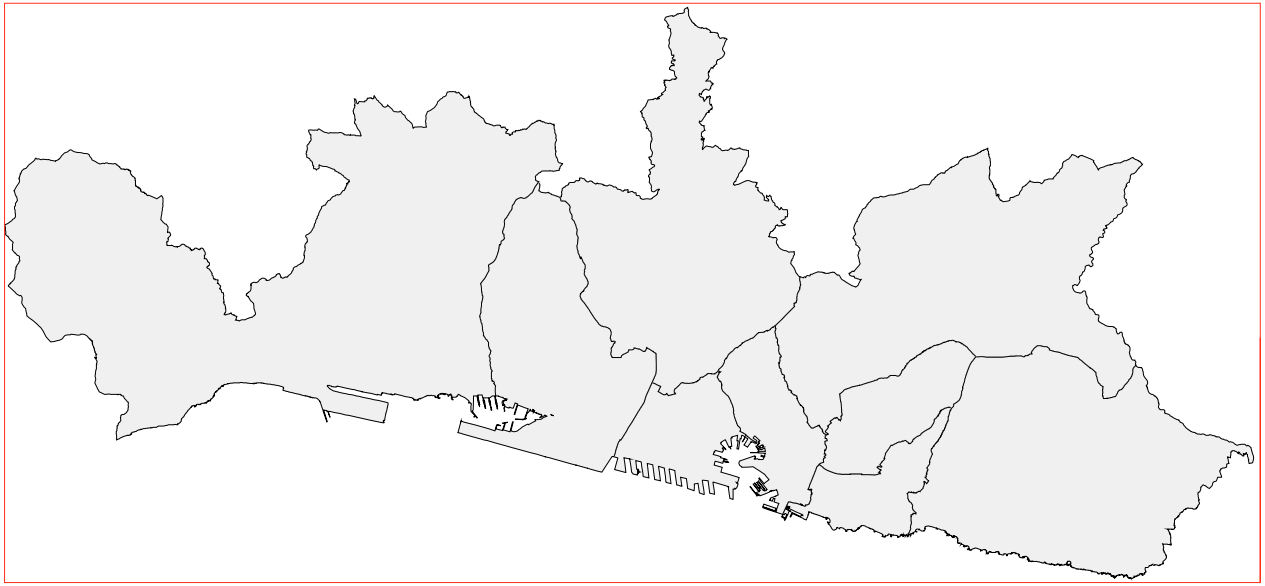
COMUNE DI GENOVA

GENOVA
MORE THAN THIS

PIANO URBANISTICO COMUNALE

Progetto Definitivo



DISCIPLINA URBANISTICO EDILIZIA

NORME DI CONFORMITA'

Direzione Urbanistica, SUE e Grandi Progetti

PIANO URBANISTICO COMUNALE (PUC) PROGETTO DEFINITIVO
NORME DI CONFORMITA': DISCIPLINA URBANISTICO-EDILIZIA

INDICE

Ambiti di Conservazione

AC-NI	AMBITO DI CONSERVAZIONE DEL TERRITORIO NON INSEDIATO	pag.	2
AC-VP	AMBITO DI CONSERVAZIONE DEL TERRITORIO DI VALORE PAESAGGISTICO E PANORAMICO		5
AC-VU	AMBITO DI CONSERVAZIONE DEL VERDE URBANO STRUTTURATO		8
AC-CS	AMBITO DI CONSERVAZIONE DEL CENTRO STORICO URBANO		10
AC-US	AMBITO DI CONSERVAZIONE DELL'IMPIANTO URBANO STORICO		16
AC-AR	AMBITO DI CONSERVAZIONE DELLA VIA ANTICA ROMANA		18
AC-IU	AMBITO DI CONSERVAZIONE DELL'IMPIANTO URBANISTICO		21

Ambiti di Riqualificazione

AR-PR	AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE DEL TERRITORIO DI PRESIDIO AMBIENTALE	24
AR-PA	AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE DELLE AREE DI PRODUZIONE AGRICOLA	28
AR-UR	AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA – RESIDENZIALE	34
AR-PU	AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA PRODUTTIVO – URBANO	37
AR-PI	AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA PRODUTTIVO – INDUSTRIALE	40

Sistema delle infrastrutture e dei servizi

SIS-I	INFRASTRUTTURE	42
SIS-S	SERVIZI PUBBLICI	48

Ambiti complessi

ACO-L	AMBITO COMPLESSO PER LA VALORIZZAZIONE DEL LITORALE	52

AC-NI	AMBITO DI CONSERVAZIONE DEL TERRITORIO NON INSEDIATO

AC-NI-1 Disciplina delle destinazioni d'uso

Funzioni ammesse

Principali: Agricoltura e allevamento.

Complementari: servizi di uso pubblico, residenza, agriturismo, connettivo urbano, impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili.

Parcheggi privati: Parcheggi pertinenziali

AC-NI-2 Disciplina degli interventi edilizi

Interventi sul patrimonio edilizio esistente

Sono consentiti tutti gli interventi per la conservazione del patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia senza obbligo di reperire parcheggi pertinenziali.
Il progetto deve dimostrare la compatibilità degli interventi sotto il profilo architettonico e funzionale e in caso di ampliamenti deve essere esteso all'intero edificio.

Per il Patrimonio edilizio di valore storico testimoniale sono consentiti esclusivamente interventi di restauro filologico.

Interventi di ricostruzione e nuova costruzione

Sostituzione edilizia:

Consentita nell'ambito del lotto contiguo disponibile, salvo che per gli edifici significativi sotto il profilo architettonico, paesaggistico o documentario, con incremento della S.A. esistente nel limite del 20%. L'introduzione di funzioni complementari è ammessa per quantità anche eccedenti i limiti massimi fissati dall'art. 12 punto 11, delle Norme generali.

Nuova costruzione

Consentita con le seguenti modalità:

a) dotazioni minime funzionali obbligatorie dei manufatti tecnici per l'agricoltura o l'allevamento limitatamente alle dimensioni previste dalla 1° e 2° fascia, delle Tabelle A e B per le diverse tipologie colturali e di allevamento, di cui alle norme relative all'Ambito di Riqualificazione delle aree di produzione agricola AR-PA nel rispetto della relativa disciplina, con esclusione delle tipologie relative alle colture protette.
Per ottenere le superfici minime colturali o di allevamento il fondo agricolo può essere costituito anche da terreni ricadenti in Ambiti di Presidio Ambientale o di Produzione Agricola per una estensione non superiore al 50%, fermo restando che i manufatti tecnici devono ricadere interamente nell'Ambito AC-NI; tali terreni perdono l'edificabilità propria dell'Ambito di appartenenza.

b) ampliamento volumetrico di edifici esistenti comportante incremento della S.A. esistente nel limite del 20% purché previsto da un progetto che ne dimostri la compatibilità sotto il profilo architettonico e paesaggistico anche in relazione al contesto; l'introduzione di funzioni complementari è ammessa per quantità anche eccedenti i limiti massimi fissati dall'art. 12 punto 11, delle Norme generali.

Parcheggi privati

I parcheggi pertinenziali possono essere realizzati nella misura massima del 35% della S.A. esclusivamente a raso o al piano terra degli edifici. [Norme Generali art. 16) 1. B) 1 e 3b]

Cessione di aree per standard urbanistici

Nessuna

Modalità di attuazione

Titoli abilitativi previsti dalla normativa vigente in materia

Flessibilità

Nelle aree qualificate come "usi civici" ricadenti nell'Ambito è consentita la realizzazione delle dotazioni minime funzionali dei manufatti tecnici per la gestione dei fondi secondo le indicazioni delle tabelle provinciali da parte di soggetti che, a seguito di apposito bando, si impegnino alla conduzione del fondo per lo svolgimento delle attività principali anche non qualificati come imprenditori agricoli.

Interventi di sistemazione degli spazi liberi

Consentiti con le seguenti limitazioni:
La realizzazione di parcheggi a raso è ammessa su terreno naturale o prato armato e arredata con verde naturale piantumato.

La realizzazione di nuova viabilità veicolare è consentita esclusivamente per raccordi finalizzati al collegamento di nuclei o edifici esistenti, viabilità antincendio, viabilità per il riassetto idrogeologico, viabilità funzionale all'insediamento delle funzioni ammesse. La viabilità deve avere i caratteri della strada forestale, larghezza media di circa m 2.50, fondo naturale o in terra stabilizzata.

E' vietata la realizzazione di piscine, serre e tettoie per attività produttive.

Interventi pubblici sulla viabilità e relativi accessori

Sono sempre consentiti interventi di modifica o integrazione della viabilità pubblica e di uso pubblico, finalizzati alla regolarizzazione della sezione stradale e dell'andamento dell'asse viario con l'eventuale inserimento di slarghi per la sosta in fregio alla strada. La rete infrastrutturale dei sentieri escursionistici deve essere oggetto di tutela attuando interventi volti al mantenimento ed alla pulizia anche attraverso azioni di volontariato stabiliti in programmazione con il Municipio.

Servizi pubblici

I servizi pubblici devono essere strettamente funzionali alla fruizione del territorio per l'attività escursionistica, sportiva, naturalistica e per il tempo libero.

AC-NI-3 Disciplina delle distanze

Gli interventi di ricostruzione e nuova costruzione devono rispettare le seguenti distanze:
- m. 1,50 dai confini di proprietà;
- m 5,00 da strade veicolari pubbliche oppure devono seguire l'allineamento degli edifici esistenti.

AC-NI-4 Norme progettuali di Livello puntuale del PUC

Gli interventi di costruzione di nuovi edifici o di trasformazione del costruito devono essere progettati a seguito di analisi paesaggistica preliminare, che dimostri la coerenza delle scelte progettuali rispetto agli schemi prevalenti del tessuto insediativo e dei caratteri tipologici ricorrenti; sono sempre ammesse opere d'architettura, che interpretino, in forme espressive innovative, il linguaggio della tradizione locale del contesto d'appartenenza.

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente devono essere improntati alla salvaguardia dei manufatti rurali, privilegiando il restauro o, nel caso di diruti, la ricostruzione filologica, preservando le modalità costruttive antiche e devono essere realizzati secondo le seguenti indicazioni:
- perseguire il mantenimento dell'impianto, la valorizzazione delle caratteristiche architettoniche, tipologiche e storico-ambientali dell'edificio e del manufatto, dell'intorno, degli spazi liberi e a verde e dei percorsi pedonali e storici, ripristinando le caratteristiche insediative e formali storiche laddove siano state alterate;
- nel caso sia impossibile effettuare il recupero e sia necessario provvedere alla ricostruzione, devono essere adottate soluzioni costruttive che valorizzino l'intervento nel rispetto dell'uso di materiali e di tecnologie tradizionali, fatta salva la possibilità di impiegare materiali e tecnologie innovativi finalizzati al risparmio energetico, alla produzione di energia da fonti rinnovabili ed all'utilizzo di bio-edilizia;
- le modifiche e gli incrementi superficiari ammessi devono risultare organicamente connessi con l'edificio esistente, secondo criteri compositivi determinati in base ai caratteri stilistici, architettonici e d'inserimento paesaggistico;
- negli interventi di ristrutturazione, le eventuali superfetazioni devono essere oggetto di contestuali interventi per la loro ricomposizione, restando ferma la facoltà della loro eliminazione;
- sugli edifici storici con copertura a falde non possono essere montati pannelli fotovoltaici e solari termici se non integrati con i manti di copertura escludendo comunque i serbatoi di accumulo d'acqua.

Gli interventi di ricostruzione e nuova costruzione devono essere realizzati secondo le seguenti indicazioni:

- gli edifici devono essere realizzati con caratteristiche tipologiche, architettoniche, e formali congruenti con il contesto circostante, fatta salva la possibilità di impiegare materiali e tecnologie innovative finalizzate al risparmio energetico; alla produzione di energia da fonti rinnovabili e all'utilizzo di bio-edilizia;
- i manufatti tecnici per l'agricoltura e l'allevamento, ferme restando le specifiche disposizioni tecniche in materia igienico sanitaria, devono essere realizzati ricorrendo a tecniche tradizionali congruenti con il contesto circostante, è fatta salva la possibilità d'impiegare materiali e tecnologie innovative finalizzate al risparmio energetico ed alla produzione di energia da fonti rinnovabili.
- le costruzioni devono essere collocate rispettando la morfologia del terreno al fine di ridurre al minimo indispensabile scavi e riporti, raccordando le opere di sistemazione al contesto circostante secondo le tecniche costruttive ricorrenti e, ove occorra, integrate con opere

d’ingegneria naturalistica.

Negli interventi di sistemazione degli spazi liberi è consentita la rimodellazione dei versanti con obbligo di ripristino di terrazzamenti e di cigli inerbiti, in modo tale che sia assicurata la continuità con le aree contermini non interessate dall'intervento.
La gestione dei boschi deve essere eseguita secondo le indicazioni del Corpo Forestale dello Stato.
Le zone gerbide che rivestono interesse paesistico o che assolvono a funzioni ambientali e di rete ecologica devono essere preservate nella loro naturale condizione. In caso di aree terrazzate, l'altezza dei muri di contenimento dei terrazzamenti di nuova modellazione o in rifacimento deve essere limitata e la sistemazione del terreno soprastante deve essere in lieve pendenza. Deve essere assicurata la salvaguardia dei terrazzamenti esistenti ed il ripristino di quelli degradati o che comunque hanno perso i connotati originari.
Le opere di contenimento del terreno devono essere realizzate con ricorso a tecniche e materiali tradizionali oppure con opere d’ingegneria naturalistica. Il ricorso ad altri sistemi costruttivi è ammesso, solo occasionalmente e in particolari situazioni di instabilità dei versanti, e comunque a condizione che il muro sia rivestito con pietra, possibilmente di provenienza locale, posta a corsi orizzontali con giunti di malta non visibili, senza cordoli di testa in cemento. Tecniche alternative sono ammesse solo quando assicurino migliori risultati in termini di funzionalità, smaltimento delle acque, permeabilità dei suoli e stabilità degli stessi e risultino compatibili con i manufatti tradizionali delle aree circostanti.
Le essenze ad alto fusto di pregio devono essere mantenute, se eventualmente rimosse devono essere piantate nel fondo.
Le opere di riassetto idrogeologico e antincendio devono privilegiare tecniche di limitato impatto e il ricorso a materiali naturali.
Gli elementi tipici della strutturazione agricola tradizionale, presenti nelle aree di pertinenza come, a titolo esemplificativo, crose, pergole, pilastrini, lavatoi, devono essere mantenuti e riqualificati rispettandone i caratteri tradizionali.
Le recinzioni devono essere realizzate con soluzioni e materiali coerenti con il contesto: bassi muri a secco, muri con materiali lapidei di reimpiego, siepi ed alberature, eventualmente “armate” con reti metalliche di colore verde ancorate a sostegni di altezza non superiore a m 2, staccionate in pali di castagno scortecciato di altezza non superiore a m 1,5; i montanti delle siepi “armate” e delle staccionate devono essere infissi nel terreno senza fondazioni a vista o cordoli continui.

I servizi pubblici funzionali alla fruizione del territorio devono essere realizzati con caratteristiche di essenzialità e massima efficienza funzionale ed energetica ed inserirsi armonicamente nel paesaggio rurale; le aree di sosta o ricreative devono privilegiare tecniche di limitato impatto e il ricorso a materiali naturali, realizzate facendo ricorso a prati armati; eventuali interventi di pavimentazione possono essere realizzati con posa di elementi lapidei in pietra naturale a spacco con giunti inerbiti.

Gli interventi di realizzazione di nuova viabilità a servizio di attività agricole produttive, devono essere realizzati con il primario obiettivo della riduzione dell'impatto ambientale, progettati aderendo alla morfologia del suolo con possibilità di limitati scostamenti per motivi di sicurezza, con larghezza massima della carreggiata di m. 2,50.
Le opere di contenimento del terreno devono essere realizzate con ricorso a tecniche e materiali tradizionali oppure con opere d’ingegneria naturalistica. Il ricorso ad altri sistemi costruttivi è ammesso a condizione che il muro sia rivestito con pietra possibilmente di provenienza locale, posta a corsi orizzontali con giunti di malta non visibili, senza cordoli di testa in cemento. Tecniche alternative sono ammesse solo quando assicurino migliori risultati in termini di funzionalità, smaltimento delle acque, permeabilità dei suoli e stabilità degli stessi e risultino compatibili con i manufatti tradizionali delle aree circostanti.
La pavimentazione delle strade agricole deve essere a fondo naturale o stabilizzato; possono essere asfaltate solo le strade pubbliche o di uso pubblico, con l'eccezione dei percorsi di interesse storico la cui pavimentazione deve essere mantenuta o ripristinata.
È consentita la realizzazione di impianti meccanizzati leggeri di trasporto, aderenti all'andamento dei versanti.
I parcheggi a raso devono essere posti in fregio alle strade, di piccole dimensioni, su terreno naturale o prato armato e adeguatamente dotati di piante in sintonia con le presenze vegetali della zona adottando soluzioni con raccordi sotto la quota dei percorsi in modo da limitare l’impatto visivo dei veicoli in sosta da parte di chi transita lungo la viabilità.

Tutela e recupero dei percorsi
I percorsi d’interesse storico devono essere recuperati conservando i caratteri originari. Gli interventi di modifica o integrazione dei percorsi devono essere progettati unitariamente, prevedere il restauro e il recupero delle parti degradate, con tecniche e materiali tradizionali, utilizzare opere d’ingegneria naturalistica garantendo il corretto smaltimento delle acque piovane con interventi a basso impatto ambientale.

AC-VP	AMBITO DI CONSERVAZIONE DEL TERRITORIO DI VALORE PAESAGGISTICO E PANORAMICO

AC-VP-1 Disciplina delle destinazioni d'uso

Funzioni ammesse

Principali: Servizi di uso pubblico, residenza, strutture ricettive alberghiere, agriturismo, agricoltura e allevamento.

Complementari: esercizi di vicinato, servizi privati, connettivo urbano escluso: sale da gioco polivalenti, sale scommesse bingo e simili.

Parcheggi privati: Parcheggi pertinenziali

AC-VP-2 Disciplina degli interventi edilizi

Interventi sul patrimonio edilizio esistente

Sono consentiti tutti gli interventi per la conservazione del patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia senza obbligo di reperire parcheggi pertinenziali.
Il progetto deve dimostrare la compatibilità degli interventi sotto il profilo architettonico e funzionale e in caso di ampliamenti deve essere esteso all'intero edificio.

Per gli edifici rurali esistenti, aventi destinazione diversa dalla residenza, sono consentiti esclusivamente interventi fino al risanamento conservativo.

Per il Patrimonio edilizio di valore storico testimoniale sono consentiti esclusivamente interventi di restauro filologico.

Interventi di ricostruzione e nuova costruzione

Sostituzione edilizia

Consentita nell'ambito del lotto contiguo disponibile, salvo che per gli edifici significativi sotto il profilo monumentale, architettonico, paesaggistico o documentario anche in relazione al contesto, con incremento della S.A. esistente nel limite del 20% per gli edifici con S.A. non superiore a 400 mq nella misura massima di 20 mq. L'introduzione di funzioni complementari è ammessa per quantità anche eccedenti i limiti massimi fissati dall'art. 12, punto 11, delle Norme generali.

Nuova costruzione

Consentita con le seguenti modalità:

a) dotazioni minime funzionali obbligatorie dei manufatti tecnici per l'agricoltura o l'allevamento, limitatamente alle dimensioni previste dalla 1° fascia delle Tabelle A e B per le diverse tipologie colturali e di allevamento, di cui alle norme relative all'Ambito di Riqualificazione delle aree di produzione agricola AR-PA, nel rispetto della relativa disciplina, con esclusione delle tipologie relative alle colture protette.
Per ottenere le superfici minime colturali o di allevamento, il fondo agricolo può essere costituito anche da terreni ricadenti in Ambiti AC-NI, AR-PR e AR-PA per una estensione non superiore al 50%, fermo restando che i manufatti tecnici devono ricadere interamente nell'Ambito AC-VP, tali terreni perdono l'edificabilità propria dell'ambito di appartenenza.

b) ampliamento volumetrico di edifici esistenti con S.A. non superiore a 400 mq nel limite del 20% della S.A. esistente nella misura massima di 20 mq purché previsto da un progetto che ne dimostri la compatibilità sotto il profilo architettonico e paesaggistico anche in relazione al contesto; l'introduzione di funzioni complementari è ammessa per quantità anche eccedenti i limiti massimi fissati dall'art. 12, punto 11, delle Norme generali.

Parcheggi privati

I parcheggi pertinenziali possono essere realizzati nella misura massima del 35% della S.A. esclusivamente a raso. [Norme Generali art. 16) 1. B) 1 e 3b]

Cessione di aree per standard urbanistici

Nessuna

Modalità di attuazione

Titoli abilitativi previsti dalla normativa vigente in materia

Flessibilità

Nessuna

Interventi di sistemazione degli spazi liberi	
Consentiti con le seguenti limitazioni: La realizzazione di parcheggi è ammessa su terreno naturale o prato armato e arredata con verde naturale piantumato. Gli interventi di adeguamento della viabilità e gli eventuali nuovi tratti, devono assumere il valore di strada agricolo-forestale con carattere di servizio, di sicurezza e di presidio ambientale, anche al fine della prevenzione antincendio, e comunque con larghezza massima non superiore a 2,50 m. E' vietata la realizzazione di cantine, ricoveri per mezzi agricoli, serre, tettoie e tettoie per attività produttive.	
Interventi pubblici sulla viabilità e relativi accessori	
Sono sempre consentiti interventi di modifica o integrazione della viabilità pubblica o di uso pubblico, finalizzati alla regolarizzazione della sezione stradale e dell'andamento dell'asse viario con l'eventuale inserimento di parcheggi, di piccole dimensioni, in fregio alla strada, sulla base di progettazione definitiva approvata anche con effetto di pubblica utilità.	
Servizi pubblici	
Per la realizzazione di servizi pubblici è consentito l'ampliamento degli edifici esistenti da definire in sede di progetto, coerentemente con le esigenze di corretta localizzazione ed organizzazione logistica e funzionale delle attività, con la sola osservanza dei criteri e dei parametri relativi all'altezza ed alle distanze stabiliti per le nuove costruzioni, nel rispetto delle norme progettuali di Livello Puntuale.	
AC-VP-3 Disciplina delle distanze	
Gli interventi di ricostruzione e nuova costruzione devono rispettare le seguenti distanze: - m. 5,00 dai confini di proprietà; - m. 5,00 da strade veicolari pubbliche oppure devono seguire l'allineamento degli edifici esistenti.	
AC-VP-4 Norme progettuali di Livello puntuale del PUC	
Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente devono essere improntati alla salvaguardia dei manufatti rurali, preservando le modalità costruttive antiche, e devono essere realizzati secondo le seguenti indicazioni:	- perseguire il mantenimento e la valorizzazione delle caratteristiche architettoniche, tipologiche e storico-ambientali dell'edificio, dell'intorno, degli spazi liberi e a verde e dei percorsi pedonali e storici, ripristinando le caratteristiche formali storiche degli edifici nel caso in cui siano state alterate (per esempio attraverso la sostituzione dei manti di copertura, l'utilizzo di intonaci sintetici, ecc.); - laddove sia impossibile effettuare il recupero e sia necessario provvedere alla ricostruzione, devono essere adottate soluzioni architettoniche che valorizzino l'intervento nel rispetto dell'uso di materiali e di tecnologie tradizionali, fatta salva la possibilità di impiegare materiali e tecnologie innovative finalizzate al risparmio energetico ed alla produzione di energia da fonti rinnovabili; - le modifiche e gli incrementi superficiari ammessi devono risultare organicamente connessi con l'edificio esistente, in particolare con unificazione della copertura e degli allineamenti, evitando la formazione di superfetazioni; - negli interventi di ristrutturazione, le eventuali superfetazioni devono essere oggetto di contestuali interventi per la loro ricomposizione, restando ferma la facoltà della loro eliminazione; - sugli edifici storici con copertura a falde non possono essere montati pannelli fotovoltaici e solari termici; potranno essere valutate soluzioni integrate con i manti di copertura escludendo comunque i serbatoi di accumulo d'acqua.
	Gli interventi di ricostruzione e nuova costruzione devono essere realizzati secondo le seguenti indicazioni: - gli edifici devono essere realizzati con caratteristiche architettoniche, tipologiche e formali congruenti con il contesto circostante, è fatta salva la possibilità di impiegare materiali e tecnologie innovative finalizzate al risparmio energetico ed alla produzione di energia da fonti rinnovabili; - i manufatti tecnici per l'agricoltura e l'allevamento, ferme restando le specifiche disposizioni tecniche in materia igienico sanitaria, devono essere realizzati con caratteristiche di essenzialità e inserirsi armonicamente nel paesaggio rurale; - i manufatti tecnologici e di servizio alla gestione del territorio e di salvaguardia ambientale devono essere realizzati ricorrendo a tecniche tradizionali congruenti con il contesto circostante, è fatta salva la possibilità d'impiegare materiali e tecnologie innovative finalizzate al risparmio energetico ed alla produzione di energia da fonti rinnovabili.

Negli interventi di sistemazione degli spazi liberi è consentita la rimodellazione dei versanti con obbligo di ripristino di terrazzamenti e di cigli inerbiti, purché sia assicurata la continuità con le aree contermini non interessate dall'intervento.
In caso di aree terrazzate, l'altezza dei muri di contenimento dei terrazzamenti di nuova modellazione o in rifacimento deve essere limitata e la sistemazione del terreno soprastante deve essere in lieve pendenza.
Deve essere assicurata la salvaguardia dei terrazzamenti esistenti ed il ripristino di quelli degradati o che comunque hanno perso i connotati originari.
Le opere di contenimento del terreno devono essere realizzate con ricorso a tecniche e materiali tradizionali oppure con opere d'ingegneria naturalistica. Il ricorso ad altri sistemi costruttivi è ammesso a condizione che il muro sia rivestito con pietra possibilmente locale, posta a corsi orizzontali con giunti di malta non visibili, senza cordoli di testa in cemento. Tecniche alternative sono ammesse solo quando assicurino migliori risultati in termini di funzionalità, smaltimento delle acque, permeabilità dei suoli e stabilità degli stessi e risultino compatibili con i manufatti tradizionali delle aree circostanti.
Le essenze ad alto fusto di pregio devono essere mantenute, se eventualmente rimosse devono essere piantate nel fondo.
Le opere di riassetto idrogeologico e antincendio devono privilegiare tecniche di limitato impatto e il ricorso a materiali naturali.
Gli elementi tipici della strutturazione agricola tradizionale, presenti nelle aree di pertinenza come, a titolo esemplificativo, crose, pergole, pilastrini, lavatoi, devono essere mantenuti e riqualificati rispettandone i caratteri tradizionali.
I sostegni delle recinzioni devono essere realizzati in legno o metallo infissi nel terreno senza fondazioni continue e cordoli a vista, sono consentite reti metalliche di colore verde scuro.
I servizi pubblici funzionali alla fruizione del territorio devono essere realizzati con caratteristiche di essenzialità e massima efficienza funzionale ed energetica ed inserirsi armonicamente nel paesaggio rurale; le aree di sosta o ricreative devono privilegiare tecniche di limitato impatto e il ricorso a materiali naturali, realizzate facendo ricorso a prati armati, eventuali interventi di pavimentazione possono essere realizzati con posa di elementi lapidei in pietra naturale a spacco con giunti inerbiti.
La gestione dei boschi deve essere eseguita secondo le indicazioni del Corpo Forestale della Stato.
Le zone gerbide che rivestono interesse paesistico o che assolvono a funzioni ambientali e di rete ecologica devono essere preservate nella loro naturale condizione.

Gli interventi di realizzazione di nuova viabilità a servizio di attività agricole produttive, devono essere realizzati con il primario obiettivo della riduzione dell'impatto ambientale, progettati aderendo alla morfologia del suolo con possibilità di limitati scostamenti per motivi di sicurezza, con larghezza massima della carreggiata di m. 2,50.
Le opere di contenimento del terreno devono essere realizzate con ricorso a tecniche e materiali tradizionali oppure con opere d'ingegneria naturalistica. Il ricorso ad altri sistemi costruttivi è ammesso a condizione che il muro sia rivestito con pietra possibilmente locale, posta a corsi orizzontali con giunti di malta non visibili, senza cordoli di testa in cemento. Tecniche alternative sono ammesse solo quando assicurino migliori risultati in termini di funzionalità, smaltimento delle acque, permeabilità dei suoli e stabilità degli stessi e risultino compatibili con i manufatti tradizionali delle aree circostanti.
La pavimentazione delle strade agricole deve essere a fondo naturale o stabilizzato; possono essere asfaltate solo le strade pubbliche o di uso pubblico, con l'eccezione dei percorsi di interesse storico la cui pavimentazione deve essere mantenuta o ripristinata.
È consentita la realizzazione di impianti meccanizzati leggeri di trasporto, aderenti all'andamento dei versanti.
I parcheggi a raso devono essere posti in fregio alle strade, di piccole dimensioni, con pavimentazione permeabile e adeguatamente dotati di piante in sintonia con le presenze vegetali della zona.
I percorsi d'interesse storico devono essere recuperati conservando i caratteri originari.
Gli interventi di modifica o integrazione dei percorsi storici devono essere progettati unitariamente, prevedere il restauro e il recupero delle parti degradate con tecniche e materiali tradizionali e garantire il corretto smaltimento delle acque piovane con interventi a basso impatto.

AC-VU	AMBITO DI CONSERVAZIONE DEL VERDE URBANO STRUTTURATO

AC-VU-1 Disciplina delle destinazioni d'uso

Funzioni ammesse

Principali: Servizi di uso pubblico, residenza, strutture ricettive alberghiere, uffici, servizi privati.

Complementari: connettivo urbano escluso: sale da gioco polivalenti, sale scommesse bingo e simili.

Parcheggi privati: Parcheggi pertinenziali

AC-VU-2 Disciplina degli interventi edilizi

Interventi sul patrimonio edilizio esistente

Sono consentiti tutti gli interventi per la conservazione del patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia senza obbligo di reperire parcheggi pertinenziali.
Il progetto deve dimostrare la compatibilità degli interventi sotto il profilo architettonico e funzionale e in caso di ampliamenti deve essere esteso all'intero edificio.

Interventi di ricostruzione e nuova costruzione

Sostituzione edilizia
Consentita nell'ambito del lotto contiguo disponibile esclusivamente per gli edifici privi di valore storico e architettonico e che non costituiscono parte integrante degli edifici e dei complessi di edifici che caratterizzano l'ambito, con altezza non superiore all'altezza media degli edifici circostanti, con incremento della S.A. esistente nel limite del 20%.

La nuova costruzione è consentita esclusivamente per l'ampliamento volumetrico di edifici esistenti comportante incremento della S.A. esistente nel limite del 20% purché previsto da un progetto che ne dimostri la compatibilità sotto il profilo architettonico e paesaggistico anche in relazione al contesto.

Parcheggi privati

I parcheggi pertinenziali possono essere realizzati nella misura massima del 35% della S.A. esclusivamente a raso. [Norme Generali art. 16) 1. B) 1 e 3b]

Cessione di aree per standard urbanistici

Nessuna

Modalità di attuazione

Titoli abilitativi previsti dalla normativa vigente in materia

Flessibilità

Nessuna

Interventi di sistemazione degli spazi liberi

Consentiti con l'esclusione di recinzioni di aree scoperte, viabilità secondaria e percorsi pedonali e ciclabili, impianti tecnologici; valgono inoltre le seguenti limitazioni:

Le pertinenze sono consentite limitatamente ai ripostigli con superficie coperta massima di 6 mq e altezza interna massima 2,30 m.

I manufatti diversi dagli edifici sono consentiti limitatamente a tettoie e pensiline.

I giardini, i chiostri, i cortili e gli spazi di pertinenza interni al lotto dell'edificio e che fanno parte integrante dell'organismo edilizio devono essere progettati unitamente ad esso.

Interventi pubblici sulla viabilità e relativi accessori

Sono sempre consentiti interventi di modifica o integrazione della viabilità pubblica e di uso pubblico, finalizzati alla regolarizzazione della sezione stradale e dell'andamento dell'asse viario con l'eventuale inserimento di parcheggi di piccole dimensioni, in fregio alla strada, sulla base di progettazione definitiva approvata anche con effetto di pubblica utilità tenendo conto dei caratteri del paesaggio urbano di appartenenza.

Servizi pubblici

Per la realizzazione di servizi pubblici è consentito l'ampliamento degli edifici esistenti da definire in sede di progetto, coerentemente con le esigenze di corretta localizzazione ed organizzazione logistica e funzionale delle attività, con la sola osservanza dei criteri e dei parametri relativi all'altezza ed alle distanze stabiliti per le nuove costruzioni, nel rispetto delle norme progettuali di Livello Puntuale.

AC-VU-3 Disciplina delle distanze

Gli interventi di ricostruzione e nuova costruzione devono rispettare le seguenti distanze:
- m. 1,50 dai confini di proprietà;
- m. 5,00 da strade veicolari pubbliche oppure devono seguire l'allineamento degli edifici esistenti.

AC-VU-4 Norme progettuali di Livello puntuale del PUC

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente devono essere improntati alla salvaguardia dei manufatti architettonici che rivestono valore storico-documentale, preservando le modalità costruttive antiche e devono essere realizzati secondo le seguenti indicazioni:
- perseguire il mantenimento e la valorizzazione delle caratteristiche architettoniche, tipologiche dell'edificio, dell'intorno, degli spazi liberi e a verde e dei percorsi pedonali e storici, ripristinando le caratteristiche formali storiche degli edifici, nel caso in cui siano state alterate (per esempio attraverso la sostituzione dei manti di copertura, l'utilizzo di intonaci sintetici, ecc.);
- le modifiche e gli incrementi superficiari ammessi devono risultare organicamente connessi con l'edificio esistente, in particolare con unificazione della copertura e degli allineamenti, evitando la formazione di superfetazioni;
- negli interventi di ristrutturazione, le eventuali superfetazioni devono essere oggetto di contestuali interventi per la loro ricomposizione, restando ferma la facoltà della loro eliminazione;
- sugli edifici storici con copertura a falde non possono essere montati pannelli fotovoltaici e solari termici, potranno essere valutate soluzioni integrate con i manti di copertura escludendo comunque i serbatoi di accumulo d'acqua.

Gli interventi di ricostruzione e nuova costruzione devono essere realizzati secondo le seguenti indicazioni:
- gli edifici devono essere realizzati con caratteristiche architettoniche, tipologiche e formali congruenti con il contesto circostante; devono essere realizzati ricorrendo a tecniche costruttive tradizionali, inseriti nel contesto di appartenenza senza comportare alterazioni agli edifici storici che connotano l'ambito di tutela.

Negli interventi di sistemazione degli spazi liberi deve essere posta assoluta attenzione a non compromettere le caratteristiche architettoniche e formali del giardino o del parco dove sono ammessi interventi per garantire la tutela della vegetazione e migliorare lo stato fito-sanitario delle alberature.
Tecniche alternative sono ammesse solo quando assicurino migliori risultati in termini di funzionalità, smaltimento delle acque, permeabilità dei suoli e stabilità degli stessi senza alterare in modo significativo se inserite in un parco o giardino.
Le essenze ad alto fusto di pregio devono essere mantenute, se eventualmente rimosse devono essere piantate nel giardino o nel parco sempre in modo da assicurare la presenza della vegetazione e il suo naturale sviluppo.
Gli elementi tipici della strutturazione agricola tradizionale, presenti nelle aree di pertinenza come, a titolo esemplificativo, crose, pergole, pilastrini, lavatoi, devono essere mantenuti e riqualificati rispettandone i caratteri tradizionali.
Le zone gerbide che rivestono interesse paesistico o che assolvono a funzioni ambientali e di rete ecologica, devono essere preservate nella loro naturale condizione.

AC-CS	AMBITO DI CONSERVAZIONE DEL CENTRO STORICO URBANO

AC-CS-1 Disciplina delle destinazioni d'uso

Funzioni ammesse

Principali: Servizi di uso pubblico, residenza, strutture ricettive alberghiere, servizi privati, uffici, esercizi di vicinato e medie strutture di vendita, connettivo urbano escluso: sale da gioco polivalenti, sale scommesse, bingo e simili.

Complementari: Depositi di cui all'art. 12 punto 8.3 delle Norme generali.

Parcheggi privati: Parcheggi pertinenziali e parcheggi in diritto di superficie

AC-CS-2 Disciplina degli interventi edilizi

Interventi sul patrimonio edilizio esistente

Prescrizioni generali

Tutti gli interventi per la conservazione e valorizzazione del patrimonio edilizio esistente sono consentiti senza obbligo di reperire parcheggi pertinenziali**.**

Il cambio d'uso non è consentito per gli edifici classificati alla categoria **"e"** e per l'introduzione della residenza ai piani terra degli edifici.

La realizzazione di parcheggi non è consentita all'interno del perimetro individuato nella cartografia di struttura del Piano relativa all'Ambito in scala 1:2000, in quanto inidonea sotto il profilo dell'accessibilità, connotante l'ambiente storico, e per la salvaguardia delle attività artigianali e commerciali, nonché della vivibilità e qualità dello spazio urbano.

Nelle restanti parti del territorio compreso nell'Ambito, la realizzazione di parcheggi è consentita esclusivamente in presenza di accessibilità carrabile consolidata ed a condizione che non contrasti con le caratteristiche del paesaggio urbano storico.

La concessione di nuovi passi carrabili è consentita esclusivamente per aree esterne o locali già regolarmente destinati a parcheggio.

I depositi possono essere realizzati soltanto in locali di contenute dimensioni posti ai piani terreni degli edifici.

Categorie di edifici, aree e spazi con indicazione di elementi e caratteri storici qualificanti

Gli interventi sono disciplinati sulla base delle categorie attribuite a edifici e sedimi individuati nella specifica planimetria in scala 1:2.000.

La planimetria delle categorie individua graficamente le unità minime di intervento, corrispondenti alle unità edilizie, definite come l'insieme delle parti accessibili attraverso un sistema distributivo che fa capo allo stesso numero civico su strada. Nei casi di edifici separati, ma appartenenti a un unico numero civico, o di accorpamenti non omogenei, l'estensione dell'intervento può essere ridefinita sulla base del rilievo architettonico.

L'attribuzione della categoria può subire modificazioni in sede di rilascio del provvedimento abilitativo esclusivamente qualora, a seguito delle indagini svolte e di ulteriori conoscenze, in base a tutte le analisi e le diagnosi prescritte, emergano elementi diversi da quelli rilevati in fase ricognitoria ovvero quando siano intervenuti processi di degrado statico e strutturale convalidati da apposite perizie asseverate.

Gli edifici individuati nella planimetria delle categorie, avente efficacia di direttiva ai fini della disciplina di intervento, sono classificati come segue:

- **a.** edifici monumentali che rivestono rilevante importanza per il loro significato storico e i caratteri architettonici e artistici di particolare pregio;
- **b.** edifici monumentali o rappresentativi del tessuto edilizio storico che hanno mantenuto significative caratteristiche sul piano architettonico e distributivo;
- **c.** edifici che fanno parte integrante del patrimonio edilizio storico, pur non presentando particolari caratteri architettonici e artistici di pregio, salvo eventuali specifiche indicazioni riportate in planimetria;
- **d.** edifici realizzati in epoca recente, successiva a quella di consolidamento del tessuto edilizio storico, con eventuali specifiche indicazioni riportate in planimetria;
- **d1.** edifici realizzati in attuazione della disciplina del PUC 2000;
- **e.** edifici o parti di edificio che determinano intasamento interno agli isolati o in contrasto con l'ambiente circostante;
- **f.** aree di modificabilità: aree compromesse da demolizioni belliche, ricostruzioni incongrue rispetto al tessuto storico o problematiche sul piano igienico ambientale;
- **g.** spazi già edificati e ora in gran parte demoliti, da ricostruire parzialmente a ricomposizione del tessuto urbano tradizionale.

Le specifiche indicazioni riportate in planimetria riguardano i seguenti elementi e caratteri storici significativi, che qualificano l'edificio, che

devono essere salvaguardati e valorizzati:
A- atrio e prima rampa della scala
C- chiesa o resti di struttura conventuale
G- giardino pensile
L- loggia o spazi porticati
M- cinta muraria e struttura difensiva
P- prospetto affrescato o caratterizzato da elementi architettonici di pregio
S- scala
V- ambienti voltati e solai lignei
Ulteriori indicazioni riguardanti elementi e caratteri architettonici significativi degli edifici, che devono comunque essere salvaguardati e valorizzati, sono contenute nella mappatura della consistenza monumentale depositata presso il competente ufficio comunale.
Nei casi di edifici classificati con diverse categorie, ma appartenenti a un unico numero civico, o di accorpamenti non omogenei, l'estensione dell'intervento può essere ridefinita sulla base del rilievo architettonico.
Gli interventi da eseguire su edifici classificati alle categorie "a", "b", "c" o in presenza di elementi significativi sono soggetti alla compilazione della scheda tecnica descrittiva e di progetto, quale strumento di supporto funzionale all'aggiornamento conoscitivo delle unità edilizie.

Manutenzione straordinaria
Consentita per tutte le categorie di edifici con le seguenti limitazioni:
- nelle categorie "a", "b", "c", l'inserimento di nuovi ascensori é consentito nel rispetto degli elementi tipologici e architettonici qualificanti, mentre non sono consentiti:
- interventi di sostituzione di estese parti fatiscenti delle strutture portanti e del tetto;
- installazione di impianti tecnologici o volti al risparmio energetico comportanti creazione di locali tecnici esterni o che alterino la sagoma dell'edificio;
- negli edifici classificati alla categoria "d", gli interventi estesi all'intera facciata o a tutta la copertura, ove possibile, devono comportare l'eliminazione degli elementi di finitura incompatibili;
- negli edifici classificati alla categoria "f", gli interventi di manutenzione sono consentiti, anche su parte dell'unità edilizia, a condizione che siano garantite la salvaguardia degli elementi e dei caratteri architettonici degli edifici, l'eliminazione delle superfetazioni e sia previsto il riordino degli impianti.
Sono altresì qualificati come opere di manutenzione straordinaria:
- interventi di manutenzione ordinaria relativi a ambienti affrescati o di pregio architettonico, limitatamente alle categorie "a", "b";
- interventi sulle facciate, per la definizione del colore e materiali da utilizzare, limitatamente alle categorie "a", "b" o in presenza di indicazioni P e L

Restauro
Prescritto per le categorie "a", "b" e consentito per la categoria "c".
I principali caratteri e gli elementi da salvaguardare e valorizzare nell'ambito dell'intervento sono esemplificati nella mappatura della consistenza monumentale.
Gli impianti tecnologici e per l'efficienza energetica devono essere realizzati all'interno dell'edificio, salvo soluzioni tecnologiche perfettamente integrate.
Non sono consentiti interventi di ridefinizione dei prospetti mediante la modifica di parte delle bucature o l'inserimento di poggioli.

Risanamento conservativo
Consentito, con esclusione delle categorie "a", "b".
I principali caratteri e gli elementi da salvaguardare e valorizzare nell'ambito dell'intervento sono esemplificati nella mappatura della consistenza monumentale.
Per mutate esigenze funzionali sono ammessi cambi d'uso non compromettenti i caratteri tipologici e architettonici qualificanti, purché attuati mediante modesti interventi di modifica delle murature non portanti.
Gli impianti tecnologici e per l'efficienza energetica devono essere realizzati all'interno dell'edificio o, se tecnicamente impossibile, all'esterno esclusivamente se correttamente inseriti sotto il profilo ambientale e con soluzioni perfettamente integrate.

Ristrutturazione edilizia
Consentita, ad esclusione degli edifici classificati alla categoria "e", senza obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali, con le seguenti limitazioni:
- categorie "a", "b":
- il cambio d'uso e il frazionamento possono essere attuati mediante modesti interventi di modifica delle murature non portanti e nel rispetto dei caratteri tipologici e architettonici qualificanti, nonché salvaguardando il carattere di polifunzionalità secondo una suddivisione che, di massima, prevede usi commerciali ai piani terreni, culturali o di rappresentanza ai piani nobili, abitativi ai piani alti;
- l'incremento di S.A. deve essere compatibile sotto il profilo architettonico e funzionale, non compromettere i caratteri tipologici e architettonici

qualificanti e attuato esclusivamente all'interno degli edifici;
- non sono ammessi gli interventi di demolizione e ricostruzione né l'inserimento di tetti a falde;
- categoria "c":
- il cambio d'uso e il frazionamento devono rispettare i caratteri tipologici e architettonici qualificanti e mantenere inalterati gli impianti distributivi
- per gli edifici che presentano gravi compromissioni strutturali, certificate da apposite perizie e caratteristiche abitative non adeguate sono possibili:
- modifiche all'impianto distributivo con frazionamenti e accorpamenti di unità immobiliari in orizzontale o in verticale, mantenendo i dislivelli dei solai attuali e delle bucature, salvo limitati aggiustamenti;
- accorpamenti di più unità edilizie mediante l'unificazione dei collegamenti verticali con mantenimento degli ingressi originari e dei primi rampanti della scala e con possibile recupero come spazio abitabile del vano scala demolito;
- demolizione e ricostruzione, nel rispetto della sagoma e dei volumi originari e con la sola eliminazione delle superfetazioni, purché il progetto preveda la riqualificazione ambientale e architettonica dell'edificio nei suoi rapporti con l'intorno;
- categorie "d", "d1":
- il cambio d'uso e il frazionamento devono essere supportati da un progetto che ne dimostri l'adattabilità sotto il profilo funzionale e impiantistico;
- l'ampliamento volumetrico, l'incremento di S.A. e la demolizione e ricostruzione non sono ammessi.
- categoria "f":
- il cambio d'uso e il frazionamento devono essere inquadrati all'interno di una adeguata analisi storico critica estesa a tutto l'edificio o al complesso edilizio, a garanzia della salvaguardia degli elementi e dei caratteri architettonici eventualmente presenti;
- gli interventi devono prevedere l'eliminazione delle superfetazioni e il riordino degli impianti.
- l'ampliamento volumetrico e la demolizione e ricostruzione non sono ammessi.

Interventi di ricostruzione e nuova costruzione

Sostituzione edilizia
Consentita, sullo stesso sedime, con una flessibilità massima di un metro di scostamento, alle seguenti condizioni:
- per la categoria "d" gli interventi devono determinare una riduzione volumetrica, con possibilità di redistribuzione della S.A., che non può, comunque, essere incrementata;
- per la categoria "e", nei casi in cui sia opportuno procedere ad una limitata ricostruzione finalizzata esclusivamente alla rimodellazione degli spazi liberi;
- per la categoria "f", gli interventi possono limitarsi alla sola riduzione volumetrica o prevedere eccezionalmente la modificazione dei lotti, salvaguardando comunque la leggibilità del tessuto preesistente e conformandosi ai caratteri degli edifici dotati di significativi elementi architettonici più prossimi al lotto di intervento;
- per i casi di comprovato dissesto statico in base ad analisi e diagnosi convalidate da apposite perizie asseverate o nel caso di crollo accidentale; in tali situazioni l'eventuale ricostruzione, la cui opportunità é da valutarsi a livello di progetto architettonico, é consentita solo in quanto determini una riduzione volumetrica senza incremento della S.A.

Nuova costruzione
Consentita per:
- categoria "c":
- ampliamento volumetrico di edifici esistenti comportante incremento della S.A. esistente nel limite del 20% esclusivamente per la trasformazione di coperture piane in tetti a falde mantenendo inalterata la quota di gronda;
- la categoria "g", al fine della ricomposizione del tessuto urbano manomesso, con l'obiettivo del ripristino della leggibilità dell'ambiente storico e del miglioramento della sua vivibilità, tenendo conto delle caratteristiche degli edifici contigui, con particolare riguardo al mantenimento e, ove possibile, al miglioramento delle condizioni di luminosità e ventilazione, mediante recupero di S.A., derivante da preventivi o contestuali interventi di demolizione, come disciplinato dall'art. 10 delle Norme generali; il numero dei piani dei nuovi fabbricati deve essere valutato in sede di progetto architettonico, e comunque armonizzato con l'altezza degli edifici circostanti.

Parcheggi privati

I parcheggi pertinenziali possono essere realizzati, all'esterno del perimetro che individua le aree inidonee, interrati, a raso o al piano terra degli edifici nel rispetto delle norme di tutela dei fronti commerciali di cui all'art. AC-CS-4. [Norme Generali art. 16) 1. B) 1 e 3b]

Cessione di aree per standard

Nessuna

Modalità di attuazione

Titoli abilitativi previsti dalla normativa vigente in materia

Flessibilità

Nessuna

Interventi di sistemazione degli spazi liberi

Gli interventi di demolizione senza ricostruzione di edifici esistenti sono consentiti per le categorie "d", "e", "f".
Sono prescritte indagini diagnostiche e conoscitive che devono evidenziare l'eventuale presenza di elementi architettonici significativi per i quali sia opportuna la conservazione, al fine di determinare l'entità delle demolizioni possibili nonché i modi e le forme più idonee per la ricomposizione degli spazi all'intorno. La demolizione é altresì consentita nel caso di grave dissesto statico in base ad analisi e diagnosi convalidate da apposite perizie asseverate.
Per le stesse categorie è inoltre consentita la demolizione parziale con possibile trasferimento della S.A., nel rispetto della modalità di cui all'art. 10 delle Norme generali, a condizione che gli interventi siano inquadrati in un'adeguata analisi storico critica estesa a tutto l'edificio o al complesso edilizio, a garanzia della salvaguardia degli elementi e dei caratteri architettonici eventualmente presenti, che garantisca anche una riqualificazione ambientale nei rapporti con l'intorno.

Gli interventi di sistemazione degli spazi liberi sono consentiti con le seguenti limitazioni:
La realizzazione dei parcheggi pertinenziali é consentita esclusivamente all'esterno del perimetro che individua le aree inidonee, in presenza di accessibilità carrabile, escludendo la realizzazione di nuova viabilità per rendere accessibile il parcheggio, a condizione che non contrasti con le caratteristiche del paesaggio urbano e che non vengano interessate aree verdi.
I manufatti diversi dagli edifici sono consentiti limitatamente a pensiline, chioschi e verande per pubblici esercizi la cui collocazione deve avvenire in zone idonee alla frequentazione pedonale in modo da riqualificare e migliorare la vivibilità dello spazio urbano.
Gli spazi pedonali devono essere arredati con elementi di carattere tradizionale.
La ventilazione di locali interrati sottostanti agli edifici e di intercapedini deve avvenire mediante bocche di lupo o sfiati, preferibilmente posti all'interno di cavedi e distacchi, evitando il ricorso alle griglie a filo della pavimentazione.
Le aree risultanti da demolizioni di edifici nonché gli spazi pubblici o privati che hanno subito trasformazioni recenti a seguito di crolli aventi carattere di casualità e per i quali non é prevista la ricostruzione, devono essere reintegrati nell'assetto storico mediante interventi di riqualificazione ambientale.
I giardini, i chiostri, i cortili e gli spazi di pertinenza interni al lotto dell'edificio e che fanno parte integrante dell'organismo edilizio devono essere progettati unitamente ad esso.

Interventi pubblici sulla viabilità e relativi accessori

Sono sempre consentiti limitati interventi di modifica o integrazione della viabilità pubblica e di uso pubblico, con l'eventuale inserimento di parcheggi di piccole dimensioni, esclusivamente in fregio alle viabilità principale, sulla base di progettazione definitiva approvata anche con effetto di pubblica utilità, tenendo conto dei caratteri del paesaggio urbano.
Vicoli e percorsi pedonali, il cui transito pubblico é caduto in desuetudine, possono essere chiusi al transito pedonale mediante cancellata – previa sdemanializzazione – e trasformati in spazi di uso privato.
Le vecchie pavimentazioni in lastre e masselli di arenaria e di granito devono essere ripristinate con particolare attenzione al disegno e alle livellette ed essere rilevate e fotografate, prima della rimozione.
I materiali di recupero di buona qualità devono essere reimpiegati.
I marciapiedi esistenti, ove sia previsto un programma di pedonalizzazione delle aree, devono essere eliminati, al fine di riproporre l'originaria spazialità e migliorare la percorribilità e fruibilità pedonale.
Negli interventi di manutenzione, restauro e rinnovo delle pavimentazioni deve essere verificato lo stato delle canalizzazioni e delle utenze in sottosuolo e prevista la loro contemporanea bonifica; in tale sede si devono altresì predisporre gli alloggiamenti interrati per la sostituzione dei cavi esterni e aerei esistenti e sistemi idonei di raccolta e regimazione delle acque piovane o presenti nel sottosuolo.

Servizi pubblici

La realizzazione di servizi pubblici, che non concorrono alla formazione della S.A., nonché gli interventi attuativi di programmi di iniziativa pubblica, non sono soggetti a specifiche limitazioni, in quanto definiti in sede di progetto coerentemente con le esigenze di corretta localizzazione ed organizzazione funzionale delle attività, con la sola osservanza dei

criteri e dei parametri relativi all'altezza ed alle distanze stabiliti per le nuove costruzioni e nel rispetto dei caratteri tipologici e architettonici qualificanti l'Ambito.

AC-CS-3 Disciplina delle distanze

Gli interventi di ricostruzione e nuova costruzione devono rispettare le seguenti distanze:
- m. 1,50 dai confini di proprietà;
- da strade veicolari pubbliche devono seguire l'allineamento degli edifici esistenti.

AC-CS-4 Norme progettuali di Livello puntuale del PUC

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente comprese la manutenzione e le opere interne, devono essere realizzati secondo le seguenti prescrizioni:
- gli interventi che interessano le categorie "a", "b", "c" devono perseguire il mantenimento e la valorizzazione delle caratteristiche architettoniche degli edifici, dell'intorno e degli spazi liberi.
- Ogni intervento deve essere preceduto da ricerche analitiche che documentino la consistenza e lo stato dell'edificio in base ai quali compiere gli assaggi necessari per il reperimento di possibili elementi di interesse storico o archeologico oggi non affioranti.
- E' prescritto l'uso di materiali e tecnologie tradizionali o comunque compatibili con i manufatti esistenti e con le caratteristiche ambientali.
- Negli interventi sulle strutture portanti, l'eventuale sostituzione di elementi fatiscenti con altri sistemi, comunque compatibili con le tecniche costruttive dell'edificio, é consentita soltanto nei casi di comprovata necessità, da documentare con apposite perizie e documentazione fotografica, senza compromettere eventuali presenze di interesse architettonico e pittorico.
- Negli interventi che interessano le facciate é obbligatorio il ricorso a materiali tradizionali o, comunque, compatibili: per intonaci e coloriture utilizzando supporti e tinte a calce o traspiranti; per infissi e finiture reimpiegando, ove possibile, gli elementi preesistenti. Gli interventi estesi all'intera facciata devono comportare, per quanto possibile, il riordino degli impianti di scarico e di aspirazione.
- I toni del colore delle facciate devono riprendere quelli tradizionali eventualmente ricavabili da tracce di colori esistenti o mediante lettura stratigrafica.
- Gli elementi architettonici di decorazione quali edicole votive, bassorilievi, affreschi, portali, cancellate, devono essere restaurati e salvaguardati.
- Qualora nel rifacimento integrale degli intonaci emergano significativi elementi pittorici e architettonici, questi devono essere mantenuti e salvaguardati.
- E' opportuna una verifica della possibilità di riparare gli intonaci esistenti prima di procedere al rifacimento integrale degli stessi.
- Nel rifacimento delle coperture, compreso il caso di ricostituzione di tetti a falde, é obbligatorio il ricorso a forme, materiali e tecnologie tradizionali per i manti di copertura, per i cornicioni, le gronde, i camini, le altane, gli abbaini, i terrazzini e i muretti d'attico.
- L'ammodernamento degli impianti tecnologici deve comportare il minimo ingombro visivo, posizionando gli impianti all'interno degli edifici o, se tecnicamente e funzionalmente impossibile, su facciate secondarie, ovvero ricorrendo a impianti compatti quali, ad esempio, le antenne centralizzate. Qualora per gli impianti si renda necessario utilizzare la copertura deve essere garantito il minimo ingombro e previste soluzioni armoniche di mascheramento. Negli edifici classificati alle categorie "a" e "b" non è ammesso il posizionamento di macchinari funzionali ai vari impianti all'esterno degli edifici.
- Sugli edifici con copertura a falde non possono essere montati pannelli fotovoltaici e solari termici, potranno essere valutate soluzioni integrate con i manti di copertura escludendo comunque i serbatoi di accumulo d'acqua. E' vietato il posizionamento di tali impianti su manufatti accessori delle unità immobiliari (es verande, pergolati), mentre è ammesso il posizionamento su terrazzi già dotati di parapetto e dallo stesso occultati.
- I sistemi di raccolta delle acque devono essere realizzati in modo da garantirne il corretto deflusso nella rete pubblica al fine di evitare il ristagno nel sottosuolo degli edifici.
- La realizzazione di nuove aperture esterne, quando ciò sia ammesso e purché compatibili con la conservazione del prospetto, deve garantire soluzioni equilibrate inserite armonicamente nell'ambiente storico.
- L'inserimento di ascensori deve preferibilmente avvenire all'interno dell'edificio o utilizzando i distacchi, al fine di preservare le facciate e i cortili principali.
- Nell'ambito di progetti di ristrutturazione edilizia, estesi all'intero edificio, é consentito l'utilizzo di vicoli dismessi per l'inserimento di ascensori, o di impianti tecnologici.
- Gli interventi interni sono ammessi purché non compromettano gli

ambienti, gli elementi architettonici di pregio e la statica dell'edificio.
- L'inserimento di soppalchi è ammesso a condizione che sia garantito il mantenimento visivo della spazialità dei locali, la salvaguardia degli elementi architettonici di pregio e la non interferenza con le finestre.
- Gli interventi su edifici con presenza di superfetazioni devono essere progettati in modo da favorirne l'eliminazione; le superfetazioni presenti nel contesto edilizio oggetto di interventi di ristrutturazione edilizia devono essere eliminate.
- Agli interventi deve essere correlata la riqualificazione degli spazi di pertinenza. Le essenze ad alto fusto di pregio devono essere mantenute.
- Ai piani terreni, i fronti adibiti ad attività commerciali, pubblici esercizi, servizi pubblici e privati e altre attività tipiche (connettivo urbano, ricettivo ecc.) tradizionalmente presenti nel tessuto urbano devono essere mantenuti o ricostituiti, nell'obiettivo di assicurare continuità alla presenza di tali funzioni;
- Le vetrine, le insegne e gli arredi degli esercizi commerciali di carattere storico devono essere conservate e mantenute, mentre quelle recenti che risultano inadeguate sotto il profilo ambientale devono essere sostituite.
- Le nuove vetrine e insegne devono essere progettate in modo consono al valore ambientale e storico delle preesistenze, evitando il ricorso a elementi e materiali dissonanti.
- Gli interventi di cambio d'uso e frazionamento estesi all'intero edificio o a sue parti consistenti, devono prevedere spazi o locali per l'alloggiamento dei cassonetti dei rifiuti solidi urbani, dotati delle necessarie attrezzature per la pulizia.
- Gli interventi su edifici classificati alla categoria **"d"** devono comportare la ricomposizione architettonica dell'edificio stesso con particolare attenzione all'aspetto esterno, al fine di attenuarne al massimo l'incompatibilità con gli edifici circostanti.

Gli interventi di ricostruzione e nuova costruzione devono essere realizzati secondo le seguenti prescrizioni:
- uniformarsi ai valori architettonici e ambientali dell'intorno, perseguendo la realizzazione di edifici dimensionalmente e architettonicamente armonici con quelli circostanti.
- La realizzazione di edifici con tipologia e destinazioni diverse da quelle ricorrenti é consentita solo per i servizi pubblici o per manufatti di servizio a condizione che si configurino come inserimento architettonico qualificante o di ricucitura del contesto. A tal fine é prescritta una valutazione di compatibilità sotto il profilo architettonico e ambientale, da effettuarsi mediante la predisposizione di elaborati di progetto che ne dimostrino la congruenza architettonica rispetto all'intorno, anche con riferimento ai materiali, alle finiture e ai colori impiegati.
- Gli interventi di realizzazione di parcheggi interrati devono essere preceduti da apposita valutazione di rischio archeologico, che potrà anche comportare l'eventuale esecuzione di scavi archeologici preventivi, a giudizio della Soprintendenza archeologica della Liguria, alla quale il progetto sarà sottoposto per il parere di competenza.

Gli interventi di costruzione di parcheggi interrati devono prevedere particolari cautele nella realizzazione degli accessi tenendo conto dei caratteri del paesaggio urbano.

Gli interventi di sistemazione degli spazi liberi tra edifici o derivanti da interventi di demolizione, devono essere realizzati secondo le seguenti prescrizioni:
- le opere, le pavimentazioni e le recinzioni devono essere realizzate con ricorso a tecniche e materiali tradizionali; il ricorso a tecnologie alternative è ammesso solo quando assicuri migliori risultati in termini di funzionalità, smaltimento delle acque, permeabilità dei suoli e stabilità degli edifici.
- Chioschi e verande per pubblici esercizi devono essere progettati e inseriti con riguardo ai valori del paesaggio urbano di appartenenza.
- Gli spazi liberi tra edifici devono essere sistemati nel rispetto delle caratteristiche ambientali dell'intorno e degli elementi di pregio esistenti, al fine della loro conservazione e valorizzazione.
- L'installazione di pergole e gazebo deve avvenire nel rispetto dei caratteri architettonici degli edifici in modo da inserirsi armonicamente, prevedendo la messa a dimora di specie vegetali rampicanti idonee al contesto senza compromettere le scelte architettoniche e urbanistiche che connotano il singolo paesaggio urbano.

Le essenze ad alto fusto di pregio e le sistemazioni del verde strutturato devono essere mantenute o migliorate, fatta salva la possibilità di sostituzione, con le medesime essenze, in caso di accertato stato di esaurimento del ciclo vitale delle piante e di conseguente deperimento e instabilità statica documentata tecnicamente.

AC-US	AMBITO DI CONSERVAZIONE DELL'IMPIANTO URBANO STORICO

AC-US-1 Disciplina delle destinazioni d'uso

Funzioni ammesse

Principali: Servizi di uso pubblico, residenza, strutture ricettive alberghiere, servizi privati, uffici, esercizi di vicinato e medie strutture di vendita, connettivo urbano escluso: sale da gioco polivalenti, sale scommesse, bingo e simili.

Complementari: Depositi di cui all'art. 12 punto 8.3 delle Norme generali.

Parcheggi privati: Parcheggi pertinenziali e parcheggi in diritto di superficie

AC-US-2 Disciplina degli interventi edilizi

Interventi sul patrimonio edilizio esistente

Il cambio d'uso dei piani fondi accessibili carrabilmente è consentito esclusivamente per la realizzazione di parcheggi.

Sono consentiti tutti gli interventi per la conservazione del patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia senza obbligo di reperire parcheggi pertinenziali.
Il progetto deve dimostrare la compatibilità degli interventi sotto il profilo architettonico e funzionale e in caso di ampliamenti deve essere esteso all'intero edificio.

Interventi di ricostruzione e nuova costruzione

Sostituzione edilizia
Consentita nell'ambito del lotto contiguo disponibile, salvo che per gli edifici significativi sotto il profilo monumentale, architettonico, paesaggistico o documentario anche in relazione al contesto con incremento della S.A. esistente nel limite del 20%.

Nuova costruzione

Consentita con le seguenti modalità:

a) nuovi edifici in luogo di edifici preesistenti, anche con incremento della S.A. preesistente nel limite del 20% ma esclusivamente per effetto di recupero di S.A. derivante da anticipati interventi di demolizione come disciplinato all'art. 10 delle Norme generali fatta eccezione per gli edifici da destinare a servizi di uso pubblico e strutture ricettive alberghiere, da assoggettare a specifico vincolo di destinazione d'uso, che possono incrementare la S.A. senza recupero della relativa S.A.;

b) ampliamento volumetrico di edifici esistenti comportante incremento della S.A. esistente nel limite del 20% purché previsto da un progetto che ne dimostri la compatibilità sotto il profilo architettonico e paesaggistico anche in relazione al contesto.

I nuovi edifici devono avere altezza non superiore all'altezza media degli edifici circostanti.

Parcheggi privati

I parcheggi pertinenziali possono essere realizzati interrati, a raso o al piano terra degli edifici nel rispetto delle norme di tutela dei fronti commerciali di cui all'art. AC-US-4 [Norme Generali art. 16) 1. B) 1 e 3b]

Cessione di aree per standard

Nessuna

Modalità di attuazione

Titoli abilitativi previsti dalla normativa vigente in materia

Flessibilità

Nessuna

Interventi di sistemazione degli spazi liberi

Consentiti con le seguenti limitazioni:
La realizzazione dei parcheggi pertinenziali é consentita esclusivamente in presenza di accessibilità carrabile, escludendo la realizzazione di nuova viabilità per rendere accessibile il parcheggio, a condizione che non contrasti con le caratteristiche del paesaggio urbano e che non vengano interessate aree verdi.
Le pertinenze sono consentite limitatamente ai ripostigli con superficie coperta massima di 6 mq e altezza interna massima 2,30 m.
I manufatti diversi dagli edifici sono consentiti limitatamente a pensiline, chioschi e verande per pubblici esercizi la cui collocazione deve avvenire in zone idonee alla frequentazione pedonale in modo da riqualificare e migliorare la vivibilità dello spazio urbano.

I giardini, i chiostri, i cortili e gli spazi di pertinenza interni al lotto dell'edificio e che fanno parte integrante dell'organismo edilizio devono essere progettati unitamente ad esso.

Interventi pubblici sulla viabilità e relativi accessori

Sono sempre consentiti interventi di modifica o integrazione della viabilità pubblica e di uso pubblico, finalizzati alla regolarizzazione della sezione stradale e dell'andamento dell'asse viario con l'eventuale inserimento di parcheggi di piccole dimensioni, in fregio alla strada, sulla base di progettazione definitiva approvata anche con effetto di pubblica utilità tenendo conto dei caratteri del paesaggio urbano di appartenenza.

Servizi pubblici

La realizzazione di servizi pubblici, che non concorrono alla formazione della S.A. non è soggetta a specifici limiti dimensionali, in quanto definita in sede di progetto, coerentemente con le esigenze di corretta localizzazione ed organizzazione logistica e funzionale delle attività, con la sola osservanza dei criteri e dei parametri relativi all'altezza ed alle distanze stabiliti per le nuove costruzioni, nel rispetto delle norme progettuali di Livello Puntuale.

AC-US-3 Disciplina delle distanze

Gli interventi di ricostruzione e nuova costruzione devono rispettare le seguenti distanze:
- m. 1,50 dai confini di proprietà;
- da strade veicolari pubbliche devono seguire l'allineamento degli edifici esistenti.

AC-US-4 Norme progettuali di Livello puntuale del PUC

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente devono essere realizzati secondo le seguenti indicazioni:
- perseguire il mantenimento e la valorizzazione delle caratteristiche architettoniche, tipologiche e storico-ambientali dell'edificio, dell'intorno, degli spazi liberi e a verde e dei percorsi pedonali e storici, ripristinando le caratteristiche formali storiche degli edifici nel caso in cui siano state alterate (per esempio attraverso la sostituzione dei manti di copertura, l'utilizzo di intonaci sintetici, ecc.);
- laddove sia impossibile effettuare il recupero e sia necessario provvedere alla ricostruzione devono essere adottate soluzioni architettoniche che valorizzino l'intervento nel rispetto dell'uso di materiali e di tecnologie tradizionali, fatta salva la possibilità di impiegare materiali e tecnologie innovative finalizzate al risparmio energetico ed alla produzione di energia da fonti rinnovabili ed alla qualificazione dell'immagine urbana ed architettonica della città;
- le modifiche e gli incrementi superficiari ammessi devono risultare organicamente connessi con l'edificio esistente, in particolare con unificazione della copertura e degli allineamenti, evitando la formazione di superfetazioni;
- per gli interventi relativi a ville storiche e a edifici di particolare pregio architettonico il progetto deve di massima riguardare l'intero immobile e le aree di pertinenza;
- agli interventi deve essere correlata la riqualificazione degli spazi di pertinenza, nell'obiettivo di una progettazione organica del verde; le essenze ad alto fusto di pregio presenti devono essere conservate in sito e debitamente protette dalle attività di cantiere e laddove possibile devono essere inserite nuove essenze di piante ad alto fusto con le adeguate protezioni perimetrali;
- gli ampliamenti volumetrici comportanti sopraelevazione devono salvaguardare i caratteri architettonici dell'edificio stesso armonizzando l'ampliamento anche rispetto agli edifici circostanti; nel caso di fabbricati con evidenti situazioni di alterazione della composizione volumetrica, l'intervento di ampliamento deve costituire occasione di riordino e qualificazione complessiva mediante un progetto esteso all'intero edificio;
- ove siano presenti allineamenti delle altezze degli edifici che costituiscono elemento connotante l'immagine urbana, l'eventuale sopraelevazione deve conservare il valore di immagine prevedendo adeguate soluzioni architettoniche;
- ai piani terreni, i fronti adibiti ad attività commerciali, pubblici esercizi, servizi pubblici e privati e altre attività tipiche (connettivo urbano, ricettivo ecc.) tradizionalmente presenti nel tessuto urbano devono essere mantenuti o ricostituiti, nell'obiettivo di assicurare continuità alla presenza di tali funzioni;
- negli interventi di ristrutturazione, le eventuali superfetazioni devono essere oggetto di contestuali interventi per la loro ricomposizione, restando ferma la facoltà della loro eliminazione;
- sugli edifici storici con copertura a falde possono essere montati pannelli fotovoltaici e solari termici esclusivamente tramite soluzioni integrate con i manti di copertura escludendo comunque i serbatoi di accumulo d'acqua.

Gli interventi di ricostruzione e nuova costruzione devono essere realizzati secondo le seguenti indicazioni:
- gli edifici devono essere realizzati con caratteristiche architettoniche, tipologiche e formali congruenti con il contesto circostante, fatta salva la possibilità di impiegare materiali e tecnologie innovative, finalizzate al risparmio energetico ed alla produzione di energia da fonti rinnovabili, ovvero alla qualificazione dell'immagine urbana ed architettonica della città;
- particolare attenzione deve essere posta in presenza di immobili di particolare valore storico, di percorsi storici o in presenza di elementi artistici e architettonici nell'edificio e negli spazi di pertinenza;
- agli interventi deve essere correlata la riqualificazione delle aree di pertinenza, nell'obiettivo di una progettazione organica del verde, nel rispetto delle norme per gli interventi di sistemazione degli spazi liberi.

Negli interventi di sistemazione degli spazi liberi tra edifici o derivanti da interventi di demolizione le opere, le pavimentazioni e le recinzioni devono essere realizzate con ricorso a tecniche e materiali tradizionali; il ricorso a tecnologie alternative è ammesso solo quando assicuri migliori risultati in termini di funzionalità, smaltimento delle acque, permeabilità dei suoli e stabilità degli edifici.
Chioschi e verande per pubblici esercizi devono essere progettati e inseriti con riguardo ai valori del paesaggio urbano di appartenenza.
Gli interventi devono perseguire la conservazione e valorizzazione degli spazi liberi esistenti adibiti a parchi, giardini, aree verdi ed orti.
Gli spazi liberi tra edifici devono essere sistemati nel rispetto delle caratteristiche ambientali dell'intorno e degli elementi di pregio esistenti.
Per favorire la valorizzazione e la vivibilità degli spazi esterni, l'installazione di pergole e gazebo deve avvenire nel rispetto dei caratteri degli edifici e dell'ambito di riferimento in modo da inserirsi armonicamente, prevedendo la messa a dimora di specie vegetali rampicanti idonee al contesto senza compromettere le scelte architettoniche e urbanistiche che connotano il singolo paesaggio urbano.
Le essenze ad alto fusto di pregio e le sistemazioni del verde strutturato devono essere mantenute o migliorate, fatta salva la possibilità di sostituzione, con le medesime essenze, in caso di accertato stato di esaurimento del ciclo vitale delle piante e di conseguente deperimento e instabilità statica documentata tecnicamente.

AC-AR	**AMBITO DI CONSERVAZIONE DELLA VIA ANTICA ROMANA**

AC-AR-1 Disciplina delle destinazioni d'uso

Funzioni ammesse

Principali: Servizi di uso pubblico, residenza, strutture ricettive alberghiere, servizi privati, uffici.

Complementari: esercizi di vicinato, connettivo urbano escluso: sale da gioco polivalenti, sale scommesse, bingo e simili.

Parcheggi privati: Parcheggi pertinenziali

AC-AR-2 Disciplina degli interventi edilizi

Interventi sul patrimonio edilizio esistente

Sono consentiti tutti gli interventi per la conservazione del patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia senza obbligo di reperire parcheggi pertinenziali.
Il progetto deve dimostrare la compatibilità degli interventi sotto il profilo architettonico e funzionale e in caso di ampliamenti deve essere esteso all'intero edificio.

Interventi di ricostruzione e nuova costruzione

Sostituzione edilizia
Consentita nell'ambito del lotto contiguo disponibile, salvo che per gli edifici significativi sotto il profilo monumentale, architettonico, paesaggistico o documentario anche in relazione al contesto con incremento della S.A. esistente nel limite del 20%.

Nuova costruzione
La nuova costruzione è consentita esclusivamente per l'ampliamento volumetrico di edifici esistenti comportante incremento della S.A. esistente nel limite del 20% purché previsto da un progetto che ne dimostri la compatibilità sotto il profilo architettonico e paesaggistico anche in relazione al contesto.

Parcheggi privati

I parcheggi pertinenziali possono essere realizzati interrati, a raso o al piano terra degli edifici [Norme Generali art. 16) 1. B) 1 e 3b] nel rispetto delle norme di tutela dei fronti commerciali di cui all'art. AC-AR-4 e della

disciplina paesaggistica di livello puntuale.

Cessione di aree per standard

Nessuna

Modalità di attuazione

Titoli abilitativi previsti dalla normativa vigente in materia

Flessibilità

Nessuna

Interventi di sistemazione degli spazi liberi

Consentiti con le seguenti limitazioni:
La realizzazione dei parcheggi pertinenziali é consentita esclusivamente in presenza di accessibilità carrabile, escludendo la realizzazione di nuova viabilità per rendere accessibile il parcheggio, a condizione che non contrasti con le caratteristiche del paesaggio urbano e che non vengano interessate aree verdi.
Le pertinenze sono consentite limitatamente ai ripostigli con superficie coperta massima di 6 mq e altezza interna massima 2,30 m.
I manufatti diversi dagli edifici sono consentiti limitatamente a pensiline, chioschi e verande per pubblici esercizi la cui collocazione deve avvenire in zone idonee alla frequentazione pedonale in modo da riqualificare e migliorare la vivibilità dello spazio urbano.
I giardini, i chiostri, i cortili e gli spazi di pertinenza interni al lotto dell'edificio e che fanno parte integrante dell'organismo edilizio devono essere progettati unitamente ad esso.

Interventi pubblici sulla viabilità e relativi accessori

Sono sempre consentiti interventi di modifica o integrazione della viabilità pubblica e di uso pubblico, finalizzati alla regolarizzazione della sezione stradale e dell'andamento dell'asse viario con l'eventuale inserimento di parcheggi di piccole dimensioni, in fregio alla strada, sulla base di progettazione definitiva approvata anche con effetto di pubblica utilità tenendo conto dei caratteri del paesaggio urbano di appartenenza.

Servizi pubblici

La realizzazione di servizi pubblici, che non concorrono alla formazione della S.A, non è soggetta a specifici limiti dimensionali, in quanto definita in sede di progetto, coerentemente con le esigenze di corretta localizzazione ed organizzazione logistica e funzionale delle attività, con la sola osservanza dei criteri e dei parametri relativi all'altezza ed alle distanze stabiliti per le nuove costruzioni, nel rispetto delle norme progettuali di Livello Puntuale.

AC-AR-3 Disciplina delle distanze

Gli interventi di ricostruzione e nuova costruzione devono rispettare le seguenti distanze:
- m. 1,50 dai confini di proprietà;
- da strade veicolari pubbliche devono seguire l'allineamento degli edifici esistenti.

AC-AR-4 Norme progettuali di Livello puntuale del PUC

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente devono essere realizzati con l'obiettivo della tutela dell'edificato antico secondo le seguenti indicazioni:
- perseguire il mantenimento e la valorizzazione delle caratteristiche architettoniche, tipologiche e storico-ambientali dell'edificio, dell'intorno, degli spazi liberi e a verde e dei percorsi pedonali e storici, ripristinando le caratteristiche formali storiche degli edifici nel caso in cui siano state alterate (per esempio attraverso la sostituzione dei manti di copertura, l'utilizzo di intonaci sintetici, ecc.);
- laddove sia impossibile effettuare il recupero e sia necessario provvedere alla ricostruzione devono essere adottate soluzioni architettoniche che valorizzino l'intervento nel rispetto dell'uso di materiali e di tecnologie tradizionali, fatta salva la possibilità di impiegare materiali e tecnologie innovative finalizzate al risparmio energetico ed alla produzione di energia da fonti rinnovabili e dalla qualificazione dell'immagine urbana ed architettonica della città;
- le modifiche e gli incrementi superficiari ammessi devono risultare organicamente connessi con l'edificio esistente, in particolare con unificazione della copertura e degli allineamenti, evitando la formazione di superfetazioni;
- per gli interventi relativi a ville storiche ed edifici di particolare pregio architettonico il progetto deve di massima riguardare l'intero immobile e le aree di pertinenza;
- agli interventi deve essere correlata la riqualificazione degli spazi di pertinenza, nell'obiettivo di una progettazione organica del verde; le essenze ad alto fusto di pregio presenti devono essere conservate in sito e debitamente protette dalle attività di cantiere e laddove possibile

devono essere inserite nuove essenze di piante ad alto fusto con le adeguate protezioni perimetrali;
- gli ampliamenti volumetrici comportanti sopraelevazione devono salvaguardare i caratteri architettonici dell'edificio stesso armonizzando l'ampliamento anche rispetto agli edifici circostanti; nel caso di fabbricati con evidenti situazioni di alterazione della composizione volumetrica, l'intervento di ampliamento deve costituire occasione di riordino e qualificazione complessiva mediante un progetto esteso all'intero edificio;
- ove siano presenti allineamenti delle altezze degli edifici che costituiscono elemento connotante l'immagine urbana, l'eventuale sopraelevazione deve conservare il valore di immagine prevedendo adeguate soluzioni architettoniche;
- ai piani terreni, i fronti adibiti ad attività commerciali, pubblici esercizi, servizi pubblici e privati e altre attività tipiche (connettivo urbano, ricettivo ecc.) tradizionalmente presenti nel tessuto urbano devono essere mantenuti o ricostituiti, nell'obiettivo di assicurare continuità alla presenza di tali funzioni;
- negli interventi di ristrutturazione, le eventuali superfetazioni devono essere oggetto di contestuali interventi per la loro ricomposizione, restando ferma la facoltà della loro eliminazione;
- sugli edifici storici con copertura a falde possono essere montati pannelli fotovoltaici e solari termici esclusivamente tramite soluzioni integrate con i manti di copertura escludendo comunque i serbatoi di accumulo d'acqua.

Gli interventi di ricostruzione e nuova costruzione devono essere realizzati secondo le seguenti indicazioni:
- gli edifici devono essere realizzati con caratteristiche architettoniche, tipologiche e formali congruenti con il contesto circostante, fatta salva la possibilità di impiegare materiali e tecnologie innovative, finalizzate al risparmio energetico ed alla produzione di energia da fonti rinnovabili, ovvero alla qualificazione dell'immagine urbana ed architettonica della città;
- particolare attenzione deve essere posta in presenza di immobili di particolare valore storico, di percorsi storici o in presenza di elementi artistici e architettonici nell'edificio e negli spazi di pertinenza;
- agli interventi deve essere correlata la riqualificazione delle aree di pertinenza, nell'obiettivo di una progettazione organica del verde, nel rispetto delle norme per gli interventi di sistemazione degli spazi liberi.

Negli interventi di sistemazione degli spazi liberi tra edifici o derivanti da interventi di demolizione le opere, le pavimentazioni e le recinzioni devono essere realizzate con ricorso a tecniche e materiali tradizionali; il ricorso a tecnologie alternative è ammesso solo quando assicuri migliori risultati in termini di funzionalità, smaltimento delle acque, permeabilità dei suoli e stabilità degli edifici.
Chioschi e verande per pubblici esercizi devono essere progettati e inseriti con riguardo ai valori del paesaggio urbano di appartenenza.
Gli interventi devono perseguire la conservazione e valorizzazione degli spazi liberi esistenti adibiti a parchi, giardini, aree verdi ed orti.
Gli spazi liberi tra edifici devono essere sistemati nel rispetto delle caratteristiche ambientali dell'intorno e degli elementi di pregio esistenti.
Per favorire la valorizzazione e la vivibilità degli spazi esterni, l'installazione di pergole e gazebo deve avvenire nel rispetto dei caratteri degli edifici e dell'ambito di riferimento in modo da inserirsi armonicamente, prevedendo la messa a dimora di specie vegetali rampicanti idonee al contesto senza compromettere le scelte architettoniche e urbanistiche che connotano il singolo paesaggio urbano.
Le essenze ad alto fusto di pregio e le sistemazioni del verde strutturato devono essere mantenute o migliorate, fatta salva la possibilità di sostituzione, con le medesime essenze, in caso di accertato stato di esaurimento del ciclo vitale delle piante e di conseguente deperimento e instabilità statica documentata tecnicamente.

AC-IU	AMBITO DI CONSERVAZIONE DELL'IMPIANTO URBANISTICO

AC-IU-1 Disciplina delle destinazioni d'uso

Funzioni ammesse

Principali: Servizi di uso pubblico, residenza, strutture ricettive alberghiere, servizi privati, uffici, esercizi di vicinato e medie strutture di vendita, connettivo urbano escluso: sale da gioco polivalenti, sale scommesse, bingo e simili.

Complementari: Depositi di cui all'art. 12 punto 8.3 delle Norme generali.

Parcheggi privati: Parcheggi pertinenziali, parcheggi liberi da asservimento e parcheggi in diritto di superficie.

AC-IU-2 Disciplina degli interventi edilizi

Interventi sul patrimonio edilizio esistente

Sono consentiti tutti gli interventi per la conservazione del patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia.
Il progetto deve dimostrare la compatibilità degli interventi sotto il profilo architettonico e funzionale e in caso di ampliamenti deve essere esteso all'intero edificio.

Nei piani fondi accessibili carrabilmente gli interventi di ristrutturazione edilizia e cambio d'uso sono consentiti esclusivamente per la realizzazione di parcheggi.

Interventi di ricostruzione e nuova costruzione

Sostituzione edilizia
Consentita nell'ambito del lotto contiguo disponibile, salvo che per gli edifici significativi sotto il profilo monumentale, architettonico, paesaggistico o documentario anche in relazione al contesto, con incremento della S.A. esistente nel limite del 20%.

Nuova costruzione

Consentita con le seguenti modalità:

a) ampliamento volumetrico di edifici esistenti comportante incremento della S.A. esistente nel limite del 20% purché previsto da un progetto che ne dimostri la compatibilità sotto il profilo architettonico e paesaggistico anche in relazione al contesto.

b) realizzazione di nuovi edifici per servizi di uso pubblico e strutture ricettive alberghiere, da assoggettare a specifico vincolo di destinazione d'uso, nell'osservanza dei seguenti parametri edificatori:
- lotto minimo asservibile: mq 5.000;
- I.U.I. massimo: 0,25 mq/mq;

I nuovi edifici e l'ampliamento degli edifici esistenti devono avere altezza non superiore all'altezza media degli edifici circostanti.

Parcheggi privati

I parcheggi prescritti e privati possono essere realizzati interrati, a raso o in edifici esistenti nel rispetto delle norme di tutela dei fronti commerciali di cui all'art. AC-IU-4. [Norme Generali art. 16) 1. B) 1, 2 e 3]

Cessione di aree per standard

Spazi pubblici nella misura minima stabilita dall'art. 7 delle Norme generali in relazione alle funzioni insediate, per gli interventi di sostituzione edilizia qualora comportanti cambio d'uso con incremento del carico urbanistico e per gli interventi di nuova costruzione di cui alla precedente lett. b).
E'consentito il ricorso alla monetizzazione.

Modalità di attuazione

Titoli abilitativi previsti dalla normativa vigente in materia.
Permesso di costruire convenzionato per gli interventi di sostituzione edilizia e nuova costruzione di cui alla precedente lett. b).

Flessibilità

Nessuna

Interventi di sistemazione degli spazi liberi

Consentiti con le seguenti limitazioni:
La realizzazione dei parcheggi privati é consentita esclusivamente in presenza di accessibilità carrabile, escludendo la realizzazione di nuova viabilità per rendere accessibile il parcheggio, a condizione che non contrasti con le caratteristiche del paesaggio urbano e che non vengano interessate aree verdi.
Le pertinenze sono consentite limitatamente ai ripostigli con superficie coperta massima di 6 mq e altezza interna massima 2,30 m e opere di

sistemazione e arredo tra cui piccole serre domestiche con superficie coperta massima 6 mq.
I manufatti diversi dagli edifici sono consentiti limitatamente a pensiline, chioschi e verande per pubblici esercizi la cui collocazione deve avvenire in zone idonee alla frequentazione pedonale in modo da riqualificare e migliorare la vivibilità dello spazio urbano.
I giardini, i chiostri, i cortili e gli spazi di pertinenza interni al lotto dell'edificio e che fanno parte integrante dell'organismo edilizio devono essere progettati unitamente ad esso.

Interventi pubblici sulla viabilità e relativi accessori

Sono sempre consentiti interventi di modifica o integrazione della viabilità pubblica e di uso pubblico, finalizzati alla regolarizzazione della sezione stradale e dell'andamento dell'asse viario con l'eventuale inserimento di parcheggi di piccole dimensioni, in fregio alla strada, sulla base di progettazione definitiva approvata anche con effetto di pubblica utilità tenendo conto dei caratteri del paesaggio urbano di appartenenza.

Servizi pubblici

La realizzazione di servizi pubblici, che non concorrono alla formazione della S.A. non è soggetta a specifici limiti dimensionali, in quanto definita in sede di progetto, coerentemente con le esigenze di corretta localizzazione ed organizzazione logistica e funzionale delle attività, con la sola osservanza dei criteri e dei parametri relativi all'altezza ed alle distanze stabiliti per le nuove costruzioni, nel rispetto delle norme progettuali di Livello Puntuale.

AC-IU-3 Disciplina delle distanze

Gli interventi di ricostruzione e nuova costruzione devono rispettare le seguenti distanze:
- m. 1,50 dai confini di proprietà;
- m. 5,00 da strade veicolari pubbliche oppure devono seguire l'allineamento degli edifici esistenti.

AC-IU-4 Norme progettuali di Livello puntuale del PUC

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente devono essere realizzati secondo le seguenti indicazioni:
- perseguire il mantenimento e la valorizzazione delle caratteristiche architettoniche, tipologiche e storico-ambientali dell'edificio, dell'intorno, degli spazi liberi e a verde e dei percorsi pedonali e storici, ripristinando le caratteristiche formali storiche degli edifici nel caso in cui siano state alterate (per esempio attraverso la sostituzione dei manti di copertura, l'utilizzo di intonaci sintetici, ecc.);
- laddove sia impossibile effettuare il recupero e sia necessario provvedere alla ricostruzione devono essere adottate soluzioni architettoniche che valorizzino l'intervento nel rispetto dell'uso di materiali e di tecnologie tradizionali, fatta salva la possibilità di impiegare materiali e tecnologie innovative finalizzate al risparmio energetico ed alla produzione di energia da fonti rinnovabili, ovvero alla qualificazione dell'immagine urbana ed architettonica della città;
- le modifiche e gli incrementi ammessi devono risultare organicamente connessi con l'edificio esistente, in particolare con unificazione della copertura e degli allineamenti, evitando la formazione di superfetazioni;
- per gli interventi relativi a ville storiche ed edifici di particolare pregio architettonico il progetto deve riguardare l'intero immobile e le aree di pertinenza;
- agli interventi deve essere correlata la riqualificazione degli spazi di pertinenza, nell'obiettivo di una progettazione organica del verde; le essenze ad alto fusto di pregio presenti devono essere conservate in sito e debitamente protette dalle attività di cantiere, e laddove possibile devono essere inserite nuove essenze di piante ad alto fusto con le adeguate protezioni perimetrali;
- gli ampliamenti volumetrici comportanti sopraelevazione devono salvaguardare i caratteri architettonici dell'edificio stesso armonizzando l'ampliamento anche rispetto agli edifici circostanti; nel caso di fabbricati con evidenti situazioni di alterazione della composizione volumetrica, l'intervento di ampliamento deve costituire occasione di riordino e qualificazione complessiva mediante un progetto esteso all'intero edificio;
- ove siano presenti allineamenti delle altezze degli edifici che costituiscono elemento connotante l'immagine urbana, l'eventuale sopraelevazione deve conservare il valore di immagine prevedendo adeguate soluzioni architettoniche
- ai piani terreni, i fronti adibiti ad attività commerciali, pubblici esercizi, servizi pubblici e privati e altre attività tipiche (connettivo urbano, ricettivo ecc.) tradizionalmente presenti nel tessuto urbano devono essere mantenuti o ricostituiti, nell'obiettivo di assicurare continuità alla presenza di tali funzioni;
- negli interventi di ristrutturazione, le eventuali superfetazioni devono essere oggetto di contestuali interventi per la loro ricomposizione, restando ferma la facoltà della loro eliminazione;
- sugli edifici storici con copertura a falde non possono essere montati

pannelli fotovoltaici e solari termici, potranno essere valutate soluzioni integrate con i manti di copertura escludendo comunque i serbatoi di accumulo d'acqua.

Gli interventi di ricostruzione e nuova costruzione devono essere realizzati secondo le seguenti indicazioni:
- gli edifici devono essere realizzati con caratteristiche architettoniche, tipologiche e formali congruenti con il contesto circostante, fatta salva la possibilità di impiegare materiali e tecnologie innovative, finalizzate al risparmio energetico ed alla produzione di energia da fonti rinnovabili, ovvero alla qualificazione dell'immagine urbana ed architettonica della città;
- particolare attenzione deve essere posta in presenza di immobili di particolare valore storico, di percorsi storici o in presenza di elementi artistici e architettonici nell'edificio e negli spazi di pertinenza;
- agli interventi deve essere correlata la riqualificazione delle aree di pertinenza, nell'obiettivo di una progettazione organica del verde, nel rispetto delle norme per gli interventi di sistemazione degli spazi liberi.

Negli interventi di sistemazione degli spazi liberi tra edifici o derivanti da interventi di demolizione le opere, le pavimentazioni e le recinzioni devono essere realizzate con ricorso a tecniche e materiali tradizionali; il ricorso a tecnologie alternative è ammesso solo quando assicuri migliori risultati in termini di funzionalità, smaltimento delle acque, permeabilità dei suoli e stabilità degli edifici.
Chioschi e verande per pubblici esercizi devono essere progettati e inseriti con riguardo ai valori del paesaggio urbano di appartenenza.
Gli interventi devono perseguire la conservazione e la valorizzazione degli spazi liberi esistenti adibiti a parchi, giardini, aree verdi ed orti.
Gli spazi liberi tra edifici devono essere sistemati nel rispetto delle caratteristiche ambientali dell'intorno e degli elementi di pregio esistenti.
Per favorire la valorizzazione e la vivibilità degli spazi esterni, l'installazione di pergole e gazebo deve avvenire nel rispetto dei caratteri degli edifici e dell'ambito di riferimento in modo da inserirsi armonicamente, prevedendo la messa a dimora di specie vegetali rampicanti idonee al contesto senza compromettere le scelte architettoniche e urbanistiche che connotano il singolo paesaggio urbano.
Le essenze ad alto fusto di pregio e le sistemazioni del verde strutturato devono essere mantenute o migliorate, fatta salva la possibilità di sostituzione, con le medesime essenze, in caso di accertato stato di esaurimento del ciclo vitale delle piante e di conseguente deperimento e instabilità statica documentata tecnicamente.

AR-PR	AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE DEL TERRITORIO DI PRESIDIO AMBIENTALE

AR-PR-1 Disciplina delle destinazioni d'uso

Funzioni ammesse

Principali: Servizi di uso pubblico, residenza, agricoltura e allevamento, strutture ricettive alberghiere e all'aria aperta, agriturismo, impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili

Complementari: Esercizi di vicinato, servizi privati, connettivo urbano escluso: sale da gioco polivalenti, sale scommesse, bingo e simili.

Parcheggi privati: Parcheggi pertinenziali

AR-PR-2 Disciplina degli interventi edilizi

Interventi sul patrimonio edilizio esistente

Sono consentiti tutti gli interventi per la conservazione del patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia senza obbligo di reperire parcheggi pertinenziali.
Il progetto deve dimostrare la compatibilità degli interventi sotto il profilo architettonico e funzionale e in caso di ampliamenti deve essere esteso all'intero edificio.

Per il Patrimonio edilizio di valore storico testimoniale sono consentiti esclusivamente interventi di restauro filologico.

Interventi di ricostruzione e nuova costruzione

Sostituzione edilizia:
Consentita nell'ambito del lotto contiguo disponibile, salvo che per gli edifici significativi sotto il profilo architettonico, paesaggistico o documentario, con incremento della S.A. esistente nel limite del 20%. L'introduzione di funzioni complementari è ammessa per quantità anche eccedenti i limiti massimi fissati dall'art. 12, punto 11, delle Norme generali.

Nuova costruzione
L'Ambito di Riqualificazione del Territorio di Presidio Ambientale AR-PR si articola in due sub-Ambiti: AR-PR (a) e AR-PR (b) in ragione delle caratteristiche territoriali e insediative.

Gli interventi di costruzione di nuovi edifici sono consentiti con le seguenti modalità:

- AR-PR (a) – IUI 0,01 mq/mq;
- la realizzazione di S.A. con destinazione residenziale eccedente mq 100 è consentita esclusivamente per effetto di recupero di S.A. come disciplinato agli artt. 10) delle Norme generali;
- l'I.U.I. è incrementabile sino ad un massimo di 0,02 mq/mq per effetto di recupero di S.A. come disciplinato all'art. 10bis) delle Norme generali.
- AR-PR (b) – IUI 0,005 mq/mq;
- la realizzazione di S.A. con destinazione residenziale eccedente mq 100 è consentita esclusivamente per effetto di recupero di S.A. come disciplinato agli artt. 10) delle Norme generali;
- l'I.U.I. è incrementabile sino ad un massimo di 0,01 mq/mq per effetto di recupero di S.A. come disciplinato all'art. 10bis) delle Norme generali.

Vigono inoltre le seguenti limitazioni:
- I nuovi edifici non possono avere SA complessiva superiore a 200 mq.
- almeno il 50% del lotto necessario a soddisfare l'IUI ammesso deve essere contiguo; il restante lotto può essere costituito da terreni collocati all'interno della stessa macroarea in ambito AR-PR (a) o AR-PR (b).

La nuova costruzione è inoltre consentita:
- per l'ampliamento volumetrico di edifici esistenti comportante incremento della S.A. esistente nel limite del 20% purché previsto da un progetto che ne dimostri la compatibilità sotto il profilo architettonico e paesaggistico anche in relazione al contesto.
- al fine del recupero del patrimonio edilizio esistente che appartiene tipologicamente all'insediamento che caratterizza la zona, ampliamento volumetrico di edifici esistenti comportante incremento della S.A. esistente nel limite del 50% esclusivamente per effetto di recupero di S.A. come disciplinato all'art. 10bis) delle Norme generali; la SA complessiva dell'intervento non può essere maggiore di 200 mq.
- al fine del recupero del patrimonio edilizio in situazioni di criticità per esposizioni al rischio idrogeologico e idraulico ai sensi dell'art. 13) punto 7 delle norme generali, la S.A. complessiva dell'intervento non può essere maggiore di 200 mq.
- per la realizzazione di manufatti tecnici per attività di produzione agricola e di allevamento collegata all'effettiva produzione agricola si applica la disciplina dell'Ambito di Riqualificazione delle aree di produzione agricola AR-PA.

Per l'insediamento di aziende agricole o il consolidamento di attività agricole esistenti è consentito il recupero delle serre esistenti ed è consentita la demolizione e ricostruzione dei manufatti tecnici per l'agricoltura o l'allevamento con l'incremento necessario per raggiungere le dotazioni minime funzionali prescritte per la nuova costruzione, ove gli edifici esistenti siano di dimensione inferiore.

Parcheggi privati

I parcheggi pertinenziali possono essere realizzati nella misura massima del 35% della S.A. esclusivamente a raso o al piano terra degli edifici. [Norme Generali art. 16) 1. B) 1 e 3b].

Cessione di aree per standard urbanistici

Nessuna

Modalità di attuazione

Titoli abilitativi previsti dalla normativa vigente in materia.
Per gli interventi di realizzazione di nuovi edifici permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 8) punto 2.

Flessibilità

Nelle aree qualificate come "usi civici" ricadenti nell'Ambito, è consentita:

- la realizzazione delle dotazioni minime funzionali dei manufatti tecnici per l'agricoltura o l'allevamento limitatamente alle dimensioni previste dalla 1° fascia delle Tabelle A e B, da parte di soggetti che, a seguito di apposito bando, si impegnino alla conduzione del fondo per lo svolgimento di attività agricole o di allevamento ancorché non qualificate come aziende agricole ai sensi della vigente legislazione in materia;
- la realizzazione delle dotazioni minime funzionali dei manufatti tecnici per l'agricoltura o l'allevamento previste dalla 3° fascia delle Tabelle A e B su terreni con superficie minima corrispondente a quella richiesta per la 2° fascia, da parte di soggetti che, a seguito di apposito bando, si impegnino alla costituzione di aziende agricole per la conduzione dei fondi ed alla attuazione degli interventi edilizi con le modalità prescritte dalla disciplina dell'Ambito, ivi compresa la sottoscrizione dell'Atto d'Obbligo.

Interventi di sistemazione degli spazi liberi

Consentiti con le seguenti limitazioni:

La realizzazione dei parcheggi pertinenziali è ammessa con una superficie non superiore a 100 mq, con pavimentazione drenante e arredata con verde naturale piantumato; dimensioni superiori sono ammesse esclusivamente a servizio di nuclei di edifici esistenti non accessibili veicolarmente alle medesime condizioni.
La realizzazione di nuova viabilità veicolare è consentita esclusivamente per raccordi finalizzati al collegamento di nuclei o edifici esistenti, viabilità antincendio, viabilità per il riassetto idrogeologico, viabilità funzionale all'insediamento delle funzioni ammesse. La viabilità deve avere i caratteri della strada forestale, larghezza media di circa 2.50, fondo naturale o in terra stabilizzata.
E' vietata la realizzazione di serre e tettoie per attività produttive.

Interventi pubblici sulla viabilità e relativi accessori

Sono sempre consentiti interventi di modifica o integrazione della viabilità pubblica e di uso pubblico, finalizzati alla regolarizzazione della sezione stradale e dell'andamento dell'asse viario con l'eventuale inserimento di slarghi per la sosta in fregio alla strada. La rete infrastrutturale dei sentieri escursionistici deve essere oggetto di tutela attuando interventi volti al mantenimento ed alla pulizia anche attraverso azioni di volontariato stabiliti in programmazione con il Municipio.

Servizi pubblici

I servizi pubblici devono essere funzionali alle necessità delle comunità locali, alla promozione del territorio e alla fruizione del territorio per l'attività escursionistica, sportiva, naturalistica e per il tempo libero.

AR-PR-3 Disciplina delle distanze

Gli interventi di ricostruzione e nuova costruzione devono rispettare le seguenti distanze:
- m. 5,00 dai confini di proprietà;
- m. 5,00 da strade veicolari pubbliche oppure devono seguire l'allineamento degli edifici esistenti.

AR-PR-4 Norme progettuali di Livello puntuale del PUC

Gli interventi di costruzione di nuovi edifici o di trasformazione del costruito devono essere progettati a seguito di analisi paesaggistica preliminare, che dimostri la coerenza delle scelte progettuali rispetto agli schemi prevalenti del tessuto insediativo e dei caratteri tipologici ricorrenti; sono sempre ammesse opere d'architettura che interpretino, in

forme espressive innovative, il linguaggio della tradizione locale del contesto d'appartenenza.

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente devono essere improntati alla salvaguardia dei manufatti rurali privilegiando il restauro o, nel caso di diruto, la ricostruzione filologica, preservando le modalità costruttive antiche, e devono essere realizzati secondo le seguenti indicazioni:
- perseguire il mantenimento dell'impianto e la valorizzazione delle caratteristiche architettoniche, tipologiche e storico-ambientali dell'edificio e dei manufatti in relazione ai valori dell'ambito paesistico di appartenenza anche in riferimento all'intorno, agli spazi liberi e a verde e ai percorsi pedonali e storici, ripristinando caratteristiche formali storiche degli edifici nel caso in cui siano state alterate;
- nel caso sia impossibile effettuare il recupero e sia necessario provvedere alla ricostruzione devono essere adottate soluzioni costruttive che valorizzino l'intervento nel rispetto dell'uso di materiali e di tecnologie tradizionali, fatta salva la possibilità di impiegare materiali e tecnologie innovativi finalizzati al risparmio energetico, alla produzione di energia da fonti rinnovabili e all'utilizzo di bio-edilizia;
- le modifiche e gli incrementi ammessi devono risultare organicamente connessi con l'edificio esistente, secondo criteri compositivi determinati in base ai caratteri stilistici, architettonici e d'inseriemnto paesaggistico;
- negli interventi di ristrutturazione, le eventuali superfetazioni devono essere oggetto di contestuali interventi per la loro ricomposizione, restando ferma la facoltà della loro eliminazione.

Gli interventi di ricostruzione e nuova costruzione devono essere realizzati secondo le seguenti indicazioni:
- gli edifici diversi dai manufatti tecnici per l'agricoltura e l'allevamento devono essere realizzati con caratteristiche tipologiche architettoniche e formali congruenti con il contesto circostante; è fatta salva la possibilità di impiegare materiali e tecnologie innovative finalizzate al risparmio energetico, alla produzione di energia da fonti rinnovabili e di utilizzo di bio-edilizia;
- i manufatti tecnici per l'agricoltura e l'allevamento, ferme restando le specifiche disposizioni tecniche in materia igienico sanitaria, devono essere realizzati ricorrendo a tecniche tradizionali congruenti con il contesto circostante è fatta salva la possibilità d'impiegare materiali e tecnologie innovative finalizzate al risparmio energetico ed alla produzione di energia da fonti rinnovabili.
- le costruzioni devono essere collocate rispettando la morfologia del terreno al fine di ridurre al minimo indispensabile scavi e riporti, raccordando le opere di sistemazione al contesto circostante secondo le tecniche costruttive ricorrenti e, ove occorra, integrate con opere d'ingegneria naturalistica.
- il recupero di serre esistenti deve avvenire secondo i seguenti requisiti costruttivi:
- pareti e copertura realizzati in vetro sostenuto da semplici profilati metallici;
- se richiesti dalla tipologia di coltivazione possono essere montati teli oscuranti in colore verdone scuro montati su fili tesati;
- obbligo di realizzare le opere necessarie per lo scarico e l'incanalamento delle acque meteoriche e di quelle derivanti dall'esercizio dell'impianto.

Negli interventi di sistemazione degli spazi liberi è consentita la rimodellazione dei versanti con obbligo di ripristino di terrazzamenti e di cigli inerbiti, purché sia assicurata la continuità con le aree contermini non interessate dall'intervento.
In caso di aree terrazzate, l'altezza dei muri di contenimento dei terrazzamenti di nuova modellazione o in rifacimento deve essere limitata e la sistemazione del terreno soprastante deve essere in lieve pendenza. Deve essere assicurata la salvaguardia dei terrazzamenti esistenti ed il ripristino di quelli degradati o che comunque hanno perso i connotati originari. Le opere di contenimento del terreno devono essere realizzate con ricorso a tecniche e materiali tradizionali oppure con opere d'ingegneria naturalistica. Il ricorso ad altri sistemi costruttivi è ammesso solo occasionalmente e in particolari situazioni di instabilità dei versanti e comunque a condizione che il muro sia rivestito con pietra possibilmente di provenienza locale, posta a corsi orizzontali con giunti di malta non visibili, senza cordoli di testa in cemento. Tecniche alternative sono ammesse solo quando assicurino migliori risultati in termini di funzionalità, smaltimento delle acque, permeabilità dei suoli e stabilità degli stessi e risultino compatibili con i manufatti tradizionali delle aree circostanti.
Le essenze ad alto fusto di pregio devono essere mantenute, se eventualmente rimosse devono essere piantate nel fondo. Le opere di riassetto idrogeologico e antincendio devono privilegiare tecniche di limitato impatto e il ricorso a materiali naturali.
Gli elementi tipici della strutturazione agricola tradizionale, presenti nelle aree di pertinenza come, a titolo esemplificativo, crose, pergole, lavatoi, devono essere mantenuti e riqualificati rispettandone i caratteri tradizionali. I sostegni delle recinzioni devono essere realizzati in legno o metallo infissi nel terreno senza fondazioni continue e cordoli a vista,

sono consentite reti metalliche di colore verde scuro. I servizi pubblici funzionali alla fruizione del territorio devono essere realizzati con caratteristiche di essenzialità e massima efficienza funzionale ed energetica ed inserirsi armonicamente nel paesaggio rurale; le aree di sosta o ricreative devono privilegiare tecniche di limitato impatto e il ricorso a materiali naturali, realizzati facendo ricorso a prati armati, eventuali interventi di pavimentazione possono essere realizzati con posa di elementi lapidei in pietra naturale a spacco con giunti inerbiti.	basso impatto.
Gli interventi di realizzazione di nuova viabilità a servizio di attività agricole produttive devono essere realizzati con il primario obiettivo della riduzione dell'impatto ambientale, progettati aderendo alla morfologia del suolo con possibilità di limitati scostamenti, con larghezza massima della carreggiata di m. 2,50, salvi casi di comprovata necessità per motivi di sicurezza. Le opere di contenimento del terreno devono essere realizzate con ricorso a tecniche e materiali tradizionali oppure con opere d'ingegneria naturalistica. Il ricorso ad altri sistemi costruttivi è ammesso a condizione che il muro sia rivestito con pietra possibilmente di provenienza locale, posta a corsi orizzontali con giunti di malta non visibili, senza cordoli di testa in cemento. Tecniche alternative sono ammesse solo quando assicurino migliori risultati in termini di funzionalità, smaltimento delle acque, permeabilità dei suoli e stabilità degli stessi e risultino compatibili con i manufatti tradizionali delle aree circostanti. La pavimentazione delle strade agricole deve essere a fondo naturale o stabilizzato; possono essere asfaltate solo le strade pubbliche o di uso pubblico, con l'eccezione dei percorsi di interesse storico la cui pavimentazione deve essere mantenuta o ripristinata. È' consentita la realizzazione di impianti meccanizzati leggeri di trasporto, aderenti all'andamento dei versanti. I parcheggi a raso devono essere posti in fregio alle strade, di piccole dimensioni, con pavimentazione permeabile e adeguatamente dotati di piante in sintonia con le presenze vegetali della zona adottando soluzioni con raccordi sotto la quota dei percorsi in modo da limitare l'impatto visivo dei veicoli in sosta da parte di chi transita lungo la viabilità.	
Tutela e recupero dei percorsi I percorsi d'interesse storico devono essere recuperati conservando i caratteri originari. Gli interventi di modifica o integrazione dei percorsi storici devono essere progettati unitariamente, prevedere il restauro e il recupero delle parti degradate, con tecniche e materiali tradizionali e garantire il corretto smaltimento delle acque piovane con interventi a	

AR-PA	AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE DELLE AREE DI PRODUZIONE AGRICOLA

AR-PA-1 Disciplina delle destinazioni d'uso

Funzioni ammesse

Principali: Agricoltura e allevamento

Complementari: Agriturismo, servizi di uso pubblico, residenza, esercizi di vicinato, impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili, pubblici esercizi escluso: sale da gioco polivalenti, sale scommesse, bingo e simili.

Parcheggi privati: Parcheggi pertinenziali

AR-PA-2 Disciplina degli interventi edilizi

Interventi sul patrimonio edilizio esistente

Sono consentiti tutti gli interventi per la conservazione del patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia senza obbligo di reperire parcheggi pertinenziali.
Il progetto deve dimostrare la compatibilità degli interventi sotto il profilo architettonico e funzionale e in caso di ampliamenti deve essere esteso all'intero edificio.

Per il Patrimonio edilizio di valore storico testimoniale sono consentiti esclusivamente interventi di restauro filologico.

Interventi di ricostruzione e nuova costruzione

Sostituzione edilizia
Consentita nell'ambito del lotto contiguo disponibile, salvo che per gli edifici significativi sotto il profilo architettonico, paesaggistico o documentario, con incremento della S.A. esistente nel limite del 20%. L'introduzione di funzioni complementari è ammessa per quantità anche eccedenti i limiti massimi fissati dall'art. 12, punto 11, delle Norme generali.

Nuova costruzione
Consentita esclusivamente per la funzione principale con le seguenti modalità:

a) per la realizzazione di manufatti tecnici per l'agricoltura o l'allevamento con I.U.I. massimo 0,03 mq/mq in presenza di un lotto da asservire di cui non meno del 50% costituito da porzioni di terreno contigue e comprese nell'Ambito AR-PA; le restanti porzioni possono essere costituite anche da terreni non contigui purché a distanza lineare non superiore a 500 m dal perimetro del lotto contiguo e possono anche ricadere nell'Ambito AR-PR, le stesse perdono l'edificabilità propria.
All'interno dell'edificabilità come sopra ammessa la residenza non può eccedere un I.U.I. pari a 0,01 mq/mq e comunque una S.A. complessiva non superiore a mq 200, articolata in non più di due edifici, e può essere realizzata esclusivamente da soggetti aventi i requisiti di Imprenditore Agricolo Professionale, come definito all'art. 8) punto 3.1 delle Norme generali.

b) per la realizzazione delle Dotazioni funzionali relative ai manufatti tecnici per l'agricoltura o l'allevamento, qualora ai fini dell'attività di agricoltura o allevamento non si disponga di un lotto asservibile sufficiente, in presenza di un fondo agricolo in rapporto alle differenti estensioni minime colturali o di allevamento di cui alle Tabelle A e B di seguito riportate, ivi compresa la residenza ove ammessa e nella quantità massima indicata nelle stesse Tabelle che può essere realizzata esclusivamente da soggetti aventi i requisiti di Imprenditore Agricolo Professionale, come definito all'art. 8) punto 3.1 delle norme generali.
Non meno del 50% del fondo agricolo deve essere costituito da porzioni di terreno contigue e comprese nell'Ambito AR-PA, le restanti porzioni possono anche ricadere in Ambito AC-NI o nell'Ambito AR-PR, in tal caso le stesse perdono l'edificabilità propria.

c) Per le aziende già insediate sino alla saturazione dell'I.U.I di cui alla lettera a), tenuto conto delle disposizioni di cui agli art. 71 e 73 della L.R. 16/2008 e ss.mm.ii., ovvero sino alla concorrenza delle dotazioni minime funzionali come indicato alla lettera b).

d) per l'ampliamento volumetrico di edifici esistenti comportante incremento della S.A. esistente nel limite del 20% purché previsto da un progetto che ne dimostri la compatibilità sotto il profilo architettonico e paesaggistico anche in relazione al contesto.

Per l'insediamento di aziende agricole o il consolidamento di attività agricole esistenti, è consentito il recupero delle serre esistenti ed è consentita la demolizione e ricostruzione dei manufatti tecnici per l'agricoltura o l'allevamento con l'incremento necessario per raggiungere le dotazioni minime funzionali prescritte per la nuova costruzione, ove gli edifici esistenti siano di dimensione inferiore.

I parcheggi pertinenziali potranno essere realizzati esclusivamente a raso.

Parcheggi privati

I parcheggi pertinenziali possono essere realizzati nella misura massima del 35% della S.A. esclusivamente a raso o al piano terra degli edifici.
[Norme Generali art. 16) 1. B) 1 e 3b]

Cessione di aree per standard

Nessuna

Modalità di attuazione

Titoli abilitativi previsti dalla normativa vigente in materia.
Per gli interventi di realizzazione di nuovi edifici residenziali permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 8) punto 3.

Flessibilità

Nelle aree qualificate come "usi civici" ricadenti nell'Ambito, è consentito:
- la realizzazione delle dotazioni minime funzionali dei manufatti tecnici per l'agricoltura o l'allevamento limitatamente alle dimensioni previste dalla 1° fascia delle Tabelle A e B, da parte di soggetti che, a seguito di apposito bando, si impegnino alla conduzione del fondo per lo svolgimento di attività agricole o di allevamento ancorché non qualificate come aziende agricole ai sensi della vigente legislazione in materia;
- la realizzazione delle dotazioni minime funzionali dei manufatti tecnici per l'agricoltura o l'allevamento previste dalla 3° fascia delle Tabelle A e B su terreni con superficie minima corrispondente a quella richiesta per la 2° fascia, da parte di soggetti che, a seguito di apposito bando, si impegnino alla costituzione di aziende agricole per la conduzione dei fondi ed alla attuazione degli interventi edilizi con le modalità prescritte dalla disciplina dell'Ambito, ivi compresa la sottoscrizione dell'Atto d'Obbligo.

Interventi di sistemazione degli spazi liberi

Consentiti con le seguenti limitazioni:
La realizzazione dei parcheggi pertinenziali è ammessa con una superficie non superiore a 100 mq, con pavimentazione drenante e arredata con verde naturale piantumato; dimensioni superiori sono ammesse esclusivamente a servizio di nuclei di edifici esistenti non accessibili veicolarmente alle medesime condizioni.

La realizzazione di nuova viabilità veicolare è consentita esclusivamente per raccordi finalizzati al collegamento di nuclei o edifici esistenti, viabilità antincendio, viabilità per il riassetto idrogeologico, viabilità funzionale allo svolgimento dell'attività agricola. La viabilità deve avere i caratteri della strada forestale, larghezza media di circa m 2.50, fondo naturale o in terra stabilizzata.
E' vietata la realizzazione di piscine, serre e tettoie per attività produttive.

Interventi pubblici sulla viabilità e relativi accessori

Sono sempre consentiti interventi di modifica o integrazione della viabilità pubblica e di uso pubblico, finalizzati alla regolarizzazione della sezione stradale e dell'andamento dell'asse viario con l'eventuale inserimento di slarghi per la sosta in fregio alla strada.

Servizi pubblici

I servizi pubblici devono essere funzionali alle necessità delle comunità locali, alla promozione del territorio e alla fruizione del territorio per l'attività escursionistica, sportiva, naturalistica e per il tempo libero.

AR-PA-3 Disciplina delle distanze

Gli interventi di ricostruzione e nuova costruzione devono rispettare le seguenti distanze:
- m. 1,50 dai confini di proprietà;
- m. 5,00 da strade veicolari pubbliche oppure devono seguire l'allineamento degli edifici esistenti.

AR-PA-4 Norme progettuali di Livello puntuale del PUC

Gli interventi di costruzione di nuovi edifici o di trasformazione del costruito devono essere progettati a seguito di analisi paesaggistica preliminare, che dimostri la coerenza delle scelte progettuali rispetto agli schemi prevalenti del tessuto insediativo e dei caratteri tipologici ricorrenti; sono sempre ammesse opere d'architettura che interpretino, in forme espressive innovative, il linguaggio della tradizione locale del contesto d'appartenenza.

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente devono essere improntati alla salvaguardia dei manufatti rurali**.** preservando le modalità costruttive antiche e devono essere realizzati secondo le seguenti indicazioni:
- perseguire il mantenimento e la valorizzazione delle caratteristiche architettoniche, tipologiche e storico-ambientali dell'edificio, dell'intorno,

degli spazi liberi e a verde e dei percorsi pedonali e storici, ripristinando le caratteristiche formali storiche degli edifici nel caso in cui siano state alterate (per esempio attraverso la sostituzione dei manti di copertura, l'utilizzo di intonaci sintetici, ecc.);
- laddove sia impossibile effettuare il recupero e sia necessario provvedere alla ricostruzione devono essere adottate soluzioni architettoniche che valorizzino l'intervento nel rispetto dell'uso di materiali e di tecnologie tradizionali, fatta salva la possibilità di impiegare materiali e tecnologie innovative finalizzate al risparmio energetico ed alla produzione di energia da fonti rinnovabili;
- le modifiche e gli incrementi ammessi devono risultare organicamente connessi con l'edificio esistente, in particolare con unificazione della copertura e degli allineamenti, evitando la formazione di superfetazioni;
- negli interventi di ristrutturazione, le eventuali superfetazioni devono essere oggetto di contestuali interventi per la loro ricomposizione, restando ferma la facoltà della loro eliminazione.

Gli interventi di ricostruzione e nuova costruzione devono essere realizzati secondo le seguenti indicazioni:
- gli edifici diversi dai manufatti tecnici per l'agricoltura e l'allevamento, devono essere realizzati con caratteristiche architettoniche, tipologiche e formali congruenti con il contesto circostante; è fatta salva la possibilità di impiegare materiali e tecnologie innovative finalizzate al risparmio energetico ed alla produzione di energia da fonti rinnovabili;
- i manufatti tecnici per l'agricoltura e l'allevamento, ferme restando le specifiche disposizioni tecniche in materia igienico sanitaria, devono essere realizzati con caratteristiche di essenzialità e inserirsi armonicamente nel paesaggio rurale;
- l'ampliamento, la ricostruzione e la costruzione di serre, che non costituiscono S.A., per assicurare l'effettiva produzione agricola delle colture protette deve avvenire secondo i seguenti requisiti costruttivi:
- pareti e copertura realizzati in vetro sostenuto da semplici profilati metallici;
- se richiesti dalla tipologia di coltivazione possono essere montati teli oscuranti in colore verdone scuro montati su fili tesati;
- obbligo di realizzare le opere necessarie per lo scarico e l'incanalamento delle acque meteoriche e di quelle derivanti dall'esercizio dell'impianto.

Negli interventi di sistemazione degli spazi liberi è consentita la rimodellazione dei versanti con obbligo di ripristino di terrazzamenti e di cigli inerbiti, purché sia assicurata la continuità con le aree contermini non interessate dall'intervento.
In caso di aree terrazzate, l'altezza dei muri di contenimento dei terrazzamenti di nuova modellazione o in rifacimento deve essere limitata e la sistemazione del terreno soprastante deve essere in lieve pendenza. Deve essere assicurata la salvaguardia dei terrazzamenti esistenti ed il ripristino di quelli degradati o che comunque hanno perso i connotati originari.
Le opere di contenimento del terreno devono essere realizzate con ricorso a tecniche e materiali tradizionali oppure con opere d'ingegneria naturalistica. Il ricorso ad altri sistemi costruttivi è ammesso a condizione che il muro sia rivestito con pietra possibilmente locale, posta a corsi orizzontali con giunti di malta non visibili, senza cordoli di testa in cemento. Tecniche alternative sono ammesse solo quando assicurino migliori risultati in termini di funzionalità, smaltimento delle acque, permeabilità dei suoli e stabilità degli stessi e risultino compatibili con i manufatti tradizionali delle aree circostanti.
Le essenze ad alto fusto di pregio devono essere mantenute, se eventualmente rimosse devono essere piantate nel fondo.
Le opere di riassetto idrogeologico e antincendio devono privilegiare tecniche di limitato impatto e il ricorso a materiali naturali.
Gli elementi tipici della strutturazione agricola tradizionale, presenti nelle aree di pertinenza come, a titolo esemplificativo, crose, pergole, lavatoi, devono essere mantenuti e riqualificati rispettandone i caratteri tradizionali.
I sostegni delle recinzioni devono essere realizzate in legno o metallo infisse nel terreno senza fondazioni continue e cordoli a vista, sono consentite reti metalliche di colore verde scuro.
I servizi pubblici funzionali alla fruizione del territorio devono essere realizzati con caratteristiche di essenzialità e massima efficienza funzionale ed energetica ed inserirsi armonicamente nel paesaggio rurale; le aree di sosta o ricreative devono privilegiare tecniche di limitato impatto e il ricorso a materiali naturali, realizzati facendo ricorso a prati armati, eventuali interventi di pavimentazione possono essere realizzati con posa di elementi lapidei in pietra naturale a spacco con giunti inerbiti.

AR-PA-5 Dimensionamento dei manufatti per l'agricoltura e l'allevamento

In applicazione delle indicazioni per la disciplina delle aree di effettiva produzione agricola, contenute nella Struttura del P.T.C. della Provincia di Genova, Fascicolo 10 – Criteri per ambiti agricoli, si riportano gli elementi essenziali per la lettura e l'applicazione della disciplina per il dimensionamento dei manufatti tecnici e delle costruzioni ad uso residenziale ammesse nell'Ambito.

Nelle tabelle A e B, relative alla individuazione delle aree di produzione agricola, è stabilita la dotazione funzionale dei manufatti espressa in mq per lo svolgimento delle diverse attività, in relazione all'estensione degli appezzamenti espressa in ettari (ha) per ogni fascia progressiva di superficie e per raggruppamenti di tipologie colturali e di allevamento, al di sotto delle quali le attività svolte non costituiscono una risorsa agricola produttiva, pur mantenendo una connotazione rurale di presidio del territorio.

Le dimensioni dei manufatti tecnici per l'agricoltura o l'allevamento, espresse in mq, sono obbligatorie per l'insediamento di aziende in rapporto alle tipologie e alle differenti estensioni minime colturali o di allevamento e rappresentano la dimensione massima ammessa laddove l'applicazione dell'I.U.I. non ne consente la realizzazione

Le cifre indicate tra parentesi sono riferite a tettoie e rappresentano il massimo realizzabile unitamente alle dotazioni di manufatti tecnici; la realizzazione di tettoie con estensione maggiore di quella indicata è soggetta al rispetto del rapporto tra S.A. e S.Acc. stabilito dall'art. 67 della L.R. 16/2008 e ss.mm.ii.

NOTA:

Tabella **A** - Agricoltura

Per la definizione delle superfici minime relative a **colture promiscue** poiché la compresenza di attività diversificate su aree di dimensione relativamente esigua costituisce la condizione più diffusa per le aziende del Comune di Genova, la superficie minima si potrà calcolare sulla base di una formula di ponderazione, che tenga conto dell'apporto della superficie destinata o da destinarsi a ciascuna tipologia colturale.

In particolare, chiamati A, B, ..., n le varie tipologie colturali o di allevamento, A°, B°, ..., n° le superfici minime richieste per ogni tipologia, A', B', ..., n' le superfici effettivamente presenti, deve essere verificata la seguente relazione:

$$\frac{A'}{A^\circ} + \frac{B'}{A^\circ} + \ldots + \frac{n'}{n^\circ} \geq 1$$

NOTA:

Tabella **B** - Allevamento

Per la definizione delle superfici minime relative a **allevamenti promiscui**, poiché la compresenza di attività diversificate su aree di dimensione relativamente esigua costituisce la condizione più diffusa per le aziende del Comune di Genova, la superficie minima si potrà calcolare sulla base di una formula di ponderazione, che tenga conto dell'apporto della superficie destinata o da destinarsi a ciascuna tipologia di allevamento.

In particolare, chiamati A, B, ..., n le varie tipologie colturali o di allevamento, A°, B°, ..., n° le superfici minime richieste per ogni tipologia, A', B', ..., n' le superfici effettivamente presenti, deve essere verificata la seguente relazione :

$$\frac{A'}{A^\circ} + \frac{B'}{A^\circ} + \ldots + \frac{n'}{n^\circ} \geq 1$$

Le dimensioni dei box per cani e degli annessi recinti all'aperto non contribuiscono alla definizione delle superfici minime relative ad allevamenti promiscui.

TABELLA A – AGRICOLTURA

TIPOLOGIE COLTURALI	1° FASCIA							2° FASCIA							3° FASCIA							4° FASCIA						
	DOTAZIONI MINIME FUNZIONALI							DOTAZIONI MINIME FUNZIONALI							DOTAZIONI MINIME FUNZIONALI							DOTAZIONI MINIME FUNZIONALI						
	Minimo ha	Produzione	Stoccaggio	Trasformazione prodotto	Locali accessori	Residenza	TOT Mq	Minimo ha	Produzione	Stoccaggio	Trasformazione prodotto	Locali accessori	Residenza	TOT Mq	Minimo ha	Produzione	Stoccaggio	Trasformazione prodotto	Locali accessori	Residenza	TOT Mq	Minimo ha	Produzione	Stoccaggio	Trasformazione prodotto	Locali accessori	Residenza	TOT Mq
PIENO CAMPO																												
Erbacee	**1,5**	50	30	(20)	10	-	90 + (20)	**3**	70	60	(20)	20	-	150 + (20)	**4,5**	95	90	(30)	20	80	285 + (30)	**6**	95	120	(40)	20	100	335 + (40)
Orticole	**0,3**							**0,6**							**0,9**							**1,2**						
Floricole	**0,3**							**0,6**							**0,9**							**1,2**						
Vivai	**0,2**							**0,4**							**0,6**							**0,8**						
ARBOREE																												
Vigneto	**0,5**	30	30	(20)	10	-	70 + (20)	**1**	50	50	(20)	20	-	120 + (20)	**1,5**	60	75	(30)	20	80	235 + (30)	**2**	60	100	(40)	20	100	280 + (40)
Oliveto	**1,2**							**2,4**							**3,6**							**4,8**						
Frutteto	**0,7**							**1,4**							**2,1**							**2,8**						
SILVICOLTURA	**15**	50	(45)	(45)	-	-	50 + (90)	**30**	50	(90)	(90)	10	-	60 + (180)	**45**	75	(135)	(135)	20	-	95 + (270)	**60**	75	(180)	(180)	20	-	95 + (360)

TABELLA B – ALLEVAMENTO

TIPOLOGIE DI ALLEVAMENTO	1° FASCIA							2° FASCIA							3° FASCIA								4° FASCIA							
	DOTAZIONI MINIME FUNZIONALI							DOTAZIONI MINIME FUNZIONALI							DOTAZIONI MINIME FUNZIONALI								DOTAZIONI MINIME FUNZIONALI							
	Minimi capi/ha	Ricovero animali	Locale produz	Stoccaggio	Locali accessori	Residenza	TOT Mq	Minimo capi/ha	Ricovero animali	Locale produz	Stoccaggio	Trasf. Prodotto	Fienile/ mangimi	Residenza	TOT Mq	Minimo capi/ha	Ricovero animali	Locale produz	Stoccaggio	Trasf. Prodotto	Fienile/ mangimi	Residenza	TOT Mq	Minimo capi/ha	Ricovero animali	Locale produz	Stoccaggio	Trasf. Prodotto	Fienile/ mangimi	Residenza	TOT Mq
Equini	**25/6**							**50/12**								**75/18**								**100/25**							
Bovini	**10/3**							**20/6**								**30/10**								**40/13**							
Ovicaprini	**50/2**	100	15	15	10	-	140	**100/4**	200	35	40		90	-	365	**150/6**	300	45	40	55	135	80	655	**200/8**	400	45	40	55	180	100	720
Suini	**15/2**							**30/4**								**45/6**								**60/8**							
Animali da Cortile	**150/0,6**							**300/1,2**								**450/1,8**								**600/2,4**							
Api Alveari/ha	**50/2**	-	15	-	10	-	25	**100/4**	-	30	-		-	-	30	**150/6**	-	45	-	-	-	80	125	**200/7**	-	60	-	-	-	100	160
Elicicoltura ha	**0,5**	100	15	15	10	-	140	**3**	200	35	-		90	-	365	**4,5**	300	45	40	55	135	80	655	**6**	400	45	40	55	180	100	720

Dimensioni dei box per cani e degli annessi recinti all'aperto

	peso Kg	mq/cane coperti	mq/cane scoperti	locali accessori
Canidi n° minimo 6	**<10**	**1**	1	40
	11/30	1,5	1,5	40
	>30	2	2	40

AR-UR	AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA - RESIDENZIALE

AR-UR-1 Disciplina delle destinazioni d'uso

Funzioni ammesse

Principali: Servizi di uso pubblico, residenza, strutture ricettive alberghiere, servizi privati, connettivo urbano, uffici, esercizi di vicinato, aggregazioni di esercizi singoli, medie strutture di vendita.

Complementari: Depositi di cui all'art. 12 punto 8.3 delle Norme generali.

Parcheggi privati: Parcheggi pertinenziali, parcheggi liberi da asservimento e parcheggi in diritto di superficie.

AR-UR-2 Disciplina degli interventi edilizi

Interventi sul patrimonio edilizio esistente

Sono consentiti tutti gli interventi per la conservazione del patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia.
Il progetto deve dimostrare la compatibilità degli interventi sotto il profilo architettonico e funzionale e in caso di ampliamenti deve essere esteso all'intero edificio.

Nei piani fondi accessibili carrabilmente gli interventi di ristrutturazione edilizia e cambio d'uso sono consentiti esclusivamente per la realizzazione di parcheggi.

Interventi di ricostruzione e nuova costruzione

Sostituzione edilizia
Consentita nell'ambito del lotto contiguo disponibile, salvo che per gli edifici significativi sotto il profilo, architettonico, paesaggistico o documentario anche in relazione al contesto, con incremento della S.A. esistente nel limite del 20%.

Nuova costruzione

Consentita per realizzare:

a) ampliamento volumetrico di edifici esistenti comportante incremento della S.A. esistente nel limite del 20% incrementabile al 30% esclusivamente per effetto di recupero di S.A. derivante da anticipati interventi di demolizione come disciplinato all'art. 10 delle Norme generali;

b) nuovi edifici mediante demolizione e ricostruzione di edifici esistenti nell'ambito del lotto contiguo disponibile, salvo che per gli edifici significativi sotto il profilo architettonico, paesaggistico o documentario anche in relazione al contesto, anche con incremento della S.A esistente nel limite del 30% esclusivamente per effetto di recupero di S.A. derivante da anticipati interventi di demolizione come disciplinato all'art. 10 delle Norme generali;

c) nuovi edifici da realizzare su aree libere da edificazione, in presenza di un lotto minimo asservibile di mq 1.500 con i seguenti parametri:
- I.U.I. 0,50 mq/mq esclusivamente per effetto di recupero di S.A. derivante da anticipati interventi di demolizione come disciplinato all'art. 10 delle Norme generali,
- l'I.U.I. può essere incrementato fino a un massimo di 1 mq/mq esclusivamente per realizzare S.A. residenziale destinata alla locazione a canone moderato per almeno 15 anni;
La S.A. residenziale destinata alla locazione a canone moderato per almeno 15 anni non è soggetta a recupero di S.A..

d) nuovi edifici al fine del recupero del patrimonio edilizio in condizioni di rischio, obsolescenza o degrado come disciplinato all'art. 13) punto 7 delle norme generali.

e) nuovi edifici per servizi di uso pubblico e strutture ricettive alberghiere, da assoggettare a specifico vincolo di destinazione d'uso, nell'osservanza dei seguenti parametri edificatori:
- lotto minimo asservibile: mq 3.000;
- I.U.I. massimo: 0,50 mq/mq;

Negli interventi di sostituzione edilizia e di nuova costruzione l'altezza dei nuovi edifici è determinata, tenuto conto delle potenzialità edificatorie previste per l'Ambito, armonizzando le costruzioni in rapporto al contesto circostante.
Gli interventi di cui alle lettere **c) - d) - e)** devono inoltre rispettare i seguenti parametri e requisiti costruttivi:
- rapporto di copertura massimo non superiore al 50% del lotto;
- spazi sistemati a verde, pubblico o privato su terreno naturale, nella misura minima del 30% del lotto, per incrementare la superficie del territorio permeabile;

Ristrutturazione urbanistica
Consentita per effettuare operazioni di sostituzione e rinnovo del tessuto

urbanistico e della relativa armatura infrastrutturale e di servizi, che eccedano i limiti degli interventi a livello di edificio come sopra definiti per gli edifici esistenti.
L'individuazione dell'ambito di ristrutturazione urbanistica, in applicazione dell'art. 48, comma 1, lett. a) della L.R. 36/1997, è determinata dalla C.A., anche su proposta di soggetti privati, in presenza di almeno una delle seguenti condizioni:

1) strade pubbliche e di uso pubblico appartenenti alla rete primaria e principale caratterizzate da sezioni ridotte, da tratti di viabilità da completare o intergare, ed assenza di marciapiedi;
2) marcata carenza di urbanizzazione secondaria, parcheggi pubblici e zone verdi (standard urbanistico inferiore al 50% della dotazione minima prescritta), da valutarsi in un intorno significativo all'ambito di intervento;

Gli interventi, oltre al superamento delle criticità sopra indicate, devono comunque garantire un aumento delle zone verdi e pedonali, dei corridoi di congiunzione con le zone verdi circostanti, incluse quelle esterne al tessuto urbanizzato e con i corsi d'acqua, e la connessione alla rete del trasporto pubblico.
La S.A. complessiva di progetto, che può superare quella esistente fino al 35%, e i parametri per la nuova edificazione sono definiti dal P.U.O..
Il perimetro dell'area da sottoporre all'intervento di ristrutturazione urbanistica è definito in sede di formazione del relativo P.U.O., con le ulteriori flessibilità ammesse dall'art. 53 della L.R. 36/1997, nel cui contesto sono definiti anche i correlati interventi di sostituzione e rinnovamento del tessuto edificato interessato dagli interventi di pubblica utilità sopra indicati, con l'individuazione dei relativi settori di intervento, la specifica disciplina e le obbligazioni da porre a carico dei soggetti attuatori, ai sensi dell'art. 50 della citata L.R. 36/1997.

Parcheggi privati

- I parcheggi prescritti possono essere realizzati in struttura o a raso [Norme Generali art. 16) 1. B) 1 e 2]
- I parcheggi privati possono essere realizzati interrati, a raso o in edifici esistenti nel rispetto delle norme di tutela dei fronti commerciali di cui all'art. AR-UR-4. [Norme Generali art. 16) 1. B) 3]

Cessione di aree per standard

Spazi pubblici nella misura minima stabilita dall'art. 7 delle Norme generali in relazione alle funzioni insediate, per gli interventi di sostituzione edilizia qualora comportanti cambio d'uso con incremento del carico urbanistico e per gli interventi di nuova costruzione di cui alle precedenti lett. b) - c) - d) - e).
E' consentito il ricorso alla monetizzazione.

Modalità di attuazione

Titoli abilitativi previsti dalla normativa vigente in materia.
Permesso di costruire convenzionato per gli interventi di sostituzione edilizia e nuova costruzione di cui alle precedenti lett. b) - c) - d) - e).
P.U.O. per gli interventi di ristrutturazione urbanistica.

Flessibilità

Nessuna

Interventi di sistemazione degli spazi liberi

Consentiti con le seguenti limitazioni:
Le pertinenze sono consentite limitatamente ai ripostigli con superficie coperta massima di 6 mq e altezza interna massima 2,30 m. e opere di sistemazione e arredo tra cui piccole serre domestiche con superficie coperta massima 6 mq.
I manufatti diversi dagli edifici sono consentiti limitatamente a pensiline, chioschi e verande per pubblici esercizi.

Interventi pubblici sulla viabilità e relativi accessori

Sono sempre consentiti, anche in assenza di specifica indicazione cartografica, interventi di modifica o integrazione della viabilità pubblica e di uso pubblico, finalizzati alla regolarizzazione della sezione stradale e dell'andamento dell'asse viario, prevedendo anche l'introduzione di vegetazione ad alto fusto e sistemazioni a verde in modo da determinare possibili pedonalizzazioni e realizzazioni di zone a km 30 con l'eventuale inserimento di aree pedonali e ciclabili in fregio alla strada, sulla base di progettazione definitiva approvata anche agli effetti della pubblica utilità.

Servizi pubblici

La realizzazione di servizi pubblici, che non concorrono alla formazione della S.A., non è soggetta a specifici limiti dimensionali, in quanto definita in sede di progetto, coerentemente con le esigenze di corretta localizzazione ed organizzazione logistica e funzionale delle attività, con la sola osservanza dei criteri e dei parametri relativi all'altezza ed alle distanze stabiliti per le nuove costruzioni, nel rispetto delle norme progettuali di Livello Puntuale.

AR-UR-3 Disciplina delle distanze

Gli interventi di ricostruzione e nuova costruzione devono rispettare le seguenti distanze:
- m. 1,50 dai confini di proprietà;
- m. 5,00 da strade veicolari pubbliche oppure devono seguire l'allineamento degli edifici esistenti.

AR-UR-4 Norme progettuali di Livello puntuale del PUC

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente devono essere realizzati secondo le seguenti indicazioni:
- perseguire il mantenimento ovvero la riqualificazione e valorizzazione delle caratteristiche architettoniche e tipologiche dell'edificio stesso, dell'intorno, e degli spazi liberi;
- perseguire il miglioramento in termini funzionali dell'organizzazione dell'ambito urbano e favorire la realizzazione di rinnovo del patrimonio edilizio esistente ricorrendo a linguaggi compositivi di architettura moderna;
- agli interventi deve essere correlata la riqualificazione degli spazi di pertinenza, nell'obiettivo di una progettazione organica del verde; le essenze ad alto fusto devono essere messe a dimora nell'ambito dello stesso lotto di intervento;
- gli ampliamenti volumetrici comportanti sopraelevazione devono salvaguardare i caratteri architettonici dell'edificio stesso armonizzando l'ampliamento anche rispetto agli edifici circostanti; nel caso di fabbricati con evidenti situazioni di alterazione della composizione volumetrica, l'intervento di ampliamento deve costituire occasione di riordino e qualificazione complessiva mediante un progetto esteso all'intero edificio;
- ove siano presenti allineamenti delle altezze degli edifici che costituiscono elemento connotante l'immagine urbana, l'eventuale sopraelevazione deve conservare il valore di immagine prevedendo adeguate soluzioni architettoniche;
- ai piani terreni, i fronti adibiti ad attività commerciali, pubblici esercizi, servizi pubblici e privati e altre attività tipiche (connettivo urbano, ricettivo ecc.) tradizionalmente presenti nel tessuto urbano devono essere mantenuti o ricostituiti, nell'obiettivo di assicurare continuità alla presenza di tali funzioni;
- la realizzazione di parcheggi ai piani terreni sui fronti principali degli edifici è subordinata ad un progetto esteso all'intero fronte quando l'intervento comporta modifiche alle aperture esterne;
- negli interventi di ristrutturazione, le eventuali superfetazioni devono essere oggetto di contestuali interventi per la loro ricomposizione, restando ferma la facoltà della loro eliminazione.

Gli interventi di ricostruzione e nuova costruzione devono essere realizzati secondo le seguenti indicazioni:
- gli edifici devono essere realizzati con caratteristiche architettoniche, tipologiche e formali innovative ed essere impiegati materiali e tecnologie innovative finalizzate al risparmio energetico ed alla produzione di energia da fonti rinnovabili;
- particolare attenzione deve essere posta in presenza di immobili, percorsi o contesti di valore storico;
- agli interventi deve essere correlata la riqualificazione delle aree di pertinenza, nell'obiettivo di una progettazione organica del verde, nel rispetto delle norme per gli interventi di sistemazione degli spazi liberi.

Negli interventi di sistemazione degli spazi liberi, tra edifici o derivanti da interventi di demolizione, le opere devono essere realizzate con ricorso a tecniche e materiali presenti nel contesto di appartenenza con attenzione al recupero di elementi di valore storico o tradizionali; il ricorso a tecnologie alternative è ammesso solo quando assicuri migliori risultati in termini di funzionalità, smaltimento delle acque, permeabilità dei suoli e stabilità degli edifici
I progetti di sistemazione delle aree libere e delle coperture piane devono prevedere sistemazioni a verde naturale o, in caso di edificato far ricorso a coperture con verde pensile. Le essenze ad alto fusto di pregio devono essere mantenute, se eventualmente rimosse devono essere piantate nel giardino o nel parco sempre in modo da assicurare la presenza della vegetazione e il suo naturale sviluppo.

AR-PU	AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE PRODUTTIVO - URBANO

AR-PU-1 Disciplina delle destinazioni d'uso

Funzioni ammesse

Principali: Industria e artigianato (lettere A e B - punto 7.2 art. 12 delle norme generali), logistica (lettere A e B - punto 7.3 art. 12 delle norme generali) , terziario avanzato, depositi e commercio all'ingrosso, strutture ricettive alberghiere, servizi speciali, impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili.

Complementari: Servizi di uso pubblico, residenza, esercizi di Vicinato, servizi privati, rimessaggi, connettivo urbano escluso: sale da gioco polivalenti, sale scommesse, bingo e simili.

Limitatamente agli edifici esistenti: Medie e Grandi Strutture di Vendita di generi non alimentari nei limiti indicati per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente.

Parcheggi privati: Parcheggi pertinenziali e parcheggi liberi da asservimento.

AR-PU-2 Disciplina degli interventi edilizi

Interventi sul patrimonio edilizio esistente

Sono consentiti tutti gli interventi per la conservazione del patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia con divieto di modificare la destinazione degli edifici, anche senza opere, per destinarli a rimessaggi.

Il cambio d'uso per l'inserimento della funzione residenziale è consentito esclusivamente per gli edifici di valore storico documentale ai fini della loro conservazione, mediante interventi di ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione.

Il cambio d'uso per l'inserimento della funzione residenziale è consentito altresì in edifici in cui la funzione storica caratterizzante e prevalente è la residenza.

Il cambio d'uso per l'inserimento di Medie e Grandi Strutture di Vendita di generi non alimentari e di Esercizi di Vicinato è consentito nel limite del 20% della SA di progetto disponibile sino ad un massimo di mq 5.000.

Interventi di ricostruzione e nuova costruzione

Sostituzione edilizia

Consentita nell'ambito del lotto contiguo disponibile, salvo che per gli edifici riconducibili ad esempi di archeologia industriale, con divieto di modificare la destinazione degli edifici per destinarli a residenza e rimessaggi, con incremento della S.A. esistente nel limite del 20%.

Nuova costruzione

Consentita per realizzare:

a) ampliamento volumetrico di edifici da destinare alle funzioni principali, comportante l'incremento della S.A esistente nel limite del 35%;

b) nuovi edifici da destinare alle funzioni principali con I.U.I. massimo 1,00 mq/mq; le altre funzioni ammesse sono insediabili soltanto se associate a quelle principali, con I.U.I. aggiuntivo complessivo non superiore a 0,25 mq/mq, di cui non più di 0,10 mq/mq per uso residenziale;

Per gli interventi di Sostituzione edilizia e Nuova costruzione valgono inoltre le seguenti ulteriori prescrizioni:
- rapporto di copertura massimo non superiore al 75% del lotto comprensivo di rampe e tettoie;
- altezza non superiore a m. 16 o all'altezza media degli edifici circostanti se superiore, fatta eccezione per impianti con particolari esigenze di carattere funzionale.

Ristrutturazione urbanistica

Consentita per effettuare operazioni di sostituzione e rinnovo del tessuto urbanistico produttivo e della relativa armatura infrastrutturale e di servizi, che eccedano i limiti degli interventi a livello di edificio come sopra definiti per gli edifici esistenti.
L'individuazione dell'ambito di ristrutturazione urbanistica, in applicazione dell'art. 48, comma 1, lett. a) della L.R. 36/1997, è determinata dalla C.A., anche su proposta di soggetti privati, in presenza di almeno una delle seguenti condizioni:
1) strade pubbliche e di uso pubblico appartenenti alla rete primaria e principale caratterizzate da sezioni ridotte, da tratti di viabilità da completare o intergare, ed assenza di marciapiedi;
2) marcata carenza di urbanizzazione secondaria, parcheggi pubblici e zone verdi (standard urbanistico inferiore al 50% della dotazione minima prescritta), da valutarsi in un intorno significativo all'ambito di

intervento;
Gli interventi, oltre al superamento delle criticità sopra indicate, devono comunque garantire un aumento delle zone verdi e pedonali, dei corridoi di congiunzione con le zone verdi circostanti, incluse quelle esterne al tessuto urbanizzato e con i corsi d'acqua, e la connessione alla rete del trasporto pubblico.
La S.A. complessiva di progetto, che può superare quella esistente fino al 50%, e i parametri per la nuova edificazione sono definiti dal P.U.O..
Il perimetro dell'area da sottoporre all'intervento di ristrutturazione urbanistica è definito in sede di formazione del relativo P.U.O., con le ulteriori flessibilità ammesse dall'art. 53 della L.R. 36/1997, nel cui contesto sono definiti anche i correlati interventi di sostituzione e rinnovamento del tessuto edificato interessato dagli interventi di pubblica utilità sopra indicati, con l'individuazione dei relativi settori di intervento, la specifica disciplina e le obbligazioni da porre a carico dei soggetti attuatori, ai sensi dell'art. 50 della citata L.R. 36/1997.

Parcheggi privati

- I parcheggi prescritti possono essere realizzati in struttura o a raso [Norme Generali art. 16) 1. B) 1 e 2]
- I parcheggi privati possono essere realizzati interrati, a raso o in edifici esistenti [Norme Generali art. 16) 1. B) 3]

Cessione di aree per standard

Spazi pubblici nella misura minima stabilita dall'art. 7 delle Norme generali in relazione alle funzioni insediate, per gli interventi di sostituzione edilizia qualora comportanti cambio d'uso con incremento del carico urbanistico e per gli interventi di nuova costruzione di cui alla precedente lett. b).
E' consentito il ricorso alla monetizzazione.

Modalità di attuazione

Titoli abilitativi previsti dalla normativa vigente in materia.
Permesso di costruire convenzionato per gli interventi di sostituzione edilizia e nuova costruzione di cui alla precedente lett. b).
P.U.O. per gli interventi di ristrutturazione urbanistica.

Flessibilità

Nessuna

Interventi di sistemazione degli spazi liberi

Consentiti con le seguenti limitazioni:
Le pertinenze sono consentite limitatamente agli impianti tecnologici, centrali termiche, cabine idriche ovvero spazi destinati ad accogliere impianti strumentali per l'utilizzo dell'immobile principale e che non possono essere ubicati al suo interno.
I manufatti diversi dagli edifici sono consentiti limitatamente a pensiline, tettoie per attività produttive e chioschi e verande per pubblici esercizi.

Interventi pubblici sulla viabilità e relativi accessori

Sono sempre consentiti interventi di modifica o integrazione della viabilità pubblica e di uso pubblico, finalizzati alla regolarizzazione della sezione stradale e dell'andamento dell'asse viario con l'eventuale inserimento di parcheggi in fregio alla strada.

Servizi pubblici

La realizzazione di servizi pubblici, che non concorrono alla formazione della S.A. non è soggetta a specifici limiti dimensionali, in quanto definita in sede di progetto, coerentemente con le esigenze di corretta localizzazione ed organizzazione logistica e funzionale delle attività, con la sola osservanza dei criteri e dei parametri relativi all'altezza ed alle distanze stabiliti per le nuove costruzioni, nel rispetto delle norme progettuali di Livello Puntuale.

AR-PU-3 Disciplina delle distanze

Gli interventi di ricostruzione e nuova costruzione devono rispettare le seguenti distanze:
- m. 5,00 dai confini di proprietà;
- m. 5,00 da strade veicolari pubbliche oppure devono seguire l'allineamento degli edifici esistenti

AR-PU-4 Norme progettuali di Livello puntuale del PUC

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente devono essere improntati alla salvaguardia dei manufatti riconducibili ad esempi di archeologia industriale, preservando le modalità costruttive antiche e devono essere realizzati secondo le seguenti indicazioni:
- perseguire il mantenimento e la valorizzazione delle caratteristiche architettoniche, tipologiche e storico-ambientali dell'edificio, dell'intorno, degli spazi liberi e a verde;

- agli interventi deve essere correlata la riqualificazione degli spazi di pertinenza mediante la realizzazione di idonee sistemazioni sotto il profilo idrogeologico, il ricorso a piantumazioni ad alto fusto e alla costituzione di diaframmi vegetali, nell'obiettivo dell'attenuazione dell'impatto visivo, acustico e ambientale; le essenze ad alto fusto di pregio eventualmente rimosse devono essere messe a dimora nella zona circostante; - laddove sia impossibile effettuare il recupero e sia necessario provvedere alla ricostruzione devono essere adottate soluzioni architettoniche che valorizzino l'intervento nel rispetto dell'uso di materiali e di tecnologie tradizionali, fatta salva la possibilità di impiegare materiali e tecnologie innovative finalizzate al risparmio energetico ed alla produzione di energia da fonti rinnovabili; - le modifiche e gli incrementi ammessi devono risultare organicamente connessi con l'edificio esistente, in particolare con unificazione della copertura e degli allineamenti, evitando la formazione di superfetazioni; **-** negli interventi di ristrutturazione, le eventuali superfetazioni devono essere oggetto di contestuali interventi per la loro ricomposizione, restando ferma la facoltà della loro eliminazione.	
Gli interventi di ricostruzione e nuova costruzione devono essere realizzati secondo le seguenti indicazioni: - contribuire alla qualificazione ambientale dell'intorno; - impiegare materiali e tecnologie innovative finalizzate al risparmio energetico ed alla produzione di energia da fonti rinnovabili; - la copertura degli edifici, deve essere realizzata ricorrendo a soluzioni progettuali in modo da attenuarne l'impatto visivo, nonché utilizzata per la installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili, anche non a servizio esclusivo del relativo edificio.	
Negli interventi di sistemazione degli spazi liberi, tra edifici o derivanti da interventi di demolizione, gli spazi liberi devono essere adeguatamente sistemati sotto il profilo idrogeologico, realizzati con pavimentazioni drenanti e arredati con verde possibilmente con essenze ad alto fusto e con diaframmi vegetali. Le essenze ad alto fusto di pregio eventualmente rimosse devono essere mantenute ed eventualmente ripiantate negli spazi di pertinenza. Le opere devono essere realizzate con ricorso a tecniche e materiali che assicurino i migliori risultati in termini di funzionalità, smaltimento delle acque, permeabilità dei suoli e stabilità degli edifici. Le opere relative alla accessibilità carrabile ed alle recinzioni degli insediamenti, devono essere progettate unitariamente all'edificio in modo tale da divenire elemento architettonico integrato nel progetto.	Gli interventi di realizzazione di nuova viabilità sono ammessi, ma devono costituire oggetto di progettazione unitaria tenendo conto dei tratti carrabili esistenti in modo da adeguarsi alle dimensioni e uniformarsi ai caratteri costruttivi e di finitura.

AR-PI	AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE PRODUTTIVO - INDUSTRIALE

AR-PI-1 Disciplina delle destinazioni d'uso

Funzioni ammesse

Principali: Industria e artigianato, logistica, impianti produttivi e servizi speciali e tecnologici, impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili, servizi speciali.

Complementari: servizi di uso pubblico, rimessaggi, depositi e commercio all'ingrosso, pubblici esercizi escluso: sale da gioco polivalenti, sale scommesse, bingo e simili.

Parcheggi privati: Parcheggi pertinenziali.

AR-PI-2 Disciplina degli interventi edilizi

Interventi sul patrimonio edilizio esistente

Sono consentiti tutti gli interventi per la conservazione del patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia.

Interventi di ricostruzione e nuova costruzione

Sostituzione edilizia
Consentita nell'ambito del lotto contiguo disponibile, salvo che per gli edifici riconducibili ad esempi di archeologia industriale, con incremento della S.A. esistente nel limite del 20%.

Nuova costruzione
Consentita per realizzare:

a) ampliamento volumetrico di edifici da destinare alle funzioni principali, comportante l'incremento della S.A esistente nel limite del 35%;

b) nuovi edifici da destinare alle funzioni principali con I.U.I. massimo 1,25 mq/mq; le altre funzioni ammesse complementari compresi i parcheggi privati in struttura fuori terra sono insediabili soltanto se associate a quelle principali, con I.U.I. aggiuntivo complessivo non superiore a 0,25 mq/mq,;

Parcheggi privati

I parcheggi pertinenziali possono essere realizzati in struttura o a raso [Norme Generali art. 16) 1. B) 1, 2 e 3b]

Per gli interventi di Sostituzione edilizia e Nuova costruzione valgono inoltre le seguenti ulteriori prescrizioni:
- rapporto di copertura massimo non superiore al 75% del lotto comprensivo di rampe e tettoie;
- altezza non superiore a m.16 o altezza media degli edifici circostanti se superiore, fatta eccezione per edifici, volumi o impianti con particolari esigenze di carattere funzionale in relazione alle attività produttive da insediare.

Cessione di aree per standard

Spazi pubblici nella misura minima stabilita dall'art. 7 delle Norme generali in relazione alle funzioni insediate, per gli interventi di sostituzione edilizia qualora comportanti cambio d'uso con incremento del carico urbanistico e per gli interventi di nuova costruzione di cui alla precedente lett. b).
E' consentito il ricorso alla monetizzazione.

Modalità di attuazione

Titoli abilitativi previsti dalla normativa vigente in materia.
Permesso di costruire convenzionato per gli interventi di sostituzione edilizia e nuova costruzione di cui alla precedente lett. b).

Flessibilità

Fermi restando i parametri e requisiti dianzi indicati, per attività da insediare relative a funzioni oggetto di delocalizzazione in dipendenza di interventi di pubblica utilità, la relativa S.A. è aggiuntiva rispetto all'I.U.I. massimo ammesso.

Interventi di sistemazione degli spazi liberi

Consentiti con le seguenti limitazioni:
Le pertinenze sono consentite limitatamente agli impianti tecnologici, centrali termiche, cabine idriche ovvero spazi destinati ad accogliere impianti strumentali per l'utilizzo dell'immobile principale e che non possono essere ubicati al suo interno.
I manufatti diversi dagli edifici sono consentiti limitatamente a pensiline, tettoie per attività produttive e chioschi e verande per pubblici esercizi.

Interventi pubblici sulla viabilità e relativi accessori

Sono sempre consentiti interventi di modifica o integrazione della viabilità pubblica e di uso pubblico, finalizzati alla regolarizzazione della sezione stradale e dell'andamento dell'asse viario con l'eventuale inserimento di

parcheggi di piccole dimensioni, in fregio alla strada, sulla base di progettazione definitiva approvata anche con effetto di pubblica utilità.

Servizi pubblici

La realizzazione di servizi pubblici, che non concorrono alla formazione della S.A., non è soggetta a specifici limiti dimensionali, in quanto definita in sede di progetto, coerentemente con le esigenze di corretta localizzazione ed organizzazione logistica e funzionale delle attività, con la sola osservanza dei criteri e dei parametri relativi all'altezza ed alle distanze stabiliti per le nuove costruzioni, nel rispetto delle norme progettuali di Livello Puntuale.

AR-PI-3 Disciplina delle distanze

Gli interventi di ricostruzione e nuova costruzione devono rispettare le seguenti distanze:
- m. 5,00 dai confini di proprietà;
- m. 5,00 da strade veicolari pubbliche oppure devono seguire l'allineamento degli edifici esistenti.

AR-PI-4 Norme progettuali di Livello puntuale del PUC

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente devono essere improntati alla salvaguardia dei manufatti riconducibili ad esempi di archeologia industriale, preservando le modalità costruttive antiche e devono essere realizzati secondo le seguenti indicazioni:
- perseguire il mantenimento e la valorizzazione delle caratteristiche architettoniche, tipologiche e storico-ambientali dell'edificio, dell'intorno, degli spazi liberi e a verde;
- agli interventi deve essere correlata la riqualificazione degli spazi di pertinenza mediante la realizzazione di idonee sistemazioni sotto il profilo idrogeologico, il ricorso a piantumazioni ad alto fusto e alla costituzione di diaframmi vegetali, nell'obiettivo dell'attenuazione dell'impatto visivo, acustico e ambientale; le essenze ad alto fusto di pregio eventualmente rimosse devono essere messe a dimora nella zona circostante;
- laddove sia impossibile effettuare il recupero e sia necessario provvedere alla ricostruzione devono essere adottate soluzioni architettoniche che valorizzino l'intervento nel rispetto dell'uso di materiali e di tecnologie tradizionali, fatta salva la possibilità di impiegare materiali e tecnologie innovative finalizzate al risparmio energetico ed alla produzione di energia da fonti rinnovabili;
- le modifiche e gli incrementi ammessi devono risultare organicamente connessi con l'edificio esistente, in particolare con unificazione della copertura e degli allineamenti, evitando la formazione di superfetazioni;
- negli interventi di ristrutturazione, le eventuali superfetazioni devono essere oggetto di contestuali interventi per la loro ricomposizione, restando ferma la facoltà della loro eliminazione.

Gli interventi di ricostruzione e nuova costruzione devono essere realizzati secondo le seguenti indicazioni:
- contribuire alla qualificazione ambientale dell'intorno;
- impiegare materiali e tecnologie innovative finalizzate al risparmio energetico ed alla produzione di energia da fonti rinnovabili;
- la copertura degli edifici, deve essere realizzata ricorrendo a soluzioni progettuali in modo da attenuarne l'impatto visivo, nonché utilizzata per la installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili, anche non a servizio esclusivo del relativo edificio.

Negli interventi di sistemazione degli spazi liberi tra edifici o derivanti da interventi di demolizione, gli spazi liberi devono essere adeguatamente sistemati sotto il profilo idrogeologico, realizzati con pavimentazioni drenanti e arredati con verde possibilmente con essenze ad alto fusto e con diaframmi vegetali, da disporsi prevalentemente al contorno. Le essenze ad alto fusto di pregio eventualmente rimosse devono essere mantenute ed eventualmente ripiantate negli spazi di pertinenza.
Le opere devono essere realizzate con ricorso a tecniche e materiali che assicurino i migliori risultati in termini di funzionalità, smaltimento delle acque, permeabilità dei suoli e stabilità degli edifici.
Le opere relative alla accessibilità carrabile ed alle recinzioni degli insediamenti, devono essere progettate unitariamente all'edificio in modo tale da divenire elemento architettonico integrato nel progetto.

Gli interventi di realizzazione di nuova viabilità devono costituire oggetto di progettazione unitaria tenendo conto dei tratti carrabili esistenti in modo da adeguarsi alle dimensioni e uniformarsi ai caratteri costruttivi e di finitura.

SIS-I	INFRASTRUTTURE

SIS-I-1 Disciplina delle destinazioni d'uso

Funzioni ammesse

Principali: Infrastrutture pubbliche di interesse generale e locale, parcheggi pubblici**.**

Complementari:
- negli edifici esistenti relativi a stazioni ferroviarie, marittime e aeroportuali, nonché nelle aree funzionali all'esercizio delle medesime infrastrutture, compatibilmente con la disciplina di settore e con la relativa funzionalità: direzionale, strutture ricettive alberghiere, medie strutture di vendita, esercizi di vicinato, connettivo urbano, servizi di uso pubblico.

- negli immobili, o porzioni immobiliari, funzionalmente indipendenti dall'infrastruttura e nelle aree e negli immobili sottostanti i viadotti, le funzioni principali e complementari ammesse corrispondono a quelle dell'Ambito di Conservazione o di Riqualificazione prevalente al contorno dell'infrastruttura.

Parcheggi privati: Parcheggi in diritto di superficie.

SIS-I-2 Disciplina degli interventi edilizi

Interventi sul patrimonio edilizio esistente

Sono sempre consentiti interventi per la conservazione in efficienza delle infrastrutture esistenti, mediante opere di modifica o integrazione, finalizzati all'adeguamento normativo, sulla base di progettazione definitiva, approvata anche con effetto di pubblica utilità tenendo conto dei caratteri del paesaggio interessato.

Sugli edifici esistenti funzionali all'esercizio dell'infrastruttura sono consentiti tutti gli interventi sino alla ristrutturazione edilizia.
Sugli edifici esistenti che interferiscono con le infrastrutture di previsione, sono consentiti tutti gli interventi per la loro conservazione fino al risanamento conservativo.

Negli immobili, o porzioni immobiliari, funzionalmente indipendenti dall'infrastruttura e nelle aree e negli immobili sottostanti i viadotti, si applica la disciplina dell'Ambito di Conservazione o di Riqualificazione prevalente al contorno dell'infrastruttura.

Interventi di ricostruzione e nuova costruzione

Sostituzione edilizia
Consentita solo per gli edifici funzionali all'esercizio dell'infrastruttura, salvo che per gli edifici significativi sotto il profilo architettonico o documentario

Nuova costruzione

- La realizzazione di grandi infrastrutture di interesse generale è soggetta alla specifica disciplina di settore ed il dimensionamento è definito in sede di progetto dell'opera pubblica, in ragione delle esigenze funzionali e dell'attenuazione dell'impatto sull'ambiente, da valutarsi con i relativi studi prescritti dalla vigente legislazione in materia.
Con la stessa progettazione sono definite anche le eventuali funzioni complementari ammesse e stabiliti i relativi dimensionamenti, con correlativa modificazione della perimetrazione degli ambiti posti al contorno, per quanto necessario all'inserimento di tali funzioni.
Nel rispetto della specifica normativa di settore sono sempre consentiti interventi di sostanziale modifica o integrazione delle infrastrutture generali pubbliche esistenti, finalizzati al loro potenziamento, sulla base di progettazione definitiva approvata anche con effetto di pubblica utilità, tenendo conto dei caratteri del paesaggio interessato.

- La realizzazione di infrastrutture di interesse locale, anche se non espressamente indicate nella pertinente cartografia del Piano, deve risultare conforme alla disciplina ed alle norme progettuali di Livello Puntuale degli ambiti in cui si collocano le opere e, nel caso di nuove strade pubbliche, alle caratteristiche tecniche della viabilità di seguito indicate.
Nel caso di opere pubbliche, oltre all'osservanza della disciplina di carattere generale relativa alle caratteristiche tecniche, il dimensionamento è definito in sede di progetto, in ragione delle esigenze funzionali e del contenimento dell'impatto sull'ambiente, da valutarsi ove prescritto con i relativi studi; con la stessa progettazione sono definite anche le eventuali funzioni complementari ammesse e stabiliti i relativi dimensionamenti, con correlativa modificazione della perimetrazione degli ambiti posti al contorno per quanto necessario all'inserimento di tali funzioni.

- E' inoltre consentita la realizzazione di parcheggi interrati, sottostanti

alle infrastrutture esistenti e di previsione a condizione della contestuale esecuzione delle infrastrutture previste o del rinnovamento di quelle esistenti.

- Nelle aree funzionalmente connesse alle infrastrutture di interesse generale e locale, la nuova costruzione è inoltre consentita per realizzare:
  - impianti di distribuzione di carburanti, nel rispetto della disciplina e delle caratteristiche previste dalla normativa regionale vigente in materia;
  - servizi pubblici compatibili con la tipologia di infrastruttura;
  - parcheggi pubblici.

Caratteristiche tecniche della viabilità pubblica

Le strade pubbliche e di uso pubblico di nuova realizzazione sono disciplinate dal D.M. n. 6792 del 5-11-2001 (norme funzionali e geometriche per la costruzione di strade) e dal D.M. n. 1699 del 19-04-2006 (norme funzionali e geometriche per la costruzione delle intersezioni stradali).
La progettazione deve essere tesa al contenimento delle problematiche riguardanti la tutela dei caratteri del paesaggio interessato, gli aspetti ambientali ed archeologici, nonché al contenimento dei costi di realizzazione.

Margini di flessibilità

La progettazione esecutiva delle infrastrutture di previsione e l'adeguamento tecnico funzionale di quelle esistenti, possono discostarsi dal tracciato o dal perimetro indicati, entro un margine massimo di m. 15, al fine di un migliore adattamento allo stato dei luoghi, dell'attenuazione dell'impatto ambientale e della corrispondenza a specifiche esigenze riscontrate all'atto della progettazione.
In sede di realizzazione delle opere pubbliche, sono ammesse modificazioni a carattere non sostanziale, dei perimetri, delle superfici individuate, nonché dei parametri dimensionali del progetto, motivate esclusivamente da esigenze tecniche o di miglior inserimento ambientale delle opere stesse

Modalità di attuazione

Si applicano le vigenti disposizioni di legge in materia di esecuzione di opere pubbliche.

Con riferimento alla rete della viabilità provinciale, il Piano recepisce inoltre le disposizioni di cui all'art. 15 delle Norme di Attuazione del P.T.C. della Provincia di Genova.

Interventi di sistemazione degli spazi liberi

Consentiti con le seguenti limitazioni:
I parcheggi a raso possono essere esclusivamente pubblici.
E' vietata la realizzazione di pertinenze.
I manufatti diversi dagli edifici sono consentiti limitatamente a pensiline, chioschi e verande per pubblici esercizi, compatibili con l'infrastruttura o di carattere provvisorio.

SIS-I-3 Disciplina delle distanze, fasce di rispetto e deroghe

I nuovi edifici funzionali all'esercizio delle infrastrutture di interesse generale e quelli destinati alle funzioni ammesse, devono rispettare le seguenti distanze:
- m. 5,00 dai confini di proprietà;
- il progetto dell'opera pubblica stabilisce la adeguate distanze dall'infrastruttura da realizzare o esistenti.

Le fasce di rispetto previste dalla legislazione vigente a protezione delle infrastrutture non sono riportate cartograficamente nel PUC, trattandosi di disciplina sovraordinata

SIS-I-4 Norme progettuali di Livello puntuale del PUC

Gli interventi di realizzazione di nuove infrastrutture, nonché quelli di adeguamento e modificazione di quelle esistenti devono essere progettati con l'obiettivo di coniugare i livelli di funzionalità ed efficienza necessari con il contenimento dell'impatto sull'ambiente e sul tessuto urbanizzato.
A tal fine, ove possibile, devono essere realizzate apposite zone filtro laterali, alberate e arredate con essenze vegetali, eventualmente integrate con barriere antirumore o altri dispositivi atti all'attenuazione dei fattori di scarsa compatibilità.
Il progetto esecutivo delle strade pubbliche e di uso pubblico appartenenti alla rete principale e secondaria deve riservare una sede apposita per ospitare piste ciclabili e le connessioni con percorsi limitrofi di caratteristiche adeguate al transito ciclistico ove non sia possibile riservare una sede apposita.
L'andamento dei tracciati infrastrutturali deve essere definito al fine di attenuare l'entità delle opere di sostegno e contenimento.
La dimensione dei muri di sostegno necessari deve essere, ove possibile, contenuta, anche mediante il ricorso a gradonature o al trattamento e rivestimento delle superfici che debbono, preferibilmente, essere rivestite e trattate con vegetazione.

Le opere di attraversamento delle infrastrutture devono preferibilmente essere realizzate in sottopasso, i sovrappassi esistenti devono, quando ne ricorrano le condizioni, essere sostituiti con sottopassi.

SIS-I-5 Nodi infrastrutturali e infrastrutture con disciplina urbanistica a carattere propositivo/direttivo

La cartografia del Piano, Livelli 1, 2 e 3, individua i principali nodi e tracciati infrastrutturali di seguito elencati.
I nodi infrastrutturali, nell'ambito dei quali sono previsti interventi per la rifunzionalizzazione o il potenziamento delle infrastrutture viarie che vi convergono, sono individuati con apposita simbologia; l'indicazione ha efficacia di direttiva e come tale suscettibile di modificazioni in sede di approvazione del progetto definitivo delle opere.

1. **Voltri:** nuova rotatoria intersezione Via Voltri-Via Buffa e rettifica della curva di connessione con Via Don G.Verità. Opera prevista nel progetto definitivo del Nodo ferroviario-potenziamento infrastrutturale Ge Voltri- Brignole.
2. **Palmaro:** nuovo viadotto di collegamento fra la barriera autostradale di GE-Voltri ed il Porto di Voltri e rettifica delle connessioni dal casello autostradale con l'Aurelia. Da sviluppare il progetto dell'Aurelia bis e relativa rotatoria per la gestione dei flussi.
3. **Multedo:** connessione di via Cassanello con via Ronchi e nuovo collegamento della barriera autostradale GE-Pegli con la viabilità cittadina. Incluso nel Distretto n. 2 "Carmagnani - Fondega sud".
4. **Multedo:** nuova stazione ferrovia-metropolitana, sviluppo con le connessioni urbane.
5. **Sestri Ponente:** connessioni con via Merano, a Ponente, e con via Puccini e via Soliman, a Levante, della nuova viabilità prevista nei distretti n. 5 "Sestri P. - Fincantieri" e n. 4 "Multedo".
6. **Sestri Ponente:** connessioni tra l'urbanizzato di Sestri Ponente e la Marina di Sestri, come meglio specificato nei Distretti n. 6 "Nuova Sestri P." e n. 7 "Piaggio - Aeroporto".
7. **Borzoli:** connessioni con Via Borzoli e con la variante di Scarpino della viabilità prevista nella cantierizzazione del Terzo Valico che collega la barriera autostradale di GE-Aeroporto con via Chiaravagna.
8. **Erzelli:** connessioni tra la viabilità prevista nella cantierizzazione del Terzo Valico, via Melen e la barriera autostradale di GE-Aeroporto.
9. **Foce Polcevera:** connessioni tra la Strada di Scorrimento a Mare, le viabilità di sponda dx e sx del Polcevera e le viabilità urbane esistenti. Distretti interessati: n. 8 "Polo Industriale di Cornigliano" e n. 11 "S.Giovanni D'Acri - Bombrini".
10. **Fegino:** connessioni tra le viabilità di sponda dx e sx del Polcevera. Distretto interessato n. 14 "Ex deposito petrolifero Fegino - via Ferri".
11. **Geo:** variante all'abitato di Geo tra i Comuni di Genova e Ceranesi, apposita progettazione da definirsi d'intesa tra Regione Liguria, Provincia di Genova e Comune di Ceranesi.
12. **San Benigno:** connessioni della barriera autostradale di GE-Ovest con il Varco Portuale di San Benigno, con Lungomare Canepa e la Sopraelevata A. Moro, nonché con le viabilità urbane esistenti e di progetto, da svilupparsi in coerenza con il progetto definitivo che la Società Autostrade per l'Italia, d'intesa con A.N.A.S., ha redatto per realizzare il "Nodo di San Benigno" quale opera necessaria e funzionale al riassetto del Nodo stradale ed autostradale di Genova (art. SIS-I-6 Nodo stradale ed autostradale di Genova - Nodo di San Benigno).
13. **Centro Storico:** nuove connessioni tra la sopraelevata A. Moro, via Madre di Dio, la viabilità portuale.
14. **Foce:** nuova rotatoria e miglioramento delle connessioni tra la viabilità urbana, la sopraelevata A Moro e l'area della Fiera. Distretto n. 20 "Fiera - Kennedy".
15. **Staglieno:** connessioni tra le viabilità da/per la barriera autostradale di GE-Est e le viabilità urbane di sponda dx e sx del Bisagno. Distretto n. 22 "Staglieno - via Bobbio".
16. **Ponte Carega-Guglielmetti:** nuova rotatoria prevista nel progetto di valorizzazione delle aree "ex Italcementi" di connessione con la viabilità urbana principale di sponda sx del Bisagno.
17. **Molassana:** rettifica della viabilità di sponda dx del Bisagno e modifica delle connessioni delle viabilità di sponda del Bisagno.
18. **Nodo stradale ed autostradale di Genova - Complanarizzazione dell'autostrada A10 a Genova-Prà-Palmaro**
    La cartografia del PUC riporta la previsione di tracciato della nuova infrastruttura autostradale che sviluppa le indicazioni del Protocollo di intesa fra Comune di Genova, Provincia di Genova, Regione Liguria, Autorità Portuale di Genova, ANAS spa, Autostrade per l'Italia spa ed il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti per la realizzazione del Nodo stradale e autostradale di Genova preventivamente approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. 78 del 20.10.2009, sottoscritto in data 08.02.2010 e firmato dalla Regione Liguria in data 13.4.2011, adeguandole agli approfondimenti conseguenti all'iter progettuale in corso ed al relativo processo di partecipazione. Il tracciato ha efficacia direttiva.

19. **Trasporto pubblico via mare – servizio navebus**
La cartografia del PUC riporta la previsione del potenziamento del servizio di trasporto pubblico via mare avente efficacia direttiva. Con Delibera di Giunta Comunale n. 316 del 24/09/2010 è stato approvato il progetto preliminare dell'intervento approdo nave bus e di un parcheggio di interscambio nell'ambito del Progetto Integrato denominato "Prà Marina" approvato con deliberazione della Giunta Comunale n. 353 del 13 ottobre 2008.
20. **Impianto di risalita - parcheggio interscambio Aeroporto / Fermata ferroviaria / Polo Scientifico Tecnologico Erzelli**
La cartografia del PUC riporta la previsione del tracciato dell'impianto di risalita così come individuato nella Delibera di Giunta Comunale n° 245 del 30/07/09 "Valutazione di studi di fattibilita' relativi a progetti di sistemi di trasporto rapido di massa ai fini della selezione da parte della Regione Liguria della priorita' a valere sul bando di cui al D.M. n. 99 del 16.02.2009", e nel progetto preliminare in corso di approvazione (L. 241/90) avente efficacia direttiva. Il nodo infrastrutturale è oggetto del progetto europeo di cui alla D.G.C. 317/2014 (presa d'atto della decisione europea n. C(2013)6941 del 15/10/2013 (Progetto GATE - GENOA AIRPORT: A TRAIN TO EUROPE). Nell'ambito di tale progetto saranno definiti il progetto definitivo dell'impianto di risalita (tratta Aeroporto-parcheggio di interscambio) ed il progetto definitivo della fermata ferroviaria (Aeroporto Erzelli) come concordato nel P.I. sottoscritto il 07.02.2014, approvato con D.D. del 07.02.2014 fra Regione Liguria, Comune di Genova, Società per Cornigliano, Società Aeroporto di Genova, Rete Ferroviaria Italiana, aventi efficacia direttiva.
21. **Tunnel sub-portuale**
La cartografia del PUC riporta l'indicazione del tracciato, avente efficacia propositiva.
22. **Potenziamento viabilità di Levante**
La cartografia del PUC riporta l'indicazione del tracciato di potenziamento della viabilità di Levante dal varco delle Grazie a piazzale Kennedy, avente efficacia propositiva, compresa nell'ambito del demanio portuale.
23. **Trasporto pubblico in sede protetta della val Bisagno**
La cartografia del PUC riporta l'indicazione del tracciato del trasporto pubblico in sede propria, avente efficacia propositiva, il cui progetto sarà definito a seguito della conclusione del percorso partecipato con la cittadinanza attivato dal Comune di Genova nel dicembre 2010.
24. **Trasporto pubblico in sede protetta del Levante**
La cartografia del PUC riporta l'indicazione del tracciato del trasporto pubblico in sede protetta del levante avente efficacia propositiva.
25. **Trasporto pubblico in sede protetta del Centro**
La cartografia del PUC riporta l'indicazione del tracciato del trasporto pubblico in sede protetta del centro avente efficacia propositiva.

SIS-I-6 Infrastrutture con disciplina urbanistica speciale

Disciplina urbanistica speciale a carattere prescrittivo (livello progettuale definitivo) e direttivo

Terzo Valico - Linea AV/AC Milano – Genova
La cartografia del PUC riporta il tracciato della nuova infrastruttura ferroviaria, così come approvata con Delibera CIPE n. 80 del 29 marzo 2006 (pubblicata sulla G.U. n. 197 del 25/08/2006) relativa al 1° programma delle Infrastrutture strategiche (legge obiettivo n. 443/2001), di approvazione del progetto definitivo "Terzo Valico dei Giovi - Linea AV/AC Milano – Genova", avente valore prescrittivo e comportante effetto di dichiarazione di pubblica utilità, ai sensi dell'art. 4 del D.Lgs. 190/2002 e s.m. e dall'art. 12 del D.P.R. n. 327/2001, con conseguente prevalenza sulle indicazioni del Piano di Livello 3.

Strada Ge-aeroporto – Borzoli – Chiaravagna
La cartografia del PUC riporta il tracciato della nuova infrastruttura viaria così come definito con Delibera CIPE n. 80 del 29 marzo 2006 (pubblicata sulla G.U. n. 197 del 25/08/2006) relativa al 1° programma delle Infrastrutture strategiche (legge obiettivo 443/2001), di approvazione del progetto definitivo "Terzo Valico dei Giovi - Linea AV/AC Milano – Genova", avente valore prescrittivo e comportante effetto di dichiarazione di pubblica utilità, ai sensi dell'art. 4 del D.Lgs. 190/2002 e s.m. e dall'art. 12 del D.P.R. n. 327/2001, con conseguente prevalenza sulle indicazioni del Piano di Livello 3.

Strada Borzoli – Scarpino
La cartografia del PUC recepisce il tracciato della nuova infrastruttura viaria così come approvata con i seguenti provvedimenti:
- Provvedimento Dirigenziale Area 08 Ambiente Acqua e Rifiuti della Provincia di Genova n. 158 del 14.01.2008 recante "Approvazione del Progetto presentato dall'AMIU Genova spa, di viabilità alternativa al servizio della discarica di Scarpino nel Comune di Genova"
- Provvedimento Dirigenziale Area 08 Ambiente Acqua e Rifiuti della Provincia di Genova n. 6752 del 05.12.2008 recante "Approvazione del

Progetto presentato dall'AMIU Genova spa, di viabilità alternativa al servizio della discarica di Scarpino nel Comune di Genova – Lotto 2" avente valore prescrittivo e comportante effetto di dichiarazione di pubblica utilità, ai sensi dell'art. 4 del D.Lgs. 190/2002 e s.m. e dall'art. 12 del D.P.R. n. 327/2001, con conseguente prevalenza sulle indicazioni del Piano di Livello 3.

By-pass di Pontedecimo

La cartografia del PUC riporta il tracciato della nuova infrastruttura viaria così come definito con Delibera CIPE n. 80 del 29 marzo 2006 (pubblicata sulla G.U. n. 197 del 25/08/2006) relativa al 1° programma delle Infrastrutture strategiche (legge obiettivo 443/2001), di approvazione del progetto definitivo "Terzo Valico dei Giovi – Linea AV/AC Milano – Genova", avente valore prescrittivo e comportante effetto di dichiarazione di pubblica utilità, ai sensi dell'art. 4 del D.Lgs. 190/2002 e s.m. e dall'art. 12 del D.P.R. n. 327/2001, con conseguente prevalenza sulle indicazioni del Piano di Livello 3.

Nodo ferroviario – potenziamento linea Genova - Voltri/Brignole

La cartografia del PUC riporta il tracciato della nuova infrastruttura ferroviaria così come approvata con Delibera CIPE n.85 del 29 marzo 2006 relativa al 1° programma delle Infrastrutture strategiche (legge obiettivo 443/2001), di approvazione del progetto definitivo del Nodo di Genova: potenziamento infrastrutturale Genova Voltri – Genova Brignole, avente valore prescrittivo e comportante effetto di dichiarazione di pubblica utilità, ai sensi dell'art. 4 del D.Lgs. 190/2002 e s.m. e dall'art. 12 del D.P.R. n. 327/2001, con conseguente prevalenza sulle indicazioni del Piano di Livello 3.

Grandi Stazioni – Genova Principe - Genova Brignole

La cartografia del PUC riporta l'indicazione delle stazioni ferroviarie di Principe (compresa nel distretto n. 19) e Brignole (norma speciale n. 81) cui corrispondono i progetti approvati con Delibera CIPE n° 10 del 14.3.2003 "Progetto definitivo di adeguamento funzionale degli edifici delle stazioni Brignole e Principe" e, con Delibera CIPE n°129 del 06.04.2006 "Progetto definitivo delle infrastrutture complementari agli edifici", relative al 1° programma delle Infrastrutture strategiche (legge obiettivo 443/2001), di approvazione dei progetti definitivi aventi valore prescrittivo e comportanti effetto di dichiarazione di pubblica utilità, ai sensi dell'art. 4 del D.Lgs. 190/2002 e s.m. e dall'art. 12 del D.P.R. n. 327/2001, con conseguente prevalenza sulle indicazioni del Piano di Livello 3.

Strada a mare Sampierdarena – Cornigliano

La cartografia del PUC riporta il tracciato della nuova infrastruttura stradale così come approvato con provvedimento Intesa Stato Regione n.1273 del 14 febbraio 2008 di approvazione del progetto definitivo "Strada urbana di Scorrimento da Lungomare Canepa a piazza Savio, raccordi con la viabilità ANAS di sponda sinistra del torrente Polcevera e opere civili propedeutiche alla realizzazione del terzo binario linea ferroviaria Genova-XXmiglia"' avente efficacia prescrittiva ai sensi dell'art. 12 del D.P.R. n. 327/2001, con conseguente prevalenza sulle indicazioni del Piano di Livello 3.

Viadotto di accesso al Porto di Voltri

La cartografia del PUC riporta il tracciato della nuova infrastruttura stradale, il cui progetto definitivo è stato approvato nella seduta del 05/05/11 del CIPE nell'ambito del 1° Programma delle Infrastrutture strategiche (legge obiettivo 443/2001) "Riassetto del sistema di accesso alle aree operative del bacino portuale di Voltri", come approvato con D.G.C. n. 72 del 12.03.2009, avente efficacia prescrittiva e comportante effetto di dichiarazione di pubblica utilità, ai sensi dell'art. 4 del D.Lgs. 190/2002 e s.m. e dall'art. 12 del D.P.R. n. 327/2001, con conseguente prevalenza sulle indicazioni del Piano di Livello 3.

Nodo stradale ed autostradale di Genova - adeguamento del sistema A7/A10/A12

La cartografia del PUC riporta la previsione di tracciato della nuova infrastruttura autostradale che sviluppa le indicazioni del Protocollo di intesa fra Comune di Genova, Provincia di Genova, Regione Liguria, Autorità Portuale di Genova, ANAS spa, Autostrade per l'Italia spa ed il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti per la realizzazione del Nodo stradale e autostradale di Genova preventivamente approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. 78 del 20.10.2009, sottoscritto in data 08.02.2010 e firmato dalla Regione Liguria in data 13.4.2011, adeguandole agli approfondimenti conseguenti all'iter progettuale in corso ed al relativo processo di partecipazione, con particolare riferimento alle indicazioni emerse in sede dell'Osservatorio istituito a seguito del dibattito pubblico. Nelle more dell'approvazione del relativo progetto definitivo in applicazione delle pertinenti procedure di Legge, il tracciato ha efficacia direttiva. L'approvazione del progetto definitivo comporterà l'efficacia prescrittiva anche al fine dell'attribuzione del conseguente vincolo di destinazione d'uso e prevalenza sulle indicazioni del Livello 3 del Piano, nonché dell'applicazione dell'art. 12 del D.P.R. n. 327/2001.

Nodo stradale ed autostradale di Genova - Nodo di San Benigno

La cartografia del PUC riporta una previsione di tracciato della nuova infrastruttura stradale che sviluppa le indicazioni del Protocollo di intesa fra Comune di Genova, Provincia di Genova, Regione Liguria, Autorità Portuale di Genova, ANAS spa, Autostrade per l'Italia spa ed il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti per la realizzazione del Nodo stradale e autostradale di Genova, preventivamente approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. 78 del 20.10.2009, sottoscritto in data 08.02.2010 e firmato dalla Regione Liguria in data 13.4.2011, adeguandole agli approfondimenti conseguenti all'approvazione con prescrizioni del progetto definitivo, conclusasi positivamente in data 04/08/2011 con procedura di Conferenza dei Servizi presso il Provveditorato alle Opere Pubbliche e con ottemperanza alle prescrizioni rese esecutive in sede di approvazione presso il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti in data 19/11/2012 e in data 06/08/2013. Il progetto ha efficacia prescrittiva.

Lungomare Canepa - Ampliamento di Lungomare Canepa a tre corsie per senso di marcia, nel tratto compreso tra la caserma della Guardia di Finanza Testero al c.d. "Fiumarone"

La cartografia del PUC riporta il tracciato della nuova infrastruttura stradale relativa al progetto definitivo in corso di approvazione mediante procedura di Intesa Stato Regione ai sensi del DPR n. 383/94 – DPR 616/77 (art. 81), avente nelle more della suddetta approvazione ed in applicazione delle pertinenti procedure di Legge, efficacia direttiva. L'approvazione del progetto definitivo comporterà l'efficacia prescrittiva anche al fine dell'attribuzione del conseguente vincolo di destinazione d'uso e prevalenza sulle indicazioni del Livello 3 del Piano, nonché dell'applicazione dell'art. 12 del D.P.R. n. 327/2001.

Prosecuzione Strada a Mare (Sestri Ponente-Multedo)

La cartografia del PUC riporta la previsione della prosecuzione del tracciato della Strada di Scorrimento a Mare da Sestri Ponente a Multedo avente efficacia direttiva.

Prosecuzione della Metropolitana di Genova in Valpolcevera - tratta Brin/Canepari ed a Levante - tratta Brignole/Terralba

La cartografia del PUC riporta la previsione del tracciato della prosecuzione della metropolitana tratta Brin/Canepari così come indicato nella Delibera di Giunta Comunale n° 245 del 30/07/09 "Valutazione di studi di fattibilità relativi a progetti di sistemi di trasporto rapido di massa ai fini della selezione da parte della Regione Liguria della priorità a valere sul bando di cui al D.M. n. 99 del 16.02.2009" e nel progetto preliminare presentato al Ministero delle Infrastrutture per richiesta di finanziamento ex Legge 211 in corso di approvazione (L. 241/90), avente efficacia direttiva.

La cartografia del PUC riporta inoltre la previsione della prosecuzione della metropolitana a Levante - tratta Brignole/Terralba

Disciplina definitiva ad interventi realizzati

Il PUC individua per le aree interessate dalla realizzazione delle opere e per le relative aree di cantiere la disciplina urbanistica, sino al completamento delle stesse vigono le discipline stabilite dalle specifiche procedure speciali di approvazione.

SIS-I-7 Immobili e aree ferroviarie

- Gli interventi sulle aree, immobili ed impianti ferroviari individuati dal Piano sono comunque soggetti al rispetto della specifica normativa di settore.

- Gli interventi riguardanti immobili o aree ferroviarie non più necessari all'esercizio ferroviario si attuano attraverso uno o più Accordi di Programma; in sede di tali Accordi dovranno essere definite, rispetto ai conseguibili benefici pubblici derivanti dalle trasformazioni: le opere di interesse pubblico necessarie e indispensabili al corretto inserimento dei nuovi insediamenti nei rispettivi contesti territoriali; il dimensionamento degli insediamenti nei limiti massimi previsti dal presente Piano.

In relazione alle previste trasformazioni urbanistiche delle aree e degli immobili, negli Accordi di Programma saranno individuate le modalità di reimpiego delle quote delle plusvalenze conseguibili, al fine del potenziamento del sistema ferroviario genovese e/o dei servizi integrati per la mobilità.

SIS-S	SERVIZI PUBBLICI

SIS-S-1 Disciplina delle destinazioni d'uso

Funzioni ammesse

Principali: Servizi pubblici, parcheggi pubblici.

Complementari: Servizi di uso pubblico, servizi privati, connettivo urbano, esercizi di vicinato funzionali al servizio o compatibili con lo stesso.

Parcheggi privati: Parcheggi pertinenziali e parcheggi liberi da asservimento.

SIS-S-2 Disciplina degli interventi edilizi

Prescrizioni particolari

- Negli immobili esistenti, o loro porzioni, funzionalmente indipendenti o che possono essere rese indipendenti dal servizio pubblico senza determinarne la riduzione, le funzioni principali e complementari ammesse corrispondono a quelle dell'ambito di conservazione o di riqualificazione prevalente al contorno; in caso di servizi pubblici individuati con valore storico paesaggistico dalla cartografia del PUC le funzioni principali e complementari ammesse corrispondono a quelle dell'ambito di conservazione AC-US, o dell'ambito AC-CS se compresi all'interno del Centro storico urbano.

- Laddove sia dimostrata la dismissione alla data di adozione del PUC del servizio pubblico o si configuri la reiterazione di previsioni a servizio pubblico su aree o edifici privati, a seguito di aggiornamento al PUC ai sensi dell'art.43 della L.R. 36/97 e s.m. e i., le funzioni principali e complementari ammesse e la relativa disciplina corrispondono a quelle dell'ambito di conservazione o di riqualificazione prevalente al contorno.

- Nel caso di ricollocazione o cessazione di Servizi Territoriali qualsiasi altro assetto sostitutivo, previa verifica di sostenibilità ambientale ed urbanistica estesa al contesto territoriale in cui l'area è collocata, è da definirsi in sede di formazione di apposito Accordo di Programma.

- I servizi pubblici che occupano porzioni di edifici aventi altre destinazioni sono individuati esclusivamente nella cartografia del Sistema dei Servizi Pubblici con apposita simbologia e sono soggetti alla presente disciplina ancorchè non individuati nella cartografia dell'assetto urbanistico.

- Con i progetti delle opere pubbliche è definito il dimensionamento delle funzioni complementari tra le quali possono essere previste funzioni diverse da quelle ammesse purchè compatibili con la natura del servizio.

Interventi sul patrimonio edilizio esistente

Ristrutturazione edilizia consentita, senza obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali:
- per gli edifici esistenti già adibiti a servizi pubblici o contestualmente al cambio d'uso per l'introduzione di servizi pubblici;
- per gli edifici destinati a servizi di uso pubblico e servizi privati esistenti finalizzata al mantenimento dell'attività svolta o alla realizzazione di servizi pubblici.

Sugli edifici esistenti che interferiscono con i servizi di previsione, sono consentiti tutti gli interventi per la loro conservazione fino al risanamento conservativo.

I giardini, i parchi e gli spazi verdi strutturati esistenti, devono essere conservati per le loro caratteristiche morfologiche, vegetazionali e di effettiva fruibilità, non essendo ammessa la loro sostituzione con altri tipi di servizi, ancorché pubblici.

Per le attività agricole esistenti e in atto nelle aree dei parchi urbani è consentito il mantenimento applicando la disciplina dell'ambito AC-NI.

Interventi di ricostruzione e nuova costruzione

<u>Sostituzione edilizia</u>
Consentita, salvo che per gli edifici significativi sotto il profilo monumentale, architettonico, paesaggistico o documentario, anche in relazione al contesto, limitatamente alla realizzazione di edifici destinati a servizi pubblici; nei giardini, parchi e aree verdi strutturate pubbliche, la sostituzione edilizia di edifici esistenti deve essere effettuata soltanto sul relativo sedime e non deve comportare la riduzione delle aree verdi e l'abbattimento di alberature esistenti.

Consentita inoltre, nell'ambito del lotto contiguo disponibile, per gli edifici destinati a servizi di uso pubblico e servizi privati esistenti finalizzata al mantenimento dell'attività svolta o alla realizzazione di servizi pubblici.

<u>Nuova costruzione</u>

Non consentita: nei giardini, parchi e aree verdi strutturate, laddove

determini la riduzione degli spazi verdi e l'abbattimento di alberature esistenti, e nei servizi individuati con valore storico paesaggistico dalla cartografia del PUC

Consentita per realizzare:

- servizi pubblici, dimensionati in relazione alle esigenze di corretta localizzazione ed organizzazione logistica e funzionale delle attività;
- sono sempre consentiti interventi di sostanziale modifica o integrazione dei servizi pubblici esistenti, con le limitazioni sopra indicate per i giardini, parchi ed aree verdi strutturate pubbliche, finalizzati al loro potenziamento, sulla base di progettazione definitiva approvata anche con effetto di pubblica utilità tenendo conto dei caratteri del paesaggio interessato.

La dimensione dei nuovi edifici o dell'ampliamento volumetrico di servizi pubblici esistenti è definita, in sede di progetto dell'opera pubblica, in ragione delle esigenze funzionali e dell'attenuazione dell'impatto sull'ambiente, da valutarsi con i relativi studi prescritti dalla vigente legislazione in materia.

Consentita inoltre:
- per realizzare servizi di uso pubblico con I.U.I. massimo 0,50 mq/mq.
- ampliamento volumetrico di edifici destinati a servizi di uso pubblico e servizi privati esistenti comportante l'incremento della S.A esistente nel limite del 30%.

Gli interventi di costruzione di nuovi edifici destinati a servizi di uso pubblico devono assicurare la dotazione di spazi verdi a libero accesso in misura minima del 30% del lotto di intervento.

Parcheggi privati

- I parcheggi prescritti possono essere realizzati interrati o a raso. [Norme Generali art. 16) 1. B) 1 e 2]

- I parcheggi privati [Norme Generali art. 16) 1. B) 3] possono essere realizzati solo interrati e contestualmente all'attuazione del servizio pubblico o di uso pubblico soprastante; qualora il servizio pubblico o di uso pubblico sia già esistente, è consentita la realizzazione di parcheggi privati interrati a condizione che sia previsto, in alternativa: il potenziamento del servizio esistente; la demolizione e ricostruzione del servizio esistente; la realizzazione di un nuovo e diverso servizio.

Laddove il servizio esistente risulti carente della propria dotazione di parcheggi pertinenziali di norma stabilita dal Piano, nel contesto della realizzazione di parcheggi privati interrati, deve essere assicurata anche tale dotazione.

Flessibilità

La progettazione esecutiva dei servizi pubblici e l'adeguamento tecnico funzionale di quelli esistenti possono discostarsi dal perimetro indicato, entro un margine massimo di m. 15, al fine di un migliore adattamento allo stato dei luoghi, dell'attenuazione dell'impatto ambientale e della corrispondenza a specifiche esigenze riscontrate all'atto della progettazione.
In sede di realizzazione delle opere pubbliche, sono ammesse modificazioni a carattere non sostanziale dei perimetri, delle superfici individuate, nonché dei parametri dimensionali del progetto, motivate esclusivamente da esigenze tecniche o di miglior inserimento ambientale delle opere stesse.

La realizzazione di nuovi servizi o la ristrutturazione integrale di quelli esistenti, laddove determini la costituzione di grandi poli urbani per le funzioni sportive e culturali di massa, può prevedere anche l'inserimento di medie strutture di vendita, con esclusione dei generi alimentari, funzionalmente compatibili con la tipologia del servizio, integrate nello stesso e dotate dei necessari spazi per i parcheggi di pertinenza.

Modalità di attuazione

Si applicano le vigenti disposizioni in materia di esecuzione di opere pubbliche.
Progetto convenzionato per i servizi di uso pubblico.

Interventi di sistemazione degli spazi liberi

Consentiti con le seguenti limitazioni:

Le pertinenze sono consentite limitatamente a ripostigli e impianti tecnologici, centrali termiche, cabine idriche ovvero spazi destinati ad accogliere impianti strumentali per l'utilizzo dell'immobile principale e che non possono essere ubicati al suo interno, opere di sistemazione e arredo tra cui piccole serre domestiche con superficie coperta massima di 6 mq, a condizione che non comportino la riduzione delle aree verdi e l'abbattimento di alberature esistenti.

E' vietata la realizzazione di piscine, serre e tettoie per attività produttive.

Nelle aree dei parchi urbani è consentita la realizzazione di viabilità

interna di servizio, piccole serre di servizio e parcheggi a raso funzionali al parco di piccole dimensioni e compatibili sotto il profilo ambientale, a condizione che non comportino la riduzione delle aree verdi e l'abbattimento di alberature esistenti.

SIS-S-3 Disciplina delle distanze

Gli interventi di ricostruzione e nuova costruzione devono rispettare le seguenti distanze:
- m. 1,50 dai confini di proprietà;
- m. 5,00 da strade veicolari pubbliche oppure devono seguire l'allineamento degli edifici esistenti.

SIS-S-4 Norme progettuali di Livello puntuale del PUC

I servizi pubblici individuati con valore storico paesaggistico dalla cartografia del PUC devono conformarsi alle norme progettuali di livello puntuale dell'ambito di conservazione AC-US, o dell'ambito AC-CS se compresi all'interno del Centro storico urbano.

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente devono perseguire il miglioramento delle caratteristiche architettoniche dell'edificio stesso e contribuire alla qualificazione ambientale dell'intorno e degli spazi liberi, favorendo la sistemazione delle aree circostanti allo scopo di identificare e caratterizzare la funzione collettiva svolta.
Agli interventi deve essere correlata la riqualificazione degli spazi di pertinenza nell'obiettivo di una progettazione organica degli spazi verdi e del drenaggio superficiale dei suoli; le essenze ad alto fusto di pregio devono essere conservate in sito.
L'incremento superficiario deve essere realizzato mediante una progettazione estesa all'intero edificio che ne garantisca il corretto inserimento architettonico e ambientale.

Gli interventi di ricostruzione e nuova costruzione devono contribuire alla qualificazione ambientale dell'intorno perseguendo la realizzazione di edifici architettonicamente qualificanti ed essere realizzati secondo le seguenti indicazioni:
- gli edifici devono essere realizzati con caratteristiche architettoniche, tipologiche e formali congruenti con il contesto circostante, fatta salva la possibilità di impiegare materiali e tecnologie innovative, finalizzate al risparmio energetico ed alla produzione di energia da fonti rinnovabili, ovvero alla qualificazione dell'immagine urbana ed architettonica della città;
- particolare attenzione deve essere posta in presenza di immobili, percorsi o contesti di valore storico;
- agli interventi deve essere correlata la riqualificazione delle aree di pertinenza, nell'obiettivo di una progettazione organica del verde, nel rispetto delle norme per gli interventi di sistemazione degli spazi liberi.

Negli interventi di sistemazione degli spazi liberi tra edifici o derivanti da interventi di demolizione:
- gli spazi liberi destinati a giardini e a spazi gioco devono essere realizzati con pavimentazioni permeabili e arredati con verde naturale piantumato;
- gli interventi devono prevedere la conservazione degli spazi liberi esistenti adibiti a parchi o giardini e delle sistemazioni strutturate, come eventuali terrazzamenti, realizzati con tecniche tradizionali;
- gli impianti sportivi scoperti e i parcheggi a raso devono essere progettati con riguardo ai valori ambientali dell'intorno, muniti di pavimentazione drenante e le strutture accessorie devono garantire la massima fruibilità pubblica del servizio e rispettare le distanze minime prescritte per i nuovi edifici;
- la realizzazione di impianti sportivi scoperti deve assicurare la dotazione di spazi verdi a libero accesso in misura, ove possibile equivalente e, nel caso vadano ad insistere in aree precedentemente verdi, nella misura minima del 30% della zona;
- le essenze ad alto fusto di pregio e le sistemazioni vegetali strutturate, devono essere mantenute o migliorate, fatta salva la possibilità di sostituzione in caso di accertato stato di esaurimento del ciclo vitale delle piante e di conseguente deperimento ed instabilità statica;
- nella sistemazione delle aree per servizi o parcheggi deve essere privilegiato l'andamento naturale del terreno; tuttavia, ove si rendano necessari, i muri di sostegno devono essere di altezza limitata, con superficie adeguatamente trattata, modellata o rivestita in pietra o con essenze vegetali volte a limitarne l'impatto;
- le aree già attrezzate a giardino o nelle quali sia presente una sistemazione vegetale strutturata, quali uliveti o boschi, devono essere mantenute allo stato attuale, gli eventuali interventi devono tendere ad una rinaturalizzazione dei luoghi, con inserimento di alberature e aree a prato limitando le superfici impermeabili;
- eventuali interventi di modifica o integrazione della viabilità pubblica e di uso pubblico carrabile devono essere finalizzati al miglioramento delle geometrie stradali con l'eventuale inserimento di marciapiedi (anche piantumati e diaframmati con essenze vegetali laddove le dimensioni lo

consentano) e di parcheggi;
- le volumetrie degli impianti tecnologici a rete devono, di preferenza, essere collocate all'interno degli edifici o interrate.

SIS-S-6 Recupero di edifici religiosi o destinati a servizi pubblici dismessi per incrementare l'offerta abitativa

Al fine di incrementare l'offerta abitativa e di servizi pubblici è ammessa la rifunzionalizzazione di edifici religiosi o per servizi pubblici dismessi alla data di adozione del PUC con le seguenti modalità:
Gli interventi di ristrutturazione edilizia e di sostituzione edilizia sono consentiti per realizzare un complesso polifunzionale destinato prevalentemente a residenza e servizi pubblici, con la possibilità di insediare esercizi di vicinato e pubblici esercizi nel limite del 20% della S.A..
La superficie destinata a servizi pubblici non deve risultare inferiore alla superficie che è stata computata ai fini della verifica del rispetto degli standard urbanistici del Piano e comunque non inferiore al 30% della SA di progetto.
Almeno il 50% della SA residenziale deve essere destinata a ERS per la locazione a canone moderato per almeno 15 anni.
Gli interventi su edifici significativi sotto il profilo monumentale, architettonico, ambientale o documentario, anche in relazione al contesto, devono garantire il mantenimento e la valorizzazione delle caratteristiche architettoniche degli edifici stessi, dell'intorno e degli spazi liberi nel rispetto delle norme progettuali di livello puntuale dell'ambito AC-US o dell'ambito AC-CS se compresi all'interno del Centro storico urbano.
Gli interventi sono assentibili con Permesso di Costruire convenzionato.
In caso l'intervento interessi un lotto di proprietà di dimensione inferiore all'Ambito destinato a servizi pubblici, il progetto edilizio deve essere corredato da appositi elaborati, estesi all'intera area, che dimostrino la possibilità di una successiva attuazione.

SIS-S-7 Sistema dei Parchi Storici

Nei Parchi storici pubblici del Comune di Genova, di cui al successivo elenco, oltre al rispetto della Disciplina Paesaggistica di Livello Puntuale tutti gli interventi dovranno conformarsi ai principi sanciti dalla Carta di Firenze.

ELENCO PARCHI STORICI PUBBLICI

Villa Brignole Sale Duchessa di Galliera, Genova-Voltri
Villa Centurione Doria, Genova-Pegli
Villa Durazzo Pallavicini, Genova-Pegli
Villa Rossi Martini Genova-Sestri Ponente
Villa Imperiale Scassi, Genova-Sampierdarena
Giardini di Palazzo Bianco e Palazzo Tursi, Via Garibaldi 11
Villetta Di Negro, da Piazza Corvetto
Spianata dell'Acquasola, Viale IV Novembre
Villa Rosazza Piazza Di Negro, 3
Villa Gruber De Mari , Corso Solferino 29
Villa Croce, Via Jacopo Ruffini 9
Villa Imperiale Cattaneo a Terralba, Via S. Fruttuoso 70
Bosco dei Frati Minori del Santuario di Nostra Signora del Monte, Salita Nuova del Monte 15
Parco del Castello D'Albertis, Corso Dogali 18
Villa Saluzzo Bombrini, Via Albaro 38 Conservatorio
PARCHI di NERVI
.Villa Gropallo, Via Casotti
.Villa Serra Saluzzo, Via Capolungo 3
.Villa Grimaldi Fassio, Via Capolungo 9
.Villa Luxoro, Via Mafalda di Savoia 3

ACO-L	AMBITO COMPLESSO PER LA VALORIZZAZIONE DEL LITORALE

ACO-L-1 Disciplina urbanistica generale

Obiettivo generale dell'Ambito

Valorizzazione dei tratti di costa aventi rilevanza paesaggistica, naturalistica e ambientale, riqualificazione dei tratti urbanizzati ed integrati nel tessuto storico della città, sviluppo della fruizione pubblica della costa e attiva del mare.

Articolazione e suddivisione in archi costieri omogenei

L'ambito è individuato nella cartografia della Struttura del Piano, in scala 1:10.000 (Struttura Livello 3) e 1: 20.000 (Struttura Livello 2) ed è articolato nei litorali e negli archi costieri di seguito indicati:

Litorale di ponente, da Vesima a Sestri:

- Fronte mare di Vesima;
- Litorale di Crevari;
- Fronte mare di Voltri;
- Marina di Pra';
- Litorale Pra' – Pegli;
- Fronte mare di Pegli;
- Litorale di Multedo.
- Marina di Sestri

Arco del porto antico:

- Porto Antico;

Litorale di levante, da Punta Vagno a Capoluogo.

- Punta Vagno – S.Giuliano;
- Lido – Motonautica;
- Boccadasse – Vernazzola;
- Fronte mare di Sturla;
- Litorale Quarto – Quinto;
- Fronte mare di Quinto – Porticciolo di Nervi;
- Passeggiata di Nervi – Capoluogo.

Funzioni ammesse

Principali: Strutture balneari, pubblici esercizi, rimessaggi di imbarcazioni e attrezzature per la nautica e la pesca, strutture ricettive all'aria aperta limitatamente all'esistente, infrastrutture di interesse locale limitatamente agli impianti per la nautica da diporto negli archi costieri ove previsti, ai percorsi pedonali e ciclabili.

Complementari: Servizi di uso pubblico, servizi privati, esercizi di vicinato, connettivo di servizio, strutture ricettive alberghiere, residenza limitatamente agli edifici residenziali esistenti.

Parcheggi privati: Parcheggi pertinenziali

ACO-L-2 Disciplina degli interventi edilizi

Gli edifici esistenti destinati alle funzioni complementari sono soggetti alla disciplina degli interventi sul patrimonio edilizio esistente, ed alle relative norme progettuali, dell'Ambito di conservazione dell'Impianto urbano Storico AC-US, fatte salve eventuali prescrizioni di carattere qualitativo o quantitativo per i tipi di intervento previsti nella disciplina dei singoli archi costieri.

Archi in regime di conservazione

Ristrutturazione edilizia consentita purché prevista da un progetto che ne dimostri la compatibilità sotto il profilo architettonico, funzionale e paesaggistico.

Sostituzione edilizia consentita nell'ambito del lotto contiguo disponibile salvo che per gli edifici significativi sotto il profilo monumentale, architettonico, paesaggistico o documentario e che costituiscono parte integrante dei complessi che caratterizzano l'Ambito, a parità di S.A. e limitatamente alle seguenti funzioni principali:

- servizi pubblici;
- strutture balneari;

Nuova costruzione: non consentita

Archi in regime di riqualificazione

Ristrutturazione edilizia consentita, purché prevista da un progetto che ne dimostri la compatibilità sotto il profilo architettonico, funzionale e paesaggistico.

Sostituzione edilizia consentita nell'ambito del lotto contiguo disponibile salvo che per gli edifici significativi sotto il profilo monumentale, architettonico, paesaggistico o documentario e che costituiscono parte integrante dei complessi che caratterizzano l'Ambito, anche con incremento di S.A nel limite del 20% sempreché si faccia ricorso a tecniche costruttive che prevedano l'uso del legno ed i caratteri specifici delle strutture balneari che caratterizzano la costa ligure, definendo il progetto all'interno di un S.O.I. esteso all'intero arco costiero.

Nuova costruzione consentita per realizzare:

- ampliamento volumetrico di edifici esistenti destinati alle funzioni principali;

- nuovi edifici destinati alle funzioni principali;

I progetti sono soggetti all'approvazione di uno S.O.I. esteso all'intero arco costiero coerentemente con le indicazioni del vigente Piano della Costa e le esigenze di corretta localizzazione ed organizzazione logistica e funzionale delle attività, nel rispetto delle norme progettuali di livello puntuale stabilite per i singoli archi costieri e con le specifiche modalità di attuazione di seguito indicate al successivo punto.

Parcheggi

I parcheggi pertinenziali possono essere realizzati interrati o a raso [Norme Generali art. 16) 1. B) 1, 2 e 3b]

Prestazioni urbanistiche, ambientali e paesaggistiche

Gli interventi ammessi nell'Ambito devono assicurare le seguenti prestazioni generali:

- ricostituzione dell'accessibilità pubblica al mare, ove interrotta;
- riqualificazione dei percorsi esistenti di accesso al mare;
- creazione di nuovi percorsi pedonali per l'accessibilità alla costa ed al mare;
- percorribilità pubblica della battigia e della costa;
- riapertura delle visuali del mare, mediante demolizione delle barriere fisiche esistenti;
- garantire la visibilità del mare e delle scogliere dai percorsi e dagli spazi pubblici;
- incremento delle strutture e degli spazi destinati alla balneazione e delle relative attrezzature.

Gli interventi di nuova costruzione devono inoltre rispettare i seguenti parametri e requisiti costruttivi:

- altezza che non comporti alterazione o riduzione delle visuali della costa;
- spazi pubblici attrezzati, nella misura minima del 30% della S.A. di progetto, o prestazioni equipollenti per la riqualificazione degli spazi pubblici esistenti, per l'accessibilità e la fruizione della costa e delle relative attrezzature.

Flessibilità

La suddivisione in archi costieri omogenei ha carattere indicativo con riferimento alle aree di contatto tra un arco e l'altro, ferma restando la disciplina di conservazione o di riqualificazione come di seguito attribuita a ciascun arco.
Le prestazioni urbanistiche generali sono determinate in rapporto al tipo di opere da realizzare ed al contesto in cui si collocano.
Gli interventi subordinati alla preventiva approvazione di P.U.O. usufruiscono dell'ulteriore flessibilità di cui all'art. 53 della L.R. 36/1997.

Modalità di attuazione

Permesso di costruire diretto, e laddove previsto SOI, ad esclusione degli interventi relativi alla realizzazione di impianti per la nautica da diporto che sono subordinati alla preventiva approvazione di P.U.O., esteso all'intero arco costiero ove detta funzione è specificatamente prevista, con le procedure di cui al D.P.R. 509/1997

Interventi di sistemazione degli spazi liberi

Fatte salve diverse specifiche disposizioni previste dalle schede dei singoli archi costieri di conservazione e di riqualificazione, sono consentiti con le seguenti limitazioni:
E' vietata la realizzazione di pertinenze.
I manufatti diversi dagli edifici sono consentiti limitatamente a pensiline, chioschi e verande per pubblici esercizi.

ACO-L-3 Aree Demaniali Marittime

La gestione delle Aree Demaniali Marittime è regolata dal Pro. U.D. approvato con Delibera di Consiglio Comunale n° 44 del 23/07/2013.
Nel rispetto delle Norme progettuali di livello puntuale definite per i singoli archi costieri di conservazione e di riqualificazione sono ammesse le funzioni e le tipologie di intervento previste dall'art. 11 quinquies-1 della L.R. 13/1999.
L'attuazione degli interventi è soggetta alle disposizioni di cui alla D.C.R. 29/2009 "Misure di salvaguardia relativamente alla difesa delle coste e degli abitati costieri dall'erosione marina", articolo 41, comma 1 bis, della legge regionale 4 agosto 2006, n. 20 (nuovo ordinamento dell'agenzia regionale per la protezione dell'ambiente ligure e riorganizzazione delle attività e degli organismi di pianificazione, programmazione, gestione e controllo in campo ambientale) e successive modifiche ed integrazioni.

ACO-L-4 Disciplina paesaggistica di livello puntuale
La disciplina degli archi costieri di riqualificazione e di conservazione e degli ambiti con disciplina paesaggistica speciale è contenuta in apposito fascicolo denominato: “Norme di conformità: disciplina paesaggistica di livello puntuale”
Arco costiero di Conservazione Marina di Sestri
Nell’ambito perimetrato vige la disciplina relativa al lotto 1 del Settore 2 dello Schema di Assetto Urbanistico dell’Area d’intervento n. 7 del piano Territoriale di Coordinamento degli insediamenti produttivi dell’Area Centrale Ligure introdotta con l’Accordo di Programma sottoscritto in data 1 agosto 2000, concernente l’approdo turistico in località Sestri Ponente. A interventi ultimati, ferme restando le destinazioni d’uso indicate nell’Accordo di Programma, sono consentiti tutti gli interventi per la conservazione del patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia, purché prevista da un progetto che ne dimostri la compatibilità sotto il profilo architettonico, funzionale e paesaggistico in coerenza con la disciplina dell’Accordo di Programma medesimo.