PROVINCIA DI GENOVA

REGIONE LIGURIA

COMUNE DI COGOLETO

PIANO URBANISTICO COMUNALE

COMMITTENTE	COMUNE DI COGOLETO via Rati 64, 16016 - Cogoleto (GE) tel. 010/91701 - fax 010/9170225
PROGETTISTI	Arch. Buzzi Silvano di: SILVANO BUZZI & ASSOCIATI SRL 25077 Roè Volciano (BS) - via Bellini, 9 Tel. 0365 59581 fax 0365 5958600 e-mail: info@buzziassociati.it C.F. - P.I. - Reg. Imprese di Brescia 03533880179 Capitale sociale versato € 100.000,00 Arch. Roberto Burlando Arch. Gianluca Buongiovanni Arch. Silvia Soppa
CONSULENTI	Dott. Fabio Palazzo Dott. G. Rizzi Pian. Alessio Loda

DOCUMENTO	**STRUTTURA DI PIANO** **NORME DI CONFORMITA' E CONGRUENZA**			
A03 SP				
r 04				
COMMESSA	**EMISSIONE**	**CLIENTE**	**INCARICO**	APPROVATO Alessio Loda
U 576	**Gennaio 2016**	**E 321**	**Febbraio 2010**	VERIFICATO Alessio Loda REDATTO Alessio Loda

A TERMINE DELLE VIGENTI LEGGI SUI DIRITTI DI AUTORE QUESTO DISEGNO NON POTRA' ESSERE COPIATO, RIPRODOTTO O COMUNICATO AD ALTRE PERSONE O DITTE SENZA AUTORIZZAZIONE DI SILVANO BUZZI & ASSOCIATI SRL

INDICE

Articolo	1	-	Suddivisione del territorio comunale in ambiti di conservazione e riqualificazione e distretti di trasformazione	p.	5
Articolo	2	-	Comparazione degli ambiti e distretti con zone omogenee ex DM 1444/68	p.	6
Articolo	3	-	Aree per servizi pubblici (standard)	p.	7
Articolo	4	-	Ambiti territoriali sottoposti alla disciplina delle norme di conformità e congruenza: disposizioni generali	p.	8
Articolo	5	-	Edilizia sociale	p.	9
Articolo	6	-	Parametri generali per gli interventi negli ambiti del PUC	p.	10

NORME DI CONFORMITA'

Articolo	7	-	C1 - Ambiti di conservazione dei centri storici	p.	12
Articolo	8	-	R1 - Ambiti di riqualificazione a destinazione prevalentemente residenziali saturi	p.	35
Articolo	9	-	R2 - Ambiti di riqualificazione a destinazione prevalentemente residenziale di edificazione recente	p.	37
Articolo	10	-	R3 - Ambiti di riqualificazione in aree libere da edificare a destinazione prevalentemente residenziale	p.	39
Articolo	11	-	R4 - Ambiti di riqualificazione a destinazione prevalentemente residenziale interessati da pianificazione attuativa in intinere o attuazione diretta convenzionata	p.	41
Articolo	12	-	R5 - Ambiti di riqualificazione a verde urbano di salvaguardia	p.	43
Articolo	13		T1 - Ambiti di riqualificazione a destinazione prevalentemente turistico-alberghiera	p.	44
Articolo	14	-	T2- Ambiti di riqualificazione riservati ad aziende ricettive all'aria aperta: campeggi e parchi vacanze	p.	46
Articolo	15	-	Ambiti di riqualificazione a destinazione prevalentemente produttiva (artigianale/industriale): norma generale	p.	50
Articolo	16	-	P1 - Ambiti di riqualificazione a destinazione prevalentemente produttiva	p.	52
Articolo	17	-	P3 - Ambiti di riqualificazione per distributori di carburante	p.	54
Articolo	18	-	APA1 - Ambiti di conservazione - aree di produzione agricola	p.	56
Articolo	19	-	APA2 - Ambiti di conservazione - aree di produzione agricola boschiva	p.	59
Articolo	20	-	TNI1 - Ambiti di conservazione - territori di presidio ambientale	p.	62
Articolo	21	-	TNI2 - Ambiti di conservazione - territori non insediabili	p.	65
Articolo	22	-	SP - Ambiti di riqualificazione per servizi pubblici o di interesse pubblico e collettivo	p.	66
Articolo	23	-	Aree verdi strutturate di pausa e cornice derivate dal PTC - Sistema del Verde	p.	68

NORME DI CONGRUENZA

Articolo	24	-	TR - Distretti di trasformazione	p.	69
Articolo	25	-	TR1 - Prato Zanino	p.	70
Articolo	26	-	TR2 - ex Tubi Ghisa	p.	79
Articolo	27	-	TR3 - ex Stoppani	p.	90
Articolo	28	-	TR4 - Poggio S. Anna	p.	95
Articolo	29	-	TR5 - C2/C3	p.	100
Articolo	30	-	TR6 - Genoa C.F.C.	p.	105

ART. 1 SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN AMBITI DI CONSERVAZIONE E RIQUALIFICAZIONE E DISTRETTI DI TRASFORMAZIONE

1. Ai sensi della vigente legislazione urbanistica, l'intero territorio comunale è suddiviso in:
   1. ambiti di conservazione e riqualificazione;
   2. distretti di trasformazione;
   3. aree destinate ad infrastrutture e servizi pubblici o di interesse pubblico;

   Sono individuati i seguenti ambiti di conservazione e riqualificazione:
   - ambito di conservazione C1a – Centro Storico Cogoleto;
   - ambito di conservazione C1b – Centro Storico Lerca;
   - ambito di riqualificazione R1 - ambiti a destinazione prevalentemente residenziale saturi;
   - ambito di riqualificazione R2 - ambiti a destinazione prevalentemente residenziale di edificazione recente;
   - ambito di riqualificazione R3 - aree libere da edificare con destinazione prevalentemente residenziale;
   - ambito di riqualificazione R4 - ambiti a destinazione prevalentemente residenziale interessati da pianificazione attuativa in itinere o attuazione diretta convenzionata;
   - ambito di riqualificazione R5 - verde urbano di salvaguardia;
   - ambito di riqualificazione T1 - ambiti a destinazione prevalentemente turistico-alberghiera;
   - ambito di riqualificazione T2 - ambiti riservati ad aziende ricettive all'aria aperta (campeggi e parchi vacanze);
   - ambito di riqualificazione P1 - ambiti a destinazione prevalentemente produttiva;
   - ambito di riqualificazione P2 – scali commerciali con depositi ed attività all'aperto – cantieri di lavoro semipermanenti;
   - ambito di riqualificazione P3 - distributori di carburante;
   - ambito di riqualificazione SP – servizi pubblici o di interesse pubblico e collettivo;
   - ambito di conservazione APA1 - aree di produzione agricola;
   - ambito di conservazione APA2 - aree di produzione agricola boschiva;
   - ambito di conservazione TNI1 - territori di presidio ambientale;
   - ambito di conservazione TNI2 - territori non insediabili.

   Sono individuati i seguenti distretti di trasformazione:
   - distretto di trasformazione TR1 – Prato Zanino;
   - distretto di trasformazione TR2 – ex Tubi Ghisa;
   - distretto di trasformazione TR3 – ex Stoppani;
   - distretto di trasformazione TR4 – Poggio S. Anna;
   - distretto di trasformazione TR5 – C2/C3;
   - distretto di trasformazione TR6 – Genoa C.F.C..

2. Per ogni ambito sono precisate, ai successivi articoli delle norme di conformità e congruenza, le diverse destinazioni d'uso, i vincoli, le opere, le trasformazioni consentite:

ART. 2 COMPARAZIONE DEGLI AMBITI E DISTRETTI CON ZONE OMOGENEE EX DM 1444/68

1. Ai sensi dell'art. 27, comma 3, della L.R. 36/1997 e s.m.i. gli ambiti di conservazione e riqualificazione ed i distretti di trasformazione individuati nel PUC sono riconducibili alle zone omogenee di cui all'art. 2 del D.M. 1444/1968 con la seguente classificazione:

- Zone A
  - ambito di conservazione C1a – Centro Storico Cogoleto;
  - ambito di conservazione C1b – Centro Storico Lerca;

- Zone B
  - ambito di riqualificazione R1 - ambiti a destinazione prevalentemente residenziale saturi;
  - ambito di riqualificazione R2 - ambiti a destinazione prevalentemente residenziale di edificazione recente;
  - ambito di riqualificazione R3 – ambiti di riqualificazione in aree libere da edificare con destinazione prevalentemente residenziale;
  - ambito di riqualificazione R5 – ambiti di riqualificazione a verde urbano di salvaguardia;
  - ambito di riqualificazione T1 - ambiti di riqualificazione a destinazione prevalentemente turistico-alberghiera;

- Zone C
  - ambito di riqualificazione R4 - ambiti di riqualificazione a destinazione prevalentemente residenziale interessati da pianificazione attuativa in itinere o attuazione diretta convenzionata;
  - ambito di riqualificazione T2 - ambiti di riqualificazione riservati ad aziende ricettive all'aria aperta: campeggi e parchi vacanze;
  - distretto di trasformazione TR1 – Prato Zanino;
  - distretto di trasformazione TR2 – ex Tubi Ghisa;
  - distretto di trasformazione TR3 – ex Stoppani;
  - distretto di trasformazione TR4 – Poggio S. Anna.
  - distretto di trasformazione TR5 – C2/C3;
  - distretto di trasformazione TR6 – Genoa C.F.C..

- Zone D
  - ambito di riqualificazione P1 - ambiti di riqualificazione a destinazione prevalentemente produttiva;
  - ambito di riqualificazione P2 - di riqualificazione destinati a scali commerciali con depositi ed attività all'aperto - cantieri di lavoro semipermanenti;
  - ambito di riqualificazione P3 - di riqualificazione per distributori di carburante;

- Zone E
  - ambito di conservazione APA1 – ambiti di conservazione aree di produzione agricola;
  - ambito di conservazione APA2 - ambiti di conservazione aree di produzione agricola boschiva;
  - ambito di conservazione TNI1 - ambiti di conservazione territori di presidio ambientale;
  - ambito di conservazione TNI2 - ambiti di conservazione territori non insediabili;
  - aree verdi strutturate di pausa e cornice derivate dal PTC – Sistema del verde

- Zone F
  - ambito di riqualificazione SP – ambiti di riqualificazione per servizi pubblici o di interesse pubblico e collettivo.

ART. 3 AREE PER SERVIZI PUBBLICI (STANDARD)

1. Parametri minimi per i servizi pubblici in cessione:
   a) residenza: 18,00 mq/abitante;
      di cui almeno 5,00 mq/abitante destinati a parcheggio (con accesso da strada pubblica o assoggettata all'uso pubblico);
      8,00 mq/ab. destinati a parcheggio (se serviti da spazio di manovra dedicato in esclusiva);
   b) alberghiero: 100% s.a. (di cui almeno il 50% a parcheggi);
   c) direzionale: 100% s.a. (di cui almeno il 50% a parcheggi);
   d) esercizi di vicinato: 100% s.v. (di cui almeno il 50% a parcheggi);
   e) medie strutture di vendita alimentari: 250% s.v. (all. DCR 31/2012, paragrafo 15);
   f) medie strutture di vendita non alimentari: 75% s.v. (all. DCR 31/2012, paragrafo 15);
   g) grandi strutture di vendita alimentari: 300% s.v. (all. DCR 31/2012, paragrafo 15);
   h) grandi strutture di vendita non alimentari: 100% s.v. (all. DCR 31/2012, paragrafo 15);
   g) pubblici esercizi: 150% s.l.p. (di cui almeno il 50% a parcheggi);
   h) produttivo: 20% s.l.p. (di cui almeno il 50% a parcheggi);
   i) strutture turistico-ricettive all'aria aperta: per presenza turistica, 5 mq.
      (La determinazione della "presenza turistica" è definita dalla equivalenza fra piazzole e/o allestimenti turistici e 4 ospiti).
      Gli spazi per la ristorazione e i minimarket dovranno produrre quote per servizi pubblici - secondo le percentuali di riferimento di cui alle precedenti lettere d), e), g) - solo in caso siano aperti ad utenti esterni alla struttura turistico-ricettiva all'aperto.

2. Per la determinazione del peso insediativo residenziale si considerano quote di superficie pro-capite pari a 25,00 mq di superficie agibile.

3. I valori per le destinazioni commerciali di media e grande strutture di vendita sono comprensivi dei parcheggi pertinenziali privati dell'insediamento; per la corretta definizione degli spazi a parcheggio, considerate anche le deroghe ammesse in materia, si faccia riferimento all'allegato alla D.C.R. 31/2012.

4. <u>Servizi pubblici di qualità</u>
   Ove prevista, s'intende la quota aggiuntiva di servizi pubblici in cessione finalizzata al miglioramento della qualità dell'intervento in relazione alla situazione urbanistica dell'area e, complessivamente, del territorio comunale.
   Tale tipologia di servizio può essere costituita:
   a) dalla sola cessione delle aree;
   b) dalla cessione d'aree attrezzate con opere di urbanizzazione primaria o secondaria;
   c) dalla sola realizzazione d'opere d'urbanizzazione eseguite su aree destinate a servizi pubblici;
   d) dalla corresponsione del valore di monetizzazione, anche parzialmente ad integrazione dei casi di cui sopra, da impegnare nella realizzazione di opere pubbliche inserite nel programma triennale delle opere pubbliche e/o nel piano dei servizi ed eseguite direttamente dall'Amministrazione.

   I valori di monetizzazione dei servizi pubblici di qualità sono differenziati per zone territoriali e per destinazione secondo le determinazioni della Giunta Comunale.

ART. 4 AMBITI TERRITORIALI SOTTOPOSTI ALLA DISCIPLINA DELLE NORME DI CONFORMITA' E CONGRUENZA: DISPOSIZIONI GENERALI

1. Modalità d'intervento
   Gli articoli degli ambiti territoriali di cui alle presenti norme definiscono le modalità d'attuazione degli interventi di cui all'articolo 3 delle norme generali di attuazione, laddove ammessi. L'applicazione delle modalità d'intervento è in funzione delle nuove destinazioni previste dai singoli progetti.
   In caso si tratti di aree libere da edificare, la modalità d'intervento prevista è la nuova costruzione; le ulteriori modalità consentite sono da intendersi attuabili successivamente alla realizzazione delle nuove costruzioni.

2. Destinazioni
   Nel caso gli specifici articoli degli ambiti di piano ammettano destinazioni d'uso degli edifici principali e complementari, in attuazione di quanto assentito dovrà essere prevalente (nella misura di almeno il 60% del peso insediativo complessivo) la funzione principale caratterizzante la tipologia degli ambiti. Ciò, in ogni caso, nel rispetto delle percentuali afferenti alle quote dimensionali massime delle specifiche funzioni come stabilite dai singoli articoli e di eventuali diverse specificazioni contenute negli articoli degli ambiti territoriali.

3. Sopralzi
   Gli edifici esistenti negli ambiti con prevalente destinazione residenziale, commerciale-direzionale, turistico-ricettiva o produttiva, eccetto quelli compresi nei centri storici, le cui distanze dai confini di proprietà e dalle strade pubbliche non sono conformi ai distacchi prescritti, potranno essere oggetto di sovralzo, innalzando la proiezione sul piano orizzontale della superficie coperta esistente sovrastante il piano di campagna, nel rispetto degli indici volumetrici e delle altezze prescritte e con la deroga espressa in tema di distanze dai confini e dalle strade pubbliche che dovranno rispettare solo la normativa di cui al Codice Civile e quella relativa al minimo inderogabile dei 10,00 metri tra pareti finestrate di edifici fronteggianti.

4. Aree ludiche senza fini di lucro
   La realizzazione di piscine, campi privati per lo svolgimento di attività sportive amatoriali (ad esempio: campi da tennis) ed, in genere, di aree ludiche senza fini di lucro di pertinenza di edifici residenziali è ammessa in tutti gli ambiti del PUC, salvo eventuali divieti specificati ai successivi articoli delle presenti norme e nel rispetto delle disposizioni di cui al precedente comma 2.

5. Disciplina paesistica di livello puntuale
   Le disposizioni specifiche in materia paesistica (di cui all'analisi paesistica comunale allegata al PUC per farne parte integrante e sostanziale) integrano le singole norme afferenti ad indici e parametri urbanistici.

ART. 5 EDILIZIA SOCIALE

1. Negli ambiti e distretti nei quali è prevista la realizzazione di edilizia residenziale pubblica, ai sensi degli artt. 26 e 26 bis della LR 38/2007 e s.m.i., l'attuazione delle restanti quote di edilizia residenziale libera è condizionata dalla realizzazione della quota di edilizia sociale che sarà prescritta nell'atto convenzionale da stipulare con il Comune. La quota di edilizia residenziale pubblica minima da convenzionare è pari al 10% della superficie agibile ammissibile.

ART. 6 PARAMETRI GENERALI PER GLI INTERVENTI NEGLI AMBITI DEL PUC

6.1 Disposizioni generali

1. Il presente articolo definisce i parametri generali per l'attuazione delle previsioni di piano con particolare riferimento alle disposizioni normative vigenti in materia ed in relazione agli obiettivi di sviluppo urbano assunti con il PUC.

2. I parametri di cui ai successivi punti del presente articolo si applicano in toto alle disposizioni specifiche di ogni singolo ambito normato dalle presenti norme, i cui indici specifici devono integrarsi con le disposizioni generali di seguito definite. Sono esclusi dall'applicazione del presente articolo gli ambiti classificati nei Centri Storici.

3. Eventuali deroghe alle disposizioni di cui ai successivi punti del presente articolo sono ammesse esclusivamente qualora sancite dagli articoli normanti gli ambiti del PUC. In caso di divergenza, le eventuali prescrizioni particolari dei diversi ambiti sono da ritenersi prevalenti rispetto alle seguenti disposizioni generali.

6.2 Distanze

Da:	Piano attuativo/Permesso di Costruire Convenzionato		Permesso di Costruire
	(esterni al comparto)	(interni al comparto)	
confini	Pari a H/2, mai < 5,00 m	Secondo PA/PdCc	Pari a H/2, mai < 5,00 m
edifici	Pari a H, mai < 10,00 m	Secondo PA/PdCc	Pari a H, mai < 10,00 m
strade	Mai < 5,00 m	Secondo prescrizioni indicate nel PA/PdCc	Mai < 5,00 m

6.3 Recinzioni, muri di sostegno

Destinazioni (art. 16 Norme Generali di Attuazione)				A	B
Produttivo	Recinzioni	solo	superficie opaca: (H max)	1,80 m (complessiva)	1,80 m (complessiva)
		compresenza	superficie opaca: (H max)	0,80 m	0,80 m
			superficie trasparente: (H max)	1,20 m	1,20 m
	Muri di sostegno		(H max)	1,50 m	2,00 m
Residenza; turismo; direzionale; commerciale	Recinzioni	solo	superficie opaca: (H max)	1,80 m (complessiva)	1,80 m (complessiva)
		compresenza	superficie opaca: (H max)	0,80 m	0,80 m
			superficie trasparente: (H max)	1,20 m	1,20 m
	Muri di sostegno		(H max)	1,50 m	2,00 m
Servizi pubblici	Recinzioni	solo	superficie opaca: (H max)	(come da progetto)	(come da progetto)
		compresenza	superficie opaca: (H max)	(come da progetto)	(come da progetto)
			superficie trasparente: (H max)	(come da progetto)	(come da progetto)
	Muri di sostegno		(H max)	(come da progetto)	(come da progetto)

1. I parametri di cui alla colonna A si riferiscono ai manufatti posti in opera al confine con spazi pubblici (comprese le infrastrutture viarie) e nell'ambito dei rispetti stradali.

2. I parametri di cui alla colonna B si riferiscono ai manufatti posti in opera al confine con proprietà private.

3. I cancelli degli accessi carrai ai singoli lotti dovranno essere arretrati dal filo stradale di almeno 3,00 m in piano e raccordati alle recinzioni con opportuni svasi. L'arretramento potrà essere derogato in caso di dimostrata impossibilità e preponendo l'automazione dell'apertura del cancello. La rampa di accesso ai box interratti dovrà avere pendenza massima pari al 20%.

4. Sui muri di sostegno potrà essere messa in opera una recinzione trasparente con altezza massima pari a quella predefinita in tabella. In caso di piano naturale di campagna modificato ai sensi dell'articolo 11, punto 11.1, comma 2, delle norme generali di attuazione, non orizzontale, l'altezza di cui sopra è da intendersi quale media geometrica.

6.4 Parcheggi pertinenziali

1. Negli edifici di nuova realizzazione aventi destinazione residenziale o ad essa assimilabile e ad uffici, ai sensi dell'art. 19 della LR 16/2008, devono essere reperiti parcheggi privati, nella misura minima di 35 mq ogni 100 mq di superficie agibile (s.a.) e comunque con obbligo di almeno un posto auto per ogni unità immobiliare.
2. I posti macchina di cui al precedente comma 1 dovranno essere assoggettati a vincolo di pertinenzialità a favore di ogni singolo alloggio.
3. Nel caso di interventi che comportino un incremento del numero delle unità abitative devono essere reperiti parcheggi privati, nella misura minima di 35 mq ogni 100 mq di superficie agibile (s.a.) e comunque con obbligo di almeno un posto auto per ogni unità immobiliare, sia esistente che aggiuntiva. Laddove non sia oggettivamente possibile reperire la quantità di tali parcheggi nell'area oggetto di intervento ovvero in altre aree limitrofe è ammessa la corresponsione al Comune di una somma equivalente al valore medio di mercato19 di un parcheggio pertinenziale di superficie pari a 12,50 metri quadrati, per ogni nuova unità immobiliare oggetto di intervento, predeterminato dal Comune per ogni zona del territorio comunale e da destinare alla realizzazione di opere di urbanizzazione.
4. Negli ambiti di piano a destinazione commerciale e produttiva i parcheggi pertinenziali dovranno essere reperiti nella misura minima di 35,00 mq ogni 100,00 mq di s.a. o s.l.p.
5. La realizzazione di strutture ricettive alberghiere di nuova costruzione comporta il reperimento di parcheggi al servizio della struttura nella misura minima di un posto auto per ogni camera ovvero per ogni locale destinato al pernottamento.

6.5 Altre norme

1. Esclusivamente negli ambiti a prevalente destinazione residenziale valgono le disposizioni di cui ai successivi commi del presente punto.
2. E' consentita l'edificazione di accessori alla residenza (box, ripostigli, etc.) esterni al perimetro dell'edificio principale.
3. Per gli accessori di cui al precedente comma è ammessa l'edificazione a confine, previa convenzione registrata e trascritta con le proprietà confinanti.
4. Salvo quanto previsto dall'art. 3.10 delle norme generali di attuazione, il volume degli accessori di cui al comma 2 del presente punto dovrà essere computato nel dimensionamento della capacità edificatoria di ogni singolo ambito di piano, rispettando nella totalità l'indice prescritto dalle presenti norme.
5. Gli accessori di cui al comma 2 dovranno avere in colmo altezza massima di 3,00 m (e 2,40 m d'altezza media); si dovrà prevedere copertura in materiali tradizionali in grado di armonizzarsi con le caratteristiche costruttive e materiche dell'insediamento di contesto.
6. L'ottenimento di titoli abilitativi per l'edificazione di accessori alla residenza sarà subordinato all'adeguamento degli accessori già esistenti alla data d'adozione delle presenti norme alle previsioni indicate nelle presenti norme, in particolare per quanto riguarda il manto di copertura e le finiture esterne.
7. E' consentita la realizzazione di piscine e campi privati per lo svolgimento di attività sportive amatoriali pertinenziali ad edifici esistenti in ambiti a destinazione prevalentemente residenziale, anche localizzate in ambiti territoriali diversi, ad eccezione degli spazi destinati ai servizi pubblici o di interesse pubblico e collettivo, a condizione che:
    a) relativamente alle piscine, la vasca sia ricompresa in un raggio di 20,00 m dal perimetro dell'edificio esistente;
    b) relativamente ai campi privati per lo svolgimento di attività sportive amatoriali, che la superficie di gioco sia ricompresa entro un raggio di 40,00 m dall'edificio esistente.

ART. 7 C1 - AMBITI DI CONSERVAZIONE DEI CENTRI STORICI

7.1 Obiettivi

1. Nei Centri Storici (CS) sono compresi in modo unitario gli edifici e gli ambienti che rivestono un carattere di valore storico e/o ambientale ovvero che testimoniano il nucleo urbano originario del sistema antropico comunale.
   Il perimetro dei CS definito dagli elaborati grafici del PUC coincide con l'individuazione delle zone di recupero di cui all'art. 27 L 457/78, così come modificato nell'ultimo comma dall'art. 9 del DPR 380/01.

2. L'operatività nei CS ed il complesso delle operazioni programmate per il patrimonio culturale ed ambientale devono perseguire la conservazione della struttura sociale esistente e la ristrutturazione della sua dimensione demografica, al fine di mantenere nei nuclei antichi la forma di centri della comunità.

3. Le prescrizioni di piano tendono alla valorizzazione dei nuclei fondativi ed all'eliminazione di ogni attività che provochi disturbo o risulti incompatibile con la vocazione prevalentemente residenziale.

4. Il risanamento ed il restauro conservativo di tutti gli edifici esistenti, ricadenti nei limiti dei CS, dovranno essere uniformati al massimo rispetto degli elementi strutturali storici, architettonici e decorativi superstiti o rintracciabili in sede di attuazione, garantendone, con opportuni e aggiornati interventi, la salvaguardia e la conservazione.
   Nelle parti originarie, che non pregiudichino la stabilità degli edifici, non sono ammesse – in linea generale - sostituzioni, alterazioni, false imitazioni.
   Il restauro dovrà essere riconoscibile e denunciato; non saranno, di norma, da prevedersi interventi "*in stile*" ancorché attenzione dovrà porsi al problema dell'inserimento ambientale delle parti o degli eventuali nuovi edifici.

5. Le disposizioni che normano ogni intervento di tipo urbanistico ed edilizio nei Centri Storici sono di tipo sia generale, ovvero fanno riferimento alle disposizioni delle norme generali di attuazione, che specifico, vale a dire prevedono delle prescrizioni applicabili esclusivamente agli edifici ed agli isolati individuati internamente al perimetro dei nuclei antichi.

7.2 Elementi costitutivi dell'indagine sui CS

1. L'indagine di dettaglio sugli immobili compresi nei CS individua gli isolati e numera ciascun edificio interno al loro perimetro. Tale analisi è allegata alle presenti norme per farne parte integrante e sostanziale.
   Ad ogni edificio è riferita un'apposita scheda di analisi che definisce la valenza storico-ambientale del fabbricato, l'aspetto tipologico della struttura, la sua destinazione funzionale, il suo stato di conservazione, l'uso reale del suolo delle sue pertinenze immediate, i volumi inutilizzati o potenzialmente riconvertibili interni al corpo di fabbrica, gli elementi di rilevato carattere e rilievo storico, materico, architettonico per i quali è prescritta la conservazione.
   In caso di necessità di particolari interventi per la ricontestualizzazione degli immobili le schede analitiche possono definire eventuali prescrizioni particolari (anche legate ad un riordino altimetrico e planimetrico delle strutture).

2. Le analisi storico-ambientale, tipologica e funzionale dei fabbricati definiscono un codice alfanumerico denominato "grado d'operatività"; esso sintetizza le caratteristiche di ogni fabbricato nella considerazione contestuale dei valori attribuiti attraverso le suddette analisi e determina gli indirizzi normativi da applicarsi in relazione alle modalità d'intervento di cui al successivo punto 7.11 che considerano tipologie edilizie ed interventi ammissibili in relazione all'impianto stereometrico originario, alle partiture interne dei fabbricati, agli elementi – strutturali e non – passibili di alterazione, alle funzioni ammesse, ad ampliamenti o modificazioni dell'impianto interno ed esterno, alla cessione di spazi per servizi pubblici, agli elementi da conservare.

3. Le eventuali prescrizioni particolari di cui alle schede d'analisi degli edifici di cui al precedente comma 1 sono prevalenti alla normativa generale collegata al grado d'operatività.

4. Le tavole planivolumetriche allegate alle presenti norme definiscono il disegno complessivo di sistemazione/riordino del nucleo antico. Le tavole planivolumetriche sono strumenti operativi e prevalenti nel caso definiscano interventi specifici rispetto all'applicazione dei parametri discendenti dai gradi d'operatività degli edifici.

7.3 Gradi d'operatività

1. I gradi di operatività definiscono la valenza storica ed ambientale, la tipologia costruttiva e la destinazione d'uso dei fabbricati rilevati. Attraverso ogni grado d'operatività il quadro sinottico di cui al punto 7.11 specificano tipo e livello di interventi (ammessi e non) per la tutela del valore storico del Centro Storico in oggetto.

7.3.1 Analisi storico ambientale: definizioni

L'analisi storico-ambientale degli edifici rilevati evidenzia il grado di appartenenza al sistema originario di ogni fabbricato sulla base della ricostruzione storica dell'insediamento urbano in oggetto.

1. *Edifici emergenti dal tessuto urbano con carattere autonomo*
(grado storico-ambientale **1**)
"emergenti"
Episodi edilizi che segnalano la compresenza di un disegno compositivo, dell'impiego di materiali pregiati, di tecniche costruttive evolute e di un livello dimensionale e qualitativo superiore allo standard edilizio medio degli edifici rilevati nei CS.
"carattere autonomo"
Il peso architettonico di un edificio che si propone come segnale urbano straordinario e ne determina il riconoscimento del luogo.
L'edificio, pur mantenendo un rapporto di complementarità ed integrazione con lo spazio urbano ne costituisce l'elemento caratterizzante.

2. *Edifici di solo interesse ambientale senza particolari emergenze*
(grado storico-ambientale **2**)
"interesse ambientale"
Complesso di condizioni esterne naturali (vegetazione e paesaggio) e di condizioni esterne artificiali (composizione formale, composizione cromatica e struttura materica) con le quali si rapporta un episodio architettonico e, comunque, un manufatto edilizio in genere. L'edificio assorbe dal complesso ambientale in cui è inserito un pregio formale, indipendentemente dalle qualità architettoniche proprie e contribuisce con la propria localizzazione in sito e con la propria presenza fisica alla formazione del complesso ambientale stesso.
L'interesse ambientale può rilevarsi anche per quanto un fabbricato abbia subito leggeri interventi d'adeguamento funzionale (soprattutto in relazione alle destinazioni d'uso in essere), purché effettivamente concorra, nell'impianto come nella cucitura con il sistema edilizio in diretto rapporto, ad una contestualizzazione significativa nel luogo aggregativo fondativo. In tal caso, l'attribuzione del grado operativo in disamina ha carattere normativo conservativo.
"particolari emergenze"
Gli elementi di qualità architettonica di un edificio che assumono un ruolo caratterizzante per il riconoscimento e l'identità del luogo urbano.

3. *Edifici di interesse ambientale già sottoposti a modificazioni recenti*
(grado storico-ambientale **3**)
"modificazioni recenti"
La sostituzione delle tecniche costruttive tradizionali riconoscibili in una produzione edilizia spontanea con tecniche costruttive che prevedano l'impiego di componenti prodotte secondo un processo industrializzato e l'adattamento dell'involucro preesistente secondo operazioni edilizie tendenti ad elevare lo standard igienico-abitativo.
Tali interventi determinano l'effettiva perdita del collante costruttivo che aggrega i fabbricati tradizionalmente riconoscibili nella cultura edilizia locale.

4. *Edifici senza particolare interesse ambientale o in contrasto con esso*
(grado storico-ambientale **4**)
"contrasto con l'interesse ambientale"
Edifici che presentano stereometrie (lunghezza, larghezza, altezza) non inseribili nel sistema ambientale e privi di rapporto con le preesistenze.
Ovvero, edifici che, pur avendo un corretto inserimento dimensionale, presentano una "*pelle*" di facciata in dissonanza con le adiacenze, con particolare riferimento alla trama del rivestimento esterno, all'inserimento volumetrico, al rapporto vuoto-pieno, ai materiali utilizzati.

7.3.2 Analisi tipologica: definizioni

L'analisi tipologica degli edifici rilevati evidenzia la tipologia costruttiva di appartenenza di ogni fabbricato censito, determinato dal livello di inserimento del singolo manufatto nel complesso edilizio in oggetto nonché dal disegno intrinseco della struttura principale.

1. *Edifici ecclesiastici, palazzi e case padronali*
(grado tipologico **A**)
"edifici ecclesiastici"
Edifici adibiti alle funzioni religiose, comprese le pertinenze e gli accessori.
"palazzi e case padronali"
Edifici di rilevante peso dimensionale e qualitativo che "emergono" dal contesto urbano per dimensioni, caratteristiche costruttive e retaggio culturale, destinati o destinabili a funzioni pubbliche.

2. *Edifici a cortina*
(grado tipologico **B**)
Edifici che formano un sistema edilizio tendenzialmente compatto e continuo per allineamento dei fronti e delle quote altimetriche delle coperture. Tali edifici si aggregano nel sistema edilizio a cortina con due testate cieche in aderenza ad altri edifici (una sola, nel caso si tratti di edifici "*di testa*" di un complesso a cortina).
La cortina viene classificata indipendentemente dalla distribuzione interna degli alloggi (duplex o simplex) e dal rapporto tra la larghezza del fronte e la profondità del corpo di fabbrica.
Rientrano in questa classificazione quei sistemi edilizi che attualmente non sono costituiti da un'aggregazione di edifici singolarmente individuabili, ma che si prestano ad una loro trasformazione in tale senso (ad esempio: gli edifici agricoli).
Non rientrano in tale classificazione edifici accessori o locali di servizio all'edificio principale aggregatisi in tempi successivi al fronte del corpo storico della cortina edilizia.

3. *Edifici d'angolo*
(grado tipologico **C**)
Edifici con almeno due lati adiacenti in diretto rapporto con spazi pubblici che costituiscono, generalmente, la cerniera tra due sistemi a cortina, ovvero il nodo urbano di testa di una singola cortina edilizia.
Possono costituire il cardine di raccordo di uno o più sistemi tipologicamente complessi, nonché il riferimento per un progetto di ristrutturazione urbana.

4. *Edifici di completamento*
(grado tipologico **D**)
Edifici isolati il cui rapporto con il lotto di pertinenza fornisce un filtro privatizzato tra il corpo di fabbrica e gli spazi pubblici, espressione edilizia tipica della cultura urbanistica ottocentesca.
Spesso si tratta di edifici di nuovo impianto, o di totali ricostruzioni, aggregati a sistemi tipologici storici in modo non conforme alla logica aggregativa dei sistemi stessi.
Possono rientrare in questa tipologia alcuni edifici di impianto storico la cui classificazione non rientra nelle categorie tipologiche precedenti (il termine "completamento", in questo ultimo caso, è improprio, ma assume valore strumentale ai fini normativi).

5. *Edifici a corte*
(grado tipologico **E**)
Edifici, o aggregazioni di edifici, che raffigurano un sistema edilizio in rapporto diretto con uno spazio aperto di servizio (corte) ben delimitato, isolato ed esclusivo. Diversamente dal sistema

a cortina, l'edificio singolo, o il sistema edilizio, chiude la corte su almeno due lati e presenta aperture che possono consentire un accesso diretto alla pertinenza interna ed un suo agevole utilizzo. Nei casi in cui gli edifici non chiudano su tutti i lati la corte, creando uno spazio circoscritto completamente isolato dall'esterno, sono presenti elementi fisici di netta delimitazione, quali muri o recinzioni, che separano gli spazi pertinenziali dello stesso edificio da quelli relativi ad altri fabbricati contigui.
Le tipologie a corte possono essere costituite anche da aggregazioni edilizie complesse di edifici a cortina.

7.3.3 Analisi funzionale: definizioni

L'analisi funzionale degli edifici rilevati evidenzia la destinazione d'uso di ogni fabbricato censito, definita (di prassi) sulla base dell'utilizzo prevalente del piano terra, ovvero del piano immediatamente superiore qualora il piano terra non definisca un volume utile ai fini di un inquadramento funzionale dell'edificio nel suo complesso, ovvero nel caso in cui (di un fabbricato multipiano con funzioni diverse ai piani superiori) il piano terra sia occupato da locali accessori alla residenza.

1. *Servizi pubblici*
   (grado funzionale **1**)
   Classificazione relativa ad attività collettive. Vengono classificate con la funzione di servizio pubblico le attività di rappresentanza amministrativa, di istituti culturali e di servizi di interesse collettivo, nonché quanto classificato come servizio pubblico o di interesse pubblico e collettivo dal PUC.

2. *Residenza*
   (grado funzionale **2**)
   S'intendono i volumi riservati ad una destinazione funzionale puramente residenziale; vi si comprendono altresì i volumi aventi funzione pertinenziale o accessoria alla residenza, purché inglobati in un edificio che abbia funzione abitativa prevalente.

3. *Primario – attività produttive agricole*
   (grado funzionale **3**)
   Classificazione inerente all'attività produttiva agricola.
   Con funzione "primaria", vengono classificati fienili, stalle, depositi per attrezzi agricoli, silos, accessori connessi all'attività agricola.

4. *Secondario – attività produttive artigianali*
   (grado funzionale **4**)
   Classificazione relativa all'attività produttiva artigianale.
   Con funzione "secondaria", vengono classificati laboratori artigianali, depositi di prodotti lavorati ed edifici adibiti allo stoccaggio di materiale.

5. *Terziario – attività commerciali e/o direzionali*
   (grado funzionale **5**)
   Classificazione relativa all'attività commerciale e direzionale.
   Con funzione "terziaria", vengono classificati i negozi per la vendita all'ingrosso o al dettaglio (indipendentemente dalle tabelle merceologiche), gli studi professionali, gli uffici direzionali o di servizio, gli istituti di credito.

6. *Accessori alla residenza*
   (grado funzionale **6**)
   S'intendono i volumi adibiti alla funzione di pertinenza ed accessori alla residenza, non inglobati in edifici con funzione abitativa prevalente.

7.4 Planivolumetrico

L'elaborato grafico denominato "Planivolumetrico" è uno strumento operativo per la gestione degli interventi interni al perimetro dei Centri Storici.

Le previsioni contenute nelle tavole planivolumetriche, integrative delle prescrizioni desumibili dalle valutazioni di cui alle schede di ciascun fabbricato unitamente a quanto legato all'attribuzione di ogni grado di operatività, sono da considerarsi prevalenti e gerarchicamente superiori rispetto alle indicazioni generali fornite dalle presenti norme.
Si riportano a seguire le definizioni dei principali elementi rappresentabili nelle tavole planivolumetriche.

1. *Piano di recupero*
   Ambito territoriale (con o senza un raggruppamento di edifici) o singolo fabbricato assoggettato all'obbligo di redazione di uno strumento attuativo di recupero, da convenzionare (ovvero già convenzionato alla data d'adozione delle presenti norme) con l'Amministrazione Comunale.

2. *Piano particolareggiato*
   Ambito territoriale (con o senza un raggruppamento di edifici) assoggettato all'obbligo di redazione di un piano particolareggiato di iniziativa pubblica (o, eventualmente, privata su espressa autorizzazione della pubblica Amministrazione), convenzionato ovvero da convenzionarsi con l'Amministrazione Comunale.

3. *Unità minima di intervento (U.M.I.)*
   Ambito la cui perimetrazione delimita una situazione in cui sono presenti edifici accessori, generalmente di modeste dimensioni, collocati in maniera incongruente e disordinata con l'impianto planimetrico dell'insediamento storico; la riorganizzazione attraverso la sostituzione delle volumetrie preesistenti deve avvenire internamente a tale perimetro e si traduce in una precisa localizzazione planimetrica dei nuovi volumi derivanti dalla sostituzione delle preesistenze, quantificata attraverso le note prescrittive di cui alle schede degli edifici di nuovo impianto.

4. *Accessori e pertinenze interrate*
   Spazi ed elementi pertinenziali di servizio ai fabbricati realizzati al di sotto del livello naturale di campagna e/o sistemato del terreno, comunque non visibili in superficie.

5. *Edifici da sostituire*
   Si tratta di edifici e/o manufatti edilizi per i quali è previsto il recupero volumetrico, attraverso l'accorpamento di volumi diversi in un organismo autonomo, ovvero in ampliamento ad edifici preesistenti, per la realizzazione di fabbricati sostitutivi volti al riordino tipologico e funzionale della trama urbana.

6. *Edifici di nuova costruzione, ampliamenti*
   Si tratta di nuovi edifici dovuti:
   - a recuperi volumetrici conseguenti a previsioni di sostituzione;
   - all'assentimento di nuova edificazione con altezze e impianto planimetrico predefinito.

   (In ogni caso, i nuovi edifici dovranno avere caratteri morfologici compatibili con il contesto storico-ambientale in cui s'inseriscono.)

7. *Portici e/o logge di nuova costruzione*
   Si tratta di nuovi portici e/o logge dovuti:
   - a recuperi di portici esistenti (indicati come manufatti edilizi da sostituire) da edificarsi in posizioni predefinite dalla tavola operativa;
   - all'assentimento di nuova edificazione con impianto planimetrico predefinito dalla tavola operativa.

   (In ogni caso, i nuovi portici rilevati in corpi autonomi potranno essere tamponati sulle testate e dovranno avere tetto a struttura lignea e copertura in materiale tradizionale, altezza massima del colmo pari a m 3,00, altezza media pari a m 2,70, nonché presentare caratteri morfologici consoni al contesto storico-ambientale in cui s'inseriscono.)

8. *Edifici da sovralzare*
Si tratta di edifici per i quali è consentito il sopralzo fino al raggiungimento di un'altezza media interna di m 2,70; tale facoltà dovrà essere limitata, comunque, al mantenimento della continuità di gronda e colmo della cortina edilizia in cui l'edificio è inserito. Nel caso di edificio isolato, le modifiche delle quote di imposta del tetto (gronda e colmo) non potranno in ogni caso superare le limitazioni previste dall'art. 6, punto 6.8, comma 1.

9. *Ampliamenti con loggiati, modifica pendenza*
Si tratta di edifici per i quali viene consentito l'ampliamento della copertura al fine di coprire elementi disomogenei ed architettonicamente disordinati, ovvero di interventi su coperture disomogenee tra loro finalizzati all'unificazione delle falde per il ripristino di un'immagine complessiva maggiormente organica. Nel caso in cui si prescrivano ampliamenti con loggiati, questi non potranno costituire volume e, pertanto, dovranno concretizzarsi esclusivamente attraverso la realizzazione di portici e logge.

10. *Riferimenti altimetrici con allineamenti di colmo e/o gronda*
Si tratta della prescrizione delle quote di riferimento altimetrico (mediante la rappresentazione grafica delle quote d'imposta più alte) per la costituzione di continuità dei manti di copertura attraverso allineamenti di gronde e/o colmi.

11. *Obbligo di copertura in materiale tradizionale*
Si tratta di manti di copertura che, non consoni al contesto storico-ambientale, né alla tradizione costruttiva originaria, devono essere sostituiti mediante l'impiego di elementi (coppi o marsigliesi) in laterizio o ardesia.

12. *Pavimentazione con funzione di arredo urbano*
Spazi pubblici e/o privati pavimentati o da pavimentare con elementi, forme e tipologie consone al contesto storico-ambientale.
In relazione al contesto, le aree pavimentate, qualora non fosse possibile provvedere al ripristino del tappeto originario anche attraverso interventi di rimozione delle stratificazioni sovrastanti, dovranno essere impegnate dall'utilizzo preferenziale di porfido, cotto, ciottoli, con posa in opera a disegno semplice. Per la formazione di gradini ovvero la costituzione di cordoli è ammesso l'impiego di pietra, purché di colorazione in tono con il sedime carrabile.
L'impiego di asfalto o cemento è consentito esclusivamente lungo i tratti ad alta percorrenza veicolare e, di norma, vietato nelle zone a traffico limitato, pedonali e ciclo-pedonali, così come nelle pertinenze scoperte degli edifici. Per la pavimentazione di spazi privati a servizio di edifici con funzione primaria e/o secondaria è ammesso l'utilizzo di battuti cementizi tipo "Levocell".
Per la pavimentazione dei passaggi d'accesso ai fabbricati, purché sottostanti a loggiati o portici, è ammessa la posa in opera di lastricati a disegno semplice.
In quanto elemento essenziale alla percezione del contesto ambientale, poiché connessione ed espressione di continuità fra edilizia storica e pertinenze, l'arredo urbano (attraverso la pavimentazione dei sedimi di transito) viene prescritto di regola sull'intero sistema viabilistico interno ai nuclei antichi; tuttavia, è talvolta necessario individuare spazi pubblici soggetti a traffico automobilistico intenso per i quali non si prevedono particolari disposizioni in relazione alla tipologia della pavimentazione.

13. *Cortili privati con pavimentazione con funzione di arredo urbano*
Si tratta degli spazi di proprietà esclusivamente privata di pertinenza d'edifici esistenti o di progetto, che dovranno essere pavimentati con elementi, forme e tipologie consone al contesto storico-ambientale. Per l'impiego dei materiali, si richiama quanto definito al precedente punto.

14. *Muri in pietra o mattoni da tutelare*
Si tratta di murature con tessitura di notevole interesse storico che dovranno in ogni caso essere preservate.

15. *Verde di tutela - giardini privati*
Si tratta di aree private a servizio dei fabbricati esistenti per le quali si prevede la conservazione e la valorizzazione della copertura vegetazionale presente; tali aree non potranno essere oggetto di pavimentazione. L'eventuale rinverdimento degli spazi attraverso la piantumazione di nuovi elementi arborei dovrà prevedere l'impianto di specie vegetazionali di tipo autoctono.

16. *Alberi di interesse storico-ambientale*
Elementi arborei di rilevato pregio storico-ambientale sottoposti a tutela e valorizzazione.
Tali elementi non possono essere eliminati, né trapiantati in sito diverso da quello originario.

17. *Vigneti, uliveti, frutteti, aree boscate*
Spazi, pubblici o privati, adibiti alla coltura ovvero al mantenimento della naturalità dei siti soggetti ad azione di tutela e valorizzazione della valenza ambientale.

18. *Piantumazioni di progetto*
Progetti di rinverdimento dei polmoni urbani interni ai nuclei fondativi con l'uso di elementi arborei, arbustivi e/o floreali.

7.5 Modalità d'attuazione

1. L'attuazione delle previsioni per i Centri Storici avverrà attraverso modalità operative diversificate che comprendono interventi edilizi diretti o pianificazione attuativa.

2. L'attuazione potrà avvenire con interventi diretti mediante permessi di costruire (PdC), denunce di inizio attività (DIA), permessi di costruire convenzionati (PdCc).
L'intervento con titolo abilitativo è subordinato alla osservanza di quanto stabilito dai successivi punti del presente articolo relativamente ai gradi di operatività previsti per ciascun edificio inserito all'interno del perimetro dei Centri Storici, nonché alle previsioni della tavola operativa del planivolumetrico.

3. L'attuazione, subordinata alla redazione di pianificazione attuativa, potrà avvenire con piani particolareggiati (PP) e piani di recupero (PR).
I Piani di Recupero, finalizzati al recupero ed al riordino del tessuto del centro storico utilizzando dove consentito lo strumento della ristrutturazione edilizia o urbanistica, potranno essere stesi a cura dell'Amministrazione Comunale oppure a cura di singoli proprietari o consorzi tra singoli proprietari o tra privati ed Ente Pubblico e successivamente attuati con singoli permessi di costruire. Il perimetro del progetto dovrà essere esteso nelle sue previsioni all'intero comparto individuato nelle tavole di piano. Esso indica un modo di intervento unitario le cui fasi esecutive possono essere attuate in tempi diversi da operatori diversi, tutti i quali, però, dovranno attenersi alle indicazioni del piano onde ottenere a medio o lungo termine un intervento unitario.
I piani di attuazione delle previsioni urbanistiche per i Centri Storici definiranno, oltre che gli interventi volti alla realizzazione della residenza e delle altre attività compatibili, i modi ed i tempi di acquisizione delle aree da destinare a servizi pubblici o di interesse generale.

7.6 Obbligatorietà delle modalità d'attuazione

1. L'attuazione delle previsioni per i CS potrà avvenire sempre attraverso singoli titoli abilitativi (a seconda della tipologia dell'intervento proposto), ad eccezione degli interventi ricompresi nelle prescrizioni di cui ai commi successivi.

2. La preventiva approvazione di un piano di recupero, anche di iniziativa di singoli privati, sarà obbligatoria nel caso di edificazione in aree pubbliche e private di nuove costruzioni costituenti edifici funzionalmente autonomi previste dalla tavola operativa denominata Planivolumetrico.

3. La preventiva approvazione di un piano di recupero (PR), anche di iniziativa di singoli privati, sarà altresì obbligatoria nei seguenti casi:

a) per interventi di ristrutturazione edilizia e/o urbanistica che trasformino aree pubbliche in aree per edilizia privata;
b) per interventi senza cambio di destinazione d'uso che interessino sa maggiori o uguali a 1.000,00 mq;
c) in caso di interventi (anche non interessati da opere interne) che comportino cambio di destinazione d'uso di edifici in altre attività diverse da quella residenziale oltre una soglia dimensionale di 500,00 mq sa.

4. La preventiva predisposizione di un titolo abilitativo convenzionato (PdCc) sarà obbligatoria nei seguenti casi:
a) per interventi senza cambio di destinazione d'uso che interessino sa uguali a 300,00 mq o maggiori fino a 1000,00 mq;
b) in caso di interventi (anche non interessati da opere interne) che comportino cambio di destinazione d'uso di edifici in altre attività diverse da quella residenziale oltre una soglia dimensionale di 150,00 mq sa fino a 500,00 mq.

5. I proprietari degli edifici e delle aree (singolarmente ovvero riuniti in consorzio o società) per le quali si rende necessario operare attraverso pianificazione attuativa in ordine ad almeno una delle condizioni prescrittive di cui al precedente comma, dovranno stipulare un'apposita convenzione, registrata e trascritta, con l'Amministrazione Comunale in cui saranno riportate:
a) tutte le precisazioni riguardanti la realizzazione del progetto;
b) gli impegni assunti dai proprietari, singoli o consorziati;
c) le destinazione d'uso degli immobili;
d) le eventuali cessioni di aree per servizi pubblici e/o monetizzazione;
e) gli oneri di urbanizzazione;
f) i vincoli e le servitù previste dal progetto.

Ad avvenuta stipula della convenzione, i proprietari potranno ottenere il rilascio dei necessari titoli abilitativi, previa presentazione di progetti edilizi.

7.7 Documentazione obbligatoria

1. Per ogni intervento all'interno dei Centri Storici, indipendentemente dal titolo abilitativo che si dovrà predisporre, il progetto dovrà essere corredato dai seguenti elaborati:
1. estratto mappa catastale;
2. estratto delle tavole operative del PUC, nonché degli elaborati relativi all'indagine sui CS per quanto attinente all'ambito d'intervento;
3. rilievo quotato dello stato di fatto in scala adeguata all'entità dell'intervento (piante, prospetti interni ed esterni e sezioni in numero sufficiente per individuare esattamente l'edificio) e in scala di dettaglio per eventuali particolari architettonici;
4. sezioni schematiche quotate trasversali alle sedi stradali e profilo altimetrico longitudinale del fronte stradale esteso ai fabbricati adiacenti nella scala 1:200;
5. rilievo del verde (con indicazione delle essenze e relative dimensioni) e di ogni elemento esterno qualificante (muri, fontane, dislivelli, pavimentazioni, etc.);
6. documentazione fotografica dello stato di fatto esterno, interno e dei particolari significativi;
7. eventuale rilievo o descrizione delle finiture interne ed esterne (infissi, ringhiere, gradini, davanzali, pavimenti, rivestimenti, etc.);
8. progetto esecutivo in scala 1:50 con piante, sezioni, prospetti, compiutamente quotati e con l'indicazione delle demolizioni in colore giallo e delle nuove opere in colore rosso;
9. descrizioni delle finiture interne ed esterne come previste nel progetto;
10. relazione con l'indicazione delle operazioni che si intendono fare a livello di restauro, consolidamento, ristrutturazione, destinazione d'uso dei vari piani, etc.;
11. bozza di convenzione o atto unilaterale d'obbligo in caso di permesso di costruire convenzionato;
12. preventivo di spese delle opere pubbliche o di interesse generale in caso di permesso di costruire convenzionato;
13. copia su supporto informatico degli elaborati grafici ed allegati.

2. La documentazione a corredo delle richieste per la realizzazione di nuove edificazioni dovrà essere quella prevista dalle norme edilizie generali, integrata da un rilievo dell'area interessata dall'intervento atta ad indicarne ogni suo aspetto ed in particolare i caratteri degli edifici attigui, in modo tale da poter valutare il nuovo inserimento nei suoi rapporti ambientali.
Risulta indispensabile anche la predisposizione di un'esauriente documentazione fotografica, così come l'individuazione precisa delle eventuali demolizioni previste dal progetto.
Particolare completezza dovranno avere le indicazioni relative ai materiali di finitura esterna, che dovranno essere chiaramente indicati negli elaborati grafici.

3. Per quanto attiene alla documentazione obbligatoria per la predisposizione di piani attuativi, sia prescritti con apposita perimetrazione e sigla, sia proposti autonomamente dagli operatori privati, sia in attuazione alle prescrizioni di cui all'articolo precedente, si elencano di seguito i contenuti minimi indispensabili:
   1. estratti catastali delle singole proprietà e delle varie unità;
   2. rilievo planimetrico dello stato attuale ai vari livelli e delle coperture, con individuazione degli alloggi; il tutto corredato da opportune quotature plano-altimetriche in scala 1:200;
   3. rilievo dello stato attuale dei prospetti;
   4. progetto di trasformazione degli alloggi e degli edifici, piante, sezioni (almeno due significative) e prospetti in scala 1:200;
   5. rilievo in scala non inferiore a 1:50 o 1:20, a seconda dei casi, di tutti gli elementi di pregio architettonico o artistico, esterni ed interni;
   6. progetto particolareggiato degli spazi inedificati, con la relativa indicazione della destinazione d'uso;
   7. tavole degli elementi in contrasto con l'ambiente;
   8. adeguata documentazione fotografica;
   9. precisazioni relative all'arredo urbano;
   10. relazione illustrativa storica e metodologica, con l'indicazione delle operazioni che si intendono eseguire a livello di restauro, consolidamento, ristrutturazione, destinazione d'uso dei vari piani e con le eventuali precisazioni e verifiche delle tipologie e dei gradi d'intervento previsti dal piano;
   11. bozza di convenzione;
   12. previsioni di spesa delle opere pubbliche o di interesse generale;
   13. eventuali norme esecutive particolari;
   14. copia su supporto informatico degli elaborati grafici ed allegati.

7.8 Indici e parametri dei CS

1. *Altezza dei fabbricati*
   Per le operazioni di risanamento conservativo e ristrutturazione degli edifici sottoposti ai seguenti gradi di operatività:
   1A (1; 2; 3; 4; 5; 6);
   1B (1; 2; 3; 4; 5; 6);
   1C (1; 2; 3; 4; 5; 6);
   1D (1; 2; 3; 4; 5; 6);
   1E (1; 2; 3; 4; 5; 6);
   2A (1; 2; 3; 4; 5; 6);
   2B (1; 2; 3; 4; 5; 6);
   2C (1; 2; 3; 4; 5; 6);
   2D (1; 2; 3; 4; 5; 6);
   2E (1; 2; 3; 4; 5; 6);
   non è consentito superare le altezze degli edifici preesistenti, computate senza tener conto di soprastrutture o di sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture.

   Per gli interventi di trasformazione e ristrutturazione edilizia ed urbanistica degli edifici sottoposti ai seguenti gradi di operatività:
   3A (1; 2; 3; 4; 5; 6);
   3B (1; 2; 3; 4; 5; 6);
   3C (1; 2; 3; 4; 5; 6);
   3D (1; 2; 3; 4; 5; 6);

3E (1; 2; 3; 4; 5; 6);
4A (1; 2; 3; 4; 5; 6);
4B (1; 2; 3; 4; 5; 6);
4C (1; 2; 3; 4; 5; 6);
4D (1; 2; 3; 4; 5; 6);
4E (1; 2; 3; 4; 5; 6);

l'altezza massima degli edifici presenti nei Centri Storici non potrà superare, in ogni caso, l'altezza degli edifici circostanti. Per edifici circostanti si intendono gli edifici preesistenti e rappresentati nella tavola IGM di prima levatura (ad esclusione degli edifici ecclesiastici), ricompresi entro un raggio di 50 m dall'edificio di pari grado di operatività oggetto di intervento.

2. *Distacco fra gli edifici, dai confini*

Per le operazioni di manutenzione straordinaria, restauro, ristrutturazione e risanamento conservativo, le distanze tra gli edifici e dai confini non possono essere inferiori a quelle preesistenti, computate senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale.

Per interventi di ristrutturazione urbanistica si dovranno tener presenti i seguenti distacchi minimi:

- 10,00 m dagli edifici;
- 5,00 m dai confini;

ovvero:

- aderenza agli edifici preesistenti o edificazione a confine previa convenzione registrata e trascritta tra i privati interessati.

3. *Arretramento dalle strade*

Per le operazioni di manutenzione straordinaria, restauro, ristrutturazione e risanamento conservativo l'arretramento dalle strade sarà quello dato dai sedimi degli edifici preesistenti.

Per interventi di ristrutturazione urbanistica, l'arretramento dalle strade dovrà essere pari a m 5,00, ovvero si dovrà mantenere l'allineamento preesistente.

Per interventi di nuova costruzione sono vincolanti i sedimi indicati nella tavola operativa del Planivolumetrico.

4. *Sottotetti*

L'applicazione della vigente normativa regionale sui sottotetti, ed in particolare la LR 24/01 e s. m. e i., in considerazione della particolarità e specificità dei nuclei antichi ed al fine di garantire la tutela di un assetto complessivo degli stessi compatibile con l'edificato esistente e l'interesse preordinato di tutela di un insieme armonico ed omogeneo del tessuto edilizio, è consentita unicamente per gli edifici che, a seguito dell'analisi effettuata, risultano classificati con i seguenti gradi di operatività:

3B (1; 2; 3; 4; 5);
3C (1; 2; 3; 4; 5);
3D (1; 2; 3; 4; 5);
3E (1; 2; 3; 4; 5);
4B (1; 2; 3; 4; 5);
4C (1; 2; 3; 4; 5);
4D (1; 2; 3; 4; 5);
4E (1; 2; 3; 4; 5);

Il sopralzo sarà comunque, al massimo, pari all'allineamento del colmo o della linea di gronda dell'edificio adiacente più alto.

Per tutti gli edifici che risultano classificati con gradi di operatività differenti da quelli elencati, l'altezza massima ammissibile coincide con quella esistente, fatte salve le prescrizioni inserite nelle schede dei singoli edifici e le indicazioni presenti nel Planivolumetrico. L'applicazione della vigente normativa regionale in materia di recupero ai fini abitativi dei sottotetti è ammessa purché l'intervento non comporti la modifica della sagoma dell'edificio. Lo spostamento dei solai dovrà, comunque, rispettare le prescrizioni previste per i singoli gradi d'operatività.

5. *Autorimesse*

Gli interventi edilizi di manutenzione straordinaria (che comportino aumento delle unità abitative) ristrutturazione, ampliamento e nuova costruzione che comportino la realizzazione di oltre due unità abitative dovranno obbligatoriamente prevedere un posto auto pertinenziale per ogni unità abitativa. La dimensione minima di un posto auto, escludendo la superficie degli spazi di manovra, dovrà essere almeno di m 2,50 x m 5,00 localizzate entro il raggio di m 100,00 dall'edificio, salvo comprovata impossibilità.

Risulta in ogni caso possibile, su istanza del privato, ottenere l'applicazione della vigente normativa in materia di parcheggi pertinenziali, ed in particolare della L.R. 16/2008, anche in esubero al livello minimo previsto (pari a 35,00 mq ogni 100,00 mq di edificio esistente).

Nella determinazione della consistenza dei parcheggi pertinenziali non si dovrà tener conto della superficie occupata dai corselli.

Sono ammesse, inoltre, autorimesse private interrate con utilizzo a rotazione, in locazione e/o cessione ad edifici presenti nel territorio comunale sprovvisti di autorimesse e localizzati entro il raggio di metri 250 dalle autorimesse proposte. Le autorimesse interrate da localizzare in diretta prospicienza ad edifici aventi grado storico-ambientale 1 o 2 dovranno essere accessibili esclusivamente mediante piattaforme elevatrici che garantiscano, in fase di chiusura, il mantenimento della quota originaria del piano di campagna. In tali casi sono espressamente vietate rampe d'accesso.

6. *Materiali*

Gli interventi di ristrutturazione e restauro in edifici esistenti dovranno essere eseguiti secondo quanto previsto nei gradi di operatività.

I materiali da impiegare dovranno essere per lo più tradizionali, utilizzando in particolare quanto di seguito specificato.

- <u>Coperture</u>

  Tetti con struttura a travi, travetti ed assito in legno, con mantenimento della struttura a capriate ove presente.

  Coperture in coppi o tegole marsigliesi in cotto o ardesia.

  Grondaie in rame o di colorazione scura.

  Comignoli tradizionali alla ligure.

  Da evitare assolutamente, ed eventualmente rimuovere, coperture in eternit, ondolux, lamiera e manti bituminosi.

  Da evitare l'introduzione di elementi strutturali quali travi metalliche e/o in cemento armato, comignoli prefabbricati e/o in cemento.

- <u>Aperture, serramenti, sporti</u>

  Infissi in legno verniciati.

  Serramenti in legno con persiane alla genovese, sempre in legno, verniciati.

  Cornici delle forometrie in pietra (possibilmente locale) o semplicemente dipinte con spessore di almeno 15 cm.

  I davanzali, in pietra locale, devono essere proporzionati alle cornici.

  Le inferriate devono essere interne rispetto al filo facciata (salvo episodi di provato valore storico) con proporzioni consone e disegno semplice.

  Gli orizzontamenti di balconi e logge e le strutture delle scale esterne devono, di norma, essere in legno, con parapetti in legno o in pietra con parapetti in ferro a disegno semplice.

  Sono di norma vietati le tapparelle avvolgibili, i serramenti in alluminio anodizzato, i contorni in marmo di spessore ridotto, i rivestimenti ceramici ed i listelli in cotto.

- <u>Facciate</u>

  Deve essere previsto di norma l'intonaco a calce tinteggiato come disciplinato dal successivo punto 8, oppure la riproposizione della tessitura muraria a vista.

  Eventuali nuovi pilastri devono essere intonacati a calce.

  I rivestimenti delle pareti dovranno essere limitati ad una fascia che dal piano campagna non superi i 100 cm. In caso di rivestimenti verso strade e spazi pubblici dovranno essere impiegati elementi in ardesia.

  Sono vietate le finiture esterne non uniformi sull'intero edificio (a titolo esemplificativo: parti in pietra a vista e parti in intonaco).

- <u>Pavimentazioni ed altri elementi esterni:</u>

Deve essere preferito l'impiego di cotto per la pavimentazione di portici e logge (consigliato anche negli interni), oppure di porfido o lastricato rustico in pietra (specie per le parti carrabili). E' da evitare la collocazione di statue, fontane et similia, arredi in graniglia di cemento o stucco.

La sostituzione degli elementi originali e tradizionali che rispondano alle caratteristiche tipiche dei nuclei antichi va effettuata solo in caso di assoluta necessità (dimostrata ed accertata) e con elementi che ne riprendano materiali, proporzioni e dimensioni.
La Commissione per il Paesaggio potrà, comunque, esaminare proposte architettoniche che prevedano altre finiture e dare indicazioni sui materiali più idonei ad un corretto inserimento del progetto.
Gli elaborati grafici di progetto dovranno indicare in modo chiaro i materiali usati per tutti i fronti degli edifici previsti.

7. *Impianti tecnologici*

Modalità, forma e collocazione degli impianti tecnologici (e dei relativi misuratori), dovranno essere sempre concordate con l'ufficio tecnico comunale.
In ogni caso, si dovrà procedere riducendo al minimo indispensabile la presenza di tubazioni, condutture e canalizzazioni sulle facciate degli edifici.
Dovranno essere predisposti adeguati accorgimenti tecnici nelle strutture murarie verticali al fine di limitare quanto possibile la percezione degli elementi innovativi introdotti.
I misuratori dei consumi dovranno inoltre essere installati all'interno di appositi vani chiusi con sportelli che consentano la stesura dello stesso paramento murario esterno delle facciate, oppure all'interno di pozzetti con chiusini adeguati alle pavimentazioni stradali esistenti.
Le attrezzature tecnologiche relative ad impianti di condizionamento dovranno essere collocate all'interno dell'edificio e mai in facciata. Elementi quali antenne e parabole dovranno essere posizionati sulla falda non prospiciente spazi pubblici. In caso di falde affacciatisi interamente su spazi pubblici, il posizionamento di tali elementi tecnologici dovrà avvenire in considerazione della posizione di minor impatto rispetto al contesto circostante. In ogni caso, qualora non in contrasto con quanto definito precedentemente, per il posizionamento degli impianti tecnologici valgono le disposizioni generali definite dalle norme tecniche di piano.

8. *Tinteggiatura esterna*

Le cromie delle facciate esterne degli edifici (sia prospicienti gli spazi pubblici, sia prospicienti cortili ed aree privati) devono essere desunte fra quelle stabilite dal piano del colore comunale. In assenza di tale strumento i colori dovranno essere tenui e scelti fra la gamma di cui all'articolo 19 delle norme generali di attuazione. In ogni caso, la tinta dovrà integrarsi con il contesto, edificato e non, e dovrà essere concordata preventivamente con l'ufficio tecnico comunale

9. *Spazi interni comuni*

In sede di attuazione dei piani attuativi entro le aree definite dal presente strumento, l'Amministrazione Comunale potrà procedere alla stipulazione di convenzioni con i privati finalizzate a garantire l'accessibilità pubblica degli spazi interni comuni.
Tutti gli spazi interni ed esterni attualmente inedificabili devono rimanere tali, salvo specifiche indicazioni del piano.
Le eventuali ricostruzioni di edifici secondo le previsioni dei gradi di operatività potranno occupare in modo diverso le aree e, quindi, modificare le caratteristiche degli spazi liberi relativi. In questi casi saranno da valutare le condizioni al contorno delle aree interessate, promuovendo, dove possibile, consorzi tra le proprietà.
E', in ogni caso, vietato occupare cortili e, in generale, spazi liberi con costruzioni di qualsiasi genere (anche provvisorie, come chiostrine), senza aver preventivamente ottenuto il relativo titolo abilitativo riferito alla sistemazione dell'intera proprietà interessata.
Sarà in ogni caso possibile richiedere adeguato titolo abilitativo al fine di realizzare piscine private negli spazi liberi, sia interni che esterni, fatta salva la verifica della compatibilità nell'inserimento di tali strutture da parte dalla commissione paesaggio.

10. *Orti, giardini privati e verde di tutela*

Gli orti ed i giardini privati vanno di norma conservati liberi da costruzioni di qualunque tipo e mantenuti alle colture esistenti. Eventuali introduzioni di essenze arboree dovranno prediligere la scelta di piante autoctone, desunte dall'abaco delle essenze dello studio agronomico comunale.

All'interno di orti e giardini sarà possibile richiedere adeguato titolo abilitativo al fine di realizzare piscine private, che, in ogni caso, dovranno salvaguardare le essenze arboree di pregio.

7.9 Nuove costruzioni

1. L'edificazione di nuove costruzioni è consentita esclusivamente nei seguenti casi:
   a) all'interno dei piani attuativi, nei casi previsti dal presente articolo;
   b) completamento del tessuto edilizio in applicazione (delle previsioni delle tavole planivolumetriche e) delle schede di analisi;
   c) sostituzione di edifici preesistenti (in applicazione delle previsioni planivolumetriche di piano);
   d) (sopralzo/ampliamento degli edifici esistenti secondo le indicazioni grafiche sia planimetriche che altimetriche contenute nelle tavole operativa del CS;
   e) occupazione del sottosuolo delle aree inedificate appositamente contrassegnate nella tavola operativa del planivolumetrico con costruzioni interrate secondo le prescrizioni contenute nelle presenti norme di attuazione).

2. Le nuove costruzioni interne ai CS dovranno avere preferibilmente destinazione d'uso residenziale, ovvero essere destinate a servizi pubblici o di interesse pubblico; tuttavia sono ammesse le attività commerciali di vicinato, le attività artigianali di servizio, gli uffici e gli studi professionali, le attività turistico-ricettive. Sono tassativamente non ammesse le nuove attrezzature per l'attività agricola e per le attività industriali e artigianali.

3. Le nuove costruzioni previste entro il perimetro dei Centri Storici dovranno armonizzarsi con il contesto degli edifici storici esistenti e circostanti, seguendone le modalità tipologiche, morfologiche e proporzionali. Specialmente in caso di edificazione in contiguità o interstiziale all'edificato preesistente, si dovranno seguire le indicazioni di cui al precedente punto 7.8, punto 6.

   L'armonizzazione con il contesto potrà essere raggiunta anche con nuove proposte tipologiche ed architettoniche delle quali sia chiara la validità progettuale e denunciato il carattere non analogo del linguaggio architettonico utilizzato.

   (Per i limiti di densità massima, le localizzazioni e le modalità dei nuovi interventi si fa riferimento alla tavola operativa del planivolumetrico, nonché a quanto eventualmente specificato nelle schede d'analisi allegate alle presenti norme).

4. In casi particolari, l'edificazione di nuove costruzioni è consentita come compenso volumetrico di manufatti accessori per i quali viene prescritta la sostituzione (nelle tavole planivolumetriche).

   Tale possibilità, prevista nelle situazioni in cui siano presenti edifici accessori di piccole dimensioni collocati in modo disordinato ed incongruente con l'impianto planimetrico dell'insediamento storico, (viene evidenziata nel mediante la perimetrazione di un'unità minima d'intervento per il recupero dei volumi da sostituire e con l'individuazione del sedime planimetrico della nuova costruzione da insediare a compenso volumetrico).

   La nuova collocazione dei volumi sostituiti verrà individuata in relazione ad un maggiormente razionale inserimento nel contesto edilizio del nucleo antico. L'UTC comunale e/o la commissione del paesaggio possono, qualora ne ravvisino la necessità su istanza dei proprietari, valutare soluzioni alternative nei limiti del perimetro dell'UMI e nel rispetto di un disegno urbano coerente con gli obiettivi del piano. Tale modifica agli ingombri prefissati non comporterà variante allo strumento urbanistico comunale.

5. In ordine ai principi di recupero edilizio e sociale del nucleo antico con caratterizzazione prevalente di funzionalità residenziale, il piano evidenzia edifici (o parte di essi) che rilevano la perdita della funzione originaria (non abitativa) e la cui condizione di dismissione può costituire occasione per un riutilizzo delle volumetrie a scopi abitativi.

I volumi inutilizzati riconvertibili ai fini residenziali potranno essere reimpiegati per la costituzione di nuove unità abitative mediante opere interne ed esterne che preservino i caratteri formali (stereometrici ed altimetrici) preesistenti.

6. Sono fatte salve, anche in deroga alle disposizioni delle presenti norme dei Centri Storici, le previsioni del Piano Comunale dei Dehors.

7.10 Attrezzature, aree ad uso pubblico, arredo urbano

1. *Traffico e sosta*
Il piano indica le sedi stradali, con le eventuali modifiche per il miglioramento della mobilità, e le aree di parcheggio e sosta veicolare di nuovo impianto ed esistenti.
Queste ultime saranno esclusivamente riservate al preposto scopo ed in esse saranno previste idonee alberature, unitamente ad una razionale rete di spazi di manovra.
Le indicazioni di piano sono esemplificative; i progetti esecutivi delle strade e dei parcheggi che l'Amministrazione Comunale vorrà predisporre potranno modificare, in tutto o in parte, i tracciati contenuti nella tavola operativa del piano.
Per la loro realizzazione, gestione ed eventuale cessione a favore dell'Amministrazione Comunale i progetti dei parcheggi dovranno essere convenzionati con i privati.

2. *Aree e percorsi pedonali*
I piani attuativi, sia di iniziativa pubblica che privata (o mista), dovranno determinare ed indicare le aree destinate ai percorsi ed alla sosta pedonale; l'insieme di tali percorsi e aree di sosta dovranno tendere a formare una rete attrezzata indipendente dalla rete del traffico veicolare di scorrimento.

3. *Parchi e giardini pubblici*
Le zone a verde pubblico attrezzato esistenti sono destinate alla conservazione della loro funzione di filtro e luogo d'aggregazione, salvo specifici progetti previsti dal Piano dei Servizi del PGT.
I diradamenti e gli abbattimenti arborei saranno effettuati solamente su espresso parere favorevole dell'ufficio tecnico comunale.
Nei parchi e nei giardini pubblici sono consentiti gli allestimenti spazi di gioco e relative attrezzature per bambini. Per tali zone valgono le prescrizioni generali delle NTA del Piano dei Servizi.

4. *Aree ed attrezzature sportive*
Le aree destinate ad ospitare attrezzature sportive (scoperte o coperte) pubbliche o ad uso pubblico dovranno essere sistemate ed attrezzate sotto il controllo diretto dell'Amministrazione Comunale. L'acquisizione pubblica dovrà essere prevista in correlazione agli interventi privati ed alle carenze, anche pregresse, di attrezzature di questo tipo.
Per tali zone, valgono le prescrizioni generali delle NTA del Piano dei Servizi.

5. *Aree ed attrezzature comunitarie*
Il piano per i Centri Storici fissa le aree destinate ad attrezzature comunitarie; in esse potranno essere realizzati ex novo edifici ed attrezzature di uso comunitario ovvero potranno essere potenziate/sistemate le esistenti secondo le necessità pregresse o future della comunità. I piani attuativi fisseranno gli interventi necessari, correlandoli agli introiti per opere di urbanizzazione secondaria.
Gli spazi liberi entro dette aree dovranno essere ceduti o assoggettati all'uso pubblico e verranno piantumati e pavimentati in modo adeguato.
Per tali zone, valgono le prescrizioni generali delle NTA del Piano dei Servizi.

6. *Arredo urbano*
Le superfici d'usura in pietra o acciottolato di strade, piazze, vicoli, passaggi pedonali pubblici o privati, dove esistenti, devono rimanere tali anche in vista di eventuali ripristini.
In particolare, per i marciapiedi è consigliato l'uso di lastre di arenaria (o altra pietra in lastra), mentre per le parti carrabili è preferibile la posa di pavimentazioni in porfido (o altra pietra in lastre), ovvero in acciottolato in caso di zone a traffico limitato o ciclopedonali.

Le strutture per la distribuzione dell'energia elettrica e per la telefonia (e, comunque, tutte le strutture collegate ai sottoservizi a rete e le relative apparecchiature complementari) dovranno, in caso di interventi di manutenzione, essere sostituite con impianti interrati o incassati. Le cabine dei servizi tecnologici dovranno essere collocate a livello interrato o, comunque, completamente occultate alla vista diretta dagli spazi pubblici, soprattutto mediante l'impiego di fasce di mitigazione ambientale da realizzarsi con piantumazioni di essenze arboree o arbustive di specie autoctona.

7. *Muri e recinzioni*

I muri e recinzioni esistenti non potranno essere modificati senza acquisire preventivamente apposito titolo abilitativi. In ogni caso, i muri esistenti con rilevanza paesistica ovvero per la storicità nella caratterizzazione del sistema urbano originario dovranno essere conservati. E' ammesso il ripristino della tessitura muraria originaria e la sostituzione dei rifacimenti recenti con pose e materiali consone alla tradizione locale.

Non è consentita la recinzione a frazionamento di corti interne e dovrà essere perseguito l'obiettivo di ripristinare gli spazi aperti comuni interni all'edificato a corte.

Muri e recinzioni dovranno essere realizzati in modo coordinato con il contesto circostante; per le murature devono essere impiegati pietra a vista, mattoni o altro materiale con finitura ad intonaco (da tinteggiare come disposto dall'articolo 19 delle norme generali di attuazione); per le recinzioni valgono le disposizioni di cui al precedente articolo 6 delle presenti norme.

Muri e recinzioni di nuova costruzione non potranno eccedere l'altezza determinata dalla commissione paesaggio, salvo si tratti di raccordi con elementi preesistenti. Nel caso le nuove recinzioni si attestino a recinzioni diverse per altezza, l'altezza della nuova recinzione deve rispettare, di norma, l'allineamento con la più bassa; è consentita la deroga a tale disposizione previa accettazione da parte del Comune e nel rispetto di rilevanti assi visivi dagli spazi pubblici.

Gli elaborati di progetto dovranno indicare le caratteristiche complete del manufatto di progetto e consentirne un adeguato inserimento ambientale.

8. *Pavimentazioni*

Le pavimentazioni tradizionali esistenti, in particolare quelle presenti su spazi pedonali, dovranno essere mantenute e, se necessario, ripristinate.

Qualsiasi intervento su pavimentazioni esistenti o la nuova pavimentazione di un terreno, anche se di uso esclusivamente privato, dovrà essere regolarmente autorizzata.

Per le pavimentazioni, sia degli spazi pubblici che di quelli privati, non sarà ammesso, in ogni caso, l'impiego di piastrelle di cemento, getti e battuti di calcestruzzo; si dovrà preferire l'impiego di porfido, lastricato o ghiaia (quest'ultima solo per cortili privati), con mantenimento di zone a giardino, orto o verde. Per la pavimentazione di spazi privati a servizio di edifici con funzione primaria e/o secondaria è ammesso l'utilizzo di battuti cementizi tipo "Levocell". Medesima finitura è consentita, in casi eccezionali, per la pavimentazione di piccole piazzole o percorsi di attraversamento di giardini, sia pubblici che privati.

I piani attuativi daranno indicazioni vincolanti sul tipo di pavimentazioni previste, al fine di ottenere soluzioni armoniche e coordinate con il contesto del nucleo antico.

Per quanto attinente alle scelte materiche, si richiama in questa sede quanto definito precedentemente circa i materiali da impiegare nei CS.

7.11 Interventi sul patrimonio edilizio esistente: modalità d'intervento

1. Per modalità d'intervento s'intende l'insieme delle prescrizioni urbanistico-edilizie finalizzate a disciplinare gli interventi sul patrimonio edilizio esistente e realizzabile all'interno dei Centri Storici.

Di seguito si riportano le sigle che vengono assegnate ai diversi gradi d'operatività nel quadro sinottico delle modalità d'intervento in calce al presente articolo.

A MODALITA' D'INTERVENTO

Le modalità d'intervento sul patrimonio edilizio dei CS sono le medesime richiamate all'articolo 3 delle norme generali di attuazione.

Tali definizioni prevalgono sulle disposizioni degli atti di pianificazione territoriale e del regolamento edilizio (salvo i casi di competenza esclusiva e prevalente dello stesso regolamento edilizio sugli oggetti definiti dall'art. 2 della L.R. 16/2008) fatte salve le istanze di permesso di costruire e le denunce di inizio attività già presentate al comune alla data di entrata in vigore del presente PUC, qualora dette disposizioni stabiliscano diversamente rispetto alle definizioni di cui al comma 1.

A.1 Manutenzione ordinaria
(Articolo 3.1 della normativa generale di attuazione)

A.2 Manutenzione straordinaria
(Articolo 3.2 della normativa generale di attuazione)

A.3 Restauro
(Articolo 3.3 della normativa generale di attuazione)

A.4 Risanamento conservativo
(Articolo 3.4 della normativa generale di attuazione)

A.5 Ristrutturazione edilizia
(Articolo 3.5 della normativa generale di attuazione)

A.6 Sostituzione edilizia
(Articolo 3.7 della normativa generale di attuazione)

A.7 Nuova costruzione ed interventi di trasformazione territoriale
(Articolo 3.8 della normativa generale di attuazione)

A.8 Ristrutturazione urbanistica
(Articolo 3.9 della normativa generale di attuazione)

B DESTINAZIONI D'USO

B.1 Destinazione residenziale. Ogni intervento dovrà essere finalizzato al recupero dei volumi destinabili alla residenza ed al miglioramento della qualità abitativa.

B.2 Destinazione ad accessorio o pertinenza di un edificio residenziale, nel rispetto di un corretto inserimento ambientale.

B.3 Esercizi di vicinato con il limite di massimo 150 mq di superficie di vendita (fatte salve le maggiori superfici esistenti alla data di adozione delle presenti norme e comunque con slp non superiori al 70% della slp dell'edificio) da localizzarsi esclusivamente al piano terra.

B.4 Medie strutture di vendita, con superficie di vendita inferiore a 400 mq (fatte salve le maggiori superfici esistenti alla data di adozione delle presenti norme e comunque con slp totale non superiore al 50% della slp dell'edificio) da localizzarsi sia al piano terreno che ai piani superiori.

B.5 Destinazioni direzionali da localizzarsi sia al piano terreno che ai piani superiori con slp non superiori al 70% della slp complessiva dell'edificio.

B.6 Pubblici esercizi (esercizi di ristorazione per la somministrazione di pasti, bevande e prodotti di gastronomia in genere).
Della presente categoria, nei NAF è ammesso l'esercizio di ristoranti, trattorie, tavole calde, pizzerie, birrerie, bar, pub, caffè, gelaterie, pasticcerie (e attività similari).
Sono esclusi quegli esercizi la cui somministrazione di alimenti e/o bevande avviene solo congiuntamente ad attività d'intrattenimento e svago (sale da ballo, da giuoco, etc.).

B.7 Destinazioni ricettive-ristorative e/o turistico-alberghiere che forniscono servizi quali vitto e alloggio, compatibilmente con il contesto.

B.8 Artigianato di servizio che preveda anche la vendita al minuto dei prodotti. Le attività dovranno essere localizzate sia al piano terra che ai piani superiori. La slp massima non dovrà essere superiore a 300 mq. La slp a destinazione artigianale non potrà superare il 70% della slp complessiva dell'edificio.

B.9 Destinazione esclusiva a servizio pubblico o di interesse pubblico e collettivo, nei casi previsti dal PdS del PGT. Gli edifici potranno essere utilizzati totalmente per ospitare attività pubbliche o di pubblico interesse.

B.10 Destinazione a servizio pubblico con compresenza di altre destinazioni.

C MODALITA' D'INTERVENTO SUL SISTEMA STATICO

C.1 Sostituzione della struttura portante originaria con possibilità d'intervento, ove necessario, con operazioni di consolidamento che rispettino filologicamente gli elementi costitutivi del manufatto.

C.2 Possibilità di sostituzione delle volte preservando le caratteristiche tipologiche e materiche utilizzate (esclusivamente nel caso sia dimostrata ed accertata l'inadeguatezza statica delle preesistenti).

C.3 Possibilità di rinnovo e/o sostituzione delle strutture orizzontali senza alterare le quote preesistenti (con una tolleranza di +/- 0,30 m) e senza ridurre le altezze interne dei locali già inferiori a 2,70 m.

C.4 Possibilità di formazione di nuovi orizzontamenti consentendo il recupero dei piani intermedi e di quei locali la cui altezza sia tale da poter essere ripartita in locali di altezza netta di 2,70 m.

C.5 Possibilità di sostituzione e/o spostamento di colonne, pilastri e di parti strutturali verticali in genere.

Le definizioni sopra descritte sono da intendersi, qualora prescritte, restrittive rispetto agli interventi di ristrutturazione edilizia così come richiamati al precedente punto A.5 del presente articolo.

Previo mantenimento delle quote d'imposta, è sempre consentito il consolidamento degli orizzontamenti mediante la sostituzione di elementi ammalorati possibilmente con elementi/materiali di recupero.

D MODALITA' D'INTERVENTO SULLE PARTIZIONI INTERNE

D.1 Sostituzione del distributivo strutturale originario, salvo adeguamento igienico-sanitario ed impiantistico.

D.2 Possibilità di ridistribuzione degli spazi interni con l'impiego di tecnologie che consentano la flessibilità, la mobilità e la compatibilità statica dei materiali utilizzati.

D.3 Possibilità di ristrutturazione interna con modificazione delle ripartizioni spaziali, eventuale spostamento e/o inserimento di elementi distributivi verticali quali scale, ascensori e montacarichi compatibilmente con il mantenimento dell'involucro esterno.

In ogni caso, qualsiasi intervento riguardi edifici con grado storico-ambientale 1 o 2 deve tendere alla valorizzazione dell'impianto distributivo originario.

E MODALITA' D'INTERVENTO SULLE COMPONENTI ESTERNE

E.1 Sostituzione dei materiali originari tradizionali impiegati nelle facciate, con particolare attenzione alle murature, gronde ed aggetti, aperture ed infissi, scale esterne, manti di copertura, comignoli, canali di gronda, pluviali, tinteggiature, etc..

E.2 Eliminazione delle superfetazioni prive di valore storico e/o ambientale.

E.3 Possibilità di adeguamento dimensionale delle aperture esistenti, anche sui fronti strada, per garantire un corretto rapporto aeroilluminante dei locali in relazione alle destinazioni d'uso previste.
Ove necessario, formazione di nuove aperture o soppressione e modificazione delle preesistenti cercando di rispettare comunque una logica compositiva consolidata, nonché le dimensioni ed i relativi rapporti (larghezza-altezza).

E.4 Possibilità di sostituzione e ricostruzione delle porzioni di edificio prive di valori storico e/o ambientale al fine di rapportare più correttamente le parti nuove con le preesistenze.

E.5 Possibilità di incremento volumetrico (ampliamento e/o sopralzo) esclusivamente come indicato nella tavola operativa finalizzata al miglioramento dell'immagine architettonica e/o alla riorganizzazione della struttura urbana.

E.6 Possibilità d'incremento volumetrico del 10% (una tantum) per adeguamenti igienici e tecnologici del volume preesistente anche in assenza di prescrizioni grafiche di piano sul singolo edificio.

E.7 Possibilità di sovralzo massimo di 1,00 m al fine di un riutilizzo abitativo dei sottotetti (purché non si determini un superamento dei fili di gronda e colmo dei fabbricati adiacenti) anche in assenza di specifiche prescrizioni grafiche di piano. Il sovralzo è consentito ai fini del raggiungimento dei parametri di abitabilità prescritti dal regolamento locale di igiene.

E.8 Possibilità di sostituzione parziale e/o totale nel limite dei volumi preesistenti con eventuali compensi volumetrici delle superfetazioni e comunque nei limiti di ingombro planimetrico e quota altimetrica previsti nella tavola operativa.

E.9 Possibilità di creazione di nuove aperture sulle falde delle coperture ("tasche") e di nuovi aggetti (ballatoi) nei limiti stabiliti dall'articolo 10, punto 10.2, comma 1, lettera d), delle presenti norme, anche con adeguamento delle aperture esistenti ovvero con creazione di nuove aperture, previo rispetto dei rapporti aeroilluminanti e, comunque, con caratteristiche architettoniche e materiche congruenti con il contesto.

F ELEMENTI ARCHITETTONICI

F.1 Sostituzione di cornicioni, comignoli, portoni, portali, cornici, serramenti, banchine, inferriate, etc., e comunque di tutti gli elementi architettonici esterni di pregio, anche se non segnalati nella scheda d'analisi del fabbricato.

F.2 Sostituzione di tutti gli elementi interni al fabbricato che mostrino elementi di pregio architettonico e/o materico (pavimentazioni, porte, scale, ringhiere, intonaci - decorati e non -, etc.) anche se non segnalati nella scheda d'analisi del fabbricato.

F.3 Possibilità di sostituzione di cornicioni, comignoli, portoni, portali, cornici, serramenti, banchine, inferriate e comunque di tutti gli elementi architettonici esterni privi di particolare pregio, anche se non segnalati nella scheda d'analisi del fabbricato, con altri (dal disegno uguale o simile a quello dei preesistenti) nel rispetto delle caratteristiche storiche, tipologiche e dei materiali dell'edificio. Tale operazione sarà possibile esclusivamente in seguito ad approfonditi accertamenti di merito da parte del Comune.

F.4 Possibilità di sostituzione di tutti gli elementi interni al fabbricato privi di particolare pregio architettonico e/o materico (pavimentazioni, porte, scale, ringhiere, intonaci decorati e non, etc.), anche se non segnalati nella scheda d'analisi del fabbricato, con altri (dal disegno uguale o simile a quello dei preesistenti) nel rispetto delle caratteristiche storiche, tipologiche e dei materiali dell'edificio. Tale operazione sarà possibile esclusivamente in seguito ad approfonditi accertamenti di merito da parte del Comune.

F.5 Possibilità di tamponamento di portici e logge mediante serramenti, in legno o ferro, aventi sezioni particolarmente ridotte, che garantiscano la perfetta leggibilità della trama architettonica originaria e non siano in contrasto, per materiali e tipologie, con le caratteristiche dell'edificio.

F.6 Possibilità di recupero volumetrico di portici e logge a scopo residenziale mediante opere di tamponamento permanenti degli stessi, garantendo, comunque, la leggibilità della struttura architettonica preesistente.

G MODALITA' D'INTERVENTO PER ACCESSORI E PERTINENZE

G.1 Possibilità di compenso volumetrico mediante l'accorpamento degli accessori finalizzato a consentire il raggiungimento di stereometrie più consone all'integrazione urbana.

G.2 Possibilità di realizzazione di autorimesse pertinenziali fuori terra nella misura massima prevista dalla vigente normativa, nel caso sia dimostrata la carenza di spazi all'uopo destinati e l'impossibilità di realizzarli al piano terra degli edifici esistenti (ovvero nel sottosuolo delle aree di sedime e/o pertinenziali). Le nuove strutture dovranno avere collocazione e conformazione compatibili con il rispetto degli impianti tipologici esistenti.

SERVIZI PUBBLICI O DI INTERESSE PUBBLICO

Dovrà essere rispetta la dotazione di standard urbanistici prescritta al precedente articolo 3 salvo possibilità di totale monetizzazione.

QUADRO SINOTTICO PER LE MODALITA' D'INTERVENTO

1: EDIFICI EMERGENTI DAL TESSUTO URBANO CON CARATTERE AUTONOMO

Tipologia edilizia

	Ecclesiastici - Palazzi						Cortina						D'angolo						Completamento						A corte					
	1A1	1A2	1A3	1A4	1A5	1A6	1B1	1B2	1B3	1B4	1B5	1B6	1C1	1C2	1C3	1C4	1C5	1C6	1D1	1D2	1D3	1D4	1D5	1D6	1E1	1E2	1E3	1E4	1E5	1E6
MODALITA' INTERVENTO																														
A1 Manutenzione ordinaria	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
A2 Manutenzione straordinaria	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
A3 Restauro tipologico	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
A4 Risanamento conservativo	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
A5 Ristrutturazione edilizia																														
A6 Sostituzione edilizia																														
A7 Nuova costruzione																														
A8 Ristrutturazione urbanistica																														
DESTINAZIONI D'USO																														
B1 Residenziale		●	●	●	●	●		●	●	●	●	●		●	●	●	●	●		●	●	●	●	●		●	●	●	●	●
B2 Accessorio o pertinenza di edificio residenziale		●	●	●	●	●		●	●	●	●	●		●	●	●	●	●		●	●	●	●	●		●	●	●	●	●
B3 Esercizio di vicinato con limite di 150 mq		●	●	●	●	●		●	●	●	●	●		●	●	●	●	●		●	●	●	●	●		●	●	●	●	●
B4 Media struttura di vendita con superficie inferiore a 400 mq			●	●	●				●	●	●				●	●	●				●	●	●				●	●	●	
B5 Direzionale da localizzarsi sia al piano terra che ai piani superiori		●	●	●	●	●		●	●	●	●	●		●	●	●	●	●		●	●	●	●	●		●	●	●	●	●
B6 Pubblici esercizi		●	●	●	●	●		●	●	●	●	●		●	●	●	●	●		●	●	●	●	●		●	●	●	●	●
B7 Ricettiva / turistica		●	●	●	●	●		●	●	●	●	●		●	●	●	●	●		●	●	●	●	●		●	●	●	●	●
B8 Artigianato di servizio che preveda la vendita al minuto		●	●	●	●			●	●	●	●			●	●	●	●			●	●	●	●			●	●	●	●	
B9 Esclusiva ad uso pubblico	●						●						●						●						●					
B10 Ad uso pubblico con compresenza di altre funzioni		●	●	●	●	●		●	●	●	●	●		●	●	●	●	●		●	●	●	●	●		●	●	●	●	●
MODALITA' D'INTERVENTO SUL SISTEMA STATICO																														
C1 Sostituzione della struttura originaria con operazioni di consolidamento																														
C2 Sostituzione delle volte preservandone le caratteristiche			●	●	●	●			●	●	●	●			●	●	●	●			●	●	●	●			●	●	●	●
C3 Consolidamento degli orizzontamenti e possibile sostituzione (+/- 30 cm)			●	●	●	●			●	●	●	●			●	●	●	●			●	●	●	●			●	●	●	●
C4 Formazione di nuovi orizzontamenti consentendo il recupero di piani intermedi																														
C5 Sostituzione e/o spostamento di colonne e pilastri																														
MODALITA' D'INTERVENTO SULLE PARTIZIONI INTERNE																														
D1 Sostituzione del distributivo originario salvo adeguamento igenico-sanitario																														
D2 Ridistribuzione degli spazi interni con tecnologie che consentano flessibilità		●	●	●	●			●	●	●	●			●	●	●	●			●	●	●	●			●	●	●	●	
D3 Ristrutturazione interna compatibilmente con l'involucro esterno																														
MODALITA' D'INTERVENTO SULLE COMPONENTI ESTERNE																														
E1 Sostituzione dei materiali originari tradizionali																														
E2 Eliminazione delle superfetazioni prive di valore storico e/o ambientale	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
E3 Adeguamento dimensionale delle aperture esistenti											●							●					●							●
E4 Sostituzione delle porzioni di edificio prive di valore storico e/o ambientale	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
E5 Incremento volumetrico indicato nella tavola operativa																														
E6 Incremento volumetrico del 10% *una tantum* per adeguamenti																														
E7 Sovralzo massimo di 1,00 m al fine di un riuso abitativo dei sottotetti																														
E8 Sostituzione parziale e/o totale nel limite dei volumi preesistenti																														
E9 Creazione di nuove aperture sulle falde delle coperture e di nuovi aggetti																														
MODALITA' D'INTERVENTO SUGLI ELEMENTI ARCHITETTONICI																														
F1 Sostituzione di tutti gli elementi architettonici esterni di pregio																														
F2 sostituzione di tutti gli elementi architettonici interni di pregio																														
F3 Sostituzione di tutti gli elementi architettonici esterni di pregio																														
F4 Sostituzione di tutti gli elementi architettonici interni di pregio																														
F5 Tamponamento di portici e logge mediante serramenti di legno o ferro																														
F6 Recupero volumetrico di portici e logge mediante opere di tamponamento																														
MODALITA' D'INTERVENTO PER ACCESSORI E PERTINENZE																														
G1 Compenso volumetrico accorpando gli accessori																														
G2 Realizzazione di autorimesse pertinenziali fuori terra																														

NIn = grado di operatività

● = modalità d'intervento ammesse

QUADRO SINOTTICO PER LE MODALITA' D'INTERVENTO

2: EDIFICI DI SOLO INTERESSE AMBIENTALE SENZA PARTICOLARI EMERGENZE

Tipologia edilizia

	Ecclesiastici - Palazzi						Cortina						D'angolo						Completamento						A corte					
	2A1	2A2	2A3	2A4	2A5	2A6	2B1	2B2	2B3	2B4	2B5	2B6	2C1	2C2	2C3	2C4	2C5	2C6	2D1	2D2	2D3	2D4	2D5	2D6	2E1	2E2	2E3	2E4	2E5	2E6
MODALITA' INTERVENTO																														
A1 Manutenzione ordinaria	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
A2 Manutenzione straordinaria	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
A3 Restauro tipologico	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
A4 Risanamento conservativo	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
A5 Ristrutturazione edilizia	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
A6 Sostituzione edilizia																														
A7 Nuova costruzione																														
A8 Ristrutturazione urbanistica																														
DESTINAZIONI D'USO																														
B1 Residenziale	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
B2 Accessorio o pertinenza di edificio residenziale		●	●	●	●	●		●	●	●	●	●		●	●	●	●	●		●	●	●	●	●		●	●	●	●	●
B3 Esercizio di vicinato con limite di 150 mq		●	●	●	●	●		●	●	●	●	●		●	●	●	●	●		●	●	●	●	●		●	●	●	●	●
B4 Media struttura di vendita con superficie inferiore a 400 mq		●	●	●	●	●		●	●	●	●	●		●	●	●	●	●		●	●	●	●	●		●	●	●	●	●
B5 Direzionale da localizzarsi sia al piano terra che ai piani superiori		●	●	●	●	●		●	●	●	●	●		●	●	●	●	●		●	●	●	●	●		●	●	●	●	●
B6 Pubblici esercizi		●	●	●	●	●		●	●	●	●	●		●	●	●	●	●		●	●	●	●	●		●	●	●	●	●
B7 Ricettiva / turistica		●	●	●	●	●		●	●	●	●	●		●	●	●	●	●		●	●	●	●	●		●	●	●	●	●
B8 Artigianato di servizio che preveda la vendita al minuto		●	●	●	●	●		●	●	●	●	●		●	●	●	●	●		●	●	●	●	●		●	●	●	●	●
B9 Esclusiva ad uso pubblico	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
B10 Ad uso pubblico con compresenza di altre funzioni	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
MODALITA' D'INTERVENTO SUL SISTEMA STATICO																														
C1 Sostituzione della struttura originaria con operazioni di consolidamento																														
C2 Sostituzione delle volte preservandone le caratteristiche	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
C3 Consolidamento degli orizzontamenti e possibile sostituzione (+/- 30 cm)	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
C4 Formazione di nuovi orizzontamenti consentendo il recupero di piani intermedi							●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
C5 Sostituzione e/o spostamento di colonne e pilastri																														
MODALITA' D'INTERVENTO SULLE PARTIZIONI INTERNE																														
D1 Sostituzione del distributivo originario salvo adeguamento igenico-sanitario						●						●						●						●						●
D2 Ridistribuzione degli spazi interni con tecnologie che consentano flessibilità	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
D3 Ristrutturazione interna compatibilmente con l'involucro esterno	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
MODALITA' D'INTERVENTO SULLE COMPONENTI ESTERNE																														
E1 Sostituzione dei materiali originari tradizionali																														
E2 Eliminazione delle superfetazioni prive di valore storico e/o ambientale	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
E3 Adeguamento dimensionale delle aperture esistenti	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
E4 Sostituzione delle porzioni di edificio prive di valore storico e/o ambientale	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
E5 Incremento volumetrico indicato nella tavola operativa																														
E6 Incremento volumetrico del 10% *una tantum* per adeguamenti																														
E7 Sovralzo massimo di 1,00 m al fine di un riuso abitativo dei sottotetti																														
E8 Sostituzione parziale e/o totale nel limite dei volumi preesistenti																														
E9 Creazione di nuove aperture sulle falde delle coperture e di nuovi aggetti																														
MODALITA' D'INTERVENTO SUGLI ELEMENTI ARCHITETTONICI																														
F1 Sostituzione di tutti gli elementi architettonici esterni di pregio																														
F2 sostituzione di tutti gli elementi architettonici interni di pregio																														
F3 Sostituzione di tutti gli elementi architettonici esterni di pregio																														
F4 Sostituzione di tutti gli elementi architettonici interni di pregio																														
F5 Tamponamento di portici e logge mediante serramenti di legno o ferro	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
F6 Recupero volumetrico di portici e logge mediante opere di tamponamento																														
MODALITA' D'INTERVENTO PER ACCESSORI E PERTINENZE																														
G1 Compenso volumetrico accorpando gli accessori																														
G2 Realizzazione di autorimesse pertinenziali fuori terra							●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●

NIn = grado di operatività

● = modalità d'intervento ammesse

QUADRO SINOTTICO PER LE MODALITA' D'INTERVENTO

3: EDIFICI DI SOLO INTERESSE AMBIENTALE GIA' SOTTOPOSTI A MODIFICAZIONI RECENTI

Tipologia edilizia

	Ecclesiastici - Palazzi					Cortina					D'angolo					Completamento					A corte				
	3A1	3A2	3A3	3A4	3A5	3A6	3B1	3B2	3B3	3B4	3B5	3B6	3C1	3C2	3C3	3C4	3C5	3C6	3D1	3D2	3D3	3D4	3D5	3D6	3E1	3E2	3E3	3E4	3E5	3E6
MODALITA' INTERVENTO																														
A1 Manutenzione ordinaria	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
A2 Manutenzione straordinaria	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
A3 Restauro tipologico	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
A4 Risanamento conservativo	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
A5 Ristrutturazione edilizia	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
A6 Sostituzione edilizia	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
A7 Nuova costruzione																			●	●	●	●	●	●						
A8 Ristrutturazione urbanistica																														
DESTINAZIONI D'USO																														
B1 Residenziale	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●		●	●	●	●	●
B2 Accessorio o pertinenza di edificio residenziale		●	●	●	●	●		●	●	●	●	●		●	●	●	●	●		●	●	●	●	●		●	●	●	●	●
B3 Esercizio di vicinato con limite di 150 mq		●	●	●	●			●	●	●	●			●	●	●	●			●	●	●	●			●	●	●	●	
B4 Media struttura di vendita con superficie inferiore a 400 mq		●	●	●	●			●	●	●	●			●	●	●	●			●	●	●	●			●	●	●	●	
B5 Direzionale da localizzarsi sia al piano terra che ai piani superiori	●	●	●	●	●		●	●	●	●	●		●	●	●	●	●		●	●	●	●	●		●	●	●	●	●	
B6 Pubblici esercizi		●	●	●	●	●		●	●	●	●	●		●	●	●	●	●		●	●	●	●	●		●	●	●	●	●
B7 Ricettiva / turistica	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
B8 Artigianato di servizio che preveda la vendita al minuto	●	●	●	●	●		●	●	●	●	●		●	●	●	●	●		●	●	●	●	●		●	●	●	●	●	
B9 Esclusiva ad uso pubblico	●						●	●	●	●	●		●	●	●	●	●		●	●	●	●	●		●	●	●	●	●	
B10 Ad uso pubblico con compresenza di altre funzioni	●	●	●	●	●		●	●	●	●	●		●	●	●	●	●		●	●	●	●	●		●	●	●	●	●	
MODALITA' D'INTERVENTO SUL SISTEMA STATICO																														
C1 Sostituzione della struttura originaria con operazioni di consolidamento	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
C2 Sostituzione delle volte preservandone le caratteristiche	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
C3 Consolidamento degli orizzontamenti e possibile sostituzione (+/- 30 cm)	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
C4 Formazione di nuovi orizzontamenti consentendo il recupero di piani intermedi	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
C5 Sostituzione e/o spostamento di colonne e pilastri	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
MODALITA' D'INTERVENTO SULLE PARTIZIONI INTERNE																														
D1 Sostituzione del distributivo originario salvo adeguamento igenico-sanitario	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
D2 Ridistribuzione degli spazi interni con tecnologie che consentano flessibilità	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
D3 Ristrutturazione interna compatibilmente con l'involucro esterno	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
MODALITA' D'INTERVENTO SULLE COMPONENTI ESTERNE																														
E1 Sostituzione dei materiali originari tradizionali	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
E2 Eliminazione delle superfetazioni prive di valore storico e/o ambientale	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
E3 Adeguamento dimensionale delle aperture esistenti	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
E4 Sostituzione delle porzioni di edificio prive di valore storico e/o ambientale	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
E5 Incremento volumetrico indicato nella tavola operativa	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
E6 Incremento volumetrico del 10% *una tantum* per adeguamenti							●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
E7 Sovralzo massimo di 1,00 m al fine di un riuso abitativo dei sottotetti																			●	●	●	●	●	●						
E8 Sostituzione parziale e/o totale nel limite dei volumi preesistenti							●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●						
E9 Creazione di nuove aperture sulle falde delle coperture e di nuovi aggetti																			●	●	●	●	●	●						
MODALITA' D'INTERVENTO SUGLI ELEMENTI ARCHITETTONICI																														
F1 Sostituzione di tutti gli elementi architettonici esterni di pregio	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
F2 sostituzione di tutti gli elementi architettonici interni di pregio	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
F3 Sostituzione di tutti gli elementi architettonici esterni di pregio							●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
F4 Sostituzione di tutti gli elementi architettonici interni di pregio							●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
F5 Tamponamento di portici e logge mediante serramenti di legno o ferro	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
F6 Recupero volumetrico di portici e logge mediante opere di tamponamento																			●	●	●	●	●	●						
MODALITA' D'INTERVENTO PER ACCESSORI E PERTINENZE																														
G1 Compenso volumetrico accorpando gli accessori																			●	●	●	●	●	●						
G2 Realizzazione di autorimesse pertinenziali fuori terra			●	●	●				●	●	●				●	●	●		●	●	●	●	●	●			●	●	●	

NIn = grado di operatività

● = modalità d'intervento ammesse

QUADRO SINOTTICO PER LE MODALITA' D'INTERVENTO

4: EDIFICI SENZA PARTICOLARE INTERESSE AMBIENTALE O IN CONTRASTO CON ESSO

Tipologia edilizia

	Ecclesiastici - Palazzi						Cortina						D'angolo						Completamento						A corte					
	4A1	4A2	4A3	4A4	4A5	4A6	4B1	4B2	4B3	4B4	4B5	4B6	4C1	4C2	4C3	4C4	4C5	4C6	4D1	4D2	4D3	4D4	4D5	4D6	4E1	4E2	4E3	4E4	4E5	4E6
MODALITA' INTERVENTO																														
A1 Manutenzione ordinaria	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
A2 Manutenzione straordinaria	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
A3 Restauro tipologico	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
A4 Risanamento conservativo	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
A5 Ristrutturazione edilizia	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
A6 Sostituzione edilizia	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
A7 Nuova costruzione	●	●	●	●	●	●		●	●	●	●	●		●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●		●	●	●	●	●
A8 Ristrutturazione urbanistica	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
DESTINAZIONI D'USO																														
B1 Residenziale	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
B2 Accessorio o pertinenza di edificio residenziale		●	●	●	●	●		●	●	●	●	●		●	●	●	●	●		●	●	●	●	●		●	●	●	●	●
B3 Esercizio di vicinato con limite di 150 mq		●	●	●	●	●		●	●	●	●	●		●	●	●	●	●		●	●	●	●	●		●	●	●	●	●
B4 Media struttura di vendita con superficie inferiore a 400 mq		●	●	●	●			●	●	●	●	●		●	●	●	●	●		●	●	●	●			●	●	●	●	
B5 Direzionale da localizzarsi sia al piano terra che ai piani superiori	●	●	●	●	●		●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
B6 Pubblici esercizi		●	●	●	●	●		●	●	●	●	●		●	●	●	●	●		●	●	●	●	●		●	●	●	●	●
B7 Ricettiva / turistica	●	●	●	●	●		●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
B8 Artigianato di servizio che preveda la vendita al minuto	●	●	●	●	●		●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
B9 Esclusiva ad uso pubblico	●						●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
B10 Ad uso pubblico con compresenza di altre funzioni	●	●	●	●	●		●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
MODALITA' D'INTERVENTO SUL SISTEMA STATICO																														
C1 Sostituzione della struttura originaria con operazioni di consolidamento	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
C2 Sostituzione delle volte preservandone le caratteristiche																														
C3 Consolidamento degli orizzontamenti e possibile sostituzione (+/- 30 cm)	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
C4 Formazione di nuovi orizzontamenti consentendo il recupero di piani intermedi	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
C5 Sostituzione e/o spostamento di colonne e pilastri	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
MODALITA' D'INTERVENTO SULLE PARTIZIONI INTERNE																														
D1 Sostituzione del distributivo originario salvo adeguamento igenico-sanitario	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
D2 Ridistribuzione degli spazi interni con tecnologie che consentano flessibilità	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
D3 Ristrutturazione interna compatibilmente con l'involucro esterno	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
MODALITA' D'INTERVENTO SULLE COMPONENTI ESTERNE																														
E1 Sostituzione dei materiali originari tradizionali	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
E2 Eliminazione delle superfetazioni prive di valore storico e/o ambientale	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
E3 Adeguamento dimensionale delle aperture esistenti	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
E4 Sostituzione delle porzioni di edificio prive di valore storico e/o ambientale	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
E5 Incremento volumetrico indicato nella tavola operativa	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
E6 Incremento volumetrico del 10% *una tantum* per adeguamenti	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
E7 Sovralzo massimo di 1,00 m al fine di un riuso abitativo dei sottotetti																			●	●	●	●	●	●						
E8 Sostituzione parziale e/o totale nel limite dei volumi preesistenti	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
E9 Creazione di nuove aperture sulle falde delle coperture e di nuovi aggetti							●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
MODALITA' D'INTERVENTO SUGLI ELEMENTI ARCHITETTONICI																														
F1 Sostituzione di tutti gli elementi architettonici esterni di pregio	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
F2 sostituzione di tutti gli elementi architettonici interni di pregio	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
F3 Sostituzione di tutti gli elementi architettonici esterni di pregio																														
F4 Sostituzione di tutti gli elementi architettonici interni di pregio	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
F5 Tamponamento di portici e logge mediante serramenti di legno o ferro	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
F6 Recupero volumetrico di portici e logge mediante opere di tamponamento	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
MODALITA' D'INTERVENTO PER ACCESSORI E PERTINENZE																														
G1 Compenso volumetrico accorpando gli accessori	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
G2 Realizzazione di autorimesse pertinenziali fuori terra			●	●	●				●	●	●				●	●	●		●	●	●	●	●	●			●	●	●	

NIn = grado di operatività

● = modalità d'intervento ammesse

ART. 8 R1 - AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE SATURI

Obiettivo del piano

Con gli ambiti di cui al presente articolo il piano individua parti del territorio che costituiscono il tessuto urbano residenziale consolidatosi nel tempo. In tali ambiti rientrano i fabbricati edificati spesso senza un preventivo progetto unitario esteso. In ragione della loro natura, tali ambiti possono presentare una composizione disomogenea per le soluzioni architettoniche impiegate singolarmente.

8.1 Indici

Volume	Indice fondiario (IF)		m^3/m^2	\
	Indice territoriale (IT)		m^3/m^2	\
	Volume predefinito		m^3	\
SA/SLP	Utilizzazione insediativa (UI)		%	P
	Utilizzazione territoriale (UT)		%	\
	Utilizzazione predefinita		m^2	\
SC	Rapporto di copertura (RC)	fondiaria	m^2/m^2	P
		territoriale	m^2/m^2	\
	Copertura predefinita		m^2	\
Incrementi	(lotti saturi)	volume	%	(1)
		sa/slp	%	(1)
		SC	%	(1)
Verde	Rapporto di verde profondo		%	20
Altezza	Minima		m	\
	Massima		m	P

P Valore preesistente alla data di adozione delle presenti norme

(1) Per gli edifici che, alla data di adozione delle presenti norme, non hanno ancora usufruito di incrementi concessi dagli strumenti urbanistici previgenti, è ammesso l'incremento una tantum secondo i seguenti valori:
- s.a. esistente fino a 120,00 m^2: incremento del 20% con un massimo di 24,00 m^2;
- s.a. esistente tra 120,00 e 340,00 m^2: incremento del 10% con un massimo di 22,00 m^2;
- s.a. esistente oltre 340,00 m^2: incremento del 5% con un massimo di 50,00 m^2 complessivi, ricomprendenti gli ampliamenti consentiti ai due punti precedenti.

I valori di sa e sc potranno variare in adeguamento agli incrementi volumetrici.

1. Gli ambiti vengono dichiarati zone di recupero ai sensi dell'art. 27 della L 457/78.

2. Le modifiche delle destinazioni d'uso, ove ammesse al successivo comma 8.2, non sono comunque consentite per convertire attività di pregio urbano esistenti, alla data di adozione delle presenti norme, ai piani terra degli edifici e prospicienti su strade e percorsi pubblici. Per attività di pregio si intendono le attività che valorizzano il ruolo urbano ed aggregativo del centro abitato, ed in particolare: attività commerciali al dettaglio, attività direzionali, attività di artigianato di servizio, attività ricettive-ristorative e pubblici esercizi.

8.2 Destinazioni, modalità d'intervento, aree per servizi pubblici

Destinazioni d'uso degli edifici			Destinazioni			Modalità d'intervento								Aree per servizi pubblici										
			Ammissibilità	QM	SDM	MS	RRC	RE	SE	RU	A	MDU	NC	PUO - PA			PdCc			SP di qualità		Esecuzione opere		
														a)		b)	c)		b)	d)	b)	e)		
				% mc; sa	mq sa									mq/ab.	% sa	% a)	mq/ab.	% sa	% c)	% sa	% d)	a.u.	I	II
Residenza	extra agricola	1a	A	100	\	PdC	PdC	PdC	PdC	PUO	PdC	PdC	PdCc	18	\	100	18	\	100	5	100	A	A	NA
	agricola	1b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	extra agricola in aree agricole, etc.	1c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	di servizio	1d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	non riconosciuta negli ambiti di piano	1e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Turistico	albergo	2a	A	40	\	PdC	PdC	PdC	PdC	PUO	PdCc	PdCc	PdCc	\	100	50	\	100	50	50	100	A	A	NA
	motel	2b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	residenze turistico-alberghiere	2c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	locande e residenze d'epoca	2d	A	40	\	PdC	PdC	PdC	PdC	PUO	PdCc	PdCc	PdCc	\	100	50	\	100	50	50	100	A	A	NA
	villaggi turistici	2e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	campeggi	2f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	altre strutture ricettive	2g	A	40	\	PdC	PdC	PdC	PdC	PUO	PdCc	PdCc	PdCc	\	100	50	\	100	50	50	100	A	A	NA
Direzionale	complesso per uffici	3a	A	30	\	PdC	PdC	PdC	PdC	PUO	PdCc	PdCc	PdCc	\	100	50	\	100	50	25	100	A	A	NA
	studio professionale	3b	A	30	\	PdC	PdC	PdC	PdC	PUO	PdCc	PdCc	PdCc	\	100	50	\	100	50	25	100	A	A	NA
	ufficio complementare	3c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Commerciale	esercizio di vicinato	4a	A	30	150	PdC	PdC	PdC	PdC	PUO	PdCc	PdCc	PdCc	\	100	50	\	100	50	25	100	A	A	NA
	media distribuzione di vendita	4b	A	30	600 (1)	PdC	PdC	PdC	PdC	PUO	PdCc	PdCc	PdCc	\	75-250	50	\	75-250	50	50	100	A	A	NA
	grande distribuzione di vendita	4c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	aggregazioni di strutture di vendita	4d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	autosaloni/esposizioni	4e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	pubblico esercizio	4f	A	30	200 (1)	PdC	PdC	PdC	PdC	PUO	PdCc	PdCc	PdCc	\	150	50	\	150	50	50	100	A	A	NA
	distributore di carburante	4g	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Produttivo	extra agricolo in aree agricole, etc.	5a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	artigianato di servizio	5b	A	30	200 (1)	PdC	PdC	PdC	PdC	PUO	PdCc	PdCc	PdCc	\	20	50	\	20	50	5	100	A	A	NA
	attività non riconosciuta	5c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	artigianato e industria	5d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	deposito a cielo aperto	5e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Agricolo	depositi e strutture di servizio	6a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	allevamenti zootecnici	6b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	allevamenti zootecnici	6c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	allevamenti zootecnici	6d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	serre fisse	6e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	attività agrituristica	6f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(Altro)	discoteche, sale ballo	7a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	parcheggi privati	7b	A	100	\	PdC	PdC	PdC	PdC	PUO	PdC	PdC	PdC	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\

A Destinazioni ammesse

NA Destinazioni non ammesse

QM Quota massima rispetto al peso insediativo ammissibile:

SDM Soglia dimensionale massima
(per le destinazioni commerciali i valori sono riferiti alla SNV)

P Valore preesistente alla data di adozione delle presenti norme

SNV Superficie netta di vendita

(1) Per ogni singola attività

(2) Sul lotto

(3) Per alloggio (massimo un alloggio per ogni attività)

(4) Per esercizio (massimo un esercizio per ogni attività)

PdC: Permesso di costruire, denuncia di inizio attività

PdCc: Permesso di costruire convenzionato (art. 14, p. 13, Norme generali)

PUO-PA: Progetto urbanistico operativo - p. di recupero, p. particolareggiato, p. di lottizzazione, p. integrato d'intervento

MS: Manutenzione straordinaria

RRC: Restauro e risanamento conservativo

RE: Ristrutturazione edilizia

SE: Sostituzione edilizia

RU: Ristrutturazione urbanistica

A: Ampliamento

MDU: Mutamento di destinazione d'uso (con opere)

NC: Nuova costruzione

a); c): Quota di servizi pubblici indotti dal peso insediativo del progetto

b): Quota massima monetizzabile di servizi pubblici

d): Quota aggiuntiva di servizi pubblici per il miglioramento della qualità dell'intervento

e): Esecuzione di opere convenzionate*:

a.u.: Arredo urbano

I: Opere di urbanizzazione primaria

II: Opere di urbanizzazione secondaria

* (di valore uguale alla somma della monetizzazione degli SP con la monetizzazione, obbligatoria, degli SP di qualità)

ART. 9 R2 - AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE DI EDIFICAZIONE RECENTE

Obiettivo del piano

Con gli ambiti di cui al presente articolo il piano individua parti del territorio che costituiscono il tessuto urbano residenziale consolidatosi in tempi recenti in attuazione del PRG. Tali ambiti possono presentare una disomogeneità con gli ambiti saturi per le soluzioni architettoniche impiegate singolarmente.

9.1 Indici

Volume	Indice fondiario (IF)		mc/mq	\
	Indice territoriale (IT)		mc/mq	\
	Volume predefinito		mc	\
SA/SLP	Utilizzazione insediativa (UI)		%	P
	Utilizzazione territoriale (UT)		%	\
	Utilizzazione predefinita		mq	\
SC	Rapporto di copertura (RC)	fondiaria	mq/mq	P
		territoriale	mq/mq	\
	Copertura predefinita		mq	\
Incrementi	(lotti saturi)	volume	%	\
		SA/SLP	%	\
		SC	%	\
Verde	Rapporto di verde profondo		%	20
Altezza	Minima		m	\
	Massima		m	P

P Valore preesistente alla data di adozione delle presenti norme

9.2 Destinazioni, modalità d'intervento, aree per servizi pubblici

Destinazioni d'uso degli edifici			Destinazioni			Modalità d'intervento								Aree per servizi pubblici										
			Ammissibilità	QM	SDM	MS	RRC	RE	SE	RU	A	MDU	NC	PUO - PA			PdCc			SP di qualità		Esecuzione opere		
														a)		b)	c)		b)	d)	b)	e)		
				% m³; sa	m² sa									m²/ab.	% sa	% a)	m²/ab.	% sa	% c)	% sa	% d)	a.u.	I	II
Residenza	extra agricola	1a	A	100	\	PdC	PdC	PdC	PdC	PUO	PdC	PdC	PdCc	18	\	100	18	\	100	5	100	A	A	NA
	agricola	1b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	extra agricola in aree agricole, etc.	1c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	di servizio	1d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	non riconosciuta negli ambiti di piano	1e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Turistico	albergo	2a	A	40	\	PdC	PdC	PdC	PdC	PUO	PdCc	PdCc	\	\	100	50	\	100	50	50	100	A	A	NA
	motel	2b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	residenze turistico-alberghiere	2c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	locande e residenze d'epoca	2d	A	40		PdC	PdC	PdC	PdC	PUO	PdCc	PdCc	\	\	100	50	\	100	50	50	100	A	A	NA
	villaggi turistici	2e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	campeggi	2f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	altre strutture ricettive	2g	A	40		PdC	PdC	PdC	PdC	PUO	PdCc	PdCc	\	\	100	50	\	100	50	50	100	A	A	NA
Direzionale	complesso per uffici	3a	A	30	\	PdC	PdC	PdC	PdC	PUO	PdCc	PdCc	\	\	100	50	\	100	50	25	100	A	A	NA
	studio professionale	3b	A	30	\	PdC	PdC	PdC	PdC	PUO	PdCc	PdCc	\	\	100	50	\	100	50	25	100	A	A	NA
	ufficio complementare	3c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Commerciale	esercizio di vicinato	4a	A	30	150	PdC	PdC	PdC	PdC	PUO	PdCc	PdCc	\	\	100	50	\	100	50	25	100	A	A	NA
	media distribuzione di vendita	4b	A	30	600 (1)	PdC	PdC	PdC	PdC	PUO	PdCc	PdCc	\	\	75-250	50	\	75-250	50	50	100	A	A	NA
	grande distribuzione di vendita	4c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	aggregazioni di strutture di vendita	4d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	autosaloni/esposizioni merceologiche	4e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	pubblico esercizio	4f	A	30	200 (1)	PdC	PdC	PdC	PdC	PUO	PdCc	PdCc	\	\	150	50	\	150	50	50	100	A	A	NA
	distributore di carburante	4g	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Produttivo	extra agricolo in aree agricole, etc.	5a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	artigianato di servizio	5b	A	20	200 (1)	PdC	PdC	PdC	PdC	PUO	PdCc	PdCc	\	\	20	50	\	20	50	5	100	A	A	NA
	attività non riconosciuta	5c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	artigianato e industria	5d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	deposito a cielo aperto	5e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Agricolo	depositi e strutture di servizio	6a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	allevamenti zootecnici	6b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	allevamenti zootecnici	6c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	allevamenti zootecnici	6d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	serre fisse	6e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	attività agrituristica	6f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(Altro)	discoteche, sale ballo	7a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	parcheggi privati	7b	A	100	\	PdC	PdC	PdC	PdC	PUO	PdC	PdC	PdC	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\

A Destinazioni ammesse

NA Destinazioni non ammesse

QM Quota massima rispetto al peso insediativo ammissibile

SDM Soglia dimensionale massima
(per le destinazioni commerciali i valori sono riferiti alla SNV)

P Valore preesistente alla data di adozione delle presenti norme

SNV Superficie netta di vendita

(1) Per ogni singola attività

(2) Sul lotto

(3) Per alloggio (massimo un alloggio per ogni attività)

(4) Per esercizio (massimo un esercizio per ogni attività)

PdC: Permesso di costruire, denuncia di inizio attività

PdCc: Permesso di costruire convenzionato (art. 14, p. 13,Norme generali)

PUO-PA: Progetto urbanistico operativo - p. di recupero, p. particolareggiato, p. di lottizzazione, p. integrato d'intervento

MS: Manutenzione straordinaria

RRC: Restauro e risanamento conservativo

RE: Ristrutturazione edilizia

SE: Sostituzione edilizia

RU: Ristrutturazione urbanistica

A: Ampliamento

MDU: Mutamento di destinazione d'uso (con opere)

NC: Nuova costruzione

a); c): Quota di servizi pubblici indotti dal peso insediativo del progetto

b): Quota massima monetizzabile di servizi pubblici

d): Quota aggiuntiva di servizi pubblici per il miglioramento della qualità dell'intervento

e): Esecuzione di opere convenzionate*:

a.u.: Arredo urbano

I: Opere di urbanizzazione primaria

II: Opere di urbanizzazione secondaria

* (di valore uguale alla somma della monetizzazione degli SP con la monetizzazione, obbligatoria, degli SP di qualità)

ART. 10 R3 - AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE IN AREE LIBERE DA EDIFICARE A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE

Obiettivo del piano

Con gli ambiti di cui al presente articolo il piano individua parti del territorio libere da insediamenti che, attraverso nuova edificazione, completano il tessuto urbano residenziale consolidato senza avere le caratteristiche dimensionali per costituire distretti di trasformazione. Le tipologie e le soluzioni architettoniche dovranno tendere all'omogeneità con gli ambiti residenziali edificati.

10.1 Indici

Lotto				1, 2, 3, 6	5
Volume	Indice fondiario (IF)		m^3/m^2	\	\
	Indice territoriale (IT)		m^3/m^2	\	\
	Volume predefinito		m^3	\	\
SA/SLP	Utilizzazione insediativa (UI)		%	35	20
	Utilizzazione territoriale (UT)		%	\	\
	Utilizzazione predefinita		m^2	\	\
SC	Rapporto di copertura (RC)	fondiaria	m^2/m^2	0,20	0,20
		territoriale	m^2/m^2	\	\
	Copertura predefinita		m^3	\	\
Incrementi	(lotti saturi)	volume	%	\	\
		sa/slp	%	\	\
		SC	%	\	\
Verde	Rapporto di verde profondo		%	20	20
Altezza	Minima		m	\	\
	Massima		m	10,50	4,50

10.2 Disposizioni particolari

1. La s.a. ammessa sul lotto 6 è interamente destinata ad edilizia residenziale convenzionata

10.3 Destinazioni, modalità d'intervento, aree per servizi pubblici

Destinazioni d'uso degli edifici			Destinazioni			Modalità d'intervento								Aree per servizi pubblici										
			Ammissibilità	QM	SDM	MS	RRC	RE	SE	RU	A	MDU	NC	PUO - PA			PdCc			SP di qualità		Esecuzione opere		
														a)		b)	c)		b)	d)	b)	e)		
				% mc; sa	mq sa									mq/ab.	% sa	% a)	mq/ab.	% sa	% c)	% sa	% d)	a.u.	I	II
Residenza	extra agricola	1a	A	100	\	\	\	\	\	\	\	\	PdCc	18	\	100	18	\	100	50	\	A	A	NA
	agricola	1b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	extra agricola in aree agricole, etc.	1c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	di servizio	1d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	non riconosciuta negli ambiti di piano	1e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Turistico	albergo	2a	A	40	\	\	\	\	\	\	\	\	PdCc	\	100	50	\	100	50	50	100	A	A	NA
	motel	2b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	residenze turistico-alberghiere	2c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	locande e residenze d'epoca	2d	A	40	\	\	\	\	\	\	\	\	PdCc	\	100	50	\	100	50	50	100	A	A	NA
	villaggi turistici	2e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	campeggi	2f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	altre strutture ricettive	2g	A	40	\	\	\	\	\	\	\	\	PdCc	\	100	50	\	100	50	50	100	A	A	NA
Direzionale	complesso per uffici	3a	A	30	\	\	\	\	\	\	\	\	PdCc	\	100	50	\	100	50	25	100	A	A	NA
	studio professionale	3b	A	30	\	\	\	\	\	\	\	\	PdCc	\	100	50	\	100	50	25	100	A	A	NA
	ufficio complementare	3c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Commerciale	esercizio di vicinato	4a	A	30	150 (1)	\	\	\	\	\	\	\	PdCc	\	100	50	\	100	50	25	100	A	A	NA
	media distribuzione di vendita	4b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	grande distribuzione di vendita	4c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	aggregazioni di strutture di vendita	4d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	autosaloni/esposizioni	4e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	pubblico esercizio	4f	A	30	200 (1)	\	\	\	\	\	\	\	PdCc	\	150	50	\	150	50	50	100	A	A	NA
	distributore di carburante	4g	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Produttivo	extra agricolo in aree agricole, etc.	5a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	artigianato di servizio	5b	A	20	200 (1)	\	\	\	\	\	\	\	PdCc	\	20	50	\	20	50	5	100	A	A	NA
	attività non riconosciuta	5c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	artigianato e industria	5d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	deposito a cielo aperto	5e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Agricolo	depositi e strutture di servizio	6a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	allevamenti zootecnici	6b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	allevamenti zootecnici	6c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	allevamenti zootecnici	6d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	serre fisse	6e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	attività agrituristica	6f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(Altro)	discoteche, sale ballo	7a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	parcheggi privati	7b	A	100	\	PdC	PdC	PdC	PdC	PR	PdC	PdC	PdC	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\

A Destinazioni ammesse

NA Destinazioni non ammesse

QM Quota massima rispetto al peso insediativo ammissibile

SDM Soglia dimensionale massima
(per le destinazioni commerciali i valori sono riferiti alla SNV)

P Valore preesistente alla data di adozione delle presenti norme

SNV Superficie netta di vendita

(1) Per ogni singola attività

(2) Sul lotto

(3) Per alloggio (massimo un alloggio per ogni attività)

(4) Per esercizio (massimo un esercizio per ogni attività)

PdC: Permesso di costruire, denuncia di inizio attività

PdCc: Permesso di costruire convenzionato (art. 14, p. 13, Norme generali)

PUO-PA: Progetto urbanistico operativo - p. di recupero, p. particolareggiato, p. di lottizzazione, p. integrato d'intervento

MS: Manutenzione straordinaria

RRC: Restauro e risanamento conservativo

RE: Ristrutturazione edilizia

SE: Sostituzione edilizia

RU: Ristrutturazione urbanistica

A: Ampliamento

MDU: Mutamento di destinazione d'uso (con opere)

NC: Nuova costruzione

a); c): Quota di servizi pubblici indotti dal peso insediativo del progetto

b): Quota massima monetizzabile di servizi pubblici

d): Quota aggiuntiva di servizi pubblici per il miglioramento della qualità dell'intervento

e): Esecuzione di opere convenzionate*:

a.u.: Arredo urbano

I: Opere di urbanizzazione primaria

II: Opere di urbanizzazione secondaria

* (di valore uguale alla somma della monetizzazione degli SP con la monetizzazione, obbligatoria, degli SP di qualità)

ART. 11 R4 - AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE INTERESSATI DA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA IN ITINERE O ATTUAZIONE DIRETTA CONVENZIONATA

Obiettivo del piano

1. Sono ambiti destinati prevalentemente alla funzione residenziale già vincolati da specifica convenzione urbanistica definita in sede di pianificazione attuativa, ovvero adottati dal Consiglio Comunale, antecedentemente alla data d'adozione delle presenti norme.

2. Per ogni ambito soggetto a pianificazione attuativa convenzionata o approvata sono fatte salve le prescrizioni (tra cui le tipologie edilizie insediabili ed i parametri dimensionali) di cui alle specifiche convenzioni fino al termine di scadenza definito dalle stesse. A tutti gli ambiti di cui al presente articolo si applicano le norme tecniche di attuazione vigenti al momento della stipula della convenzione o del provvedimento di approvazione.

3. Le presenti norme si applicano nel caso di nuovo convenzionamento a seguito di variante al titolo abilitativo già approvato o convenzionato, oppure successivamente alla decadenza dei termini temporali definiti nelle singole convenzioni urbanistiche o siano state collaudate favorevolmente le opere di urbanizzazione convenzionate.

11.1 Indici

Volume	Indice fondiario (IF)		m^3/m^2	(1)
	Indice territoriale (IT)		m^3/m^2	(1)
	Volume predefinito		m^3	(1)
SA/SLP	Utilizzazione insediativa (UI)		%	(1)
	Utilizzazione territoriale (UT)		%	(1)
	Utilizzazione predefinita		m^2	(1)
SC	Rapporto di copertura (RC)	fondiaria	m^2/m^2	(1)
		territoriale	m^2/m^2	(1)
	Copertura predefinita		m^2	(1)
Incrementi	(lotti saturi)	volume	%	\
		sa/slp	%	\
		SC	%	\
Verde	Rapporto di verde profondo		%	20
Altezza	Minima		m	\
	Massima		m	(1)

(1) Valgono indici e parametri definiti in convenzione urbanistica o dal procedimento d'approvazione.

1. Per l'ambito *T3 Aree destinate ad impianto sportivo Golf* si applicano i disposti di cui ai precedenti punti 2 e 3 dell'obiettivo del Piano.

11.2 Destinazioni, modalità d'intervento, aree per servizi pubblici

Destinazioni d'uso degli edifici			Destinazioni			Modalità d'intervento								Aree per servizi pubblici										
			Ammissibilità	QM	SDM	MS	RRC	RE	SE	RU	A	MDU	NC	PUO - PA			PdCc			SP di qualità		Esecuzione opere		
														a)		b)	c)		b)	d)	b)	e)		
				% mc; sa	mq sa									mq/ab.	% sa	% a)	mq/ab.	% sa	% c)	% sa	% d)	a.u.	I	II
Residenza	extra agricola	1a	A	100	\	PdC	PdC	PdC	PdC	PUO	PdC	PdC	PdCc	18	\	100	18	\	100	5	100	A	A	NA
	agricola	1b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	extra agricola in aree agricole, etc.	1c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	di servizio	1d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	non riconosciuta negli ambiti di piano	1e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Turistico	albergo	2a	A	40	\	PdC	PdC	PdC	PdC	PUO	PdCc	PdCc	PdCc	\	100	50	\	100	50	50	100	A	A	NA
	motel	2b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	residenze turistico-alberghiere	2c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	locande e residenze d'epoca	2d	A	40	\	PdC	PdC	PdC	PdC	PUO	PdCc	PdCc	PdCc	\	100	50	\	100	50	50	100	A	A	NA
	villaggi turistici	2e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	campeggi	2f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	altre strutture ricettive	2g	A	40	\	PdC	PdC	PdC	PdC	PUO	PdCc	PdCc	PdCc	\	100	50	\	100	50	50	100	A	A	NA
Direzionale	complesso per uffici	3a	A	30	\	PdC	PdC	PdC	PdC	PUO	PdCc	PdCc	PdCc	\	100	50	\	100	50	25	100	A	A	NA
	studio professionale	3b	A	30	\	PdC	PdC	PdC	PdC	PUO	PdCc	PdCc	PdCc	\	100	50	\	100	50	25	100	A	A	NA
	ufficio complementare	3c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Commerciale	esercizio di vicinato	4a	A	30	150	PdC	PdC	PdC	PdC	PUO	PdCc	PdCc	PdCc	\	100	50	\	100	50	25	100	A	A	NA
	media distribuzione di vendita	4b	A	30	600 (1)	PdC	PdC	PdC	PdC	PUO	PdCc	PdCc	PdCc	\	75-250	50	\	75-250	50	50	100	A	A	NA
	grande distribuzione di vendita	4c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	aggregazioni di strutture di vendita	4d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	autosaloni/esposizioni	4e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	pubblico esercizio	4f	A	30	200 (1)	PdC	PdC	PdC	PdC	PUO	PdCc	PdCc	PdCc	\	150	50	\	150	50	50	100	A	A	NA
	distributore di carburante	4g	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Produttivo	extra agricolo in aree agricole, etc.	5a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	artigianato di servizio	5b	A	20	200 (1)	PdC	PdC	PdC	PdC	PUO	PdCc	PdCc	PdCc	\	20	50	\	20	50	5	100	A	A	NA
	attività non riconosciuta	5c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	artigianato e industria	5d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	deposito a cielo aperto	5e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Agricolo	depositi e strutture di servizio	6a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	allevamenti zootecnici	6b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	allevamenti zootecnici	6c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	allevamenti zootecnici	6d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	serre fisse	6e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	attività agrituristica	6f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(Altro)	discoteche, sale ballo	7a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	parcheggi privati	7b	A	100	\	PdC	PdC	PdC	PdC	PUO	PdC	PdC	PdC	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\

A Destinazioni ammesse

NA Destinazioni non ammesse

QM Quota massima rispetto al peso insediativo ammissibile

SDM Soglia dimensionale massima
(per le destinazioni commerciali i valori sono riferiti alla SNV)

P Valore preesistente alla data di adozione delle presenti norme

SNV Superficie netta di vendita

(1) Per ogni singola attività

(2) Sul lotto

(3) Per alloggio (massimo un alloggio per ogni attività)

(4) Per esercizio (massimo un esercizio per ogni attività)

PdC: Permesso di costruire, denuncia di inizio attività

PdCc: Permesso di costruire convenzionato (art. 14, p. 13, Norme generali)

PUO-PA: Progetto urbanistico operativo - p. di recupero, p. particolareggiato, p. di lottizzazione, p. integrato d'intervento

MS: Manutenzione straordinaria

RRC: Restauro e risanamento conservativo

RE: Ristrutturazione edilizia

SE: Sostituzione edilizia

RU: Ristrutturazione urbanistica

A: Ampliamento

MDU: Mutamento di destinazione d'uso (con opere)

NC: Nuova costruzione

a); c): Quota di servizi pubblici indotti dal peso insediativo del progetto

b): Quota massima monetizzabile di servizi pubblici

d): Quota aggiuntiva di servizi pubblici per il miglioramento della qualità dell'intervento

e): Esecuzione di opere convenzionate*:

a.u.: Arredo urbano

I: Opere di urbanizzazione primaria

II: Opere di urbanizzazione secondaria

* (di valore uguale alla somma della monetizzazione degli SP con la monetizzazione, obbligatoria, degli SP di qualità)

ART. 12 R5 - AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE A VERDE URBANO DI SALVAGUARDIA

Obiettivo del piano

1. Con il Verde urbano di salvaguardia il piano individua le realtà territoriali inserite nel tessuto urbano consolidato inedificate ovvero con caratteristiche di bassissima densità edilizia. Gli ambiti inedificati si qualificano come spazi a filtro fra distretti edilizi consolidati, in vuoti urbani necessari a preservare barriere naturali alla conurbazione, ovvero come singolarità insediative ubicate in luoghi di preminenza/emergenza ambientale e/o paesistica. Diversamente, nel caso di abitazioni di livello spesso elevato, si tratta di episodi residenziali isolati (ovvero aggregati) dove edifici a carattere famigliare si inseriscono in pertinenze mantenute a verde dalla considerevole estensione. Per le caratteristiche dei siti ove tali ambiti si ubicano il piano prevede un controllo significativo delle attività edilizie, così come dell'uso dei suoli.
2. Negli ambiti del VUS è prevista prevalentemente la manutenzione delle aree a verde (ed, eventualmente, dei manufatti preesistenti) e viene prescritta la conservazione dei soggetti arborei preesistenti.
3. Il mantenimento degli ambiti dovrà prevedere una piantumazione estesa alle singole aree per una densità di almeno un soggetto arboreo ogni 30,00 mq. Le specie arboree o arbustive di nuovo impianto dovranno essere di tipo autoctono.

12.1 Indici

1. Negli ambiti qualificati come VUS le destinazioni degli edifici, gli indici ed i parametri devono intendersi quelli preesistenti alla data d'adozione delle presenti norme.
2. Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia che riguardino edifici preesistenti è consentito un incremento volumetrico concesso una tantum non superiore al 10% dei parametri e delle funzioni preesistenti (indice fondiario, rapporto di copertura, indice di utilizzazione fondiaria). Tali interventi dovranno, comunque, prevedere il rispetto delle altezze preesistenti alla data d'adozione delle presenti norme.
3. Non è ammessa alcuna nuova edificazione, ad esclusione di:
    a) autorimesse pertinenziali di cui all'art. 9 della L. 122/89 nella misura massima di 35,00 mq ogni 100,00 mq di s.a. ai sensi della LR 16/2008, includendo nel computo le autorimesse esistenti;
    b) edifici o piccoli locali di deposito attrezzi per la manutenzione del verde con indice fondiario di copertura non superiore a 0,01 mq/mq con un limite massimo di 20,00 mq di superficie coperta. Detti locali di deposito, di altezza massima non superiore a 4,5 m misurati in colmo, dovranno prevedere una copertura in materiale tradizionale (coppi o marsigliesi in laterizio o ardesia) ed opportune finiture esterne che salvaguardino il decoro dell'insediamento;
    c) piscine ed attrezzature per il gioco e lo svago che non determinino volume. Tali accessori dovranno essere di servizio ad edifici a destinazione prevalentemente residenziale preesistenti negli stessi ambiti di verde urbano di salvaguardia; è altresì consentita la realizzazione di tali accessori anche qualora pertinenziali ad edifici residenziali collocati in altri ambiti di piano adiacenti.

ART. 13 T1 - AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE TURISTICO-ALBERGHIERA

Obiettivo del piano

Sono ambiti territoriali già occupati da attività prevalentemente turistico-alberghiere delle quali si prevede il completamento edificatorio per lo sviluppo funzionale delle singole realtà in ambiti consoni al sistema di contesto.

13.1 Indici

Volume	Indice fondiario (IF)		mc/mq	P
	Indice territoriale (IT)		mc/mq	\
	Volume predefinito		mc	\
SA/SLP	Utilizzazione insediativa (UI)		%	P
	Utilizzazione territoriale (UT)		%	\
	Utilizzazione predefinita		mq	\
SC	Rapporto di copertura (RC)	fondiaria	mq/mq	P
		territoriale	mq/mq	\
	Copertura predefinita		mq	\
Incrementi	(lotti saturi)	volume	%	20
		SA/SLP	%	20
		SC	%	20
Verde	Rapporto di verde profondo		%	20
Altezza	Minima		m	\
	Massima		m	P

P Valore preesistente alla data di adozione delle presenti norme

13.2 Destinazioni, modalità d'intervento, aree per servizi pubblici

Destinazioni d'uso degli edifici			Destinazioni			Modalità d'intervento								Aree per servizi pubblici										
			Ammissibilità	QM	SDM	MS	RRC	RE	SE	RU	A	MDU	NC	PUO - PA			PdCc			SP di qualità		Esecuzione opere		
														a)		b)	c)		b)	d)	b)	e)		
				% mc; sa	mq sa									mq/ab.	% sa	% a)	mq/ab.	% sa	% c)	% sa	% d)	a.u.	I	II
Residenza	extra agricola	1a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	agricola	1b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	extra agricola in aree agricole, etc.	1c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	di servizio	1d	A	20	100 (3)	PdC	PdC	PdC	PdC	PUO	PdCc	PdCc	PdCc	18	\	100	18	\	100	5	100	A	A	NA
	non riconosciuta negli ambiti di piano	1e	A	P	\	\	PdC	PdC	PdC	PUO	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\
Turistico	albergo	2a	A	100	\	PdC	PdC	PdC	PdC	PUO	PdCc	PdCc	PdCc	\	100	50	\	100	50	25	100	A	A	NA
	motel	2b	A	100	\	PdC	PdC	PdC	PdC	PUO	PdCc	PdCc	PdCc	\	100	50	\	100	50	25	100	A	A	NA
	residenze turistico-alberghiere	2c	A	100	\	PdC	PdC	PdC	PdC	PUO	PdCc	PdCc	PdCc	\	100	50	\	100	50	25	100	A	A	NA
	locande e residenze d'epoca	2d	A	100	\	PdC	PdC	PdC	PdC	PUO	PdCc	PdCc	PdCc	\	100	50	\	100	50	25	100	A	A	NA
	villaggi turistici	2e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	campeggi	2f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	altre strutture ricettive	2g	A	100	\	PdC	PdC	PdC	PdC	PUO	PdCc	PdCc	PdCc	\	100	50	\	100	50	25	100	A	A	NA
Direzionale	complesso per uffici	3a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	studio professionale	3b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	ufficio complementare	3c	A	20	150 (1)	PdC	PdC	PdC	PdC	PUO	PdCc	PdCc	PdCc	\	100	50	\	100	50	25	100	A	A	NA
Commerciale	esercizio di vicinato	4a	A	10	150 (1)	PdC	PdC	PdC	PdC	PUO	PdCc	PdCc	PdCc	\	100	50	\	100	50	25	100	A	A	NA
	media distribuzione di vendita	4b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	grande distribuzione di vendita	4c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	aggregazioni di strutture di vendita	4d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	autosaloni/esposizioni	4e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	pubblico esercizio	4f	A	20	\	PdC	PdC	PdC	PdC	PUO	PdCc	PdCc	PdCc	\	150	50	\	150	50	50	100	A	A	NA
	distributore di carburante	4g	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Produttivo	extra agricolo in aree agricole, etc.	5a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	artigianato di servizio	5b	A	10	250 (1)	PdC	PdC	PdC	PdC	PUO	PdCc	PdC	PdCc	\	20	50	\	20	50	50	100	A	A	NA
	attività non riconosciuta	5c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	artigianato e industria	5d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	deposito a cielo aperto	5e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Agricolo	depositi e strutture di servizio	6a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	allevamenti zootecnici	6b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	allevamenti zootecnici	6c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	allevamenti zootecnici	6d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	serre fisse	6e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	attività agrituristica	6f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(Altro)	discoteche, sale ballo	7a	A	30	300	PdC	PdC	PdC	PdC	PUO	PdCc	PdCc	PdCc	\	200	50	\	200	50	50	100	A	A	NA
	parcheggi privati	7b	A	100	\	PdC	PdC	PdC	PdC	PUO	PdC	PdC	PdC	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\

A Destinazioni ammesse

NA Destinazioni non ammesse

QM Quota massima rispetto al peso insediativo ammissibile

SDM Soglia dimensionale massima
(per le destinazioni commerciali i valori sono riferiti alla SNV)

P Valore preesistente alla data di adozione delle presenti norme

SNV Superficie netta di vendita

(1) Per ogni singola attività

(2) Sul lotto

(3) Per alloggio (massimo un alloggio per ogni attività)

(4) Per esercizio (massimo un esercizio per ogni attività)

PdC: Permesso di costruire, denuncia di inizio attività

PdCc: Permesso di costruire convenzionato (art. 14, p. 13, Norme generali)

PUO-PA: Progetto urbanistico operativo - p. di recupero, p. particolareggiato, p. di lottizzazione, p. integrato d'intervento

MS: Manutenzione straordinaria

RRC: Restauro e risanamento conservativo

RE: Ristrutturazione edilizia

SE: Sostituzione edilizia

RU: Ristrutturazione urbanistica

A: Ampliamento

MDU: Mutamento di destinazione d'uso (con opere)

NC: Nuova costruzione

a); c): Quota di servizi pubblici indotti dal peso insediativo del progetto

b): Quota massima monetizzabile di servizi pubblici

d): Quota aggiuntiva di servizi pubblici per il miglioramento della qualità dell'intervento

e): Esecuzione di opere convenzionate*:

a.u.: Arredo urbano

I: Opere di urbanizzazione primaria

II: Opere di urbanizzazione secondaria

* (di valore uguale alla somma della monetizzazione degli SP con la monetizzazione, obbligatoria, degli SP di qualità)

ART. 14 T2 - AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE RISERVATI AD AZIENDE RICETTIVE ALL'ARIA APERTA: CAMPEGGI E PARCHI VACANZE

Obiettivo del piano

1. E' un ambito territoriale già occupato da attività ricettive all'aria aperta quali campeggi e parchi vacanze soggetto a pianificazione attuativa convenzionata e approvata (P.P.I.P. zona 3: Europa Unita e Osservatorio, località Carri Armati - approvato con Conferenza dei servizi deliberante in data 14/03/08) del quale si prevede lo sviluppo funzionale delle singole realtà compatibilmente all'assetto urbanistico ed alla salvaguardia ambientale del sistema di contesto.
2. Sono fatte salve le prescrizioni (tra cui le tipologie edilizie insediabili ed i parametri dimensionali) di cui alle specifica convenzione fino al termine di scadenza definito dalla stessa. All'ambito di cui al presente articolo si applicano le norme tecniche di attuazione vigenti al momento della stipula della convenzione o del provvedimento di approvazione.
3. Le presenti norme si applicano nel caso di nuovo convenzionamento a seguito di variante al titolo abilitativo già approvato o convenzionato, oppure successivamente alla decadenza dei termini temporali definiti nella convenzione urbanistica o siano state collaudate favorevolmente le opere di urbanizzazione convenzionate.
4. Le principali normative di riferimento sono le LR 2/2008 e 18/1995. A seguito di eventuale emanazione di regolamento regionale in attuazione della succitata legge si provvederà all'aggiornamento del presente articolo per l'adeguamento delle disposizioni di cui al presente articolo.

14.1 Indici

1. La disciplina di cui al presente articolo è subordinata alle prescrizioni della LR 2/2008, eccetto per quanto riguarda le prescrizioni più restrittive di seguito definite.
2. Gli allestimenti fissi non potranno avere una s.a. superiore a 40 m² cadauna e potranno essere aggregate in un numero non superiore a 3.
   La dimensione minima delle piazzole dovrà essere di 45 m²; è consentita la realizzazione di piazzole di dimensioni inferiori sino al 50% della misura minima stabilita, purché il loro numero non superi il 15% del totale delle piazzole complessivamente autorizzate.
3. Non sono soggetti a titolo abilitativo gli allestimenti mobili di pernottamento quali tende, roulotte o caravan, mobilhome o maxicaravan a condizione che tali allestimenti conservino i meccanismi di rotazione in funzione e non possiedano alcun collegamento permanente al terreno e gli allacciamenti alle reti tecnologiche siano rimovibili in ogni momento.
4. Sui mezzi mobili di pernottamento possono essere installati senza preventiva richiesta di titolo abilitativo pre-ingressi in materiale rigido removibile, purché non coprano una superficie superiore a 12 m² e non superino (in altezza ed in larghezza) di oltre 25 cm il mezzo di cui costituiscono pertinenza.
5. Gli uffici direzionali connessi alle attività nonché i servizi in generale riservati ai turisti ospitati nonché gli esercizi per la ristorazione, lo spaccio d'alimentari, i bar e vendita di articoli vari, gli impianti e le attrezzature sportive ricreative potranno essere insediati in applicazione di un indice di utilizzazione territoriale non superiore a 0,10 m²/m² comprensivo della s.a. preesistente alla data di adozione delle presenti norme.
6. L'altezza media dei nuovi edifici di servizio della struttura (di cui al comma 5) e delle strutture fisse di pernottamento non potrà superare i 4,50 m misurati a partire dalla quota naturale del piano di campagna o del piano di progetto conformemente ai disposti di cui all'art. 11.1, comma 2 delle norme generali di attuazione, fino alla quota di imposta della gronda rilevata sul paramento esterno della muratura perimetrale. Per gli edifici preesistenti con altezza maggiore di quella prescritta è consentito il mantenimento delle altezze preesistenti.

6. L'altezza media dei nuovi edifici di servizio della struttura (di cui al comma 5) e delle strutture fisse di pernottamento non potrà superare i 4,50 m misurati a partire dalla quota naturale del piano di campagna o del piano di progetto conformemente ai disposti di cui all'art. 11.1, comma 2 delle norme generali di attuazione, fino alla quota di imposta della gronda rilevata sul paramento esterno della muratura perimetrale. Per gli edifici preesistenti con altezza maggiore di quella prescritta è consentito il mantenimento delle altezze preesistenti.

14.2 Destinazioni, modalità d'intervento, aree per servizi pubblici

Destinazioni d'uso degli edifici			Destinazioni			Modalità d'intervento								Aree per servizi pubblici										
			Ammissibilità	QM	SDM	MS	RRC	RE	SE	RU	A	MDU	NC	PUO - PA			PdCc			SP di qualità		Esecuzione opere		
														a)		b)	c)		b)	d)	b)	e)		
				% mc; sa	mq sa									mq/ab.	% sa	% a)	mq/ab.	% sa	% c)	% sa	% d)	a.u.	I	II
Residenza	extra agricola	1a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	agricola	1b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	extra agricola in aree agricole, etc.	1c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	di servizio	1d	A	20	100 (3)	PdC	PdC	PdC	PdC	\	PdC	PdC	PdC	\	\	\	\	\	\	\	\	NA	NA	NA
	non riconosciuta negli ambiti di piano	1e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Turistico	albergo	2a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	motel	2b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	residenze turistico-alberghiere	2c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	locande e residenze d'epoca	2d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	villaggi turistici	2e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	campeggi	2f	A	100	\	PdC	PdC	PdC	PdC	\	PdC	PdC	PdC	\	\	\	\	\	\	\	\	NA	NA	NA
	altre strutture ricettive	2g	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Direzionale	complesso per uffici	3a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	studio professionale	3b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	ufficio complementare	3c	A	20	150 (1)	PdC	PdC	PdC	PdC	\	PdC	PdC	PdC	\	\	\	\	\	\	\	\	NA	NA	NA
Commerciale	esercizio di vicinato	4a	A	10	150 (1)	PdC	PdC	PdC	PdC	\	PdC	PdC	PdC	\	\	\	\	\	\	\	\	NA	NA	NA
	media distribuzione di vendita	4b	A	20	400 (1)	PdC	PdC	PdC	PdC	\	PdC	PdC	PdC	\	\	\	\	\	\	\	\	NA	NA	NA
	grande distribuzione di vendita	4c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	aggregazioni di strutture di vendita	4d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	autosaloni/esposizioni	4e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	pubblico esercizio	4f	A	20	200 (1)	PdC	PdC	PdC	PdC	\	PdCc	PdCc	PdCc	\	\	\	\	\	\	\	\	NA	NA	NA
	distributore di carburante	4g	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Produttivo	extra agricolo in aree agricole, etc.	5a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	artigianato di servizio	5b	A	10	250 (1)	PdC	PdC	PdC	PdC	\	PdCc	PdC	PdCc	\	\	\	\	\	\	\	\	NA	NA	NA
	attività non riconosciuta	5c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	artigianato e industria	5d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	deposito a cielo aperto	5e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Agricolo	depositi e strutture di servizio	6a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	allevamenti zootecnici	6b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	allevamenti zootecnici	6c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	allevamenti zootecnici	6d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	serre fisse	6e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	attività agrituristica	6f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(Altro)	discoteche, sale ballo	7a	A	20	-	PdC	PdC	PdC	PdC	\	PdC	PdC	PdC	\	\	\	\	\	\	\	\	NA	NA	NA
	parcheggi privati	7b	A	100	\	PdC	PdC	PdC	PdC	\	PdC	PdC	PdC	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\

A Destinazioni ammesse

NA Destinazioni non ammesse

QM Quota massima rispetto al peso insediativo ammissibile

SDM Soglia dimensionale massima
(per le destinazioni commerciali i valori sono riferiti alla SNV)

P Valore preesistente alla data di adozione delle presenti norme

SNV Superficie netta di vendita

(1) Per ogni singola attività

(2) Sul lotto

(3) Per alloggio (massimo un alloggio per ogni attività)

(4) Per esercizio (massimo un esercizio per ogni attività)

PdC: Permesso di costruire, denuncia di inizio attività

PdCc: Permesso di costruire convenzionato (art. 14, p. 13, Norme generali)

PUO-PA: Progetto urbanistico operativo - p. di recupero, p. particolareggiato, p. di lottizzazione, p. integrato d'intervento

MS: Manutenzione straordinaria

RRC: Restauro e risanamento conservativo

RE: Ristrutturazione edilizia

SE: Sostituzione edilizia

RU: Ristrutturazione urbanistica

A: Ampliamento

MDU: Mutamento di destinazione d'uso (con opere)

NC: Nuova costruzione

a); c): Quota di servizi pubblici indotti dal peso insediativo del progetto

b): Quota massima monetizzabile di servizi pubblici

d): Quota aggiuntiva di servizi pubblici per il miglioramento della qualità dell'intervento

e): Esecuzione di opere convenzionate*:

a.u.: Arredo urbano

I: Opere di urbanizzazione primaria

II: Opere di urbanizzazione secondaria

* (di valore uguale alla somma della monetizzazione degli SP con la monetizzazione, obbligatoria, degli SP di qualità)

14.3 Altre norme

1. I complessi ricettivi all'aria aperta dovranno essere serviti da parcheggi privati nella misura di 1 mq ogni 10 mc edificati e, comunque, di un posto macchina per ogni piazzola e per ogni allestimento fisso.

2. All'interno di ogni singolo ambito (attività) dovrà essere prevista una presenza di essenze arboree ad alto fusto per una densità minima di due piante ogni piazzola. Le essenze arboree dovranno essere di specie autoctona, desunta dallo studio agronomico comunale.

3. Per ogni attività, lungo i lati confinanti con ambiti a destinazione diversa da quella turistico-ricettiva dovrà essere messa a dimora una siepe sempreverde costituita da essenze arbustive ed arboree di specie autoctona (da selezionarsi dalla gamma riportata nello studio agronomico comunale).

4. La siepe di cui al precedente comma 3, per una profondità minima di 3,00 m, dovrà garantire un'altezza minima costante non inferiore a 2,50 m. A tale siepe potrà essere addossata una recinzione costituita da un muretto di altezza non superiore a 50 cm (altezza da intendersi quale media geometrica in caso di piano naturale di campagna modificato ai sensi del precedente articolo 11, comma 2) sulla sommità della quale potranno essere infissi paletti in metallo a supporto di rete metallica per un'altezza massima complessiva della recinzione non superiore a 1,70 m.

5. E' altresì consentito l'impiego di staccionate lignee a disegno semplice (paletti e listoni a base tonda o rettangolare) trattate al naturale per una recinzione avente altezza massima non superiore a 1,20 m.

6. Il suolo deve essere sistemato ed attrezzato in modo da assicurare lo smaltimento delle acque meteoriche.

7. In sede di richiesta di titolo abilitativo è fatto obbligo procedere ad uno studio geologico di approfondimento esteso alle aree interessate.

ART. 15 AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE PRODUTTIVA (ARTIGIANALE/INDUSTRIALE): NORMA GENERALE

1. Negli ambiti territoriali a destinazione prevalentemente produttiva le acque meteoriche intercettate dalle superfici impermeabili (coperture e piazzali) dovranno essere recapitate in appositi bacini di accumulo temporaneo evitando il convogliamento diretto in fognatura e/o la dispersione casuale nelle zone limitrofe.

2. La realizzazione delle nuove attività produttive e l'ampliamento di quelle esistenti deve essere accompagnata da opportune indicazioni relative alla pressione ambientale stimata, alla dotazione tecnologica ed ambientale prevista, agli elementi di rischio potenziale indotto, alle indicazione delle misure di mitigazione e compensazione dell'impatto previsto. In base alla pressione ambientale presunta è necessario prevedere, oltre ai sistemi d'abbattimento degli inquinanti, barriere verdi antiacustiche e verde di compensazione.

3. Sono sempre consentiti gli interventi edilizi necessari all'adeguamento della legislazione in tema di inquinamento e sicurezza, nonché agli adeguamenti a prescrizioni di Enti o Uffici pubblici.

4. Non potranno venire svolte lavorazioni moleste né inquinanti. In particolare, sono espressamente vietati:
   - fonderie di alluminio;
   - fonderie di ghisa;
   - inceneritori;
   - concerie;
   - cartiere;
   - raffinerie di metalli;
   - impianti chimici o petrolchimici;
   - nuove acciaierie;
   - depositi/impianti di depurazione, trattamento rifiuti solidi e assimilabili agli urbani e dei liquami;
   - attività di deposito e cernita stracci;
   - attività di pressofusione di alluminio;
   - stampaggio a caldo di ottone o sue leghe;
   - attività di recupero di cui all'allegato 1/3, punto 3.2.3, lettera a), del DM 05/02/98;
   - attività di decappaggio dei metalli;
   - attività di burattatura;
   - centrali termoelettriche;
   - impianti e laboratori nucleari;
   - autodemolizioni.

5. Per le industrie insalubri di prima classe già esistenti alla data di adozione delle presenti norme può essere autorizzata la prosecuzione dell'attività all'interno del centro abitato qualora il titolare dimostri che l'esercizio della lavorazione insalubre non reca danno o molestia al vicinato.

7. In ogni caso, in tutti gli ambiti di piano in cui sono consentite attività produttive è vietato l'insediamento, l'impianto e l'esercizio di industrie destinate allo stoccaggio ed alla lavorazione dei rifiuti solidi urbani e dei rifiuti speciali, così come l'impianto o l'esercizio di apparecchiature per la combustione dei rifiuti o funzionanti con combustibile derivato da rifiuti.

8. In caso di nuovi insediamenti a carattere artigianale/industriale, lungo il confine con ambiti di piano a destinazione diversa da quella produttiva dovrà essere prevista una fascia di mitigazione ambientale e paesistica non inferiore a 5,00 m di profondità. Essa dovrà essere costituita da:

    a) una prima fascia di almeno 2,00 m di siepe antiabbagliamento composta con essenze arboree o arbustive; l'altezza massima dovrà rispettare gli specifici parametri stabiliti dagli articoli precedenti in merito alle recinzioni;

    b) una seconda fascia di almeno 3,00 m composta con alberature ad alto fusto.

9. Le essenze arboree/arbustive di cui al precedente comma dovranno essere di specie autoctona.

ART. 16 P1 - AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE PRODUTTIVA

Obiettivo del piano

1. Sono ambiti territoriali già occupati da attività prevalentemente produttive di carattere artigianale ed industriale delle quali si prevede il completamento edificatorio per lo sviluppo funzionale delle singole necessità aziendali in ambiti urbanisticamente dedicati e consoni al sistema di contesto.

2. Gli alloggi riservati al personale di custodia o al titolare dell'attività dovranno avere un vincolo di pertinenzialità dell'edificio destinato all'attività produttiva registrato e trascritto.

16.1 Indici

Volume	Indice fondiario (IF)		mc/mq	\
	Indice territoriale (IT)		mc/mq	\
	Volume predefinito		mc	\
SA/SLP	Utilizzazione insediativa (UI)		%	150
	Utilizzazione territoriale (UT)		%	\
	Utilizzazione predefinita		mq	\
SC	Rapporto di copertura (RC)	fondiaria	mq/mq	50
		territoriale	mq/mq	\
	Copertura predefinita		mq	\
Incrementi	(lotti saturi)	volume	%	\
		SA/SLP	%	50
		SC	%	10
Verde	Rapporto di verde profondo		%	10
Altezza	Minima		m	\
	Massima		m	16,00

16.2 Destinazioni, modalità d'intervento, aree per servizi pubblici

Destinazioni d'uso degli edifici			Destinazioni			Modalità d'intervento								Aree per servizi pubblici										
			Ammissibilità	QM	SDM	MS	RRC	RE	SE	RU	A	MDU	NC	PUO - PA			PdCc			SP di qualità		Esecuzione opere		
														a)		b)	c)		b)	d)	b)	e)		
				% mc; sa	mq sa									mq/ab.	% sa	% a)	mq/ab.	% sa	% c)	% sa	% d)	a.u.	I	II
Residenza	extra agricola	1a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	agricola	1b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	extra agricola in aree agricole, etc.	1c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	di servizio	1d	A	10	100 (3)	PdC	PdC	PdC	PdC	PUO	PdC	PdC	PdCc	18	\	50	18	\	100	5	100	A	A	NA
	non riconosciuta negli ambiti di piano	1e	A	P	\	PdC	PdC	PdC	PdC	PUO	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\
Turistico	albergo	2a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	motel	2b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	residenze turistico-alberghiere	2c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	locande e residenze d'epoca	2d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	villaggi turistici	2e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	campeggi	2f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	altre strutture ricettive	2g	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Direzionale	complesso per uffici	3a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	studio professionale	3b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	ufficio complementare	3c	A	20	150 (1)	PdC	PdC	PdC	PdCc	PUO	PdCc	PdCc	PdCc	\	100	50	\	100	50	25	100	A	A	NA
Commerciale	esercizio di vicinato	4a	A	20	150 (1)	PdC	PdC	PdC	PdCc	PUO	PdCc	PdCc	PdCc	\	100	50	\	100	50	25	100	A	A	NA
	media distribuzione di vendita	4b	A	20	1.000 (1) (o)	PdC	PdC	PdC	PdCc	PUO	PdCc	PdCc	PdCc	\	150	50	\	150	50	50	100	A	A	NA
	grande distribuzione di vendita	4c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	aggregazioni di strutture di vendita	4d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	autosaloni/esposizioni	4e	A	40	1.000 (1)	PdC	PdC	PdC	PdCc	PUO	PdCc	PdCc	PdCc	\	100	50	\	100	50	25	100	A	A	NA
	pubblico esercizio	4f	A	20	500 (1)	PdC	PdC	PdC	PdCc	PUO	PdCc	PdCc	PdCc	\	150	50	\	150	50	50	100	A	A	NA
	distributore di carburante	4g	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Produttivo	extra agricolo in aree agricole, etc.	5a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	artigianato di servizio	5b	A	100	\	PdC	PdC	PdC	PdCc	PUO	PdC	PdCc	PdCc	\	20	50	\	20	50	5	100	A	A	NA
	attività non riconosciuta	5c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	artigianato e industria	5d	A	100	\	PdC	PdC	PdC	PdCc	PUO	PdC	PdC	PdCc	\	20	50	\	20	50	5	100	A	A	NA
	deposito a cielo aperto	5e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Agricolo	depositi e strutture di servizio	6a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	allevamenti zootecnici	6b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	allevamenti zootecnici	6c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	allevamenti zootecnici	6d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	serre fisse	6e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	attività agrituristica	6f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(Altro)	discoteche, sale ballo	7a	A	100	\	PdC	PdC	PdC	PdCc	PUO	PdCc	PdCc	PdCc	\	\	\	\	200	50	50	100	A	A	NA
	parcheggi privati	7b	A	100	\	PdC	PdC	PdC	PdC	PUO	PdC	PdC	PdC	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\

A Destinazioni ammesse

NA Destinazioni non ammesse

QM Quota massima rispetto al peso insediativo ammissibile

SDM Soglia dimensionale massima
(per le destinazioni commerciali i valori sono riferiti alla SNV)

P Valore preesistente alla data di adozione delle presenti norme

SNV Superficie netta di vendita

(1) Per ogni singola attività

(2) Sul lotto

(3) Per alloggio (massimo un alloggio per ogni attività) con almeno 1.000 mq di sa per attività produttiva

(4) Per esercizio (massimo un esercizio per ogni attività)

(o) Non alimentare

PdC: Permesso di costruire, denuncia di inizio attività

PdCc: Permesso di costruire convenzionato (art. 14, p. 13, Norme generali)

PUO-PA: Progetto urbanistico operativo - p. di recupero, p. particolareggiato, p. di lottizzazione, p. integrato d'intervento

MS: Manutenzione straordinaria

RRC: Restauro e risanamento conservativo

RE: Ristrutturazione edilizia

SE: Sostituzione edilizia

RU: Ristrutturazione urbanistica

A: Ampliamento

MDU: Mutamento di destinazione d'uso (con opere)

NC: Nuova costruzione

a); c): Quota di servizi pubblici indotti dal peso insediativo del progetto

b): Quota massima monetizzabile di servizi pubblici

d): Quota aggiuntiva di servizi pubblici per il miglioramento della qualità dell'intervento

e): Esecuzione di opere convenzionate*:

a.u.: Arredo urbano

I: Opere di urbanizzazione primaria

II: Opere di urbanizzazione secondaria

* (di valore uguale alla somma della monetizzazione degli SP con la monetizzazione, obbligatoria, degli SP di qualità)

ART. 17 P3 - AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE PER DISTRIBUTORI DI CARBURANTE

Obiettivo del piano

1. Sono le aree comprendenti tutte le attrezzature inerenti la vendita del carburante al minuto, con le relative strutture pertinenziali, esistenti alla data di adozione delle presenti norme.

17.1 Norme particolari per i nuovi distributori di carburante: piano di localizzazione

1. La destinazione d'uso "4g – Distributori di carburante" è ammessa in tutti gli ambiti del territorio comunale, fatte salve le aree indicate al successivo comma 4. Il rilascio del titolo edilizio, nonché dell'autorizzazione all'installazione ed all'esercizio di nuovi distributori di carburante, è subordinato alla positiva verifica di conformità alle disposizioni del presente articolo. Il procedimento di rilascio dell'autorizzazione predetta è esercitato dal Comune nel rispetto della normativa vigente in materia.

2. Al fine di favorire l'autosufficienza energetica degli impianti mediante fonti rinnovabili, le pensiline dei nuovi impianti devono essere dotate di pannelli fotovoltaici che garantiscano una potenza installata di almeno 5 KW o, in alternativa, di impianti solari termici per la produzione di acqua calda sanitaria e ad integrazione degli impianti termici o del fabbisogno dei processi produttivi. Tutti i nuovi impianti devono prevedere la presenza di adeguati servizi igienici, idonei anche per utenti in condizioni di disabilità. I nuovi impianti devono essere dotati almeno dei prodotti benzina e gasolio, nonché del servizio pre e post pagamento, e devono assicurare la presenza di apposito personale negli orari di apertura, stabiliti in base alla vigente normativa regionale di riferimento.

3. I nuovi impianti possono essere dotati, oltre che di autonomi servizi all'auto e all'automobilista, di attività commerciali e artigianali e di pubblici esercizi.
   La superficie complessiva massima delle suddette strutture non potrà superare i 200 m², purchè dotati di relativa dotazione di parcheggi, determinata nel 50% del totale della superficie di vendita. Il rilascio delle singole autorizzazioni e l'esercizio delle suddette attività di servizio all'utenza restano regolate dalle rispettive discipline di settore.
   Le attività integrative sono connesse all'impianto di distribuzione carburante, e non possono, pertanto, essere cedute autonomamente, decadendo in caso di chiusura dello stesso.

4. Fatte salve ulteriori disposizioni emanate dagli Enti preposti alla tutela della salute pubblica, i nuovi impianti di distribuzione carburante sono ammessi esclusivamente negli ambiti del territorio non sottoposti a vincoli monumentali, archeologici, idrogeologici e non compresi negli ambiti dei centri storici o aree pedonali. Sono, altresì, vietate nuove localizzazioni di impianti di distribuzione carburanti negli ambiti individuati dal PUC come: rispetto cimiteriale; ambiti di riqualificazione a verde urbano di salvaguardia, territori di presidio ambientale; territori non insediabili.

   Nelle altre aree a valenza ambientale e paesaggistica, la localizzazione è ammessa a condizione che il titolare dell'impianto provveda ad adottare adeguate opere di mitigazione e compensazione per il corretto inserimento dell'infrastruttura nel paesaggio. Il rilascio dell'autorizzazione è subordinato alla verifica di compatibilità degli impianti rispetto alla sicurezza viabilistica, da attestarsi con riferimento ai vincoli relativi alle condizioni di sicurezza previste dal Codice della strada.

5. Nelle fasce di rispetto stradale di cui agli articoli 16, 17 e 18 del Codice della strada ricadenti all'interno degli ambiti di cui al comma 4 è vietata l'installazione di impianti per la distribuzione di carburanti. Nelle fasce di rispetto ricadenti negli ambiti del territorio comunale non oggetto delle condizioni di incompatibilità di cui al comma precedente l'installazione di impianti è ammessa, nel rispetto dei parametri e delle indicazioni di cui al presente articolo, esclusivamente a titolo precario, e la relativa autorizzazione può essere revocata in ogni tempo per oggettive e prevalenti ragioni di interesse pubblico.

6. Parametri edilizi:

RC:	20% della superficie del lotto.
Distanza dai confini:	non inferiore a 5,00 m.
Distanza da altri edifici:	non inferiore a 10,00 m. (ovvero alla maggior distanza imposta dalle specifiche disposizioni relative a particolari tipologie d'impianti.)

7. Le disposizioni di cui al presente articolo non si applicano agli impianti di distributori carburante ad uso privato.

8. Norme specifiche per l'impianto ubicato sulla S.S. 1 in prossimità della Chiesa di S. Maria:
deve essere perseguita la riduzione sostanziale delle aree in concessione per evitare problematiche connesse ad un uso non conforme alla destinazione d'uso del contesto urbano.

ART. 18 APA1 - AMBITI DI CONSERVAZIONE - AREE DI PRODUZIONE AGRICOLA

Obiettivo del piano

1. Sono aree che, per qualità e produttività dei suoli, vengono destinate alla produzione agricola in ambiti territoriali extraurbani connotati da modesto valore paesistico.

18.1 Indici

	Destinazioni (art.16, comma 16.3):		1b	1c (r) (aa▲)	5a (p)	5a (a)	6a	6b	6c	6d	6e	6f
Volume	Indice fondiario	m³/m²	0,03	P	P	P	\	\	\	\	\	P
	Indice territoriale	m³/m²	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\
	Volume predefinito	m³	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\
SA/SLP	Utilizzazione insediativa	%	\	P	P	P	3	3	3	3	20	P
	Utilizzazione territoriale	%	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\
	Utilizzazione predefinita	m²	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\
SC	Rapporto di copertura	m²/m²	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\
	Copertura predefinita	m²	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\
I *	Volume	%	NA	(1)	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
	Sa/Slp	%	NA	(1)	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
	SC	%	NA	(1)	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
M **	Volume	%	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A
	Sa/Slp	%	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A
	SC	%	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A
H	Minima	m	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\
	Massima	m	7,50	7,50	P	P	7,50	P	P	P	P	7,50
	Allineamenti	A/NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
	Mantenimento ***	A/NA	A	A	NA	NA	A	NA	NA	NA	NA	A

Note:

P Valore preesistente alla data di adozione delle presenti norme.

A Ammesso.

NA Non ammesso.

ND Valore non prescritto.

* Incremento dei valori preesistenti alla data di adozione del PUC.

** Mantenimento dei valori preesistenti eccedenti l'indice.

*** Mantenimento dell'altezza preesistente eccedente l'altezza massima prescritta.

(aa▲) Aziende agricole dismesse.

(r) Residenze extraagricole.

(p) Produttivo extraagricolo (artigianale, commerciale-direzionale, ricettivo-ristorativo, turistico alberghiero).

(a) Accessori extraagricoli.

(1) Per gli edifici con destinazione residenziale extraagricola, ad eccezione delle parti produttive connesse alle aziende agricole dismesse, con superfici agibili preesistenti:
a) fino a 170 m² è concesso un incremento non superiore al 20%;
b) da 170 a 340 m² è concesso un incremento non superiore al 10%;
c) oltre 340 m² è concesso un incremento non superiore al 5%.

L'incremento è ammesso per gli edifici che, alla data di adozione delle presenti norme, non hanno ancora usufruito di incrementi concessi dagli strumenti urbanistici previgenti e non può in ogni caso superare i 50 m². I valori di sc potranno variare in adeguamento agli incrementi.

1. E’ consentita la realizzazione di fabbricati non residenziali per la manutenzione del fondo con un indice di s.c. fondiario pari a 0,003 m²/m², con volume massimo pari a 30 m³, con altezza massima in media falda di 3,00 m, a servizio di fondi nel territorio comunale, anche non contigui, aventi una superficie inferiore a 7.000 m². Le murature dovranno essere in pietrame con intonaco raso pietra e la copertura dovrà essere in legno con manto di materiali tradizionali (coppi o marsigliesi in laterizio o ardesia) e sporti di gronda non superiori a 50 cm.

2. La realizzazione delle previsioni insediative, ad esclusione dei fabbricati di cui al comma precedente, è subordinata all'asservimento di una superficie minima di 7.000 m², dei quali almeno 5.000 m² di proprietà del richiedente, accorpati, ed interamente ricompresi nelle aree di produzione agricola, su cui realizzare l'intervento edilizio ed i restanti ad una distanza massima di 500 m. Dovrà essere stipulato apposito atto unilaterale d'obbligo o la convenzione di cui all'art. 35, comma 6, della L.R. 36/1997 e s.m.i..

3. L'efficacia del titolo abilitativo alla edificazione delle nuove costruzioni ad uso residenziale ammesse in area di produzione agricola è subordinata alla sottoscrizione, da parte del soggetto titolare, di quanto previsto al precedente comma 2; inoltre con lo stesso atto si deve garantire l'effettivo legame tra l'edificio da realizzarsi e il fondo agricolo di proprietà e di asservimento che il soggetto titolare si impegna a condurre; a garanzia della regolare esecuzione del piano colturale da praticare ed indicare per ciascun mappale, dovrà essere prestata adeguata polizza fidejussoria per l'esecuzione delle opere.

18.2 Interventi sugli edifici nelle aree di produzione agricola

1. Gli interventi sugli edifici esistenti non adibiti all’uso agricolo o dismessi dalla attività agricola dovranno essere finalizzati al recupero e mantenimento delle preesistenze, delle caratteristiche distributive e dei materiali impiegati nelle costruzioni.

2. Gli interventi di modifica della destinazione d'uso da agricola esistente a residenziale extraagricola dovranno avvenire nel rispetto della disponibilità di una superficie asservibile minima pari a 7.000 m², in conformità a quanto disposto al precedente comma 19.1.2; per la determinazione della superficie asservibile il volume esistente dovrà comunque rispettare l'indice fondiario di 0,01 m³/m².

3. Tutti gli interventi edilizi relativi alla ristrutturazione o ampliamento di strutture destinate alla attività agricola quali: stalle, serre, depositi attrezzi e macchinari agricoli, fienili, etc., dovranno proporre soluzioni tipologiche ed architettoniche conformi agli obiettivi di tutela dei valori paesistici dei luoghi. Si dovrà privilegiare l’impiego di murature intonacate e tinteggiate nella gamma delle tonalità riportate all'articolo 19 delle norme generali di attuazione; coperture a falde inclinate ed, ad esclusione delle serre, l’impiego di manti di copertura in materiali tradizionali (coppi o marsigliesi in laterizio o ardesia). Nei casi in cui non sia possibile utilizzare materiali tradizionali, dovrà essere prevista una zona di mitigazione ambientale per la tutela paesaggistica del territorio.

18.3 Disposizioni particolari

1. L'area identificata nella cartografia di Struttura di Piano (T01-b SP) con perimetro continuo e sigla "c", classificata in APA1 - Aree di produzione agricola e Viabilità di progetto è necessaria alla realizzazione della viabilità di collegamento tra Via Molino della Rocca e Via della Pace. A titolo prerequativo l'acquisizione dell'area da parte della Amministrazione Comunale viene indennizzata con l'assegnazione di un credito volumetrico che la proprietà potrà commercializzare prevedendone il traferimento sul distretto di trasformazione TR2 - subambito C e/o subambito A. Il credito volumetrico verrà predeterminato in s.a. m² 1.295 comprensivo delle limitazioni d'uso delle aree che resteranno in proprietà ricomprese nelle fasce di rispetto stradale.

18.4 Destinazioni, modalità d'intervento, aree per servizi pubblici

Destinazioni d'uso degli edifici			Destinazioni			Modalità d'intervento								Aree per servizi pubblici										
			Ammissibilità	QM	SDM	MS	RRC	RE	SE	RU	A	MDU	NC	PUO - PA			PdCc			SP di qualità		Esecuzione opere		
														a)		b)	c)		b)	d)	b)	e)		
				% m³; sa	m³ sa									m³/ab.	% sa	% a)	m³/ab.	% sa	% c)	% sa	% d)	a.u.	I	II
Residenza	extra agricola	1a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	agricola	1b	A	100	\	PdC	PdC	PdC	PdC	\	PdC	PdC	PdC	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\
	extra agricola in aree agricole, etc.	1c	A	P	\	Pdc	PdC	PdC	PdC	\	PdCc	PdCc	\	\	\	\	18	\	100	5	100	A	A	NA
	di servizio	1d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	non riconosciuta negli ambiti di piano	1e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Turistico	albergo	2a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	motel	2b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	residenze turistico-alberghiere	2c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	locande e residenze d'epoca	2d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	villaggi turistici	2e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	campeggi	2f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	altre strutture ricettive	2g	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Direzionale	complesso per uffici	3a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	studio professionale	3b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	ufficio complementare	3c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Commerciale	esercizio di vicinato	4a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	media distribuzione di vendita	4b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	grande distribuzione di vendita	4c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	aggregazioni di strutture di vendita	4d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	autosaloni/esposizioni merceologiche	4e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	pubblico esercizio	4f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	distributore di carburante	4g	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Produttivo	extra agricolo in aree agricole, etc.	5a	A	P	\	\	PdC	PdC	PdC	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\
	artigianato di servizio	5b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	attività non riconosciuta	5c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	artigianato e industria	5d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	deposito a cielo aperto	5e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Agricolo	depositi e strutture di servizio	6a	A	100	\	PdC	PdC	PdC	PdC	\	PdC	PdC	PdC	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\
	allevamenti zootecnici	6b	A	100	\	PdC	PdC	PdC	PdC	\	PdC	PdC	PdC	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\
	allevamenti zootecnici	6c	A	100	\	PdC	PdC	PdC	PdC	\	PdC	PdC	PdC	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\
	allevamenti zootecnici	6d	A	100	\	PdC	PdC	PdC	PdC	\	PdC	PdC	PdC	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\
	serre fisse	6e	A	100	\	PdC	PdC	PdC	PdC	\	PdC	PdC	PdC	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\
	attività agrituristica	6f	A	100	\	PdC	PdC	PdC	PdCc	\	PdCc	PdCc	\	\	\	\	\	100	100	\	\	A	A	NA
(Altro)	discoteche, sale ballo	7a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	parcheggi privati	7b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

A Destinazioni ammesse

NA Destinazioni non ammesse

QM Quota massima rispetto al peso insediativo ammissibile

SDM Soglia dimensionale massima
(per le destinazioni commerciali i valori sono riferiti alla SNV)

P Valore preesistente alla data di adozione delle presenti norme

SNV Superficie netta di vendita

(1) Per ogni singola attività

(2) Sul lotto

(3) Per alloggio (massimo un alloggio per ogni attività) con almeno 1.000 m³ di sa per attività produttiva

(4) Per esercizio (massimo un esercizio per ogni attività)

PdC: Permesso di costruire, denuncia di inizio attività

PdCc: Permesso di costruire convenzionato (art. 14, p. 13, Norme generali)

PUO-PA: Progetto urbanistico operativo - p. di recupero, p. particolareggiato, p. di lottizzazione, p. integrato d'intervento

MS: Manutenzione straordinaria

RRC: Restauro e risanamento conservativo

RE: Ristrutturazione edilizia

SE: Sostituzione edilizia

RU: Ristrutturazione urbanistica

A: Ampliamento

MDU: Mutamento di destinazione d'uso (con opere)

NC: Nuova costruzione

a); c): Quota di servizi pubblici indotti dal peso insediativo del progetto

b): Quota massima monetizzabile di servizi pubblici

d): Quota aggiuntiva di servizi pubblici per il miglioramento della qualità dell'intervento

e): Esecuzione di opere convenzionate*:

a.u.: Arredo urbano

I: Opere di urbanizzazione primaria

II: Opere di urbanizzazione secondaria

* (di valore uguale alla somma della monetizzazione degli SP con la monetizzazione, obbligatoria, degli SP di qualità)

ART. 19 APA2 - AMBITI DI CONSERVAZIONE - AREE DI PRODUZIONE AGRICOLA BOSCHIVA

Obiettivo del piano

1. Sono aree che, per qualità e produttività dei suoli, vengono destinate alla produzione agricola in ambiti territoriali extraurbani connotati da modesto valore paesistico.

19.1 Indici

	Destinazioni (art.16, comma 16.3):		1b	1c (r) (aa▲)	5a (p)	5a (a)	6a	6b	6c	6d	6e	6f
Volume	Indice fondiario	m³/m²	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	Indice territoriale	m³/m²	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\
	Volume predefinito	m³	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\
SA/SLP	Utilizzazione insediativa	%	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\
	Utilizzazione territoriale	%	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\
	Utilizzazione predefinita	m²	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\
SC	Rapporto di copertura	m²/m²	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\
	Copertura predefinita	m²	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\
I *	Volume	%	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
	Sa/Slp	%	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
	SC	%	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
M **	Volume	%	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A
	Sa/Slp	%	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A
	SC	%	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A
H	Minima	m	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\
	Massima	m	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	Allineamenti	A/NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
	Mantenimento ***	A/NA	A	A	NA	NA	A	NA	NA	NA	NA	A

Note:

P Valore preesistente alla data di adozione delle presenti norme.

A Ammesso.

NA Non ammesso.

ND Valore non prescritto.

* Incremento dei valori preesistenti alla data di adozione del PUC.

** Mantenimento dei valori preesistenti eccedenti l'indice.

*** Mantenimento dell'altezza preesistente eccedente l'altezza massima prescritta.

(aa▲) Aziende agricole dismesse.

(r) Residenze extraagricole.

(p) Produttivo extraagricolo (artigianale, commerciale-direzionale, ricettivo-ristorativo, turistico alberghiero).

(a) Accessori extraagricoli.

1. E' consentita la realizzazione di fabbricati non residenziali per la manutenzione del fondo con un indice di s.c. fondiario pari a 0,003 m²/m², con volume massimo pari a 30 m³, con volume massimo pari a 30 m³, con altezza massima in media falda di 3,00 m, a servizio di fondi nel territorio comunale, anche non contigui. Le murature dovranno essere in pietrame con intonaco raso pietra e la copertura dovrà essere in legno con manto in materiali tradizionali (coppi o marsigliesi in laterizio o ardesia) e sporti di gronda non superiori a 50 cm.

19.2 Interventi sugli edifici nelle aree di produzione agricola boschiva

1. Gli interventi sugli edifici esistenti non adibiti all'uso agricolo o dismessi dalla attività agricola dovranno essere finalizzati al recupero e mantenimento delle preesistenze, delle caratteristiche distributive e dei materiali impiegati nelle costruzioni.

2. Gli interventi di modifica della destinazione d'uso da agricola esistente a residenziale extraagricola sono subordinati all'asservimento di una superficie minima di 7.000 m², dei quali almeno 5.000 m² di proprietà del richiedente, accorpati, ed interamente ricompresi nelle aree di produzione agricola boschiva, ed i restanti ad una distanza massima di 500 m. Dovrà essere stipulato apposito atto unilaterale d'obbligo o la convenzione di cui all'art. 35, comma 6, della L.R. 36/1997 e s.m.i..; per la determinazione della superficie asservibile il volume esistente dovrà comunque rispettare l'indice fondiario di 0,01 m³/m².

3. Tutti gli interventi edilizi relativi alla ristrutturazione di strutture destinate alla attività agricola quali: stalle, serre, depositi attrezzi e macchinari agricoli, fienili, etc., dovranno proporre soluzioni tipologiche ed architettoniche conformi agli obiettivi di tutela dei valori paesistici dei luoghi. Si dovrà privilegiare l'impiego di murature intonacate e tinteggiate nella gamma delle tonalità riportate all'art. 19 delle norme generali di attuazione; coperture a falde inclinate ed, ad esclusione delle serre, l'impiego di manti di copertura in materiali tradizionali (coppi o marsigliesi in laterizio o ardesia). Nei casi in cui non sia possibile utilizzare materiali tradizionali, dovrà essere prevista una zona di mitigazione ambientale per la tutela paesaggistica del territorio.

19.3 Destinazioni, modalità d'intervento, aree per servizi pubblici

Destinazioni d'uso degli edifici			Destinazioni			Modalità d'intervento								Aree per servizi pubblici										
			Ammissibilità	QM	SDM	MS	RRC	RE	SE	RU	A	MDU	NC	PUO - PA			PdCc			SP di qualità		Esecuzione opere		
														a)		b)	c)		b)	d)	b)	e)		
				% m³; sa	m² sa									m²/ab.	% sa	% a)	m²/ab.	% sa	% c)	% sa	% d)	a.u.	I	II
Residenza	extra agricola	1a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	agricola	1b	A	P	\	PdC	PdC	PdC	PdC	\	\	PdC	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\
	extra agricola in aree agricole, etc.	1c	A	P	\	Pdc	PdC	PdC	PdC	\	\	PdCc	\	\	\	\	18	\	100	5	100	A	A	NA
	di servizio	1d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	non riconosciuta negli ambiti di piano	1e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Turistico	albergo	2a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	motel	2b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	residenze turistico-alberghiere	2c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	locande e residenze d'epoca	2d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	villaggi turistici	2e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	campeggi	2f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	altre strutture ricettive	2g	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Direzionale	complesso per uffici	3a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	studio professionale	3b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	ufficio complementare	3c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Commerciale	esercizio di vicinato	4a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	media distribuzione di vendita	4b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	grande distribuzione di vendita	4c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	aggregazioni di strutture di vendita	4d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	autosaloni/esposizioni merceologiche	4e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	pubblico esercizio	4f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	distributore di carburante	4g	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Produttivo	extra agricolo in aree agricole, etc.	5a	A	P	\	\	PdC	PdC	PdC	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\
	artigianato di servizio	5b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	attività non riconosciuta	5c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	artigianato e industria	5d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	deposito a cielo aperto	5e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Agricolo	depositi e strutture di servizio	6a	A	P	\	PdC	PdC	PdC	PdC	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\
	allevamenti zootecnici	6b	A	P	\	PdC	PdC	PdC	PdC	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\
	allevamenti zootecnici	6c	A	P	\	PdC	PdC	PdC	PdC	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\
	allevamenti zootecnici	6d	A	P	\	PdC	PdC	PdC	PdC	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\
	serre fisse	6e	A	P	\	PdC	PdC	PdC	PdC	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\
	attività agrituristica	6f	A	P	\	PdC	PdC	PdC	PdCc	\	\	PdCc	\	\	\	\	\	100	100	\	\	A	A	NA
(Altro)	discoteche, sale ballo	7a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	parcheggi privati	7b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

A Destinazioni ammesse

NA Destinazioni non ammesse

QM Quota massima rispetto al peso insediativo ammissibile

SDM Soglia dimensionale massima
(per le destinazioni commerciali i valori sono riferiti alla SNV)

P Valore preesistente alla data di adozione delle presenti norme

SNV Superficie netta di vendita

(1) Per ogni singola attività

(2) Sul lotto

(3) Per alloggio (massimo un alloggio per ogni attività) con almeno 1.000 m² di sa per attività produttiva

(4) Per esercizio (massimo un esercizio per ogni attività)

PdC: Permesso di costruire, denuncia di inizio attività

PdCc: Permesso di costruire convenzionato (art. 14, p. 13, Norme generali)

PUO-PA: Progetto urbanistico operativo - p. di recupero, p. particolareggiato, p. di lottizzazione, p. integrato d'intervento

MS: Manutenzione straordinaria

RRC: Restauro e risanamento conservativo

RE: Ristrutturazione edilizia

SE: Sostituzione edilizia

RU: Ristrutturazione urbanistica

A: Ampliamento

MDU: Mutamento di destinazione d'uso (con opere)

NC: Nuova costruzione

a); c): Quota di servizi pubblici indotti dal peso insediativo del progetto

b): Quota massima monetizzabile di servizi pubblici

d): Quota aggiuntiva di servizi pubblici per il miglioramento della qualità dell'intervento

e): Esecuzione di opere convenzionate*:

a.u.: Arredo urbano

I: Opere di urbanizzazione primaria

II: Opere di urbanizzazione secondaria

* (di valore uguale alla somma della monetizzazione degli SP con la monetizzazione, obbligatoria, degli SP di qualità)

ART. 20 TNI1 - AMBITI DI CONSERVAZIONE - TERRITORI DI PRESIDIO AMBIENTALE

Obiettivo del piano

1. Sono aree di elevato valore paesaggistico-ambientale ed ecologico con una funzione strategica per la tutela e la salvaguardia del sistema ambientale-ecologico. Con esse il piano individua gli ambiti territoriali non particolarmente significativi da un punto di vista di produttività agricola ed aventi classe di sensibilità paesistica notevole (ovvero appartenenti ad un più vasto sistema ambientale con notevoli connotati paesistico-ambientali).
2. Tali ambiti ricomprendono, altresì, le "Aree di valenza paesistica", nonché gli "Ambiti di elevato valore percettivo" connotati dalla presenza di fattori fisico-ambientali e/o storico-culturali che ne determinano la qualità d'insieme.
3. Tutti gli interventi edilizi sottoposti a titolo abilitativo dovranno ottenere l'approvazione della Commissione del paesaggio anche in assenza di vincolo paesaggistico.

20.1 Indici

	Destinazioni (art.16, comma 16.3):		1b	1c (r) (aa▲)	5a (p)	5a (a)	6a	6b	6c	6d	6e	6f
Volume	Indice fondiario	m³/m²	0,03	P	P	P	\	P	P	P	P	P
	Indice territoriale	m³/m²	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\
	Volume predefinito	m³	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\
SA/SLP	Utilizzazione insediativa	%	\	P	P	P	3	P	P	P	P	P
	Utilizzazione territoriale	%	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\
	Utilizzazione predefinita	m²	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\
SC	Rapporto di copertura	m²/m²	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\
	Copertura predefinita	m²	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\
I *	Volume	%	NA	(1)	NA	NA	NA	5	5	NA	10	NA
	Sa/Slp	%	NA	(1)	NA	NA	NA	5	5	NA	11	NA
	SC	%	NA	(1)	NA	NA	NA	5	5	NA	12	NA
M **	Volume	%	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A
	Sa/Slp	%	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A
	SC	%	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A
H	Minima	m	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\
	Massima	m	7,50	7,50	P	P	7,50	P	P	P	P	7,50
	Allineamenti	A/NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
	Mantenimento ***	A/NA	A	A	NA	NA	A	NA	NA	NA	NA	A

Note:

P Valore preesistente alla data di adozione delle presenti norme.
A Ammesso.
NA Non ammesso.
ND Valore non prescritto.
* Incremento dei valori preesistenti alla data di adozione del PUC.
** Mantenimento dei valori preesistenti eccedenti l'indice.
*** Mantenimento dell'altezza preesistente eccedente l'altezza massima prescritta.
(aa▲) Aziende agricole dismesse.
(r) Residenze extraagricole.
(p) Produttivo extraagricolo (artigianale, commerciale-direzionale, ricettivo-ristorativo, turistico alberghiero).
(a) Accessori extraagricoli.

(1) Per gli edifici con destinazione residenziale extraagricola, ad eccezione delle parti produttive connesse alle aziende agricole dismesse, con superfici agibili preesistenti:
a) fino a 170 m² è concesso un incremento non superiore al 20%;
b) da 170 a 340 m² è concesso un incremento non superiore al 10%;
c) oltre 340 m² è concesso un incremento non superiore al 5%.
L'incremento non può in ogni caso superare i 50 m². I valori di sc potranno variare in adeguamento agli incrementi.

1. E’ consentita la realizzazione di fabbricati non residenziali per la manutenzione del fondo con un indice di s.c. fondiario pari a 0,003 m²/m², con volume massimo pari a 30 m³, con altezza massima in media falda di 3,00 m, a servizio di fondi nel territorio comunale, anche non contigui, aventi una superficie inferiore a 7.000 m². Le murature dovranno essere in pietrame con intonaco raso pietra e la copertura dovrà essere in legno con manto di materiali tradizionali (coppi o marsigliesi in laterizio o ardesia) e sporti di gronda non superiori a 50 cm.

2. La realizzazione delle previsioni insediative, ad esclusione dei fabbricati di cui al comma precedente, è subordinata all'asservimento di una superficie minima di 7.000 m², dei quali almeno 5.000 m² di proprietà del soggetto richiedente, accorpati ed interamente ricompresi nei territori di presidio ambientale, su cui realizzare l'intervento edilizio ed i restanti ad una distanza massima di 500 m. Dovrà essere stipulato apposito atto unilaterale d'obbligo o la convenzione di cui all'art. 35, comma 6, della L.R. 36/1997 e s.m.i..

20.2 Interventi sugli edifici nei territori di presidio ambientale

1. Gli interventi sugli edifici esistenti non adibiti all’uso agricolo o dismessi dalla attività agricola dovranno essere finalizzati al recupero e mantenimento delle preesistenze, delle caratteristiche distributive e dei materiali impiegati nelle costruzioni.

2. Gli interventi di modifica della destinazione d'uso da agricola esistente a residenziale extraagricola dovranno avvenire nel rispetto della disponibilità di una superficie asservibile minima pari a 7.000 m², in conformità a quanto disposto al precedente comma 21.1.2; per la determinazione della superficie asservibile il volume esistente dovrà comunque rispettare l'indice fondiario di 0,01 m³/m².

3. Tutti gli interventi edilizi relativi alla ristrutturazione o ampliamento di strutture destinate alla attività agricola quali: stalle, serre, depositi attrezzi e macchinari agricoli, fienili, etc., dovranno proporre soluzioni tipologiche ed architettoniche conformi agli obiettivi di tutela dei valori paesistici dei luoghi. Si dovrà privilegiare l’impiego di murature intonacate e tinteggiate nella gamma delle tonalità riportate all'articolo 19 delle norme generali di attuazione; coperture a falde inclinate ed, ad esclusione delle serre, l’impiego di manti di copertura in materiali tradizionali (coppi o marsigliesi in laterizio o ardesia). Nei casi in cui non sia possibile utilizzare materiali tradizionali, dovrà essere prevista una zona di mitigazione ambientale per la tutela paesaggistica del territorio.

20.3 Destinazioni, modalità d'intervento, aree per servizi pubblici

Destinazioni d'uso degli edifici			Destinazioni			Modalità d'intervento								Aree per servizi pubblici										
			Ammissibilità	QM	SDM	MS	RRC	RE	SE	RU	A	MDU	NC	PUO - PA			PdCc			SP di qualità		Esecuzione opere		
														a)		b)	c)		b)	d)	b)	e)		
				% m³; sa	m² sa									m²/ab.	% sa	% a)	m²/ab.	% sa	% c)	% sa	% d)	a.u.	I	II
Residenza	extra agricola	1a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	agricola	1b	A	100	\	PdC	PdC	PdC	PdC	\	PdC	PdC	PdC	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\
	extra agricola in aree agricole, etc.	1c	A	P	\	PdC	PdC	PdC	PdC	\	PdCc	PdCc	\	\	\	\	18	\	100	5	100	A	A	NA
	di servizio	1d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	non riconosciuta negli ambiti di piano	1e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Turistico	albergo	2a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	motel	2b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	residenze turistico-alberghiere	2c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	locande e residenze d'epoca	2d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	villaggi turistici	2e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	campeggi	2f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	altre strutture ricettive	2g	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Direzionale	complesso per uffici	3a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	studio professionale	3b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	ufficio complementare	3c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Commerciale	esercizio di vicinato	4a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	media distribuzione di vendita	4b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	grande distribuzione di vendita	4c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	aggregazioni di strutture di vendita	4d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	autosaloni/esposizioni merceologiche	4e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	pubblico esercizio	4f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	distributore di carburante	4g	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Produttivo	extra agricolo in aree agricole, etc.	5a	A	P	\	\	PdC	PdC	PdC	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	NA	NA	NA
	artigianato di servizio	5b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	attività non riconosciuta	5c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	artigianato e industria	5d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	deposito a cielo aperto	5e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Agricolo	depositi e strutture di servizio	6a	A	100	\	PdC	PdC	PdC	PdC	\	PdC	PdC	PdC	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\
	allevamenti zootecnici	6b	A	P	\	\	PdC	PdC	PdC	\	PdC	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\
	allevamenti zootecnici	6c	A	P	\	\	PdC	PdC	PdC	\	PdC	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\
	allevamenti zootecnici	6d	A	P	\	\	PdC	PdC	PdC	\	PdC	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\
	serre fisse	6e	A	P	\	\	PdC	PdC	PdC	\	PdC	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\
	attività agrituristica	6f	A	P	\	PdC	PdC	PdC	PdCc	\	PdCc	PdCc	\	\	\	\	\	100	100	\	\	A	A	NA
(Altro)	discoteche, sale ballo	7a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	parcheggi privati	7b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

A Destinazioni ammesse

NA Destinazioni non ammesse

QM Quota massima rispetto al peso insediativo ammissibile

SDM Soglia dimensionale massima
(per le destinazioni commerciali i valori sono riferiti alla SNV)

P Valore preesistente alla data di adozione delle presenti norme

SNV Superficie netta di vendita

(1) Per ogni singola attività

(2) Sul lotto

(3) Per alloggio (massimo un alloggio per ogni attività) con almeno 1.000 m² di sa per attività produttiva

(4) Per esercizio (massimo un esercizio per ogni attività)

PdC: Permesso di costruire, denuncia di inizio attività

PdCc: Permesso di costruire convenzionato (art. 14, p. 13, Norme generali)

PUO-PA: Progetto urbanistico operativo - p. di recupero, p. particolareggiato, p. di lottizzazione, p. integrato d'intervento

MS: Manutenzione straordinaria

RRC: Restauro e risanamento conservativo

RE: Ristrutturazione edilizia

SE: Sostituzione edilizia

RU: Ristrutturazione urbanistica

A: Ampliamento

MDU: Mutamento di destinazione d'uso (con opere)

NC: Nuova costruzione

a); c): Quota di servizi pubblici indotti dal peso insediativo del progetto

b): Quota massima monetizzabile di servizi pubblici

d): Quota aggiuntiva di servizi pubblici per il miglioramento della qualità dell'intervento

e): Esecuzione di opere convenzionate*:

a.u.: Arredo urbano

I: Opere di urbanizzazione primaria

II: Opere di urbanizzazione secondaria

* (di valore uguale alla somma della monetizzazione degli SP con la monetizzazione, obbligatoria, degli SP di qualità)

ART. 21 TNI2 - AMBITI DI CONSERVAZIONE - TERRITORI NON INSEDIABILI

1. Il PUC individua con i territori non insedaibili i luoghi corrispondenti alla classificazione ANICE del PTCP ed i luoghi dove sono accertate condizioni, determinate da qualsiasi genere, di rischio per l'insediamento permanente di attività o abitanti. Tali presupposti gravanti sui singoli ambiti determinano la necessità di impedire l'ampliamento di eventuali realtà insediative esistenti alla data di adozione delle presenti norme, così come il divieto assoluto di insediamento di nuovi edifici di carattere residenziale, commerciale, direzionale, ricettivo-ristorativo, produttivo agricolo, artigianale, alberghiero. Stanti i caratteri di vincolo accertati su tali ambiti, è vietato altresì l'insediamento di edifici destinati a servizi pubblici e/o di interesse pubblico e collettivo che possano coinvolgere attività umane permanenti.

2. Nei territori non insediabili, accertate le condizioni che determinano la non trasformabilità delle aree a scopo insediativo (vedasi a tal scopo la cartografia relativa al sistema dei vincoli vigenti allegata al PUC per farne parte integrante e sostanziale), è possibile procedere alla realizzazione di:
   - parcheggi pertinenziali a raso;
   - opere di sistemazione delle aree pertinenziali libere da edificazione;
   - parcheggi pubblici (o assoggettati all'uso pubblico) a raso;
   - spazi a verde pubblico o assoggettati all'uso pubblico;
   - opere di urbanizzazione primaria;
   - interventi esclusivamente finalizzati alla fruizione pubblica delle risorse (rifugi, piccole aree attrezzate, sentieri con apposite segnalazioni didattiche).
3. Gli edifici ed i manufatti esistenti alla data di adozione delle presenti norme potranno essere oggetto di interventi edilizi di ordinaria e straordinaria manutenzione e/o opere di restauro e risanamento conservativo.

4. Per tutti gli edifici di cui al precedente comma dovranno essere mantenute le destinazioni in uso in essere alla data di adozione delle presenti norme.

5. Per il mantenimento dei suoli devono essere applicate tutte disposizioni di riferimento contenute nella normativa paesistica allegata al PUC.

6. Nelle aree ricomprese nel Parco Naturale Regionale del Beigua, ai sensi dell'art. 18, comma 9 della LR 12/1995, fino all'approvazione definitiva del Piano Integrato del Parco, si applicano le norme e la zonizzazione del Piano del Parco vigente (approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n. 44 del 3 agosto 2001) o, in salvaguardia, le norme modificate adottate se più restrittive.

ART. 22 SP - AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE PER SERVIZI PUBBLICI O DI INTERESSE PUBBLICO E COLLETTIVO

1. Le aree identificate come ambiti per servizi pubblici o di interesse pubblico e collettivo interessano gli spazi e le strutture pubbliche o di interesse pubblico esistenti o in progetto.

2. Le destinazioni ammesse devono essere riconducibili alla pubblica utilità.

3. Il peso insediativo ammesso è quello definito dalle disposizioni seguenti.

4. Per tutte le altre modalità di intervento sono fatte salve le disposizioni delle presenti NTA.

5. Nelle aree di litorale sono fatte salve le previsioni del Piano di Utilizzazione delle aree Demaniali marittime vigente (P.U.D.) e del Piano della Costa.

22.1 Distanze

Da:	Piano attuativo/Permesso di Costruire Convenzionato		Permesso di Costruire
	(esterni al comparto)	(interni al comparto)	
confini	Mai < 5,00 m	Secondo PA/PdCc	Mai < 5,00 m
edifici	mai < 10,00 m	Secondo PA/PdCc	mai < 10,00 m
strade	Mai < 5,00 m	Secondo prescrizioni indicate nel PA/PdCc	Mai < 5,00 m

22.2 Norma generale

1. In ragione dell'assetto territoriale locale così come definito alla data d'adozione delle presenti norme, nonché del progetto di piano, il PUC comunale individua nella descrizione fondativa e nella tavola grafica 18 le seguenti tipologie di aree per servizi pubblici, :
   1. tipologia: SP01 sottocategorie: 01, 03, 04, 05;
   2. tipologia: SP02 sottocategorie: 01, 03, 04;
   3. tipologia: SP03 sottocategorie: 01, 02, 03, 04;
   4. tipologia: SP04 sottocategorie: 01;
   5. tipologia: SP05 sottocategorie: 03, 08, 09, 10;
   6. tipologia: SP06 sottocategorie: 01, 02, 03, 05, 06, 07, 08, 09;
   7. tipologia: SP08 sottocategorie: 01, 06, 07;
   8. tipologia: SP09 sottocategorie: 09, 12,17, 18;
   9. tipologia: SP10 sottocategorie: 10, 14.

2. E' prevista l'acquisizione da parte del Comune o l'assoggettamento all'uso pubblico di tutte le aree degli ambiti SP, ad eccezione degli edifici di culto e per servizi parrocchiali (e le relative pertinenze) o di servizi gestiti da privati.

3. In caso di opere d'iniziativa privata, le previsioni relative agli ambiti SP si attuano mediante permesso di costruire convenzionato o progetto urbanistico operativo.

4. Gli asili nido (SP 03-01) e le scuole dell'infanzia (SP 03-02) di iniziativa privata sono ammessi in tutti gli ambiti di conservazione e riqualificazione aventi destinazione prevalentemente residenziale, commerciale-direzionale, turistico-ricettiva. La loro attuazione, nei limiti degli indici definiti nella specifica disciplina di ambito e nel rispetto di tutti gli ulteriori parametri stereometrici, è ammessa per una quota massima sul peso insediativo non superiore al 30%.

5. Gli impianti sportivi (SP 04-01) di iniziativa privata sono ammessi in tutti gli ambiti di conservazione e riqualificazione aventi destinazione produttiva e/o commerciale-direzionale. La loro attuazione, nei limiti degli indici definiti nella specifica disciplina di ambito e nel rispetto di tutti gli ulteriori parametri stereometrici, è ammessa per una quota massima sul peso insediativo non superiore al 30%.

22.3 Permesso di costruire in deroga

1. Ai sensi dell'art. 14 DPR 380/2001 e s. m. e i., per gli edifici e gli impianti pubblici o di interesse pubblico è consentito il rilascio di permessi di costruire in deroga alle disposizioni del PUC.

2. I permessi di costruire in deroga di cui al precedente comma possono essere rilasciati a seguito di preventiva deliberazione di Consiglio Comunale.

22.4 Indici

1. Ad esclusione degli ambiti SP01 (verde) e SP02 (parcheggi), privi di potenzialità edificatoria, negli ambiti SP e per gli interventi di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) si applicano gli indici seguenti.

Volume	Indice fondiario (IF)		m^3/m^2	\
	Indice territoriale (IT)		m^3/m^2	\
	Volume predefinito		m^3	\
SA/SLP	Utilizzazione insediativa (UI)		%	100
	Utilizzazione territoriale (UT)		%	\
	Utilizzazione predefinita		m^2	\
SC	Rapporto di copertura (RC)	fondiaria	m^2/m^2	0,5
		territoriale	m^2/m^2	\
	Copertura predefinita		m^2	\
Incrementi	(lotti saturi)	volume	%	\
		SA/SLP	%	\
		SC	%	\
Verde	Rapporto di verde profondo		%	20
Altezza	Minima		m	\
	Massima		m	10,00

22.5 Norme particolari

1. L'area SP 06-09-01 "Rotonda Arrestra" è subordinata alla redazione di un Piano Urbanistico Operativo.

ART. 23 AREE VERDI STRUTTURATE DI PAUSA E CORNICE DERIVATE DAL PTC - SISTEMA DEL VERDE

1. Le aree così classificate sono state individuate sulla base delle indicazioni del PTC, ed ulteriormente definite alla scala di maggior dettaglio mediante perimetrazioni coerenti con il reale stato dei luoghi. Sono state inoltre aggiunte alcune aree che sono state ritenute rilevanti nel sistema del verde Provinciale. In tutte le aree così classificate si applica la disciplina indicata nelle relative “Schede delle aree del Sistema del Verde” allegate PTC. Le aree individuate sul territorio di Cogoleto sono:
   S_01 Lungomare di Cogoleto;
   S_02 Orto botanico di villa Beuca (ampliata);
   S_03 Parco Hotel Sereno;
   S_04 Ville in località lo scoglio (ampliata);
   S_05 Parco exTubi Ghisa (aggiunta);
   S_06 Villa Nasturzio (aggiunta).
   Le relative schede sono da considerare parte integrante delle presenti norme di attuazione. Il recepimento comporta l’assunzione in capo al Comune di ogni determinazione nei confronti delle istanze relative ad interventi nelle aree oggetto delle schede.

2. Sono in ogni caso consentiti gli interventi di abbattimento motivati da gravi fitopatie che compromettano la stabilità e/o da ragioni di pubblica incolumità, con obbligo della loro sostituzione con esemplari della stessa specie o con specie indicate dalla disciplina dell’Assetto Vegetazionale del PTCP, autorizzati dai competenti uffici comunali.

3. La disciplina delle schede ha carattere prevalente su qualsiasi diversa indicazione delle presenti norme, derivante dalla specifica disciplina di ambito individuata all’interno del perimetro delle aree verdi (linea continua rossa) riportato nella cartografia della struttura di piano.

ART. 24 TR - DISTRETTI DI TRASFORMAZIONE

1. Nelle aree identificate come distretti di trasformazione valgono le specifiche disposizioni definite dalle “Norme di congruenza”. Per quanto non previsto dalle norme di congruenza si faccia riferimento alle norme generali e di settore nonché agli artt. 1, 2, 3, 4, 5 e 6 delle presenti norme.

2. All'interno dei perimetri dei distretti di trasformazione, le indicazioni relative alla viabilità ed ai servizi pubblici di progetto di progetto contenute nelle tavole di struttura hanno valore indicativo e possono essere precisate, integrate o modificate in sede di progetto esecutivo dell'opera o di progetto urbanistico operativo.

ART. 25 TR 1 - DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE 1 - Pratozanino

Subambito: 1A - Destinazione prevalente: produttivo a basso impatto ambientale e terziario avanzato
Subambito: 1B - Destinazione prevalente: produttivo a basso impatto ambientale e residenza
Subambito: 2 - Destinazione prevalente: parco tematico

OBIETTIVI DEL PIANO

L'ipotesi di progetto vede la conferma delle previsioni contenute nell'accordo di pianificazione nel quale è previsto l'insediamento di destinazioni produttive qualificate a basso impatto ambientale, sanitarie, residenziali, turistico ricettive, sportive. Si dovrà disciplinare correttamente il ritorno alla collettività di parte dei benefici attribuiti alla proprietà dall'accordo di pianificazione stesso. Si conferma quindi la collocazione di funzioni di eccellenza di livello sovracomunale come emergono dall'accordo: impianti sportivi; strutture ricettivo – alberghiere; spazi di formazione professionale per la medicina dello sport, per attività motorie per la riabilitazione, per la produzione di beni ad alta tecnologia, per un campus universitario. Tali funzioni potranno costituire un polo di forte attrattività regionale/nazionale che consentirà di sviluppare le possibilità occupazionali del comune. La localizzazione del comparto costituisce un'occasione irripetibile per attuare correttamente quella intima interazione tra mare e montagna in termini di fruizione, valorizzazione ed opportunità economiche.

ESTENSIONE

Totale: 759.000 mq (ST)
Subambito 1A: 42.500 mq (ST)
Subambito 1B: 380.000 mq (ST)
Subambito 2 : 336.500 mq (ST)
[salvo rilievo topografico con misurazione effettiva delle superfici]

UBICAZIONE

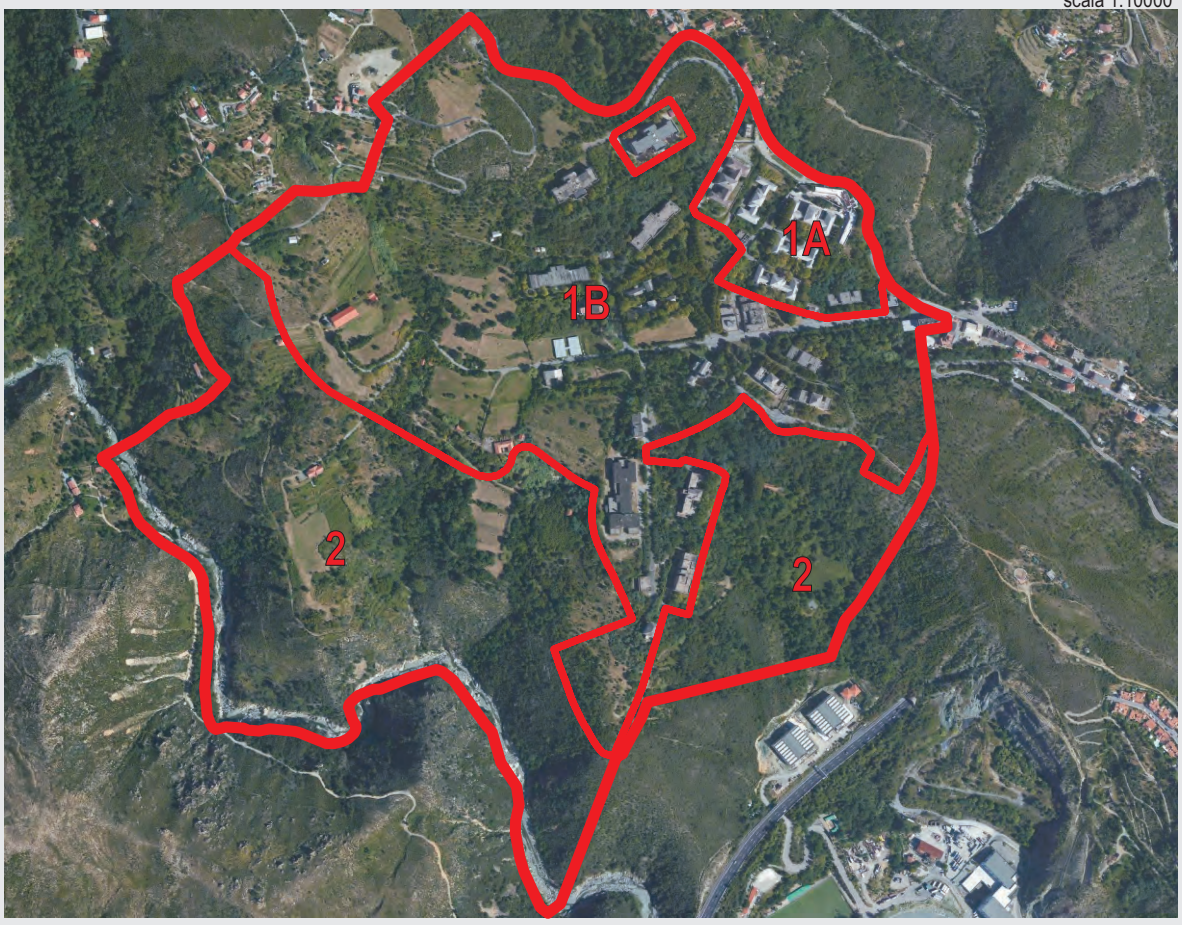
Collocato nel settore ovest del territorio amministrativo comunale e del relativo nucleo urbano principale.

STATO DEI LUOGHI

(Morfologia)		*(Uso dei suoli)*	
Pianeggiante	■	Urbanizzato	■
Acclive	■	Incolto	
Scoscesa	■	Prato	■
Gradonata	■	Seminativo	■
		Vigneto	
(Conformazione)		Uliveto	
Regolare		Frutteto	
Irregolare	■	Vegetazione arbustiva	
Compatta		Bosco	■

INDIVIDUAZIONE DELL'AMBITO SU ORTOFOTOCARTA

scala 1:10000



LOCALIZZAZIONE

Compreso nel tessuto urbano consolidato	■
In aderenza al tessuto urbano consolidato	
Non compreso nel tessuto urbano consolidato	
Compreso nel Centro storico	
In aderenza al Centro storico	
Al confine con il Comune di Varazze	■

FUNZIONI AL CONTORNO

	N	S	E	O
Residenziale			■	
Terziario				
Produttivo				
Salvaguardia urbana				
Viabilità pubblica	■		■	
Servizi pubblici				
Ambiti extraurbani	■	■	■	■

CLASSI DI SENSIBILITA' PAESISTICA

Molto bassa	1	
Bassa	2	
Media	3	■
Alta	4	■
Molto alta	5	

CLASSI DI SUSCETTIVITA' AL DISSESTO

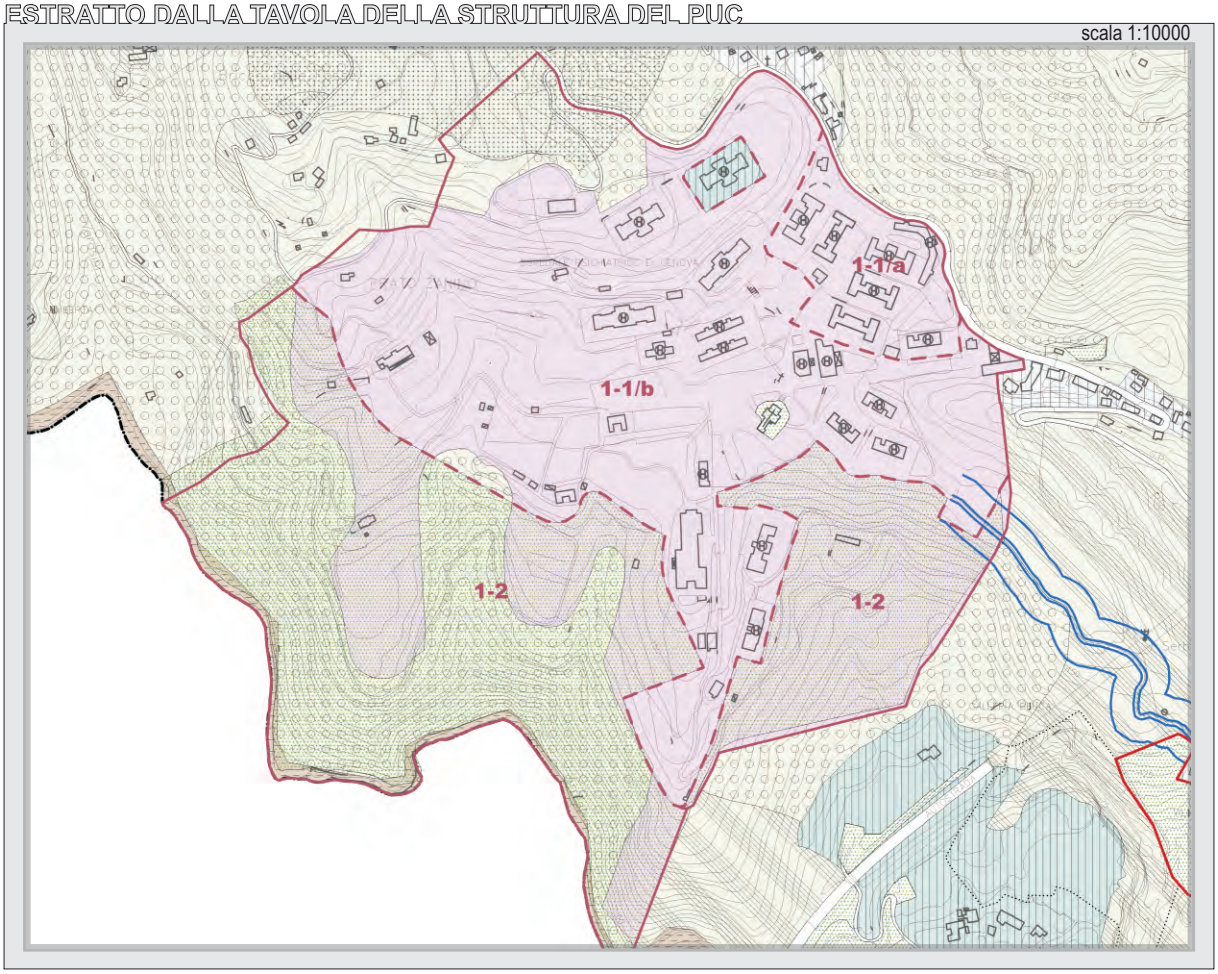
Pericolosità molto bassa	pg0	
Pericolosità bassa	pg1	■
Pericolosità media	pg2	■
Pericolosità alta	pg3	
Pericolosità molto alta	pg4	

INTERFERENZE

Beni culturali	■	Bosco	■	Rispetto cimiteriale	■
Bellezze individue		Elettrodotti		Aree percorse dal fuoco	■
Bellezze d'insieme		Siti inquinati, RIR		Infrastrutture sovraordinate	
Vincoli paesistici	■	Vincolo idrogeologico	■	Vincoli militari	
Zone d'interesse archeologico		Rispetto captazione acque sorgive		PTCP - ANI-CE	
Parchi regionali, SIC, ZPS		Depuratori		Altri vincoli Piano di Bacino	

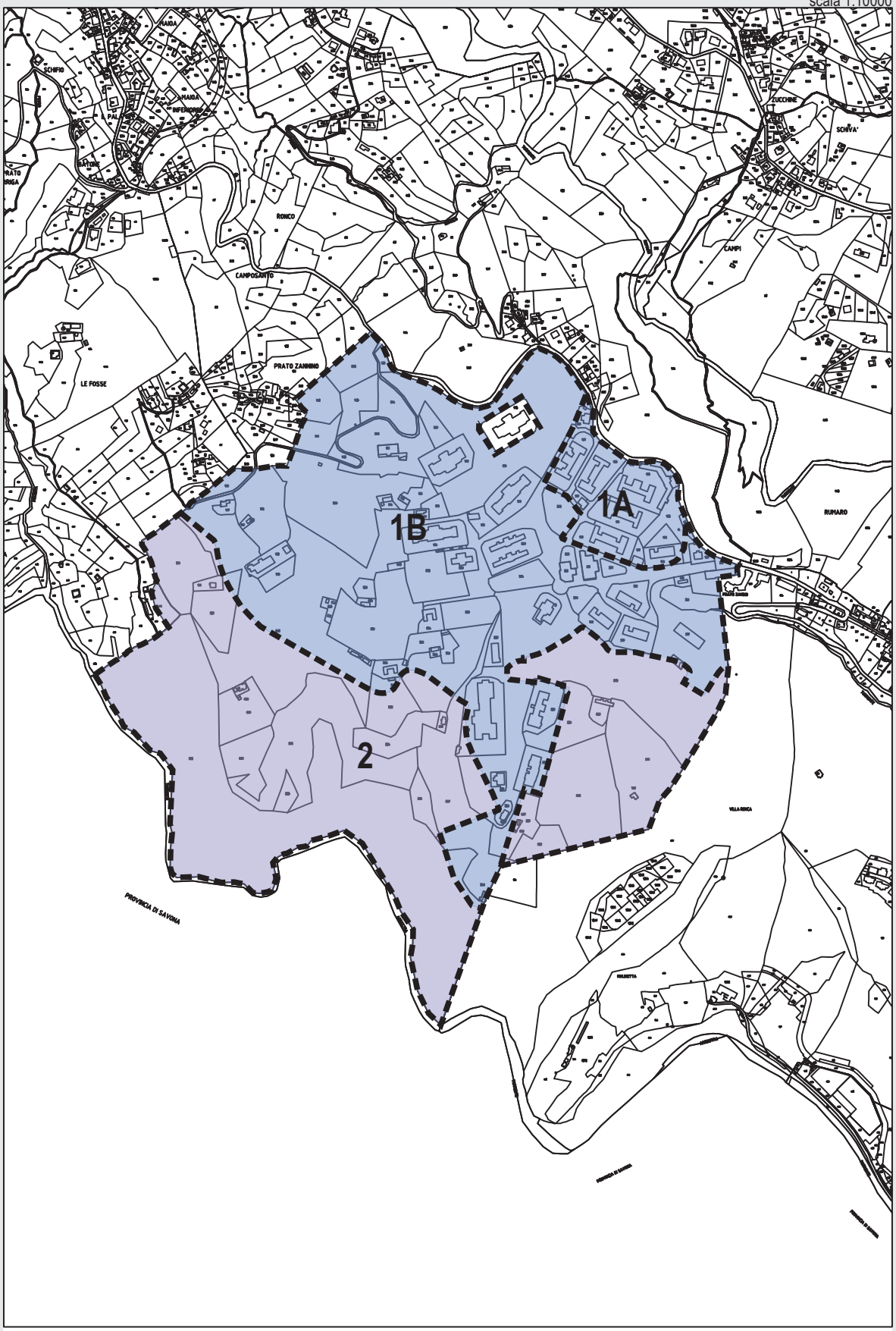
ESTRATTO DALLA TAVOLA DELLA STRUTTURA DEL PUC

scala 1:10000



PARTICELLE CATASTALI COINVOLTE DAL PROGETTO DI TRASFORMAZIONE

scala 1:10000



Per l'identificazione del perimetro del distretto di trasformazione fa fede la presente individuazione catastale **Nct Foglio 14**

Subambito: 1A

25.1 Indici

Volume	Indice fondiario (IF)		m³/m²	\
	Indice territoriale (IT)		m³/m²	\
	Volume predefinito		m³	\
SA/SLP	Utilizzazione insediativa (UI)		%	\
	Utilizzazione territoriale (UT)		%	\
	Utilizzazione predefinita massima		m²	15.800*
SC	Rapporto di copertura (RC)	fondiaria	m²/m²	\
		territoriale	m²/m²	\
	Copertura predefinita		m²	5.300
Incrementi	volume		%	\
	sa/slp		%	\
	SC		%	\
Verde	Rapporto di verde profondo		%	20
Altezza	Minima		m	\
	Massima		m	10,50

* Comprensiva della sa esistente.

25.2 Disposizioni particolari

1. In aggiunta alle destinazioni ammesse al successivo comma 3, è compresa nella utilizzazione predefinita la seguente destinazione speciale: funzione sanitaria per 2.850 m² di sa.

2. Le previsioni insediative (pesi, destinazioni e dotazione di servizi pubblici) previste nel presente articolo rappresentano valori indicativi, la cui definizione di dettaglio, demandata a specifico strumento attuativo, deve essere conforme a quanto sancito nell'accordo di pianificazione sottoscritto con la Regione Liguria.

25.3 Destinazioni, modalità d'intervento, aree per servizi pubblici

Destinazioni d'uso degli edifici			Destinazioni			Modalità d'intervento								Aree per servizi pubblici										
			Ammissibilità	QM	SDM	MS	RRC	RE	SE	RU	A	MDU	NC	PUO - PA			PdCc			SP di qualità		Esecuzione opere		
														a)		b)	c)		b)	d)	b)	e)		
				% sa	m² sa									m²/ab.	% sa	% a)	m²/ab.	% sa	% c)	% sa	% d)	a.u.	I	II
Residenza	extra agricola	1a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	agricola	1b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	extra agricola in aree agricole, etc.	1c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	di servizio	1d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	non riconosciuta negli ambiti di piano	1e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Turistico	albergo	2a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	motel	2b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	residenze turistico-alberghiere	2c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	locande e residenze d'epoca	2d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	villaggi turistici	2e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	campeggi	2f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	altre strutture ricettive	2g	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Direzionale	complesso per uffici	3a	A	17	\	PdCc	PdCc	PA	PA	\	PA	PA	PA	\	100	50	\	100	50	\	\	A	A	A
	studio professionale	3b	A	17	\	PdCc	PdCc	PA	PA	\	PA	PA	PA	\	100	50	\	100	50	\	\	A	A	A
	ufficio complementare	3c	A	5	\	PdCc	PdCc	PA	PA	\	PA	PA	PA	\	100	50	\	100	50	\	\	A	A	A
Commerciale	esercizio di vicinato	4a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	media distribuzione di vendita	4b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	grande distribuzione di vendita	4c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	aggregazioni di strutture di vendita	4d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	autosaloni/esposizioni merceologiche	4e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	pubblico esercizio	4f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	distributore di carburante	4g	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Produttivo	extra agricolo in aree agricole, etc.	5a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	artigianato di servizio[o]	5b	A	65	\	PdCc	PdCc	PA	PA	\	PA	PA	PA	\	20	100	\	20	100	\	\	A	A	A
	attività non riconosciuta	5c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	artigianato e industria[o]	5d	A	65	\	PdCc	PdCc	PA	PA	\	PA	PA	PA	\	20	100	\	20	100	\	\	A	A	A
	deposito a cielo aperto	5e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Agricolo	depositi e strutture di servizio	6a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	allevamenti zootecnici	6b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	allevamenti zootecnici	6c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	allevamenti zootecnici	6d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	serre fisse	6e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	attività agrituristica	6f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(Altro)	discoteche, sale ballo	7a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	parcheggi privati	7b	A	100	\	PdCc	PdCc	PA	PA	\	PA	PA	PA	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\

A Destinazioni ammesse

NA Destinazioni non ammesse

(o) Produttivo avanzato a basso impatto ambientale

QM Quota massima rispetto al peso insediativo ammissibile

SDM Soglia dimensionale massima
(per le destinazioni commerciali i valori sono riferiti alla SNV)

P Valore preesistente alla data di adozione delle presenti norme

SNV Superficie netta di vendita

(1) Per ogni singola attività

(2) Sul lotto

(3) Per alloggio (massimo un alloggio per ogni attività)

(4) Per esercizio (massimo un esercizio per ogni attività)

PdC: Permesso di costruire, denuncia di inizio attività

PdCc: Permesso di costruire convenzionato (art. 14, p. 13, Norme generali)

PA: Progetto urbanistico operativo - p. di recupero, p. particolareggiato

MS: Manutenzione straordinaria

RRC: Restauro e risanamento conservativo

RE: Ristrutturazione edilizia

SE: Sostituzione edilizia

RU: Ristrutturazione urbanistica

A: Ampliamento

MDU: Mutamento di destinazione d'uso (con opere)

NC: Nuova costruzione

a); c): Quota di servizi pubblici indotti dal peso insediativo del progetto

b): Quota massima monetizzabile di servizi pubblici

d): Quota aggiuntiva di servizi pubblici per il miglioramento della qualità dell'intervento

e): Esecuzione di opere convenzionate*:

a.u.: Arredo urbano

I: Opere di urbanizzazione primaria

II: Opere di urbanizzazione secondaria

* (di valore uguale alla somma della monetizzazione degli SP con la monetizzazione, obbligatoria, degli SP di qualità)

Subambito: 1B

25.4 Indici

Volume	Indice fondiario (IF)		m³/m²	\
	Indice territoriale (IT)		m³/m²	\
	Volume predefinito		m³	\
SA/SLP	Utilizzazione insediativa (UI)		%	\
	Utilizzazione territoriale (UT)		%	\
	Utilizzazione predefinita massima		m²	75.200
SC	Rapporto di copertura (RC)	fondiaria	m²/m²	\
		territoriale	m²/m²	\
	Copertura predefinita		m²	25.000
Incrementi	volume		%	\
	sa/slp		%	\
	SC		%	\
Verde	Rapporto di verde profondo		%	20
Altezza	Minima		m	\
	Massima		m	10,50

* Comprensiva della sa esistente.

25.5 Disposizioni particolari

1. Una quota della destinazione residenziale compresa tra il 15% ed il 20% deve essere riservata all'edilizia convenzionata.

2. Le previsioni insediative (pesi, destinazioni e dotazione di servizi pubblici) previste nel presente articolo rappresentano valori indicativi, la cui definizione di dettaglio, demandata a specifico strumento attuativo, deve essere conforme a quanto sancito nell'accordo di pianificazione sottoscritto con la Regione Liguria.

25.6 Destinazioni, modalità d'intervento, aree per servizi pubblici

Destinazioni d'uso degli edifici			Destinazioni			Modalità d'intervento								Aree per servizi pubblici										
			Ammissibilità	QM	SDM	MS	RRC	RE	SE	RU	A	MDU	NC	PUO - PA			PdCc			SP di qualità		Esecuzione opere		
														a)		b)	c)		b)	d)	b)	e)		
				% sa	m³ sa									m³/ab.	% sa	% a)	m³/ab.	% sa	% c)	% sa	% d)	a.u.	I	II
Residenza	extra agricola	1a	A	18	\	PdCc	PdCc	PA	PA	\	PA	PA	PA	18	\	100	18	\	100	\	100	A	A	A
	agricola	1b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	extra agricola in aree agricole, etc.	1c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	di servizio	1d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	non riconosciuta negli ambiti di piano	1e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Turistico	albergo	2a	A	15	\	PdCc	PdCc	PA	PA	\	PA	PA	PA	\	100	50	\	100	50	\	\	A	A	A
	motel	2b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	residenze turistico-alberghiere	2c	A	15	\	PdCc	PdCc	PA	PA	\	PA	PA	PA	18	\	100	18	\	100	\	\	A	A	A
	locande e residenze d'epoca	2d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	villaggi turistici	2e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	campeggi	2f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	altre strutture ricettive	2g	A	15	\	PdCc	PdCc	PA	PA	\	PA	PA	PA	\	100	50	\	100	50	\	\	A	A	A
Direzionale	complesso per uffici	3a	A	13	\	PdCc	PdCc	PA	PA	\	PA	PA	PA	\	100	50	\	100	50	\	\	A	A	A
	studio professionale	3b	A	13	\	PdCc	PdCc	PA	PA	\	PA	PA	PA	\	100	50	\	100	50	\	\	A	A	A
	ufficio complementare	3c	A	5	\	PdCc	PdCc	PA	PA	\	PA	PA	PA	\	100	50	\	100	50	\	\	A	A	A
Commerciale	esercizio di vicinato	4a	A	7	\	PdCc	PdCc	PA	PA	\	PA	PA	PA	\	100	50	\	100	50	\	\	A	A	A
	media distribuzione di vendita	4b	A	7	\	PdCc	PdCc	PA	PA	\	PA	PA	PA	\	75-250	50	\	75-250	50	\	\	A	A	A
	grande distribuzione di vendita	4c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	aggregazioni di strutture di vendita	4d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	autosaloni/esposizioni merceologiche	4e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	pubblico esercizio	4f	A	7	\	PdCc	PdCc	PA	PA	\	PA	PA	PA	\	100	50	\	100	50	\	\	A	A	A
	distributore di carburante	4g	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Produttivo	extra agricolo in aree agricole, etc.	5a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	artigianato di servizio[(o)]	5b	A	40	\	PdCc	PdCc	PA	PA	\	PA	PA	PA	\	20	100	\	20	100	\	\	A	A	A
	attività non riconosciuta	5c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	artigianato e industria[(o)]	5d	A	40	\	PdCc	PdCc	PA	PA	\	PA	PA	PA	\	20	100	\	20	100	\	\	A	A	A
	deposito a cielo aperto	5e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Agricolo	depositi e strutture di servizio	6a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	allevamenti zootecnici	6b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	allevamenti zootecnici	6c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	allevamenti zootecnici	6d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	serre fisse	6e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	attività agrituristica	6f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(Altro)	discoteche, sale ballo	7a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	parcheggi privati	7b	A	100	\	PdCc	PdCc	PA	PA	\	PA	PA	PA	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\

A Destinazioni ammesse

NA Destinazioni non ammesse

(o) Produttivo avanzato a basso impatto ambientale

QM Quota massima rispetto al peso insediativo ammissibile

SDM Soglia dimensionale massima
(per le destinazioni commerciali i valori sono riferiti alla SNV)

P Valore preesistente alla data di adozione delle presenti norme

SNV Superficie netta di vendita

(1) Per ogni singola attività

(2) Sul lotto

(3) Per alloggio (massimo un alloggio per ogni attività)

(4) Per esercizio (massimo un esercizio per ogni attività)

PdC: Permesso di costruire, denuncia di inizio attività

PdCc: Permesso di costruire convenzionato (art. 14, p. 13, Norme generali)

PA: Progetto urbanistico operativo - p. di recupero, p. particolareggiato

MS: Manutenzione straordinaria

RRC: Restauro e risanamento conservativo

RE: Ristrutturazione edilizia

SE: Sostituzione edilizia

RU: Ristrutturazione urbanistica

A: Ampliamento

MDU: Mutamento di destinazione d'uso (con opere)

NC: Nuova costruzione

a); c): Quota di servizi pubblici indotti dal peso insediativo del progetto

b): Quota massima monetizzabile di servizi pubblici

d): Quota aggiuntiva di servizi pubblici per il miglioramento della qualità dell'intervento

e): Esecuzione di opere convenzionate*:

a.u.: Arredo urbano

I: Opere di urbanizzazione primaria

II: Opere di urbanizzazione secondaria

* (di valore uguale alla somma della monetizzazione degli SP con la monetizzazione, obbligatoria, degli SP di qualità)

Subambito 2

25.7 Indici

Volume	Indice fondiario (IF)		m³/m²	\
	Indice territoriale (IT)		m³/m²	\
	Volume predefinito		m³	\
SA/SLP	Utilizzazione insediativa (UI)		%	\
	Utilizzazione territoriale (UT)		%	\
	Utilizzazione predefinita massima		m²	8.000
SC	Rapporto di copertura (RC)	fondiaria	m²/m²	\
		territoriale	m²/m²	\
	Copertura predefinita		m²	2.600
Incrementi	volume		%	\
	sa/slp		%	\
	SC		%	\
Verde	Rapporto di verde profondo		%	20
Altezza	Minima		m	\
	Massima		m	10,50

P Valore preesistente alla data di adozione delle presenti norme

* In aggiunta alle destinazioni ammesse al successivo comma 3, è compresa e prevalente nella utilizzazione predefinita la seguente destinazione speciale: parco tematico

25.8 Disposizioni particolari

1. Le previsioni insediative (pesi, destinazioni e dotazione di servizi pubblici) previste nel presente articolo rappresentano valori indicativi, la cui definizione di dettaglio, demandata a specifico strumento attuativo, deve essere conforme a quanto sancito nell'accordo di pianificazione sottoscritto con la Regione Liguria.

25.9 Destinazioni, modalità d'intervento, aree per servizi pubblici

Destinazioni d'uso degli edifici			Destinazioni			Modalità d'intervento								Aree per servizi pubblici										
														PUO - PA			PdCc			SP di qualità		Esecuzione opere		
														a)		b)	c)		b)	d)	b)	e)		
			Ammissibilità	QM	SDM	MS	RRC	RE	SE	RU	A	MDU	NC	m²/ab.	% sa	% a)	m²/ab.	% sa	% c)	% sa	% d)	a.u.	I	II
				% sa	m² sa																			
Residenza	extra agricola	1a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	agricola	1b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	extra agricola in aree agricole, etc.	1c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	di servizio	1d	A	10	\	PdCc	PdCc	PA	PA	\	PA	PA	PA	18	\	100	18	\	100	\	\	A	A	A
	non riconosciuta negli ambiti di piano	1e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Turistico	albergo	2a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	motel	2b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	residenze turistico-alberghiere	2c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	locande e residenze d'epoca	2d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	villaggi turistici	2e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	campeggi	2f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	altre strutture ricettive	2g	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Direzionale	complesso per uffici	3a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	studio professionale	3b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	ufficio complementare	3c	A	10	\	PdCc	PdCc	PA	PA	\	PA	PA	PA	\	100	50	\	100	50	\	\	A	A	A
Commerciale	esercizio di vicinato	4a	A	40	150 (1)	PdCc	PdCc	PA	PA	\	PA	PA	PA	\	100	50	\	100	50	\	\	A	A	A
	media distribuzione di vendita	4b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	grande distribuzione di vendita	4c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	aggregazioni di strutture di vendita	4d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	autosaloni/esposizioni merceologiche	4e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	pubblico esercizio	4f	A	40	200 (1)	PdCc	PdCc	PA	PA	\	PA	PA	PA	\	100	50	\	100	50	\	\	A	A	A
	distributore di carburante	4g	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Produttivo	extra agricolo in aree agricole, etc.	5a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	artigianato di servizio[o]	5b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	attività non riconosciuta	5c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	artigianato e industria[o]	5d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	deposito a cielo aperto	5e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Agricolo	depositi e strutture di servizio	6a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	allevamenti zootecnici	6b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	allevamenti zootecnici	6c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	allevamenti zootecnici	6d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	serre fisse	6e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	attività agrituristica	6f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(Altro)	discoteche, sale ballo	7a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	parcheggi privati	7b	A	100	\	PdCc	PdCc	PA	PA	\	PA	PA	PA	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\

A Destinazioni ammesse

NA Destinazioni non ammesse

(o) Produttivo avanzato a basso impatto ambientale

QM Quota massima rispetto al peso insediativo ammissibile

SDM Soglia dimensionale massima
(per le destinazioni commerciali i valori sono riferiti alla SNV)

P Valore preesistente alla data di adozione delle presenti norme

SNV Superficie netta di vendita

(1) Per ogni singola attività

(2) Sul lotto

(3) Per alloggio (massimo un alloggio per ogni attività)

(4) Per esercizio (massimo un esercizio per ogni attività)

PdC: Permesso di costruire, denuncia di inizio attività

PdCc: Permesso di costruire convenzionato (art. 14, p. 13, Norme generali)

PA: Progetto urbanistico operativo - p. di recupero, p. particolareggiato

MS: Manutenzione straordinaria

RRC: Restauro e risanamento conservativo

RE: Ristrutturazione edilizia

SE: Sostituzione edilizia

RU: Ristrutturazione urbanistica

A: Ampliamento

MDU: Mutamento di destinazione d'uso (con opere)

NC: Nuova costruzione

a); c): Quota di servizi pubblici indotti dal peso insediativo del progetto

b): Quota massima monetizzabile di servizi pubblici

d): Quota aggiuntiva di servizi pubblici per il miglioramento della qualità dell'intervento

e): Esecuzione di opere convenzionate*:

a.u.: Arredo urbano

I: Opere di urbanizzazione primaria

II: Opere di urbanizzazione secondaria

* (di valore uguale alla somma della monetizzazione degli SP con la monetizzazione, obbligatoria, degli SP di qualità)

ART. 26 TR 2 - DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE 2 - Ex Tubi Ghisa

Subambiti: 2a - 2b - 2c
Destinazione prevalente: residenziale

OBIETTIVI DEL PIANO

L'obiettivo principale dell'azione sul tema della ex Tubi Ghisa è il miglioramento ambientale, il miglioramento della vivibilità dell'area, la restituzione all'utilizzo della cittadinanza, alla possibilità di realizzare nuovi servizi pubblici di livello urbano.
L'ipotesi di pianificazione dell'area ribadisce una riconversione in cui la mixitè delle funzioni è prioritaria, ma sottende una diversa visione dello sviluppo futuro della città.
L'ipotesi di progetto vede l'indicazione dell'area come progetto speciale, determinando le principali vocazioni: servizi pubblici, nello specifico strutture scolastiche (scuola dell'infanzia, primaria e secondaria di primo grado), commerciale, verde attrezzato, parcheggi e viabilità e residenziale..
La definizione e progettazione dei servizi pubblici è demandata al Piano Urbanistico Operativo.
Potrà essere convenzionato autonomamente ogni singolo subambito.

ESTENSIONE

101.816 m²(ST)
[salvo rilievo topografico con misurazione effettiva delle superfici]

UBICAZIONE

Collocato nel settore sud del territorio amministrativo comunale e nel ponente del nucleo urbano principale.

STATO DEI LUOGHI

(Morfologia)		*(Uso dei suoli)*	
Pianeggiante	☐	Urbanizzato	■
Acclive	■	Incolto	☐
Scoscesa	☐	Prato	☐
Gradonata	☐	Seminativo	☐
		Vigneto	☐
(Conformazione)		Uliveto	☐
Regolare	☐	Frutteto	☐
Irregolare	■	Vegetazione arbustiva	☐
Compatta	☐	Bosco	☐

INDIVIDUAZIONE DELL'AMBITO SU ORTOFOTOCARTA

scala 1:6500



LOCALIZZAZIONE

Compreso nel tessuto urbano consolidato	■
In aderenza al tessuto urbano consolidato	
Non compreso nel tessuto urbano consolidato	
Compreso nel Centro storico di Cogoleto	
In aderenza al Centro storico di Cogoleto	■
Al confine con il Comune contermine	

FUNZIONI AL CONTORNO

	N	S	E	O
Residenziale	■	■	■	■
Terziario				
Produttivo				
Salvaguardia urbana				
Viabilità pubblica				
Servizi pubblici				
Ambiti extraurbani	■			

CLASSI DI SENSIBILITA' PAESISTICA

Molto bassa	1	
Bassa	2	■
Media	3	■
Alta	4	■
Molto alta	5	

CLASSI DI SUSCETTIVITA' AL DISSESTO

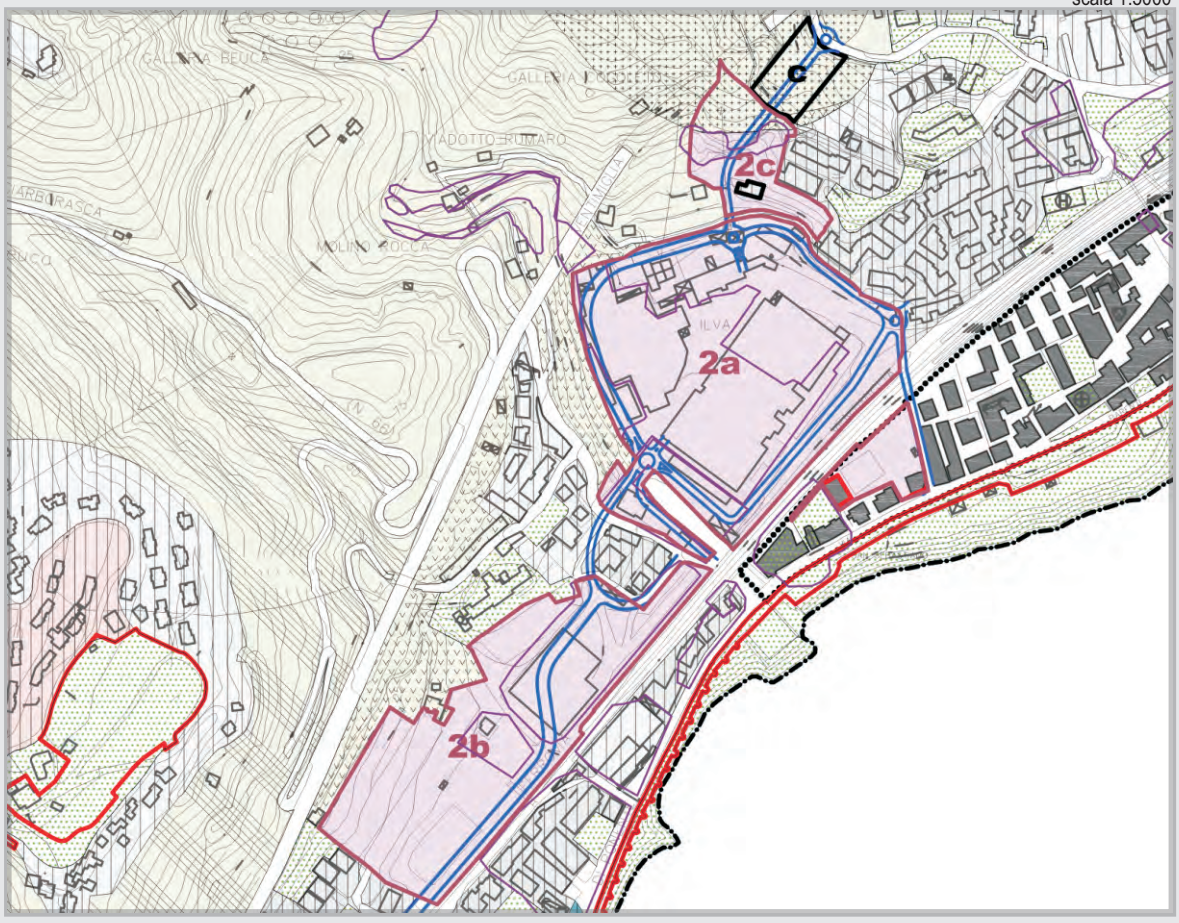
Pericolosità molto bassa	pg0	■
Pericolosità bassa	pg1	■
Pericolosità media	pg2	■
Pericolosità alta	pg3	
Pericolosità molto alta	pg4	

INTERFERENZE

Beni culturali	■	Bosco		Rispetto cimiteriale	
Bellezze individue		Elettrodotti		Aree percorse dal fuoco	
Bellezze d'insieme	■	Siti inquinati, RIR		Infrastrutture sovraordinate	■
Vincoli paesistici	■	Vincolo idrogeologico	■	Vincoli militari	
Zone d'interesse archeologico		Rispetto captazione acque sorgive		PTCP - ANI-CE	
Parchi regionali, SIC, ZPS		Depuratori		Altri vincoli Piano di Bacino	■

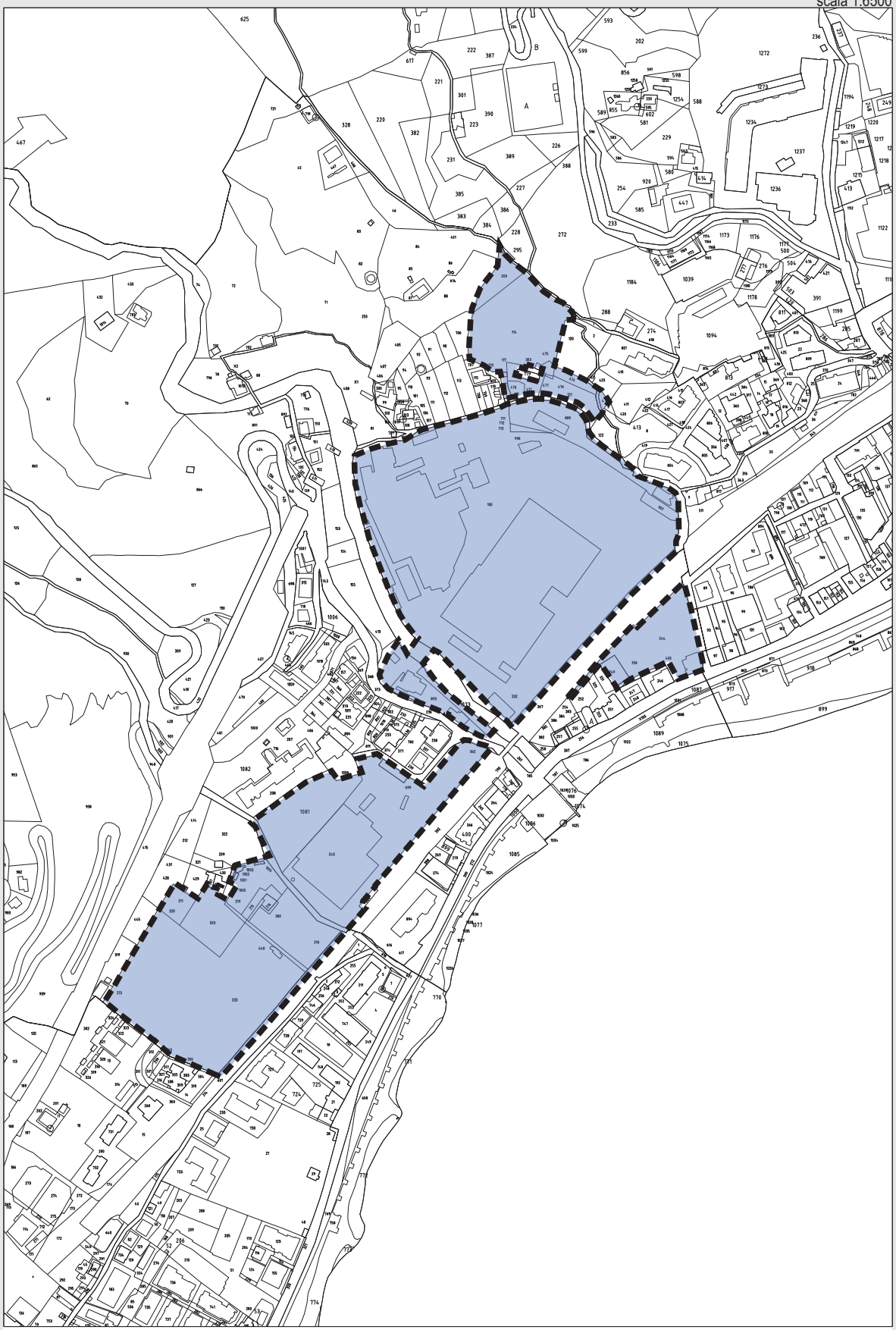
ESTRATTO DALLA TAVOLA DELLA STRUTTURA DEL PUC

scala 1:5000



PARTICELLE CATASTALI COINVOLTE DAL PROGETTO DI TRASFORMAZIONE

scala 1:6500



Per l'identificazione del perimetro del distretto di trasformazione fa fede la presente individuazione catastale **Nct Foglio 17, 19**

Subambito: a - ST m² 57.132

26.1 Indici

Volume	Indice fondiario (IF)		m³/m²	\
	Indice territoriale (IT)		m³/m²	\
	Volume predefinito		m³	\
SA/SLP	Utilizzazione insediativa (UI)		m²/m²	\
	Utilizzazione territoriale (UT)		m²/m²	\
	Utilizzazione predefinita massima*		m²	23.424,12 (1)
SC	Rapporto di copertura (RC)	fondiaria	m²/m²	\
		territoriale	m²/m²	\
	Copertura predefinita		m²	\
Incrementi	volume		%	\
	sa/slp		%	\
	SC		%	\
Verde	Rapporto di verde profondo		%	20
Altezza	Minima		m	\
	Massima**		m	(2)

* escluse le strutture scolastiche, da definire nel PUO.

** metri sul livello del mare

(1) Oltre all'utilizzazione predefinita massima è prevista una quota aggiuntiva da riservare all'Edilizia Residenziale Pubblica (ERP). Tale quota è pari al 10% della quota massima ammissibile per la destinazione residenziale.

(2) Armonico inserimento paesaggistico che tenga conto dei corridoi visivi da preservare e che metta in relazione la posizione e l'altezza dei nuovi edifici con il contesto.

26.2 Disposizioni particolari

1. Una quota massima pari a 17.139,60 m² del peso insediativo previsto è da destinare a residenza. (UT 0,30 m²/m²)

2. Una quota massima aggiuntiva pari a 1.713,96 m² (ovvero il 10% del peso insediativo previsto per la residenza) è da destinare a Edilizia Residenziale Pubblica.

3. Una quota massima pari a 1.142,64 m² del peso insediativo previsto è da destinare a commercio per le categorie ammesse al successivo art. 26.3 (4a esercizi di vicinato e 4b medie strutture di vendita) o artigianato a basso impatto ambientale compatibile con la residenza. (UT 0,02 m²/m²)

4. Una quota massima pari a 2.856,60 m² del peso insediativo previsto è da destinare a turistico per le categorie ammesse al successivo art. 26.3 (2a albergo e 2c RTA). (UT 0,05 m²/m²)

5. Una quota massima pari a 2.285,28 m² del peso insediativo previsto è da destinare ad attrezzature sportive (palestre), culturali a servizio delle scuole e del turistico. (UT 0,04 m²/m²)

6. La quota percentuale definita per le altre destinazioni ammesse al successivo art. 26.3 è ricompresa nel totale del peso insediativo (23.424,12 m² sa).

7. In aggiunta alle destinazioni ammesse al successivo art. 26.3, sono insediabili strutture collettive di interesse comune (scuola dell'infanzia, scuola primaria e scuola secondaria di primo grado, verde di uso pubblico, parcheggi, viabilità); la progettazione dei servizi pubblici sono demandate al Piano Urbanistico Operativo. Tali strutture collettive di interesse comune sono da cedere e/o realizzare come servizi pubblici di qualità.

8. Il soggetto attuatore dovrà convenzionare opere compensative oltre quanto dovuto per il contributo di costruzione da scomputare con le opere urbanizzative indotte dall'intervento stesso:

8.1 la s.a. realizzabile è subordinata alla realizzazione della viabilità di collegamento tra via Molino della Rocca e via della Pace. Qualora l'attuazione del presente subambito 2a preceda l'attuazione del subambito n. 2b e/o del subambito 2c, si dovrà acquisire l'area identificata nella cartografia di Struttura di Piano (T01-b SP) con perimetro continuo e sigla "C", classificata in APA1 - Aree di produzione agricola e Viabilità di progetto.
Il soggetto attuatore del subambito A potrà utilizzare senza alcun indennizzo il sedime di area necessaria per la realizzazione della galleria e allargamento di via Mulino della Rocca nel subambito 2c in forza di quanto prescritto al successivo art. 26.7 e dovrà acquisire il credito volumetrico pari a s.a. 1.295 attribuito all'ambito APA - C quale compensazione perequativa per la cessione alla Ammistrazione Comunale del sedime d'area necessaria al collegamento stradale tra la galleria e via della Pace;

8.2 la cessione di un'area con superficie pari a circa m² 10.000 oltre a m² 10.000 computabili quali standard urbanistici indotti dai pesi insediativi delle singole destinazioni assentibili;

8.3 la realizzazione di una scuola per l'infanzia con sette sezioni e s.a. di circa m² 1.932,30;

8.4 la realizzazione di una scuola primaria con 15 classi e s.a. di circa m² 2.118;

8.5 individuare e cedere alla Amministrazione Comunale il sedime d'area su cui dovrà essere realizzata, a carico del soggetto attuatore del subambito B, una scuola secondaria di secondo grado con 12 calssi e una s.a. di circa 2.634 m².

26.3 Destinazioni, modalità d'intervento, aree per servizi pubblici

Destinazioni d'uso degli edifici			Destinazioni			Modalità d'intervento								Aree per servizi pubblici										
			Ammissibilità	QM	SDM	MS	RRC	RE	SE	RU	A	MDU	NC	PUO - PA			PdCc			SP di qualità		Esecuzione opere		
														a)		b)	c)		b)	d)	b)	e)		
				% sa	m² sa									m²/ab.	% sa	% a)	m²/ab.	% sa	% c)	% sa	% d)	a.u.	I	II
Residenza	extra agricola	1a	A	art. 26.2	-	\	\	\	\	PA	\	\	PA	18	\	100	18	\	100	art. 26.2	100	A	A	A
	agricola	1b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	extra agricola in aree agricole, etc.	1c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	di servizio	1d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	non riconosciuta negli ambiti di piano	1e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Turistico	albergo	2a	A	art. 26.2	-	\	\	\	\	PA	\	\	PA	\	100	50	\	100	50	art. 26.2	100	A	A	A
	motel	2b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	residenze turistico-alberghiere	2c	A	art. 26.2	-	\	\	\	\	PA	\	\	PA	\	100	50	\	100	50	art. 26.2	100	A	A	A
	locande e residenze d'epoca	2d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	villaggi turistici	2e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	campeggi	2f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	altre strutture ricettive	2g	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Direzionale	complesso per uffici	3a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	studio professionale	3b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	ufficio complementare	3c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Commerciale	esercizio di vicinato	4a	A	art. 26.2	150 (1)	\	\	\	\	PA	\	\	PA	\	100	50	\	100	50	art. 26.2	100	A	A	A
	media distribuzione di vendita	4b	A	art. 26.2	1500 (1)	\	\	\	\	PA	\	\	PA	\	75-250	50	\	75-250	50	art. 26.2	100	A	A	A
	grande distribuzione di vendita	4c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	aggregazioni di strutture di vendita	4d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	autosaloni/esposizioni merceologiche	4e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	pubblico esercizio	4f	A	5	150 (1)	\	\	\	\	PA	\	\	PA	\	100	50	\	100	50	art. 26.2	100	A	A	A
	distributore di carburante	4g	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Produttivo	extra agricolo in aree agricole, etc.	5a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	artigianato di servizio	5b	A	5	150 (1)	\	\	\	\	PA	\	\	PA	\	20	50	\	20	50	art. 26.2	100	A	A	A
	attività non riconosciuta	5c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	artigianato e industria	5d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	deposito a cielo aperto	5e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Agricolo	depositi e strutture di servizio	6a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	allevamenti zootecnici	6b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	allevamenti zootecnici	6c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	allevamenti zootecnici	6d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	serre fisse	6e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	attività agrituristica	6f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(Altro)	discoteche, sale ballo	7a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	parcheggi privati	7b	A	100	\	\	\	\	\	PA	\	\	PA	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\

A Destinazioni ammesse
NA Destinazioni non ammesse
QM Quota massima rispetto al peso insediativo ammissibile
SDM Soglia dimensionale massima
(per le destinazioni commerciali i valori sono riferiti alla SNV)
P Valore preesistente alla data di adozione delle presenti norme
SNV Superficie netta di vendita
(1) Per ogni singola attività
(2) Sul lotto
(3) Per alloggio (massimo un alloggio per ogni attività)
(4) Per esercizio (massimo un esercizio per ogni attività)
(5) Da definire nello strumento attuativo

PdC: Permesso di costruire, denuncia di inizio attività
PdCc: Permesso di costruire convenzionato (art. 14, p. 13, Norme generali)
PA: Progetto urbanistico operativo - p. di recupero, p. particolareggiato
MS: Manutenzione straordinaria
RRC: Restauro e risanamento conservativo
RE: Ristrutturazione edilizia
SE: Sostituzione edilizia
RU: Ristrutturazione urbanistica
A: Ampliamento
MDU: Mutamento di destinazione d'uso (con opere)
NC: Nuova costruzione
a); c): Quota di servizi pubblici indotti dal peso insediativo del progetto
b): Quota massima monetizzabile di servizi pubblici
d): Quota aggiuntiva di servizi pubblici per il miglioramento della qualità dell'intervento
e): Esecuzione di opere convenzionate*:
a.u.: Arredo urbano
I: Opere di urbanizzazione primaria
II: Opere di urbanizzazione secondaria
* (di valore uguale alla somma della monetizzazione degli SP con la monetizzazione, obbligatoria, degli SP di qualità)

Subambito: b - ST m² 36.319

26.4 Indici

Volume	Indice fondiario (IF)		m³/m²	\
	Indice territoriale (IT)		m³/m²	\
	Volume predefinito		m³	\
SA/SLP	Utilizzazione insediativa (UI)		m²/m²	\
	Utilizzazione territoriale (UT)		m²/m²	\
	Utilizzazione predefinita massima*		m²	13.438,03 (1)
SC	Rapporto di copertura (RC)	fondiaria	m²/m²	\
		territoriale	m²/m²	\
	Copertura predefinita		m²	\
Incrementi	volume		%	\
	sa/slp		%	\
	SC		%	\
Verde	Rapporto di verde profondo		%	20
Altezza	Minima		m	\
	Massima		m	(2)

* escluse le strutture scolastiche, da definire nel PUO.

(1) Oltre all'utilizzazione predefinita massima è prevista una quota aggiuntiva da riservare all'Edilizia Residenziale Pubblica (ERP). Tale quota è pari al 10% della quota massima ammissibile per la destinazione residenziale.

(2) Armonico inserimento paesaggistico che tenga conto dei corridoi visivi da preservare e che metta in relazione la posizione e l'altezza dei nuovi edifici con il contesto.

26.5 Disposizioni particolari

1. Una quota massima pari a 10.895,70 m² del peso insediativo previsto è da destinare a residenza. (UT 0,30 m²/m²)

2. Una quota massima aggiuntiva pari a 1.089,57 m² (ovvero il 10% del peso insediativo previsto per la residenza) è da destinare a Edilizia Residenziale Pubblica.

3. Una quota massima pari a 726,38 m² del peso insediativo previsto è da destinare a commercio per le categorie ammesse al successivo art. 26.6 (4a esercizi di vicinato e 4b medie strutture di vendita) o artigianato a basso impatto ambientale compatibile con la residenza. (UT 0,02 m²/m²)

4. Una quota massima pari a 1.815,95 m² del peso insediativo previsto è da destinare a turistico per le categorie ammesse al successivo art. 26.6 (2a albergo e 2c RTA) (UT 0,05 m²/m²).

5. La quota percentuale definita per le altre destinazioni ammesse al successivo art. 26.6 è ricompresa nel totale del peso insediativo (13.438,03 m² sa).

6. Il soggetto attuatore dovrà convenzionare opere compensative oltre a quanto dovuto per il contributo di costruzione da scomputare con le opere urbanizzative indotte dall'intervento stesso:

6.1 la realizzazione di una scuola secondaria di secondo grado con 12 classi e s.a. di circa 2.634 m² da localizzarsi sull'area di sedime espressamente individuata nel PUO proposto per il distretto di trasformazione TR 2 - subambito A di cui al precedente punto 26.2 - 7.5.

26.6 Destinazioni, modalità d'intervento, aree per servizi pubblici

Destinazioni d'uso degli edifici			Destinazioni			Modalità d'intervento								Aree per servizi pubblici											
			Ammissibilità	QM	SDM	MS	RRC	RE	SE	RU	A	MDU	NC	PUO - PA			PdCc			SP di qualità		Esecuzione opere			
														a)		b)	c)		b)	d)	b)	e)			
				% sa	m² sa									m²/ab.	% sa	% a)	m²/ab.	% sa	% c)	% sa	% d)	a.u.	I	II
Residenza	extra agricola	1a	A	art. 26.5	-	\	\	\	\	PA	\	\	PA	18	\	100	18	\	100	art. 26.5	100	A	A	A
	agricola	1b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	extra agricola in aree agricole, etc.	1c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	di servizio	1d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	non riconosciuta negli ambiti di piano	1e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Turistico	albergo	2a	A	art. 26.5	-	\	\	\	\	PA	\	\	PA	\	100	50	\	100	50	art. 26.5	100	A	A	A
	motel	2b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	residenze turistico-alberghiere	2c	A	art. 26.5	-	\	\	\	\	PA	\	\	PA	\	100	50	\	100	50	art. 26.5	100	A	A	A
	locande e residenze d'epoca	2d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	villaggi turistici	2e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	campeggi	2f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	altre strutture ricettive	2g	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Direzionale	complesso per uffici	3a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	studio professionale	3b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	ufficio complementare	3c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Commerciale	esercizio di vicinato	4a	A	art. 26.5	150 (1)	\	\	\	\	PA	\	\	PA	\	100	50	\	100	50	art. 26.5	100	A	A	A
	media distribuzione di vendita	4b	A	art. 26.5	1500 (1)	\	\	\	\	PA	\	\	PA	\	75-250	50	\	75-250	50	art. 26.5	100	A	A	A
	grande distribuzione di vendita	4c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	aggregazioni di strutture di vendita	4d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	autosaloni/esposizioni merceologiche	4e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	pubblico esercizio	4f	A	5	150 (1)	\	\	\	\	PA	\	\	PA	\	100	50	\	100	50	art. 26.5	100	A	A	A
	distributore di carburante	4g	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Produttivo	extra agricolo in aree agricole, etc.	5a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	artigianato di servizio	5b	A	5	150 (1)	\	\	\	\	PA	\	\	PA	\	20	50	\	20	50	art. 26.5	100	A	A	A
	attività non riconosciuta	5c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	artigianato e industria	5d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	deposito a cielo aperto	5e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Agricolo	depositi e strutture di servizio	6a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	allevamenti zootecnici	6b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	allevamenti zootecnici	6c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	allevamenti zootecnici	6d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	serre fisse	6e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	attività agrituristica	6f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(Altro)	discoteche, sale ballo	7a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	parcheggi privati	7b	A	100	\	\	\	\	\	PA	\	\	PA	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\

A Destinazioni ammesse
NA Destinazioni non ammesse
QM Quota massima rispetto al peso insediativo ammissibile
SDM Soglia dimensionale massima
(per le destinazioni commerciali i valori sono riferiti alla SNV)
P Valore preesistente alla data di adozione delle presenti norme
SNV Superficie netta di vendita
(1) Per ogni singola attività
(2) Sul lotto
(3) Per alloggio (massimo un alloggio per ogni attività)
(4) Per esercizio (massimo un esercizio per ogni attività)
(5) Da definire nello strumento attuativo

PdC: Permesso di costruire, denuncia di inizio attività
PdCc: Permesso di costruire convenzionato (art. 14, p. 13, Norme generali)
PA: Progetto urbanistico operativo - p. di recupero, p. particolareggiato
MS: Manutenzione straordinaria
RRC: Restauro e risanamento conservativo
RE: Ristrutturazione edilizia
SE: Sostituzione edilizia
RU: Ristrutturazione urbanistica
A: Ampliamento
MDU: Mutamento di destinazione d'uso (con opere)
NC: Nuova costruzione
a); c): Quota di servizi pubblici indotti dal peso insediativo del progetto
b): Quota massima monetizzabile di servizi pubblici
d): Quota aggiuntiva di servizi pubblici per il miglioramento della qualità dell'intervento
e): Esecuzione di opere convenzionate*:
a.u.: Arredo urbano
I: Opere di urbanizzazione primaria
II: Opere di urbanizzazione secondaria
* (di valore uguale alla somma della monetizzazione degli SP con la monetizzazione, obbligatoria, degli SP di qualità)

Subambito: c - ST m² 8.170

26.7 Indici

Volume	Indice fondiario (IF)		m³/m²	\
	Indice territoriale (IT)		m³/m²	\
	Volume predefinito		m³	\
SA/SLP	Utilizzazione insediativa (UI)		m²/m²	\
	Utilizzazione territoriale (UT)		m²/m²	\
	Utilizzazione predefinita massima*		m²	3.022,9 (1)
SC	Rapporto di copertura (RC)	fondiaria	m²/m²	\
		territoriale	m²/m²	\
	Copertura predefinita		m²	\
Incrementi	volume		%	\
	sa/slp		%	\
	SC		%	\
Verde	Rapporto di verde profondo		%	20
Altezza	Minima		m	\
	Massima		m	(2)

* escluse le strutture scolastiche, da definire nel PUO.

(1) Oltre all'utilizzazione predefinita massima è prevista una quota aggiuntiva da riservare all'Edilizia Residenziale Pubblica (ERP). Tale quota è pari al 10% della quota massima ammissibile per la destinazione residenziale.

(2) Armonico inserimento paesaggistico che tenga conto dei corridoi visivi da preservare e che metta in relazione la posizione e l'altezza dei nuovi edifici con il contesto.

26.8 Disposizioni particolari

1. Per la determinazione della s.a. insediabile nel subambito 2c concorrono tutte le aree ricomprese nel perimetro continuo indicato nella cartografia di Struttura di Piano (T01-b SP), anche se classificate in APA1 - Aree di produzione agricola e Rispetto Cimiteriale. L'edificazione deve essere concentrata nell'area classificata in subambito 2c.

2. Una quota massima pari a 2.451,00 m² del peso insediativo previsto è da destinare a residenza. (UT 0,30 m²/m²)

3. Una quota massima aggiuntiva pari a 245,10 m² (ovvero il 10% del peso insediativo previsto per la residenza) è da destinare a Edilizia Residenziale Pubblica.

4. Una quota massima pari a 163,40 m² del peso insediativo previsto è da destinare a commercio per le categorie ammesse al successivo art. 26.9 (4a esercizi di vicinato e 4b medie strutture di vendita) (UT 0,02 m²/m²).

5. Una quota massima pari a 408,50 m² del peso insediativo previsto è da destinare a turistico per le categorie ammesse al successivo art. 26.9 (2a albergo e 2c RTA) (UT 0,05 m²/m²).

6. La quota percentuale definita per le altre destinazioni ammesse al successivo art. 26.9 è ricompresa nel totale del peso insediativo (3.022,90 m² sa). Le quote delle destinazioni commerciali e turistiche potranno essere oggetto di cessione ai subambiti 2a e 2b.

7. Il soggetto attuatore dovrà convenzionare opere compensative oltre a quanto dovuto per il contributo di costruzione da scomputare con le opere urbanizzative indotte dall'intervento stesso:

7.1 la s.a. realizzabile è subordinata alla realizzazione da parte del proponente della viabiltà di collegamento tra via Molino della Rocca e via della Pace.
Qualora l'attuazione del presente subambito 2c preceda l'attuazione del TR 2 - subambito A si dovrà acquisire l'area identificata nella cartografia di struttura di piano (T01 - b SP) con perimetro continuo e sigla "C", classificata in APA -1- Area di produzione agricola e viabilità di progetto.
Il soggetto attuatore del subambito 2c dovrà acquisire il credito volumetrico pari a s.a. m² 1.295,00 attibuito all'ambito APA - 1/C quale compensazione perequativa per la cessione alla Amministrazione Comunale del sedime d'area necessaria al collegamento stradale tra la galleria e via della Pace.

8. Nel caso in cui il convenzionamanto del distretto di trasformazione TR2 - subambito 2a e/o subambito 2b preceda il rilascio del permesso di costruire convenzionato relativo al subambito 2c la proprietà di quest'ultimo ambito dovrà cedere alla Amministrazione Comunale il sedime di area necessaria alla realizzazione della galleria e all'allargamento di via Molino della Rocca, senza pretendere alcun indennizzo, in quanto trattasi di opera pubblica la cui attuazione è demandata ad un permesso di costruire convenzionato equiparabile ad una pianificazione attuativa.
Nel caso la realizzazione della galleria ed il collegamento di questa con via della Pace venga effettuato dai soggetti attuatori del TR 2 - subambito A il permesso di costruire convenzionato dovrà prevedere la monetizzazione dello standard di qualità per un valore pari ai costi effettivi sostenuti per la realizzazione delle opere stesse.

26.9 Destinazioni, modalità d'intervento, aree per servizi pubblici

Destinazioni d'uso degli edifici			Destinazioni			Modalità d'intervento								Aree per servizi pubblici										
			Ammissibilità	QM	SDM	MS	RRC	RE	SE	RU	A	MDU	NC	PUO - PA			PdCc			SP di qualità		Esecuzione opere		
														a)		b)	c)		b)	d)	b)	e)		
				% sa	m² sa									m²/ab.	% sa	% a)	m²/ab.	% sa	% c)	% sa	% d)	a.u.	I	II
Residenza	extra agricola	1a	A	art. 26.8	-	\	\	\	\	PA	\	\	PA	18	\	100	18	\	100	art. 26.8	100	A	A	A
	agricola	1b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	extra agricola in aree agricole, etc.	1c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	di servizio	1d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	non riconosciuta negli ambiti di piano	1e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Turistico	albergo	2a	A	art. 26.8	-	\	\	\	\	PA	\	\	PA	\	100	50	\	100	50	art. 26.8	100	A	A	A
	motel	2b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	residenze turistico-alberghiere	2c	A	art. 26.8	-	\	\	\	\	PA	\	\	PA	\	100	50	\	100	50	art. 26.8	100	A	A	A
	locande e residenze d'epoca	2d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	villaggi turistici	2e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	campeggi	2f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	altre strutture ricettive	2g	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Direzionale	complesso per uffici	3a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	studio professionale	3b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	ufficio complementare	3c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Commerciale	esercizio di vicinato	4a	A	art. 26.8	150 (1)	\	\	\	\	PA	\	\	PA	\	100	50	\	100	50	art. 26.8	100	A	A	A
	media distribuzione di vendita	4b	A	art. 26.8	1500 (1)	\	\	\	\	PA	\	\	PA	\	75-250	50	\	75-250	50	art. 26.8	100	A	A	A
	grande distribuzione di vendita	4c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	aggregazioni di strutture di vendita	4d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	autosaloni/esposizioni merceologiche	4e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	pubblico esercizio	4f	A	5	150 (1)	\	\	\	\	PA	\	\	PA	\	100	50	\	100	50	art. 26.8	100	A	A	A
	distributore di carburante	4g	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Produttivo	extra agricolo in aree agricole, etc.	5a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	artigianato di servizio	5b	A	5	150 (1)	\	\	\	\	PA	\	\	PA	\	20	50	\	20	50	art. 26.8	100	A	A	A
	attività non riconosciuta	5c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	artigianato e industria	5d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	deposito a cielo aperto	5e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Agricolo	depositi e strutture di servizio	6a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	allevamenti zootecnici	6b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	allevamenti zootecnici	6c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	allevamenti zootecnici	6d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	serre fisse	6e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	attività agrituristica	6f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(Altro)	discoteche, sale ballo	7a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	parcheggi privati	7b	A	100	\	\	\	\	\	PA	\	\	PA	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\

A Destinazioni ammesse
NA Destinazioni non ammesse
QM Quota massima rispetto al peso insediativo ammissibile
SDM Soglia dimensionale massima
(per le destinazioni commerciali i valori sono riferiti alla SNV)
P Valore preesistente alla data di adozione delle presenti norme
SNV Superficie netta di vendita
(1) Per ogni singola attività
(2) Sul lotto
(3) Per alloggio (massimo un alloggio per ogni attività)
(4) Per esercizio (massimo un esercizio per ogni attività)
(5) Da definire nello strumento attuativo

PdC: Permesso di costruire, denuncia di inizio attività
PdCc: Permesso di costruire convenzionato (art. 14, p. 13, Norme generali)
PA: Progetto urbanistico operativo - p. di recupero, p. particolareggiato
MS: Manutenzione straordinaria
RRC: Restauro e risanamento conservativo
RE: Ristrutturazione edilizia
SE: Sostituzione edilizia
RU: Ristrutturazione urbanistica
A: Ampliamento
MDU: Mutamento di destinazione d'uso (con opere)
NC: Nuova costruzione
a); c): Quota di servizi pubblici indotti dal peso insediativo del progetto
b): Quota massima monetizzabile di servizi pubblici
d): Quota aggiuntiva di servizi pubblici per il miglioramento della qualità dell'intervento
e): Esecuzione di opere convenzionate*:
a.u.: Arredo urbano
I: Opere di urbanizzazione primaria
II: Opere di urbanizzazione secondaria
* (di valore uguale alla somma della monetizzazione degli SP con la monetizzazione, obbligatoria, degli SP di qualità)

ART. 27 TR 3 - DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE 3 - Ex Stoppani

Subambito: /

Destinazione prevalente: attività turistico-ricettive

OBIETTIVI DEL PIANO

Considerate le problematiche legate alla bonifica in corso e soprattutto ai tempi di realizzazione è opportuna la conferma del protocollo d'intesa sottoscritto tra regione Liguria, Provincia di Genova, Comuni di Cogoleto ed Arenzano, e del documento congiunto del 2013 sottoscritto dai due comuni, al fine di risolvere la questione ambientale, ipotizzando le seguenti destinazioni: a) polo nautico, nell'area non interessata da praterie di posidonia, in qualità di approdo e di porto turistico ed in modo tale da tutelare l'estensione delle spiagge sia a ponente che a levante; b) attività turistico-ricettive-sportive e del tempo libero in sponda destra e sponda sinistra del Torrente Lerone; c) viabilità e parcheggi di supporto alle aree.

ESTENSIONE

77.035 mq (ST)
[salvo rilievo topografico con misurazione effettiva delle superfici]

UBICAZIONE

Collocato nel settore sud-est del territorio amministrativo comunale e del relativo nucleo urbano principale.

STATO DEI LUOGHI

(Morfologia)		*(Uso dei suoli)*	
Pianeggiante	☐	Urbanizzato	■
Acclive	■	Incolto	☐
Scoscesa	☐	Prato	☐
Gradonata	☐	Seminativo	☐
		Vigneto	☐
(Conformazione)		Uliveto	☐
Regolare	☐	Frutteto	☐
Irregolare	☐	Vegetazione arbustiva	■
Compatta	■	Bosco	☐

INDIVIDUAZIONE DELL'AMBITO SU ORTOFOTOCARTA

scala 1:5000



LOCALIZZAZIONE

Compreso nel tessuto urbano consolidato	■
In aderenza al tessuto urbano consolidato	
Non compreso nel tessuto urbano consolidato	
Compreso nel Centro storico	
In aderenza al Centro storico	
Al confine con il Comune di Arenzano	■

FUNZIONI AL CONTORNO

	N	S	E	O
Residenziale				
Terziario				
Produttivo				
Salvaguardia urbana		■		
Viabilità pubblica	■			
Servizi pubblici				
Ambiti extraurbani	■		■	■

CLASSI DI SENSIBILITA' PAESISTICA

Molto bassa	1	
Bassa	2	■
Media	3	■
Alta	4	■
Molto alta	5	

CLASSI DI SUSCETTIVITA' AL DISSESTO

Pericolosità molto bassa	pg0	
Pericolosità bassa	pg1	■
Pericolosità media	pg2	■
Pericolosità alta	pg3	■
Pericolosità molto alta	pg4	

INTERFERENZE

Beni culturali		Bosco	■	Rispetto cimiteriale	
Bellezze individue		Elettrodotti	■	Aree percorse dal fuoco	■
Bellezze d'insieme	■	Siti inquinati, RIR		Infrastrutture sovraordinate	
Vincoli paesistici	■	Vincolo idrogeologico	■	Vincoli militari	
Zone d'interesse archeologico		Rispetto captazione acque sorgive		PTCP - ANI-CE	
Parchi regionali, SIC, ZPS		Depuratori	■	Altri vincoli Piano di Bacino	■

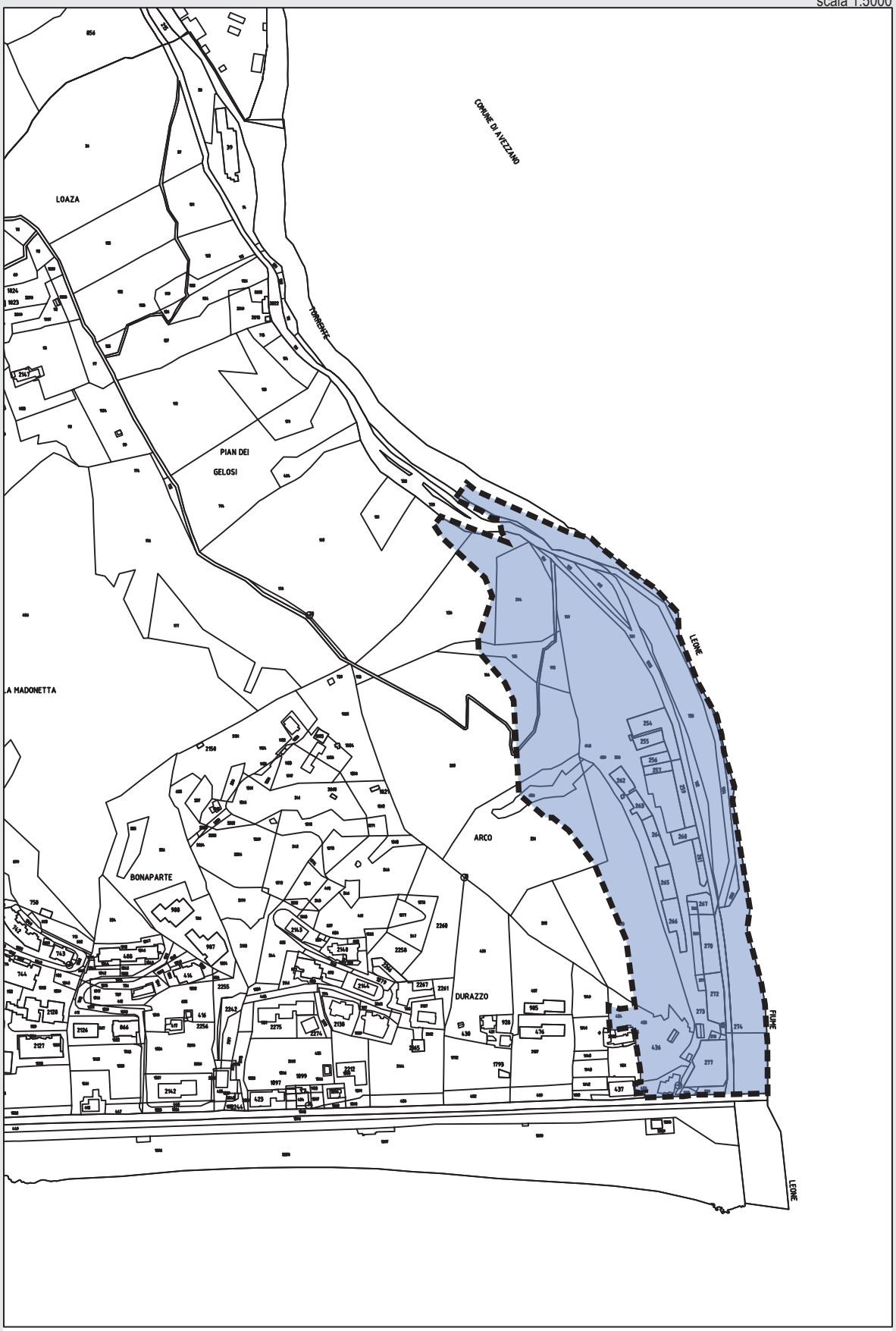
ESTRATTO DALLA TAVOLA DELLA STRUTTURA DEL PUC

scala 1:5000



PARTICELLE CATASTALI COINVOLTE DAL PROGETTO DI TRASFORMAZIONE

scala 1:5000



Per l'identificazione del perimetro del distretto di trasformazione fa fede la presente individuazione catastale **Nct Foglio 16**

27.1 Indici

Volume	Indice fondiario (IF)		m³/m²	\
	Indice territoriale (IT)		m³/m²	\
	Volume predefinito		m³	\
SA/SLP	Utilizzazione insediativa (UI)		%	\
	Utilizzazione territoriale (UT)		%	\
	Utilizzazione predefinita massima		m²	sp
SC	Rapporto di copertura (RC)	fondiaria	m²/m²	\
		territoriale	m²/m²	\
	Copertura predefinita		m²	sp
Incrementi	volume		%	\
	sa/slp		%	\
	SC		%	\
Verde	Rapporto di verde profondo		%	20
Altezza	Minima		m	\
	Massima		m	sp

sp Secondo progetto attuativo: i pesi insediativi sono da definire mediante specifico strumento attuativo (PUO) che dovrà essere sottoposto a specifica e preventiva valutazione ambientale strategica.

27.2 Disposizioni particolari

1. In aggiunta alle destinazioni ammesse al successivo comma 3, sono comprese nella utilizzazione predefinita, da definirsi nel PUO, strutture collettive di interesse comune e strutture portuali turistiche.

2. Le previsioni insediative (pesi, destinazioni e dotazione di servizi pubblici) previste nel presente articolo rappresentano valori indicativi, la cui definizione di dettaglio, demandata a specifico strumento attuativo, deve essere conforme a quanto sancito nel protocollo d'intesa sottoscritto tra Regione Liguria, Provincia di Genova, Comune di Arenzano e Comune di Cogoleto, approvato con D.G.C. di Cogoleto n. 137 del 18 luglio 2008.

27.3 Destinazioni, modalità d'intervento, aree per servizi pubblici

Destinazioni d'uso degli edifici			Destinazioni			Modalità d'intervento								Aree per servizi pubblici										
			Ammissibilità	QM	SDM	MS	RRC	RE	SE	RU	A	MDU	NC	PUO - PA			PdCc			SP di qualità		Esecuzione opere		
														a)		b)	c)		b)	d)	b)	e)		
				% sa	m² sa									m²/ab.	% sa	% a)	m²/ab.	% sa	% c)	% sa	% d)	a.u.	I	II
Residenza	extra agricola	1a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	agricola	1b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	extra agricola in aree agricole, etc.	1c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	di servizio	1d	A	(5)	\	\	\	\	\	\	\	\	PA	18	\	100	18	\	100	\	100	A	A	A
	non riconosciuta negli ambiti di piano	1e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Turistico	albergo	2a	A	(5)	\	\	\	\	\	\	\	\	PA	18	\	100	18	\	100	\	100	A	A	A
	motel	2b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	residenze turistico-alberghiere	2c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	locande e residenze d'epoca	2d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	villaggi turistici	2e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	campeggi	2f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	altre strutture ricettive	2g	A	(5)	\	\	\	\	\	\	\	\	PA	\	100	50	\	100	50	\	100	A	A	A
Direzionale	complesso per uffici	3a	A	(5)	\	\	\	\	\	\	\	\	PA	\	100	50	\	100	50	\	100	A	A	A
	studio professionale	3b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	ufficio complementare	3c	A	(5)	\	\	\	\	\	\	\	\	PA	\	100	50	\	100	50	\	100	A	A	A
Commerciale	esercizio di vicinato	4a	A	(5)	\	\	\	\	\	\	\	\	PA	\	100	50	\	100	50	\	100	A	A	A
	media distribuzione di vendita	4b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	grande distribuzione di vendita	4c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	aggregazioni di strutture di vendita	4d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	autosaloni/esposizioni merceologiche	4e	A	(5)	\	\	\	\	\	\	\	\	PA	\	100	50	\	100	50	\	100	A	A	A
	pubblico esercizio	4f	A	(5)	\	\	\	\	\	\	\	\	PA	\	100	50	\	100	50	\	100	A	A	A
	distributore di carburante	4g	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Produttivo	extra agricolo in aree agricole, etc.	5a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	artigianato di servizio	5b	A	(5)	\	\	\	\	\	\	\	\	PA	\	100	50	\	100	50	\	100	A	A	A
	attività non riconosciuta	5c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	artigianato e industria[(o)]	5d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	deposito a cielo aperto	5e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Agricolo	depositi e strutture di servizio	6a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	allevamenti zootecnici	6b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	allevamenti zootecnici	6c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	allevamenti zootecnici	6d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	serre fisse	6e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	attività agrituristica	6f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(Altro)	discoteche, sale ballo	7a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	parcheggi privati	7b	A	100	\	\	\	\	\	\	\	\	PA	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\

A Destinazioni ammesse

NA Destinazioni non ammesse

(o) Attività produttive ed artigianali prevalentemente nautiche

QM Quota massima rispetto al peso insediativo ammissibile

SDM Soglia dimensionale massima
(per le destinazioni commerciali i valori sono riferiti alla SNV)

P Valore preesistente alla data di adozione delle presenti norme

SNV Superficie netta di vendita

(1) Per ogni singola attività

(2) Sul lotto

(3) Per alloggio (massimo un alloggio per ogni attività)

(4) Per esercizio (massimo un esercizio per ogni attività)

(5) Da definire nello strumento attuativo

PdC: Permesso di costruire, denuncia di inizio attività

PdCc: Permesso di costruire convenzionato (art. 14, p. 13, Norme generali)

PA: Progetto urbanistico operativo - p. di recupero, p. particolareggiato

MS: Manutenzione straordinaria

RRC: Restauro e risanamento conservativo

RE: Ristrutturazione edilizia

SE: Sostituzione edilizia

RU: Ristrutturazione urbanistica

A: Ampliamento

MDU: Mutamento di destinazione d'uso (con opere)

NC: Nuova costruzione

a); c): Quota di servizi pubblici indotti dal peso insediativo del progetto

b): Quota massima monetizzabile di servizi pubblici

d): Quota aggiuntiva di servizi pubblici per il miglioramento della qualità dell'intervento

e): Esecuzione di opere convenzionate*:

a.u.: Arredo urbano

I: Opere di urbanizzazione primaria

II: Opere di urbanizzazione secondaria

* (di valore uguale alla somma della monetizzazione degli SP con la monetizzazione, obbligatoria, degli SP di qualità)

ART. 28 TR 4 - DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE 4 - Poggio S. Anna

Subambito: /

Destinazione prevalente: turistico ricettiva

OBIETTIVI DEL PIANO

L'obiettivo di trasformazione è finalizzato alla riconversione di una struttura ricettiva all'aria aperta per la riqualificazione ambientale mediante l'insediamento di un complesso turistico integrato anche con strutture di condhotel.

ESTENSIONE

25.470 mq (ST)
[salvo rilievo topografico con misurazione effettiva delle superfici]

UBICAZIONE

Collocato nel settore centro-est del territorio amministrativo comunale a nord del nucleo di Lerca.

STATO DEI LUOGHI

(Morfologia)		*(Uso dei suoli)*	
Pianeggiante	☐	Urbanizzato	■
Acclive	☐	Incolto	☐
Scoscesa	■	Prato	☐
Gradonata	☐	Seminativo	☐
		Vigneto	☐
(Conformazione)		Uliveto	☐
Regolare	☐	Frutteto	☐
Irregolare	☐	Vegetazione arbustiva	☐
Compatta	■	Bosco	☐

INDIVIDUAZIONE DELL'AMBITO SU ORTOFOTOCARTA

scala 1:5000



LOCALIZZAZIONE

Compreso nel tessuto urbano consolidato	■
In aderenza al tessuto urbano consolidato	
Non compreso nel tessuto urbano consolidato	
Compreso nel Centro storico	
In aderenza al Centro storico	
Al confine con il Comune contermine	

FUNZIONI AL CONTORNO

	N	S	E	O
Residenziale				
Terziario				
Produttivo				
Salvaguardia urbana				
Viabilità pubblica				
Servizi pubblici		■		■
Ambiti extraurbani	■	■	■	■

CLASSI DI SENSIBILITA' PAESISTICA

Molto bassa	1	
Bassa	2	
Media	3	■
Alta	4	
Molto alta	5	

CLASSI DI SUSCETTIVITA' AL DISSESTO

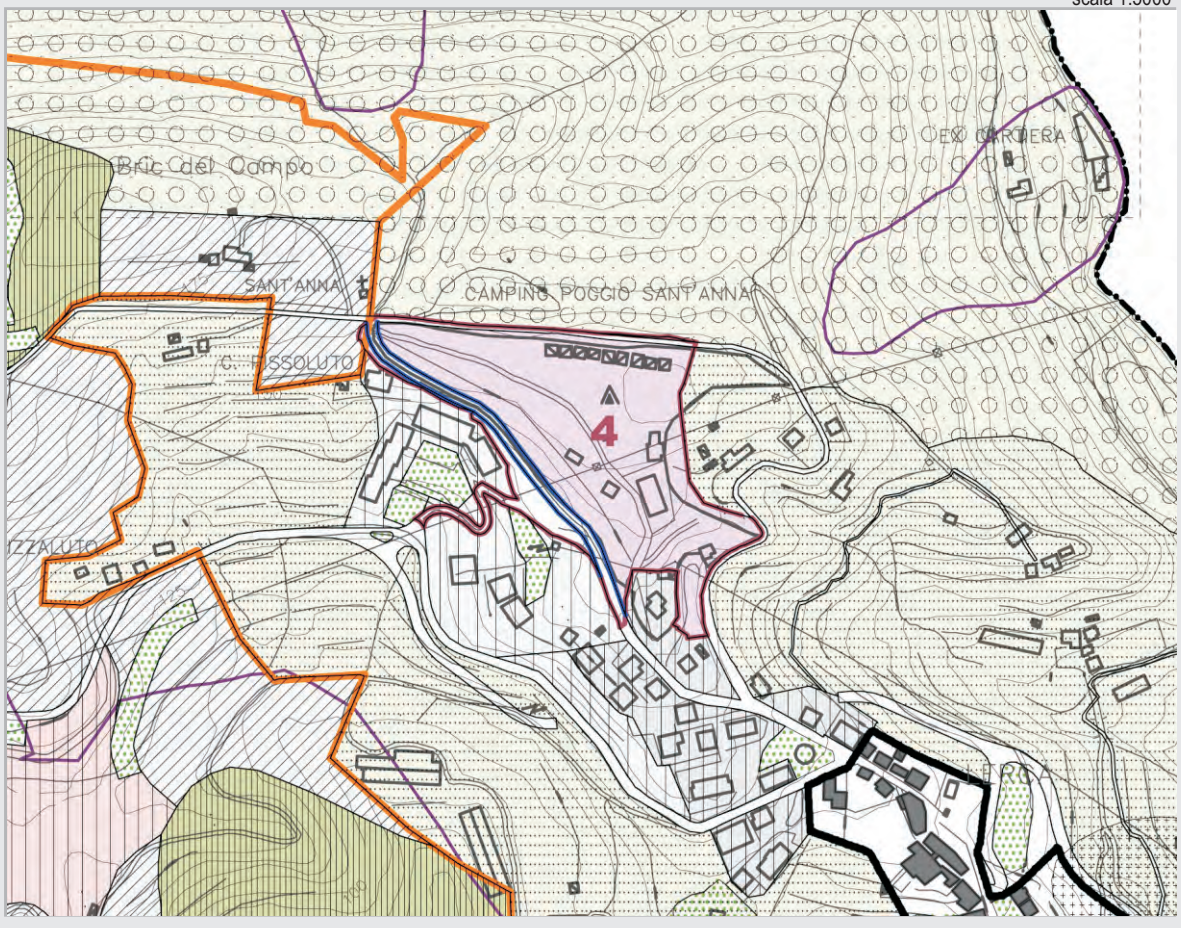
Pericolosità molto bassa	pg0	
Pericolosità bassa	pg1	■
Pericolosità media	pg2	■
Pericolosità alta	pg3	
Pericolosità molto alta	pg4	

INTERFERENZE

Beni culturali		Bosco		Rispetto cimiteriale	
Bellezze individue		Elettrodotti	■	Aree percorse dal fuoco	
Bellezze d'insieme		Siti inquinati, RIR		Infrastrutture sovraordinate	
Vincoli paesistici	■	Vincolo idrogeologico	■	Vincoli militari	
Zone d'interesse archeologico		Rispetto captazione acque sorgive		PTCP - ANI-CE	
Parchi regionali, SIC, ZPS		Depuratori		Altri vincoli Piano di Bacino	

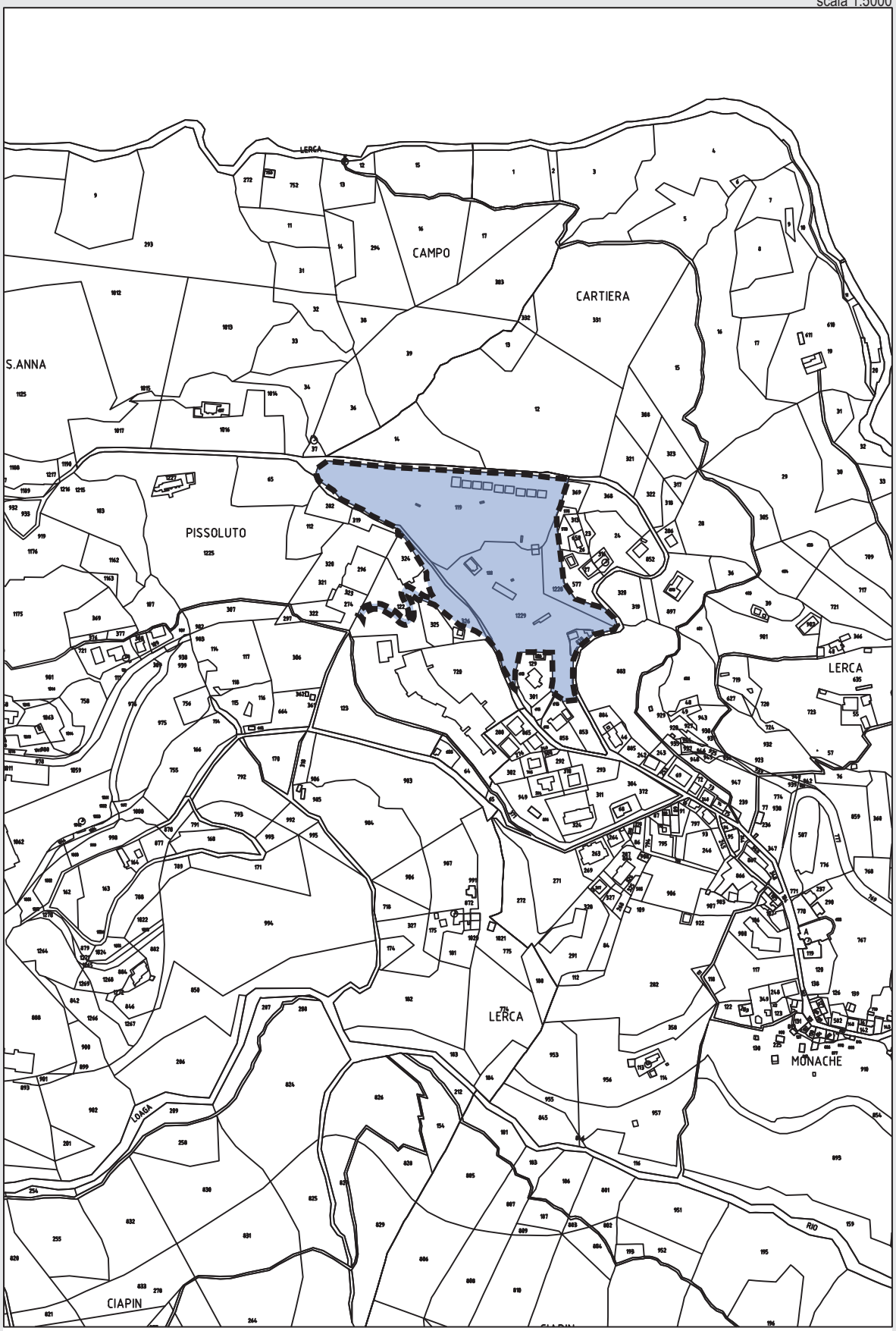
ESTRATTO DALLA TAVOLA DELLA STRUTTURA DEL PUC

scala 1:5000



PARTICELLE CATASTALI COINVOLTE DAL PROGETTO DI TRASFORMAZIONE

scala 1:5000



Per l'identificazione del perimetro del distretto di trasformazione fa fede la presente individuazione catastale **Nct Foglio 12**

28.1 Indici

Volume	Indice fondiario (IF)		m³/m²	\
	Indice territoriale (IT)		m³/m²	\
	Volume predefinito		m³	\
SA/SLP	Utilizzazione insediativa (UI)		%	\
	Utilizzazione territoriale (UT)		%	\
	Utilizzazione predefinita massima		m²	7.000
SC	Rapporto di copertura (RC)	fondiaria	m²/m²	\
		territoriale	m²/m²	\
	Copertura predefinita		m²	\
Incrementi	volume		%	\
	sa/slp		%	\
	SC		%	\
Verde	Rapporto di verde profondo		%	20
Altezza	Minima		m	\
	Massima		m	10,00

28.2 Disposizioni particolari

1. Una quota massima pari a 5.400 m² del peso insediativo previsto è da destinare alle attività turistiche per le categorie ammesse al successivo art. 29.3 (2a albergo, 2c residenze turistico-alberghiere, 2e villaggi turistici, 2g altre strutture ricettive - "condhotel").

2. Una quota massima pari a 1.000 m² del peso insediativo previsto è da destinare a servizi accessori di pertinenza dell'attività ricettiva.

3. Una quota massima pari a 600 m² è da destinare a residenza (1a extra agricola).

4. La quota di s.a. con destinazione residenziale potrà essere realizzata esclusivamente previo impegno unilaterale sottoscritto dal proponente l'intervento edilizio a non realizzare la struttura condhotel quale destinazione turistica.

5. La quota parte di s.a. residenziale all'interno della struttura condhotel non potrà superare il 30% della s.a. totale; in tal caso non potrà essere realizzata la quota di s.a. riservata alla sola residenza (600 m²).

6. Almeno il 50% della s.a. dovrà essere realizzato in edifici con non più di due piani fuori terra.

7. La convenzione urbanistica dovrà espressamente subordinare il rilascio del titolo abilitativo relativo alla quota di s.a. residenziale all'accertamento della effettiva ultimazione dei lavori riferiti ad almeno il 50% della s.a. destinata alle strutture alberghiere.

8. Dovrà essere previsto, in convenzione urbanistica allegata al PUO, il potenziamento della viabilità esistente che collega l'ingresso nord dell'ex campeggio con la viabilità proveniente dalle residenze del golf.

28.3 Destinazioni, modalità d'intervento, aree per servizi pubblici

Destinazioni d'uso degli edifici			Destinazioni			Modalità d'intervento								Aree per servizi pubblici										
														PUO - PA			PdCc			SP di qualità		Esecuzione opere		
														a)		b)	c)		b)	d)	b)	e)		
			Ammissibilità	QM	SDM	MS	RRC	RE	SE	RU	A	MDU	NC	m²/ab.	% sa	% a)	m²/ab.	% sa	% c)	% sa	% d)	a.u.	I	II
				% sa	m² sa																			
Residenza	extra agricola	1a	A	9	600	PA	PA	PA	PA	PA	PA	PA	PA	18	\	100	18	\	100	25	100	A	A	A
	agricola	1b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	extra agricola in aree agricole, etc.	1c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	di servizio	1d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	non riconosciuta negli ambiti di piano	1e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Turistico	albergo	2a	A	100	\	PA	PA	PA	PA	PA	PA	PA	PA	\	100	50	\	\	\	25	100	A	A	A
	motel	2b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	residenze turistico-alberghiere	2c	A	100	\	PA	PA	PA	PA	PA	PA	PA	PA	\	100	50	\	\	\	25	100	A	A	A
	locande e residenze d'epoca	2d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	villaggi turistici	2e	A	100	\	PA	PA	PA	PA	PA	PA	PA	PA	\	100	50	\	\	\	25	100	A	A	A
	campeggi	2f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	altre strutture ricettive	2g	A	30	\	PA	PA	PA	PA	PA	PA	PA	PA	\	100	50	\	\	\	25	100	A	A	A
Direzionale	complesso per uffici	3a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	studio professionale	3b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	ufficio complementare	3c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Commerciale	esercizio di vicinato	4a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	media distribuzione di vendita	4b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	grande distribuzione di vendita	4c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	aggregazioni di strutture di vendita	4d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	autosaloni/esposizioni merceologiche	4e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	pubblico esercizio	4f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	distributore di carburante	4g	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Produttivo	extra agricolo in aree agricole, etc.	5a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	artigianato di servizio	5b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	attività non riconosciuta	5c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	artigianato e industria*	5d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	deposito a cielo aperto	5e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Agricolo	depositi e strutture di servizio	6a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	allevamenti zootecnici	6b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	allevamenti zootecnici	6c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	allevamenti zootecnici	6d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	serre fisse	6e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	attività agrituristica	6f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(Altro)	discoteche, sale ballo	7a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	parcheggi privati	7b	A	100	\	PA	PA	PA	PA	PA	PA	PA	PA	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\

A Destinazioni ammesse

NA Destinazioni non ammesse

QM Quota massima rispetto al peso insediativo ammissibile

SDM Soglia dimensionale massima

(per le destinazioni commerciali i valori sono riferiti alla SNV)

P Valore preesistente alla data di adozione delle presenti norme

SNV Superficie netta di vendita

(1) Per ogni singola attività

(2) Sul lotto

(3) Per alloggio (massimo un alloggio per ogni attività)

(4) Per esercizio (massimo un esercizio per ogni attività)

PdC: Permesso di costruire, denuncia di inizio attività

PdCc: Permesso di costruire convenzionato (art. 14, p. 13, Norme generali)

PA: Progetto urbanistico operativo - p. di recupero, p. particolareggiato

MS: Manutenzione straordinaria

RRC: Restauro e risanamento conservativo

RE: Ristrutturazione edilizia

SE: Sostituzione edilizia

RU: Ristrutturazione urbanistica

A: Ampliamento

MDU: Mutamento di destinazione d'uso (con opere)

NC: Nuova costruzione

a); c): Quota di servizi pubblici indotti dal peso insediativo del progetto

b): Quota massima monetizzabile di servizi pubblici

d): Quota aggiuntiva di servizi pubblici per il miglioramento della qualità dell'intervento

e): Esecuzione di opere convenzionate*:

a.u.: Arredo urbano

I: Opere di urbanizzazione primaria

II: Opere di urbanizzazione secondaria

* (di valore uguale alla somma della monetizzazione degli SP con la monetizzazione, obbligatoria, degli SP di qualità)

ART. 29 TR 5 - DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE 5 - C2/C3

Subambito: /
Destinazione prevalente: residenziale

OBIETTIVI DEL PIANO

L'obiettivo del PUC per tali comparti è la conferma delle previsioni insediative vigenti mediante l'individuazione di uno specifico distretto di trasformazione da riconvenzionare per giungere alla conclusione della fase attuativa.

ESTENSIONE

78.115 mq (ST)
[salvo rilievo topografico con misurazione effettiva delle superfici]

UBICAZIONE

Collocato nel settore centro-ovest del territorio amministrativo comunale a sud del nucleo di Sciarborasca.

STATO DEI LUOGHI

(Morfologia)		*(Uso dei suoli)*	
Pianeggiante	☐	Urbanizzato	■
Acclive	☐	Incolto	☐
Scoscesa	■	Prato	☐
Gradonata	☐	Seminativo	☐
		Vigneto	☐
(Conformazione)		Uliveto	☐
Regolare	☐	Frutteto	☐
Irregolare	☐	Vegetazione arbustiva	☐
Compatta	■	Bosco	☐

INDIVIDUAZIONE DELL'AMBITO SU ORTOFOTOCARTA

scala 1:5000



LOCALIZZAZIONE

Compreso nel tessuto urbano consolidato	■
In aderenza al tessuto urbano consolidato	
Non compreso nel tessuto urbano consolidato	
Compreso nel Centro storico	
In aderenza al Centro storico	
Al confine con il Comune contermine	

FUNZIONI AL CONTORNO

	N	S	E	O
Residenziale				
Terziario				
Produttivo				
Salvaguardia urbana				
Viabilità pubblica				
Servizi pubblici		■		■
Ambiti extraurbani	■	■	■	■

CLASSI DI SENSIBILITA' PAESISTICA

Molto bassa	1	
Bassa	2	
Media	3	■
Alta	4	
Molto alta	5	

CLASSI DI SUSCETTIVITA' AL DISSESTO

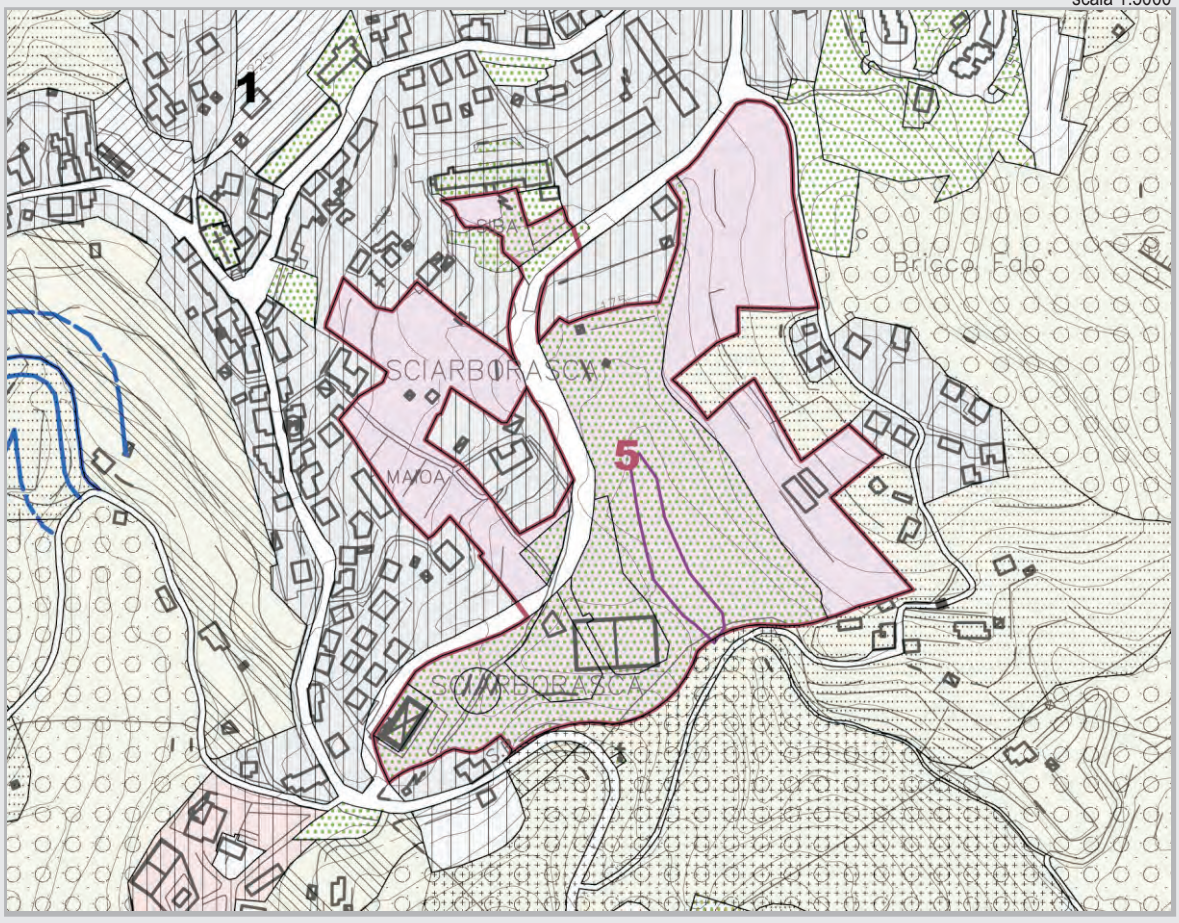
Pericolosità molto bassa	pg0	
Pericolosità bassa	pg1	■
Pericolosità media	pg2	■
Pericolosità alta	pg3	
Pericolosità molto alta	pg4	

INTERFERENZE

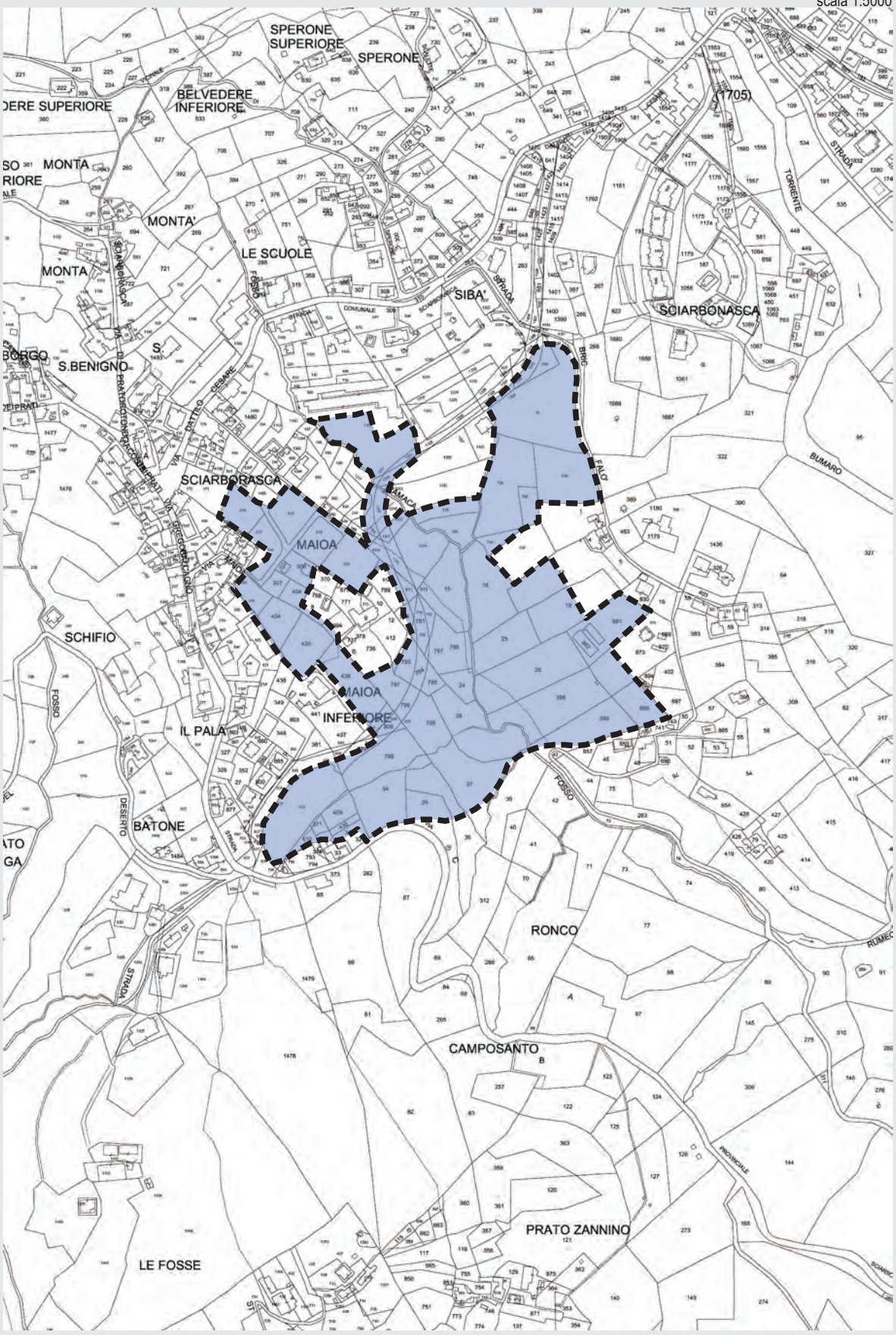
Beni culturali		Bosco		Rispetto cimiteriale	
Bellezze individue		Elettrodotti	■	Aree percorse dal fuoco	
Bellezze d'insieme		Siti inquinati, RIR		Infrastrutture sovraordinate	
Vincoli paesistici	■	Vincolo idrogeologico	■	Vincoli militari	
Zone d'interesse archeologico		Rispetto captazione acque sorgive		PTCP - ANI-CE	
Parchi regionali, SIC, ZPS		Depuratori		Altri vincoli Piano di Bacino	

ESTRATTO DALLA TAVOLA DELLA STRUTTURA DEL PUC

scala 1:5000



PARTICELLE CATASTALI COINVOLTE DAL PROGETTO DI TRASFORMAZIONE



Per l'identificazione del perimetro del distretto di trasformazione fa fede la presente individuazione catastale **Nct Foglio 12**

29.1 Indici

Volume	Indice fondiario (IF)		m³/m²	\
	Indice territoriale (IT)		m³/m²	\
	Volume predefinito		m³	\
SA/SLP	Utilizzazione insediativa (UI)		%	\
	Utilizzazione territoriale (UT)		%	\
	Utilizzazione predefinita massima		m²	4.785,79*
SC	Rapporto di copertura (RC)	fondiaria	m²/m²	\
		territoriale	m²/m²	\
	Copertura predefinita		m²	\
Incrementi	volume		%	\
	sa/slp		%	\
	SC		%	\
Verde	Rapporto di verde profondo		%	20
Altezza	Minima		m	\
	Massima		m	10,00

* Comprensiva della sa esistente.

29.2 Disposizioni particolari

1. La utilizzazione predefinita ammessa è suddivisa secondo le seguenti quantificazioni:
   - edilizia residenziale libera: 3.209,96 m² sa/slp;
   - destinazioni pubbliche: 1.575,83 m² sa/slp (comprendenti 350,46 m² sa/slp per E.R.P. ex LR 38/2012).

2. La quota percentuale definita per le altre destinazioni ammesse al successivo art. 30.3 è ricompresa nel totale del peso insediativo (4.785,79 m² sa).

29.3 Destinazioni, modalità d'intervento, aree per servizi pubblici

Destinazioni d'uso degli edifici			Destinazioni			Modalità d'intervento								Aree per servizi pubblici										
			Ammissibilità	QM	SDM	MS	RRC	RE	SE	RU	A	MDU	NC	PUO - PA			PdCc			SP di qualità		Esecuzione opere		
														a)		b)	c)		b)	d)	b)	e)		
				% sa	m² sa									m²/ab.	% sa	% a)	m²/ab.	% sa	% c)	% sa	% d)	a.u.	I	II
Residenza	extra agricola	1a	A	100	-	PA	PA	PA	PA	PA	PA	PA	PA	18	\	100	18	\	100	\	100	A	A	A
	agricola	1b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	extra agricola in aree agricole, etc.	1c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	di servizio	1d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	non riconosciuta negli ambiti di piano	1e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Turistico	albergo	2a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	motel	2b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	residenze turistico-alberghiere	2c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	locande e residenze d'epoca	2d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	villaggi turistici	2e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	campeggi	2f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	altre strutture ricettive	2g	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Direzionale	complesso per uffici	3a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	studio professionale	3b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	ufficio complementare	3c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Commerciale	esercizio di vicinato	4a	A	30	150 (1)	PA	PA	PA	PA	PA	PA	PA	PA	\	100	50	\	100	50	\	100	A	A	A
	media distribuzione di vendita	4b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	grande distribuzione di vendita	4c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	aggregazioni di strutture di vendita	4d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	autosaloni/esposizioni merceologiche	4e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	pubblico esercizio	4f	A	10	150 (1)	\	\	\	\	PA	\	\	PA	\	100	50	\	100	50	\	100	A	A	A
	distributore di carburante	4g	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Produttivo	extra agricolo in aree agricole, etc.	5a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	artigianato di servizio	5b	A	10	150 (1)	PA	PA	PA	PA	PA	PA	PA	PA	\	20	50	\	20	50	\	100	A	A	A
	attività non riconosciuta	5c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	artigianato e industria	5d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	deposito a cielo aperto	5e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Agricolo	depositi e strutture di servizio	6a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	allevamenti zootecnici	6b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	allevamenti zootecnici	6c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	allevamenti zootecnici	6d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	serre fisse	6e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	attività agrituristica	6f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(Altro)	discoteche, sale ballo	7a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	parcheggi privati	7b	A	100	\	PA	PA	PA	PA	PA	PA	PA	PA	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\

A Destinazioni ammesse

NA Destinazioni non ammesse

QM Quota massima rispetto al peso insediativo ammissibile

SDM Soglia dimensionale massima
(per le destinazioni commerciali i valori sono riferiti alla SNV)

P Valore preesistente alla data di adozione delle presenti norme

SNV Superficie netta di vendita

(1) Per ogni singola attività

(2) Sul lotto

(3) Per alloggio (massimo un alloggio per ogni attività)

(4) Per esercizio (massimo un esercizio per ogni attività)

PdC: Permesso di costruire, denuncia di inizio attività

PdCc: Permesso di costruire convenzionato (art. 14, p. 13, Norme generali)

PA: Progetto urbanistico operativo - p. di recupero, p. particolareggiato

MS: Manutenzione straordinaria

RRC: Restauro e risanamento conservativo

RE: Ristrutturazione edilizia

SE: Sostituzione edilizia

RU: Ristrutturazione urbanistica

A: Ampliamento

MDU: Mutamento di destinazione d'uso (con opere)

NC: Nuova costruzione

a); c): Quota di servizi pubblici indotti dal peso insediativo del progetto

b): Quota massima monetizzabile di servizi pubblici

d): Quota aggiuntiva di servizi pubblici per il miglioramento della qualità dell'intervento

e): Esecuzione di opere convenzionate*:

a.u.: Arredo urbano

I: Opere di urbanizzazione primaria

II: Opere di urbanizzazione secondaria

* (di valore uguale alla somma della monetizzazione degli SP con la monetizzazione, obbligatoria, degli SP di qualità)

ART. 30 TR 6 - DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE 6 - Genoa C.F.C.

Subambito: /
Destinazione prevalente: sportiva privata

OBIETTIVI DEL PIANO

L'individuazione dell'area come distretto di trasformazione n. 6 in località Piani della Madonnetta ha lo scopo di avviare una valutazione dell'ipotesi insediativa del nuovo centro sportivo del Genoa C.F.C..
L'individuazione del distretto di trasformazione non contiene previsioni che producono effetti diretti sul regime dei suoli.

ESTENSIONE

78.410 mq (ST)
[salvo rilievo topografico con misurazione effettiva delle superfici]

UBICAZIONE

Collocato nel settore est del territorio amministrativo comunale e a nord-est del nucleo urbano principale.

STATO DEI LUOGHI

(Morfologia)		*(Uso dei suoli)*	
Pianeggiante	■	Urbanizzato	■
Acclive	■	Incolto	■
Scoscesa	■	Prato	■
Gradonata		Seminativo	
		Vigneto	
(Conformazione)		Uliveto	
Regolare		Frutteto	
Irregolare		Vegetazione arbustiva	■
Compatta	■	Bosco	■

INDIVIDUAZIONE DELL'AMBITO SU ORTOFOTOCARTA

scala 1:5000



LOCALIZZAZIONE

Compreso nel tessuto urbano consolidato	
In aderenza al tessuto urbano consolidato	
Non compreso nel tessuto urbano consolidato	■
Compreso nel Centro storico	
In aderenza al Centro storico	
Al confine con il Comune contermine	

FUNZIONI AL CONTORNO

	N	S	E	O
Residenziale				
Terziario				
Produttivo				
Salvaguardia urbana				
Viabilità pubblica				
Servizi pubblici		■		■
Ambiti extraurbani	■	■	■	■

CLASSI DI SENSIBILITA' PAESISTICA

Molto bassa	1	
Bassa	2	
Media	3	
Alta	4	■
Molto alta	5	

CLASSI DI SUSCETTIVITA' AL DISSESTO

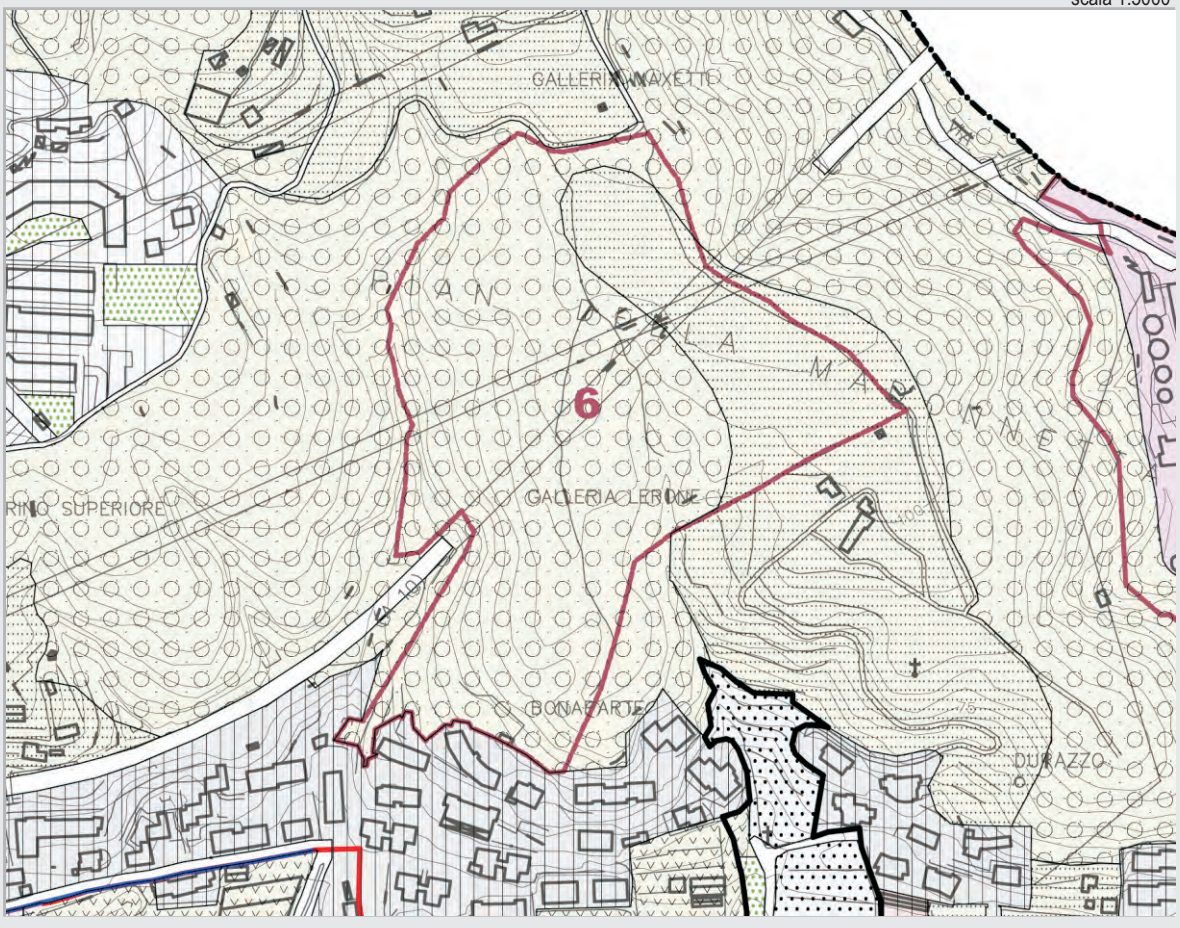
Pericolosità molto bassa	pg0	
Pericolosità bassa	pg1	■
Pericolosità media	pg2	■
Pericolosità alta	pg3	
Pericolosità molto alta	pg4	

INTERFERENZE

Beni culturali		Bosco		Rispetto cimiteriale	
Bellezze individue		Elettrodotti		Aree percorse dal fuoco	
Bellezze d'insieme		Siti inquinati, RIR		Infrastrutture sovraordinate	■
Vincoli paesistici	■	Vincolo idrogeologico	■	Vincoli militari	
Zone d'interesse archeologico		Rispetto captazione acque sorgive		PTCP - ANI-CE	
Parchi regionali, SIC, ZPS		Depuratori		Altri vincoli Piano di Bacino	■

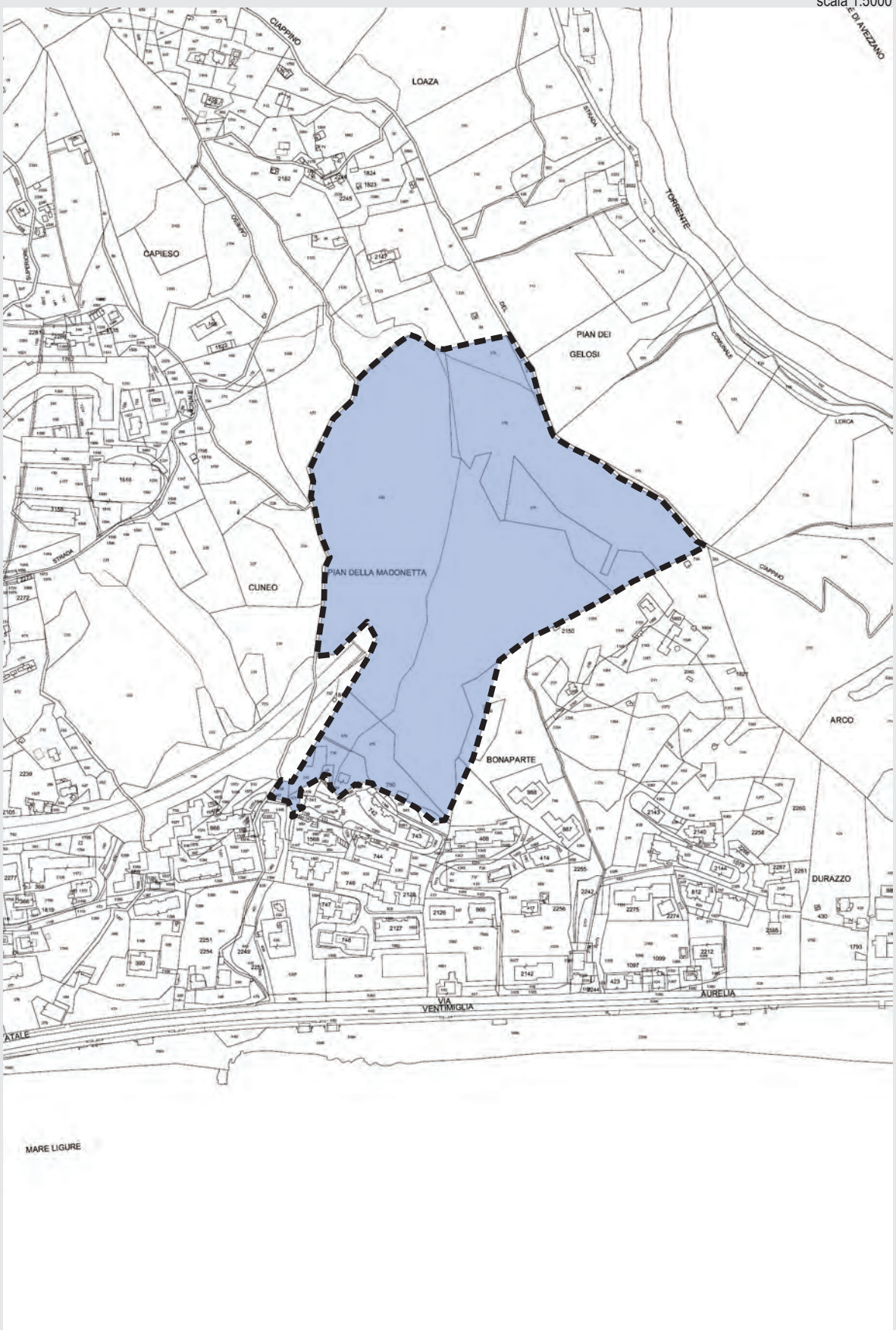
ESTRATTO DALLA TAVOLA DELLA STRUTTURA DEL PUC

scala 1:5000



PARTICELLE CATASTALI COINVOLTE DAL PROGETTO DI TRASFORMAZIONE

scala 1:5000



Per l'identificazione del perimetro del distretto di trasformazione fa fede la presente individuazione catastale **Nct Foglio 12**

30.1 Indici

Volume	Indice fondiario (IF)		m³/m²	\
	Indice territoriale (IT)		m³/m²	\
	Volume predefinito		m³	\
SA/SLP	Utilizzazione insediativa (UI)		%	\
	Utilizzazione territoriale (UT)		%	\
	Utilizzazione predefinita massima		m²	6.600
SC	Rapporto di copertura (RC)	fondiaria	m²/m²	\
		territoriale	m²/m²	\
	Copertura predefinita		m²	sp
Incrementi	volume		%	\
	sa/slp		%	\
	SC		%	\
Verde	Rapporto di verde profondo		%	sp
Altezza	Minima		m	\
	Massima		m	sp

sp Secondo progetto attuativo: i pesi insediativi sono da definire mediante specifico strumento attuativo (PUO).

30.2 Obiettivi e disposizioni particolari

1. Nell'area individuata nella cartografia della Struttura di Piano si potrà, preliminarmente, insediare il nuovo centro sportivo del Genoa C.F.C che, oltre ai campi di calcio per l'allenamento, potrà prevedere le seguenti destinazioni: attrezzature sportive (spogliatoi, centro medico e di riabilitazione, aule didattiche, palestre, camere a servizio della struttura sportiva, mensa, etc.); servizi privati (tribune per il pubblico, sale conferenza, sale stampa, etc.); distribuzione commerciale al dettaglio (Genoa Store); connettivo urbano (bar, ristorante, etc.); uffici (Sede Sociale Genoa C.F.C.); parcheggi privati; depositi; servizi pubblici (verde pubblico); infrastrutture di interesse locale (ampliamento della strada di accesso); parco ad uso pubblico.
2. Il peso insediativo e le destinazioni sono indicativi: la proposta dovrà essere attuata mediante appostito strumento attuativo (PUO) promuovendo un accordo di programma ai sensi dell'art. 58 della LR 4 settembre 1997 n° 36 modificata dalla LR 2 aprile 2015 n° 11 come previsto dal comma 6 dell'art. 58 e dall'art. 60 della citata Legge Regionale, previa specifica procedura di VAS di cui alla LR 32/2012, nella quale sia adeguatamente valutata la congruità con gli aspetti ambientali dell'insediamento, in particolare rispetto all'assetto idrogeologico, alle urbanizzazioni, alla viabilità di accesso e ai parcheggi privati.
3. In ogni caso tutte le verifiche geologiche, idrogeologiche e idrauliche e le opere di urbanizzazione interne ed esterne al distretto e di adeguamento della viabilità saranno a carico del proponente.