TITOLO I
GENERALITÀ

CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI ED INTERPRETATIVE

Art. 1 Oggetto e articolazione delle Norme.

Le presenti Norme Tecniche disciplinano l'attuazione del Piano Urbanistico Comunale (poi detto in breve "P.U.C.") della Città di Rapallo,

Le Norme sono articolate su cinque titoli rispettivamente contenenti:

TITOLO 1 - Generalità

Capo 1° Principi generali (oggetto, richiamo riferimenti normativi, modalità applicative, obiettivi di carattere generale, elencazione atti costitutivi, descrizione struttura delle disposizioni).

Capo 2° Definizioni dei Parametri stabiliti in conformità a quanto contenuto nella LR. 16/2008 e s.m. e int.,destinazioni d'uso, categorie di intervento, modalità gestionali. Capo 3° Sistema Servizi e Infrastrutture (sottosistemi degli standard urbanistici, discipline di dettaglio per singole zone, sottosistema delle infrastrutture di comunicazione – disciplina generale).

Capo 4° I vincoli (definizione del rapporto con tutte le categorie di vincoli presenti,quali ad esempio quello idrogeologico, artistico, cimiteriale ecc.).

Capo 5° Elementi di flessibilità e di aggiornabilità del Piano.

TITOLO II – Disposizioni Comuni

Capo 1° Generalità

Capo 2° Disposizioni comuni agli ambiti

TITOLO III - NORME DI CONFORMITA'

Capo 1° Disposizioni di sistema – sistema dei valori, delle infrastrutture e della ricettività turistica

Capo 2° Gli ambiti di conservazione –Raccolta delle schede normative per ambito di conservazione

Capo 3° Gli ambiti di riqualificazione –Raccolta delle schede normative per ambito di riqualificazione

TITOLO IV - NORME DI CONGRUENZA

Capo 1° I distretti di trasformazione

Capo 2° Norme specifiche di congruenza per ciascun Distretto

TITOLO V – DISPOSIZIONI FINALI E DI RACCORDO

Art. 2 Elementi dispositivi del P.U.C.

Costituiscono elementi di riferimento normativo per l'attuazione del P.U.C. i seguenti documenti concorrenti alla definizione della "Struttura del Piano" previsti all'art. 27 della Legge Regionale 4.9.97 n° 36.

- La relazione sulla struttura del Piano avente valore di descrizione ed indirizzo interpretativo delle scelte adottate.
- Le disposizioni normative della Disciplina Paesistica, costituente livello puntuale del P.T.C.P., raccolte in separato documento già oggetto di adozione e successiva deliberazione di riscontro alle osservazioni con D.C.C. n° 117 del 30 agosto 2005. in antecedenza alla adozione del Piano Urbanistico Comunale, e che qui vengono esplicitamente richiamata a far parte del P.U.C.
- Le tavole di corografia (1:5.000) identificanti la suddivisione del territorio in ambiti di conservazione o di riqualificazione e distretti di trasformazione, con la specificazione all'interno degli ambiti di eventuali settori soggetti a normativa particolare, il sistema delle infrastrutture e delle dotazioni di pubblico servizio, la segnalazione dei manufatti e dei siti aventi particolare valore storico, architettonico o ambientale.
- Le presenti norme di attuazione che contengono le disposizioni in materia di urbanistica commerciale in applicazione di commi 2 e 5 dell'art. 6 del D.Lgs 31 marzo 1998 n° 114 e quelle costituenti Disciplina delle Strutture Turistico Ricettive ai sensi del 4° comma dell'art. 15 della L. R. 7/93 e s.m.i.
- Le disposizioni di disciplina geologica raccolte in fascicolo

Ai fini applicativi, risultano in ogni caso prevalenti le rappresentazioni cartografiche della suddivisione del territorio comunale in ambiti e distretti redatte su base catastale e in scala maggiore.
Ai fini applicativi si definisce come segue in ordine di rilevanza la gerarchia applicativa tra i documenti componenti la struttura dispositiva del PUC.

- Disposizioni della disciplina paesistica di livello puntuale (in fascicolo separato e con riferimenti all'interno delle presenti norme)
- Disposizioni di sistema relative ai valori, ricettività turistica, viabilità territoriale (rif. Capo I del titolo III delle presenti Norme)
- Disposizioni in materia di pubblici servizi e infrastrutture (rif. Capo III de titolo I delle presenti Norme)
- Disposizioni relative all'ambito di pertinenza dell'intervento (rif. Capo II del titolo III delle presenti Norme) o al Distretto (rif. Titolo IV delle presenti Norme)

Restano comunque sempre da applicarsi le disposizioni relative alla presenza di vincoli (capo IV titolo I) gli elementi dispositivi contenuti nelle Norme Geologiche

Art. 3 Modalità di applicazione delle presenti disposizioni per la attuazione del Piano Urbanistico e suddivisione del territorio in Ambiti e Distretti

L'attuazione di qualsiasi intervento per la quale sia richiesto, sulla base delle vigenti disposizioni di legge, il conseguimento di un titolo abilitativo edilizio, resta subordinata all'osservanza delle disposizioni derivabili dai documenti costituenti la "struttura del Piano" formati in conformità a quanto disposto dalla L.R. 4.9.97 n° 36.
Il Piano, al fine del raggiungimento degli obiettivi proposti, ripartisce il territorio comunale in Ambiti di Conservazione e Riqualificazione e Distretti di Trasformazione.
Gli ambiti sono raggruppati secondo categorie analogiche riferite alla situazione originaria

ed alle evoluzioni previste con indicazione dei codici che seguono. Ai fini applicativi, sia in cartografia sia nel seguito delle presenti disposizioni, ciascun sub-ambito è in seguito identificato con l'aggiunta di un codice di riferimento:

Ambiti di conservazione

1. Ambiti di conservazione dei territori non insediabili (**AC-TNI**)
2. Ambiti di conservazione dei territori non insediati di alto valore naturale e di ambiente (**AC-TNI – A**)
3. Ambiti di conservazione dei sistemi edificati di alto valore storico-ambientale dei Centri (**AC-CS**)
4. Ambiti di conservazione dei nuclei edificati collinari di pregio (**AC-NS**)
5. Ambiti di conservazione degli impianti litoranei di pregio (**AC-LP**)
6. Ambiti di conservazione dei sistemi urbani di alto pregio (**AC-UP**)
7. Ambiti di conservazione dei sistemi insediati collinari di alto valore ambientale (**AC-VP**)
8. Ambiti di conservazione dei sistemi collinari recenti compiuti (AC-VS)

Ambiti di riqualificazione

1. Ambito di riqualificazione del fronte a mare urbano (**AR-LM**)
2. Ambiti di riqualificazione dei sistemi urbani saturi e da consolidare (**AR-UC**)
3. Ambiti di riqualificazione dei sistemi minori periurbani (**AR-PC**)
4. Ambiti di riqualificazione dei sistemi insediati di versante di matrice agricola (**AR-AC**) distinti in categorie indicate come AR-AC 1, AR-AC 2, AR-AC 3.
5. Ambiti di riqualificazione degli impianti frazionali da consolidare (**AR-NC**)
6. Ambiti di riqualificazione dei sistemi produttivi (**AR-DP**)
7. Ambiti di riqualificazione di effettiva produzione agricola (**AR-PA**)
8. Ambiti di riqualificazione delle strutture di campeggio (**AR-KP**)
9. Ambiti di riqualificazione delle attrezzature di gerarchia territoriale (**AR-AI**) con ulteriore specificazione in ragione della funzione dell'ambito (G = impianto per il golf, S = area polisportiva).

Distretti di Trasformazione

1. Distretto di trasformazione di via Bolzano (TRZ-BZ)
2. Distretto di Trasformazione diffusa dei tessuti urbani centrali (TRZ-TUC)
3. Distretto di Trasformazione degli impianti periurbani (TRZ-TUP)

Settori a disciplina speciale

All'interno degli ambiti come sopra definiti sono identificati con apposito segno grafico nelle tavole di zonizzazione singole aree costituenti "Settori a disciplina speciale" dotati di apposita numerazione (S n°), entro i quali le presenti Norme dispongono particolari discipline per gli interventi, integrative di quelle a carattere generale previste per la zona di appartenenza.
In analogia, con le medesime caratteristiche, sono identificate nelle tavole di zonizzazione n° 3 aree (da PP 1 a PP 3), all'interno delle quali gli interventi sono stati disciplinati attraverso speciali procedimenti (es. Conferenze dei Servizi già concluse) , ed in cui è espressamente disposta la permanenza definitiva di quanto assentito con il provvedimento finale conclusivo, in data antecedente a quella dell'adozione del progetto definitivo del PUC.
Ove necessario le disposizioni per ciascun settore sono specificate all'interno delle disposizioni della zona o ambito di appartenenza.

Dotazioni infrastrutturali e di standard urbanistici

Le tavole di azzonamento del Piano, oltre alla suddivisione del territorio in ambiti e distretti, contengono l'identificazione delle superfici (zone) destinate a servizi di standard urbanistico secondo la classificazione operata dal D.M 02.04.68 n° 1444, e del sistema infrastrutturale viario principale esistente e di nuova previsione.

L'intero sistema delle dotazioni e dei servizi viene quindi riprodotto separatamente su singoli elaborati, in cui sono altresì specificati i codici identificativi di ciascuna area.
L'appartenenza, definita nella suddetta tavola, al sistema delle infrastrutture e dei servizi, prevale, in eventuale caso di contrasto, dal punto di vista dell'applicazione delle disposizioni normative, sull'appartenenza agli ambiti propri della tavola di azzonamento.

Art. 4 Obiettivi

Gli obiettivi perseguiti dal Piano sono quelli di garantire un ordinato livello di pianificazione delle attività di utilizzo del territorio, in relazione alle esigenze espresse dalla Comunità locale, nel quadro degli indirizzi e dei coordinamenti territoriali disposti dalla Regione con il Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico e dagli altri Piani di Coordinamento di settore e dalla Provincia di Genova con il Piano Territoriale di Coordinamento approvato con delib. C.P. n1 del 22 gennaio 2002 , con specifico riferimento ai processi di sviluppo economico e sociale della zona ed alla salvaguardia e tutela delle caratteristiche peculiari del paesaggio e dell'ambiente di riferimento.
In particolare, il Piano mediante gli elaborati che lo costituiscono:

- ripartisce il territorio comunale in zone omogenee nei riguardi urbanistico-edilizi, con riferimento alla suddivisione prescritta dal D.M. 2 aprile 1968, ed in ambiti e distretti secondo la ripartizione indicata nella L.R. 36/97;
- determina le destinazioni d'uso consentite nelle singole ripartizioni di ambiti e distretti;
- disciplina, relativamente a ciascuna ripartizione, gli interventi sul patrimonio edilizio esistente e quelli per nuova edificazione e per nuovo impianto, fissando tutti i pertinenti parametri urbanistico-edilizi;
- localizza e disciplina la realizzazione delle infrastrutture e dei servizi pubblici, di rete e puntuali;
- stabilisce, determina e definisce i criteri di progettazione ed esecuzione degli interventi trasformativi nei riguardi della tutela geologica e della difesa del territorio;
- definisce nei riguardi paesaggistico-ambientali la disciplina di dettaglio, in conformità alla L.R. 6/93 determinando i criteri di progettazione ed esecuzione da osservarsi, sia con riferimento alla realizzazione di interventi di edificazione che di sistemazione delle aree scoperte, definendo altresì le modalità di organizzazione compositiva degli insediamenti e di scelta delle soluzioni architettoniche e formali, dei particolari architettonici e delle finiture.

Art. 5. Disciplina paesistica.

1. L'attuazione delle previsioni e disposizioni del Piano dovrà sempre conformarsi alle prescrizioni della disciplina paesistica, , sia di quella regionale, sia di quella locale costituente il livello puntuale del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico predisposta ai sensi della L.R. 6/91, che è parte integrante dello stesso strumento urbanistico generale.
2. In forza del principio di cui al precedente comma, la progettazione degli interventi, sia a livello di strumento urbanistico attuativo, sia a livello di titolo edilizio diretto, dovrà uniformarsi alla suddetta disciplina paesistica, in riferimento alla localizzazione dei

fabbricati ed alle loro caratteristiche compositive, architettoniche, formali, nonché alla scelta dei particolari architettoniche e del tipo di finiture.

3. La disciplina di Livello Puntuale (LP) costituisce attuazione del PTCP e opera come specificazione e integrazione delle indicazioni espresse dai Livelli Territoriale e Locale dell'Assetto Insediativo.
4. Il Livello Puntuale non modifica gli indici di utilizzazione insediativa indicati nelle Norme del PUC per le diverse parti del territorio, se non indirettamente, là dove e in quanto:
   - subordini lo sfruttamento dell'edificabilità al rispetto delle condizioni paesistiche da esso stesso indicate
   - offra opzioni e incentivi a fronte di specifiche prestazioni di natura paesistica non altrimenti dovute.

5. Specificazioni attuative e gestionali della disciplina paesistica
   Le disposizioni costituenti la disciplina paesistica del P.U.C. sono specificate attraverso i seguenti elaborati
   1. la Relazione illustrativa
   2. le Norme di attuazione
   3. le Schede delle Unità Paesistiche
   4. la tavola dello Stato di fatto
   5. la tavola di Azzonamento
   6. la tavola delle Emergenze
   7. la tavola dei Crinali.
   8. la tavola d'Individuazione specificativa delle Proposte di Varianti introdotte con l'adozione della Disciplina Paesistica di Livello Puntuale - agosto 2005
   10. 9. la tabella specificativa delle Proposte di Varianti introdotte con l'adozione della Disciplina Paesistica di Livello Puntuale - agosto 2005la tavola d'Individuazione e Valutazione delle Proposte di Varianti introdotte con l'adozione della Disciplina Paesistica di Livello Puntuale - agosto 2005
   11. la tabella d'Individuazione e Valutazione delle Proposte di Varianti introdotte con l'adozione della Disciplina Paesistica di Livello Puntuale - agosto 2005
   12. la tavola di Azzonamento – agosto 2005
   13. la tavola di aggiornamento della D.P.L.P. annessa al Progetto Definitivo 2010

Art. 6. Modalità gestionali della Disciplina Paesistica

Si richiama il contenuto dell'art. 4 delle Norme di Attuazione della Disciplina Paesistica di Livello Puntuale.

1. In relazione all'efficacia, le indicazioni della Disciplina sono articolate in:
   - *dichiarazioni e definizioni*, che specificano gli obiettivi del Piano e l'uso dei termini normativamente rilevanti
   - *prescrizioni*, la cui osservanza è condizione per l'approvazione del progetto
   - *opzioni*, la cui osservanza è condizione per ottenere i benefici eventualmente disposti dalla norma
   - *segnalazioni*, che indicano comportamenti ritenuti opportuni e auspicabili, da seguirsi quando le circostanze lo consentano, ma non hanno valore vincolante.

Art. 7. Disposizioni normative della Disciplina Paesistica

Le norme della Disciplina Paesistica di Livello Puntuale si dividono in:

1. *generali*, che si applicano all'intero territorio quando ricorrono le condizioni in esse specificate
2. *particolari*, che sono riferite a specifiche categorie di oggetti e/o di interventi
3. *puntuali*, che sono specificamente riferite a individuate porzioni del territorio.

Le norme puntuali sono quelle desumibili dalle Schede di Unità Paesistica nonché dalle tavole delle emergenze e dei crinali e, quando non diversamente indicato, hanno efficacia di segnalazioni.

La notazione "inopportunità localizzativa" contenuta nelle Schede di Unità Paesistica ha valore di segnalazione.

CAPO II - DEFINIZIONI

Art. 8. Definizione dei parametri urbanistici e edilizi e di elementi di rilievo assunti dal Piano.

I parametri urbanistici ed edilizi assunti dal Piano sono tutti quelli indicati nel titolo 1° della parte II della Legge Regionale 16 giugno 2008 n° 16 e s.m., che operano comunque con carattere di prevalenza in caso di contrasto apparente con le disposizioni delle presenti Norme.
Oltre ai parametri definiti compiutamente nella Legge Regionale ed il cui elenco viene riportato in premessa del successivo punto, compresi gli eventuali riferimenti alla disciplina locale ove previsto dalla legge regionale stessa
, ai fini dell'applicazione del Piano, vengono assunte le ulteriori definizioni che sono specificate e dettagliate in successione..

Parametri urbanistico-edilizi indicati nella Legge Regionale 16/2008.
SUPERFICIE AGIBILE (SA) E SUPERFICIE ACCESSORIA (S acc)
LOCALI INTERRATI (con la specificazione integrativa presente al punto 12 degli altri parametri)
SUPERFICIE NETTA DI VENDITA
VOLUME VIRTUALE
LOTTO ASSERVIBILE (Vedasi specificazione applicativa del PUC riportata ai punti 1, 2 e 3 quali "altri parametri")
INDICE DI UTILIZZAZIONE INSEDIATIVA (IUI)
SUPERFICIE ASSERVITASUPERFICIE COPERTA (SC)
RAPPORTO DI COPERTURA (RC)
DISTANZE TRA LE COSTRUZIONI (D)
DISTANZE DAL CONFINE (Dc)
DISTANZE DALLE STRADE (Ds)
ALTEZZA DEI FABBRICATI (H)
ALTEZZA INTERNA UTILE DEI LOCALI DA DESTINARE A RESIDENZA O A FUNZIONI AD ESSA ASSIMILABILI, UFFICI E ATTIVITA' TURISTICO-RICETTIVE
LINEA DI GRONDA
NUMERO DEI PIANI
SAGOMA
CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE, FORMALI E STRUTTURALI DELL'EDIFICIO

Definizione di altri parametri necessari per l'applicazione del Piano

1. SUPERFICIE TERRITORIALE (ST)

È l'intera superficie del territorio di riferimento, con esclusione della parte interessata dalla localizzazione della rete principale della viabilità pubblica esistente e di previsione. A questi fini per rete principale della viabilità deve intendersi la superficie delle strade pubbliche aventi funzione eccedente il semplice servizio al territorio di riferimento, come le strade di attraversamento.

2. SUPERFICIE FONDIARIA (SF)

È l'intera superficie del territorio di riferimento, con esclusione della parte destinata alla localizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Si intendono comprese in essa le aree destinate alla viabilità, al verde ed ai parcheggi, di esclusivo uso privato.

3. LOTTO ASSERVIBILE CONTIGUO MINIMO (LSC)

Si definisce **lotto asservibile contiguo minimo (LSC)** la quota del lotto asservibile corrispondente ad una unica particella catastale o da più particelle catastali contigue entro cui viene prevista la edificazione e la cui dimensione complessiva è sufficiente a soddisfare il requisito dimensionale eventualmente disposto dalle Norme di Conformità. A questi fini, ove sussista comunque frontistanza, non costituisce soluzione di continuità la presenza di infrastrutture viarie o di corsi d'acqua ad eccezione dell'Autostrada e dei corsi principali dei torrenti Boate e San Francesco.

4. VOLUME VUOTO PER PIENO (VVP)

E' il volume fisico dell'involucro esterno che contiene per intero il fabbricato; a partire dal piano orizzontale di imposta sul terreno sistemato, intendendosi per tale il piano di campagna attorno all'edificio posto a quota inferiore e contenente S.A. o S.Acc. non considerate interrate ai sensi delle presenti norme (*vedasi punto 23*).
In esso sono compresi:

a) il volume del tetto e dei volumi tecnici anche non abitabili o agibili .
b) i volumi esterni di involucro di bow-windows, logge o volumi di simile carattere coperti
a) i volumi degli androni e dei vani scala e dei porticati liberi.

Nel caso di fabbricati evidenzianti corpi di fabbrica diversi, impostati su diverse quote in relazione alle condizioni della morfologia originaria (fabbricati a gradoni, fabbricati a schiera), è ammesso che il volume (VPP) del fabbricato venga calcolato quale sommatoria dei volumi di ciascun corpo di fabbrica.
Non concorrono comunque al conteggio della volumetria VPP le porzioni volumetriche costituite dimostrativamente in terrapieni o mere intercapedini, anche se poste all'interno del sedime dell'edificio fuori terra.

5. RAPPORTO DI INCIDENZA VOLUMETRICA (RV)

È il rapporto tra il Volume Vuoto per Pieno come sopra definito e la Superficie Agibile dello stesso fabbricato, e viene utilizzato quale parametro di controllo dell'edificazione ammissibile.

$$RV = VVP/SA$$

Il valore di tale rapporto, che non è applicabile ai manufatti produttivi (industriali e artigianali e commerciali) è definito per ciascuna zona urbanistica dal PUC in modo tale da garantire il corretto esito sotto il profilo paesistico.

6. DISTANZA DALLE STRADE PEDONALI (DSP)

È lo spazio minimo intercorrente tra il filo di fabbricazione di una costruzione ed il limite della strada pedonale aperta al pubblico transito, o, dove tale limite non sia individuabile, dal confine catastale.

7. UNITA' MINIMA DI INTERVENTO (UMI).

È costituita da fabbricati, porzioni di fabbricato, spazi ed aree scoperti da risolvere unitariamente in sede di progettazione, da assentirsi con un unico titolo abilitativo.

8. SCHEMA DI ASSETTO URBANISTICO

Lo Schema di Assetto Urbanistico (SAU) è un elaborato grafico e normativo, facente parte degli atti dispositivi del Piano, rappresentante in forma grafica e descrittiva le condizioni compositive, quantitative, tipologiche e prestazionali dello sviluppo attuativo di una singola porzione di territorio identificato nelle tavole di Piano.
Esso costituisce altresì, limitatamente al settore considerato, specifica disciplina paesistica di livello puntuale costituendo integrazione di dettaglio delle indicazioni generali di tale normativa.
L'osservanza dello Schema, con le condizioni ed i limiti eventualmente specificati nello stesso, costituisce riferimento obbligatorio per l'attuazione degli interventi previsti dal Piano per il territorio interessato.
Lo Schema di Assetto Urbanistico, ove prescritto dalle presenti Norme, è approvato con deliberazione del Consiglio Comunale, ai sensi art. 24 del T.U. EE.LL., soggetta a pubblicità.

9. SETTORE

È una limitata porzione di territorio facente parte di un Ambito/Distretto o di una zona a servizi pubblici, entro cui il Piano, in ragione della presenza di particolari caratteristiche o esigenze, dispone previsioni specifiche aventi portata integrativa e, in caso di contrasto, prevalente rispetto alle ordinarie disposizioni d'Ambito o di zona di appartenenza.

10. SOPPALCHI

Si definisce soppalco un solaio orizzontale, destinato alla permanenza delle persone, realizzato con elementi durevoli, e non rimuovibili senza opere murarie o di carattere strutturale, posto ad una altezza intermedia tra il pavimento e la copertura di un locale ed avente superficie inferiore a quella del locale stesso.
Il soppalco dovrà essere aperto sul locale sottostante e non potrà essere suddiviso in locali autonomamente utilizzabili ad eccezione di servizi igienici.

La realizzazione di soppalchi nei locali a destinazione abitativa, turistico-ricettiva, studi professionali, uffici e assimilabili è ammessa, con l'ottemperanza di quanto di seguito disposto:

- il soppalco deve avere una superficie non superiore al 50% rispetto a quella del locale.
- Il locale in cui viene inserito il soppalco deve avere altezza media non inferiore a mt. 4,50.
- lo spazio sottostante il soppalco deve avere altezza netta non inferiore a mt. 2,40 con obbligo che la porzione del locale non soppalcata abbia superficie minima non inferiore a mq. 9,00 .

La realizzazione di soppalchi nei locali a destinazione commerciale, per pubblici esercizi, strutture collettive a pubblico accesso è ammessa, con l'ottemperanza di quanto di seguito disposto:

- il soppalco deve avere una superficie non superiore al 30% rispetto a quella del locale.
- Il locale in cui viene inserito il soppalco deve avere altezza media non inferiore a mt. 4,50.

- lo spazio sottostante il soppalco deve avere altezza netta non inferiore a mt. 2,40.

La realizzazione di soppalchi nei locali a destinazione produttiva industriale ed artigianale è ammessa, con l'ottemperanza di quanto di seguito disposto:
- il soppalco deve avere una superficie non superiore al 70% rispetto a quella del locale.
- Il locale in cui viene inserito il soppalco deve avere altezza media non inferiore a mt. 6,00.
- lo spazio sottostante il soppalco deve avere altezza netta non inferiore a mt. 3,00.

La realizzazione di soppalchi nei locali destinati a magazzino e deposito è ammessa, con l'ottemperanza di quanto di seguito disposto
- il soppalco deve avere una superficie non superiore al 70% rispetto a quella del locale.
- Il locale in cui viene inserito il soppalco deve avere altezza media non inferiore a mt. 5,00.
- lo spazio sottostante il soppalco deve avere altezza netta di almeno mt. 2,40

Non costituiscono soppalchi, ma semplici cavedi non abitabili o agibili non considerabili quali S.A. o S. Acc., destinati a ripostiglio o deposito o a mero contenitore di canalizzazioni, non considerati al presente punto, gli eventuali solai intermedi che presentino superiormente altezze interne medie inferiori a m. 2,10.

11. PERTINENZE

La presente definizione opera con esclusivo riferimento all'applicazione delle disposizioni del Piano in cui viene richiamata la "pertinenza". indipendentemente dalla considerazione codicistica della nozione.

1. Le pertinenze sono i manufatti adibiti al servizio esclusivo di un fabbricato aventi sedime distinto da esso e non destinabili alla permanenza continuativa di persone, che, come tali, non rilevano ai fini del calcolo della superficie agibile.
2. Detti manufatti sono caratterizzati da:
   a) mancata incidenza sul carico urbanistico;
   b) oggettivo rapporto di strumentalità rispetto alle esigenze dell'immobile principale;
   c) ridotta dimensione sia in senso assoluto, sia in relazione a quella dell'immobile principale, sia in relazione alla superficie su cui insistono;
   d) individuabilità fisica e strutturale propria;
   e) non utilizzabilità giuridica ed economica in modo autonomo.
3. Le pertinenze, sia di tipo condominiale che singolo, comprendono i locali adibiti a cantina, a ripostiglio, gli impianti tecnologici, le cabine idriche, le centrali termiche, i locali adibiti a lavatoi o stenditoi nonché i ricoveri per i veicoli e le opere di sistemazione, arredo e recinzione.
4. Le pertinenze di una unità abitativa, fatta eccezione per le autorimesse, non possono in ogni caso eccedere il 20 per cento della superficie agibile (SA) dell'edificio principale, né, comunque, risultare superiori a 20 mq. di superficie complessiva.

   a. Costituiscono altresì pertinenza di una costruzione gli elementi di arredo degli spazi privati scoperti quali i manufatti da giardino, le vasche, i pergolati, le panchine, i forni e barbecue, le legnaie, gli elementi ornamentali in genere e le piscine scoperte con i relativi vani di servizio essenziali, nei limiti di una superficie di specchio d'acqua sino ad 1/3 della S.A. delle unità immobliari servite.

Sono pertinenze costituenti nuova costruzione, ai fini di quanto disposto all'art. 3, comma 1 punto e.6) del D.P.R. 380/2001, quelle aventi superficie utile (S.Acc.) maggiore del 20% rispetto a quella della S.A. dell'edificio principale servito, e comunque quelle poste all'interno delle zone vincolate ai sensi del D.P.R. 490/1999 laddove il loro volume VVP

risulti superiore al 10% di quello virtuale (VV) dell'edificio principale.
Costituisce in ogni caso nuova costruzione la formazione di manufatti pertinenziali posti anche in parte al di fuori di una fascia di spessore di m. 20 costruita tutt'attorno al sedime dell'edificio principale o comunque comportanti una superficie maggiore di mq. 20.
Sono pertinenze non costituenti nuova costruzione, ai fini di quanto disposto all'art. 3, comma 1 punto e.6) del D.P.R. 380/2001, quelle poste all'interno del fabbricato principale o poste interamente entro di una fascia di spessore di m. 20 costruita tutt'attorno al sedime dell'edificio principale e la cui superficie utile (S.ACC.) sia inferiore o eguale al 20% rispetto a quella della S.A. dell'edificio principale servito, e comunque nel caso di pertinenze poste all'interno delle zone vincolate ai sensi del D.P.R. 42/2004 laddove il loro volume VVP risulti inferiore o eguale al 10% di quello virtuale (VV) dell'edificio principale stesso.
Non costituisce altresì nuova costruzione la formazione di manufatti pertinenziali non a carattere volumetrico e destinati a ospitare impianti tecnici del tipo indicato al precedente punto b) completamente interrati o di quelli rubricati al punto c) con esclusione delle piscine e di qualsiasi elemento comportante la creazione di un volume interno accessibile alle persone.

L'asservimento di costruzioni pertinenziali ad una unità immobiliare principale dovrà essere garantito, antecedentemente all'acquisizione del relativo titolo abilitativo, con atto notarile di impegno alla costituzione del vincolo di pertinenzialità, registrato e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari.

12. COSTRUZIONI INTERRATE

Si definisce interrata una costruzione collocata al di sotto del profilo del terreno originario, fatta salva una quota non superiore ad un quarto del volume d'ingombro della costruzione stessa e posta interamente al disotto del più basso piano di campagna di progetto
Per piano di campagna di progetto deve intendersi il piano orizzontale passante per il punto più basso della sistemazione del terreno attorno al perimetro dell'edificio, con esclusione della parte di perimetro del piano inferiore in cui sono praticate le aperture per l'accesso alla porzione interrata della costruzione, come specificata al successivo punto.
Al fine della definizione di costruzione interrata occorre che i perimetri siano aderenti al terreno anche mediante intercapedine, fatte salve le porzioni entro cui sono praticate le aperture per l'accesso. In ogni caso tali porzioni di perimetro libero non potranno avere lunghezza maggiore di 1/4 del perimetro interno dell'intero vano interrato e la loro superficie libera *(verso l'esterno)* non potrà essere maggiore di ¼ della intera superficie laterale del vano interrato
L'altezza interna dei locali interrati deve essere inferiore a mt 2,40; maggiori altezze sono consentite per l'osservanza di specifiche disposizioni in materia di sicurezza o per ridurre fino a mt 0,60 l'altezza della coltre del terreno soprastante.
Analoghi caratteri sono definiti per l'identificazione di porzioni interrate di edifici sviluppati prevalentemente fuori terra.

13. POSTO AUTO

È costituito da uno spazio accessibile carrabilmente avente superficie non inferiore a mq. 12,00 entro cui può essere inserito un rettangolo libero di dimensioni minime di mt. 2,00 x 4,80.
Il posto a stallo per "mezzi pesanti" è costituito da uno spazio avente superficie non inferiore a mq. 30,00 entro cui può essere inserito un rettangolo libero di dimensioni

minime di mt. 2,80 x 10,00.

14. MANUFATTI MINORI NON VOLUMETRICI

È la categoria degli elementi costruiti, definenti in genere uno spazio coperto, che per intrinseche caratteristiche non costituiscono volume urbanisticamente rilevante e tale da richiedere disponibilità nascenti da indici di utilizzazione insediativa.
I manufatti relativi alle definizioni che seguono sono ammessi, in via generale, fatte salve le disposizioni particolari qui contenute o comprese nella disciplina di zona, su tutto il territorio comunale, subordinatamente alla osservanza di specifiche caratteristiche volte a favorirne l'inserimento ambientale ove occorra disposte per le singole zone urbanistiche.

La loro realizzazione è comunque subordinata al conseguimento del prescritto titolo edilizio nelle forme prescritte dalla legge, in relazione alla classificazione dei rispettivi interventi.
Nel seguito delle presenti Norme, relativamente a singoli ambiti o distretti, sono indicate specifiche disposizioni, in ordine alla ammissibilità dei manufatti di cui al presente punto, e ad eventuali parametri dimensionali e tipologici di cui è prescritta l'osservanza.
Ai fini dell'osservanza dei regimi di distanza dalle strade e dalle altre proprietà si richiama la sola osservanza del C.C. o di altre disposizioni speciali sovraordinate.
La Disciplina Paesistica potrà individuare specifici criteri di ammissibilità in relazione alle diverse condizioni ambientali all'interno del territorio comunale ed ai caratteri costruttivi da utilizzare per la formazione dei manufatti.

Serra
È la struttura volta alla creazione di un ambiente artificiale idoneo al miglior sviluppo di prodotti agricoli e floricoli,, stabilmente ancorata al suolo o ad altra costruzione esistente.
Le serre possono suddividersi in relazione alla loro funzione in serre a carattere produttivo aziendale e serre di servizio al giardinaggio accessorio alla funzione residenziale.
La serra a carattere produttivo aziendale non può avere altra destinazione se non quella agricola e può essere realizzata esclusivamente negli ambiti di effettiva produzione agricola o di presidio in relazione alle specifiche disposizioni d'ambito.
La realizzazione delle serre (fatta eccezione per quelle a tunnel realizzate con materiali leggeri ed amovibili destinate a soddisfare esigenze temporanee di protezione dei prodotti agricoli) costituisce nuova costruzione.
La formazione delle serre di servizio al giardinaggio accessorio alla funzione residenziale, non richiede indice di utilizzazione e viene disciplinata per ciascun ambito in cui è ammessa la funzione abitativa. alla condizione della dimostrazione della presenza di una pertinenza scoperta di una unità abitativa, condotta a giardino o comunque ad attività agricole o floristiche, entro cui non sia esistente alcuna serra o volume utilizzabile per la medesima funzione.

Dehors per pubblici esercizi
Sono costituiti da strutture prevalentemente vetrate, montate su semplici strutture metalliche, munite di copertura realizzata con materiali leggeri, realizzate su suolo demaniale o privato e destinate all'esercizio di attività di pubblici esercizi di ristorazione e la loro realizzazione comporta nuova costruzione.
Disposizioni sulla loro ammissibilità sono contenute in apposito regolamento disposto dal Comune.

Veranda o chiosco
È il manufatto posto su suolo privato o in concessione su pubblico demanio,

prevalentemente realizzato con elementi rimuovibili, esclusivamente destinato a ospitare attività connesse a funzioni informative o a supporto di pubblici servizi o a rivendita di giornali o fiori.
La realizzazione di nuovi manufatti del tipo costituisce nuova costruzione.

Tettoia
È una struttura di copertura realizzata a sbalzo o con modesti elementi verticali di sostegno, priva di tamponamenti laterali di qualsiasi tipo, salvo l'eventuale muro di addossamento, destinata al riparo delle persone, delle merci, dei veicoli, dei prodotti agricoli e dei mezzi di lavoro.
La formazione di tettoie aderenti a edifici abitativi è ammessa, compatibilmente con i caratteri compositivi e tipologici dell'edificio, esclusivamente a protezione dell'ingresso entro una profondità massima di m. 1,20 dal filo del perimetro della costruzione e larghezza non superiore a due volte quella dell'apertura di riferimento..
Le tettoie non possono aggettare su aree pubbliche o soggette ad accesso pubblico.
La formazione delle tettoie nelle zone produttive è disciplinata dalle disposizioni d'ambito.
La formazione di tettoie o altri elementi similari per il riparo dei posti auto scoperti è ammessa, in via ordinaria, alla condizione che la copertura sia realizzata solo con elementi vegetali e sia relativa a posti auto regolarmente asserviti quali pertinenze di edifici nello stesso ambito.
In casi particolari, con espresso parere del Comune, potrà assentirsi la colloca di coperture continue a condizione che le stesse non riguardino più di 5 posti auto contigui, siano distanti oltre 5 m. da altre strutture simili e dal perimetro di edifici residenziali.
In tale caso la tettoia dovrà osservare una distanza dai confini di proprietà non inferiore a m. 1,50.

Attrezzature balneari
Sono costituite dall'insieme dei manufatti funzionali alla fruizione delle spiagge ed all'esercizio della balneazione, al servizio ed alla ricreazione degli utenti, al ricovero delle relative attrezzature ivi comprese le imbarcazioni.
Tali strutture possono avere carattere stabile o temporaneo in relazione alla loro funzione.
Esse costituiscono nuova costruzione anche laddove la permanenza dei manufatti sia semplicemente a cadenza stagionale o periodica.
La relativa disciplina, fatte salve esplicite disposizioni contenute in singoli ambiti del Piano, è determinata in conformità al Piano di Utilizzo delle Aree Demaniali approvato e vigente al momento.
Impianti tecnologici collettivi e di pubblica utilità.
Appartengono alla presente definizione tutte le installazioni connesse agli impianti puntuali ed alle reti di distribuzione di acqua, energia elettrica, gas, ed ai manufatti comunali di servizio generale quali i servizi igienici pubblici, uffici di servizio per autoservizi di linea, chioschi per il controllo della sosta, la vigilanza e l'informazione e simili.
Sono comprese nella categoria i serbatoi, le cabine di trasformazione e quant'altro occorra per l'esercizio delle attività di distribuzione a rete e gli impianti di teleradiocomunicazione come individuati dalle disposizioni in materia.

Cabine di attesa
Sono le strutture realizzate con materiali prevalentemente rimuovibili, costituenti nuova costruzione, destinate esclusivamente alla protezione delle persone in corrispondenza delle zone di sosta degli autoservizi di linea.

15. MANUFATTO INCONGRUO

È costituito da una costruzione legittimamente esistente, di limitata dimensione, realizzata con materiali in tutto od in parte precari, costruttivamente anomala rispetto alle consuete tipologie costruttive proprie della buona tradizione locale per la funzione d'uso prevista, che per intrinseci caratteri presenta evidenti distonie con il contesto d'ambito.
Tale manufatto può essere isolato o aderente a edificio principale.
Sono ascritte alla categoria le superfetazioni sia murarie che vetrate (es. verande) che compositivamente risultano non solo stilisticamente anomale rispetto all'edificio originario, ma che confliggono dal punto di vista compositivo con la stereometria dell'edificio stesso e con le sue corrette modalità di accrescimento.

16. AZIENDA AGRICOLA PRODUTTIVA

È una impresa agricola che occupa una persona a tempo pieno (definita Unità Lavorativa Uomo – ULU – dall'applicazione della vigente normativa comunitaria di settore), cioè un'impresa che prevede un impiego di manodopera con un numero minimo di almeno 104 giornate lavorative annue.

17. ARREDI DELLO SPAZIO ESTERNO E INSEGNE

Appartengono alla definizione degli arredi tutti quei manufatti non aventi carattere volumetrico, destinati all'ornamento ed al completamento degli spazi aperti ad utenza pubblica, al fine di consentirne un miglior utilizzo in ragione della loro funzione.
La definizione comprende altresì elementi di complemento delle superfici esterne di pertinenza delle abitazioni quali le recinzioni, vasche, forni all'aperto, e simili.
La realizzazione degli arredi è ammessa in tutto il territorio comunale compatibilmente con le disposizioni dettate dalla Disciplina Paesistica per ciascuna zona di Piano, e con l'osservanza di quanto previsto oltre che dal C.C. da eventuali norme speciali in materia di igiene pubblica.
La collocazione delle insegne di segnalazione e pubblicitarie, nei limiti e con le condizioni generali disposte nella disciplina paesistica, è subordinata all'osservanza delle procedure autorizzative previste dal Regolamento Edilizio, e delle disposizioni contenute in apposito regolamento recante le Norme Tecniche in materia da approvarsi da parte del Comune, o comunque in documenti di indirizzo comunali relativi alla medesima materia.

18. IMPIANTI E MEZZI TECNICI PER IL RISPARMIO ENERGETICO

Costituiscono impianti e mezzi tecnici volti al risparmio energetico l'insieme delle strutture tecnologiche volte all'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili quali pannelli solari, impianti per l'energia eolica e/o geotermica e dei provvedimenti tecnici sulle strutture murarie aventi effetti sulla di riduzione dei consumi di energia.
La realizzzazione degli impianti tecnologici per l'utilizzo delle fonti energetiche rinnovabili è consentita, ferma restando l'osservanza delle speciali discipline in materia, di quelle eventualmente previste dal regolamento edilizio e, compatibilmente con le esigenze di tutela del paesaggio, in tutto il territorio comunale.
Al fine di agevolare l'attuazione delle norme sul risparmio energetico e per migliorare la qualità degli edifici in quanto il maggiore spessore delle strutture degli edifici contribuisce al miglioramento dei livelli di coibentazione termica, acustica e di inerzia termica, viene disposto quanto segue:

a) non sono da considerarsi nel computo per la determinazione dell'altezza del fabbricato gli spessori del solaio di copertura e di quelli intermedi eccedenti i centimetri 30 sino ad

un massimo di ulteriori centimetri 25 per il solaio di copertura e di centimetri 15 per quelli orizzontali intermedi.

b) nel calcolo del volume v.p.p. a mente del precedente punto 7 del presente articolo non sono da considerarsi gli spessori delle murature perimetrali portanti, dei solai intermedi e di quello di copertura che eccedano, sia per gli elementi strutturali che sovrastrutturali, i 30 centimetri, sino ad un massimo di ulteriori centimetri 25 per le murature perimetrali e il solaio di copertura e di centimetri 15 per i solai orizzontali intermedi.

Art. 9. Categorie di intervento

Il P.U.C. assume dal T.U. approvato con D.P.R 380/2002 e dalla L.R. 16 del 2008 "Disciplina dell'attività edilizia" la tipologia normativa delle categorie che definiscono le funzioni ed i contenuti degli interventi sul territorio, siano essi di conservazione e recupero del patrimonio edilizio esistente, di trasformazione del patrimonio edilizio stesso o di nuovo impianto. Salve le specificazioni di dettaglio, in riferimento alle esigenze di salvaguardia delle caratteristiche paesaggistico-ambientali del territorio di cui alla disciplina paesistica, il Piano, in accordo con le pertinenti disposizioni legislative e attese le particolari esigenze del territorio comunale, specifica le categorie di intervento come in appresso.
Gli elenchi che seguono debbono essere considerati automaticamente integrati a seguito di provvedimento della Giunta Regionale assunto ai sensi dell'art. 12 della L.R.16/2008 citata.

Manutenzione Ordinaria

Manutenzione Straordinaria

Restauro

Risanamento Conservativo

Ristrutturazione Edilizia

Ai fini dell'applicazione delle previsioni di Piano e restando ferme le definizioni delle categorie di intervento sopra indicate, le presenti Norme specificano particolari modalità di intervento edilizio, appartenenti ad una delle categorie definite, determinandone le condizioni di ammissibilità all'interno di ciauscuna delle ripartizioni (ambiti e distretti) in cui il Piano ripartisce il territorio comunale.
Le modalità di intervento sono definite come segue con la specificazione delle operazioni edilizie a cui corrispondono, con il relativo riferimento alla categoria d'intervento di appartenenza:

Si richiamano inoltre le definizioni delle altre categorie di intervento ricavabili con carattere di esplicito rinvio recettizio dalla normativa nazionale (D.L. 380/2001 e s.m.)

Nuova Costruzione
Ristrutturazione Urbanistica

Modalità d'intervento classificate dal PUC

INTEGRAZIONE EDILIZIA (IE)

1. Si definiscono di integrazione edilizia quegli interventi sugli edifici esistenti che in ragione di accertate carenze di tipo igienico-sanitario o funzionale-impiantistico al

momento presenti nell'edificio, in relazione alla destinazione d'uso in atto, ne prevedano il soddisfacimento mediante la formazione di nuova volumetria e/o superficie agibile esterna all'involucro volumetrico preesistente, in termini proporzionali al V.V.P.P. e/o alla S.A. originaria.

2. Gli interventi di integrazione edilizia operano separatamente rispetto alle destinazioni d'uso in atto, e pur costituendo nuova edificazione, salvo il caso di cui alla precedente definizione della ristrutturazione, non necessitano di nuovi asservimenti di aree e sono disciplinati da pertinenti parametri di tipo edilizio, architettonico e di compatibilità con il contesto d'intorno.
3. Le norme del PUC determinano per ogni zona urbanistica (ambiti e distretti) l'entità della percentuale massima di incremento rispetto alle entità preesistenti, con la possibilità di determinazione di soglie massime comunque non valicabili a livello di singolo edificio.

INTERVENTI DI INCREMENTO VOLUMETRICO (IV)

1. Si definiscono di incremento volumetrico gli interventi su fabbricati esistenti che ne comportino un incremento della superficie agibile in contestualità ad un incremento del V.V.P.P. o anche un semplice incremento del V.V.P.P., non riconducibili alla definizione di integrazione edilizia.
2. L'intervento di incremento volumetrico non può portare in ogni caso ad un aumento della volumetria V.V.P.P. del fabbricato maggiore del 30% rispetto a quella preesistente, salvo minori dimensioni stabilite dalle presenti Norme a livello di ciascuna zona urbanistica, e- richiede asservimento di superfici sulla base dell'I.U.I. pertinente alla zona urbanistica, non prevedendo invece la verifica della superficie asservita con l'I.U.I. di zona per l'intero fabbricato.
3. La loro realizzazione costituisce nuova costruzione limitatamente alla porzione di incremento e, ove non vietata da specifiche norme del Piano, comporta la necessità di utilizzo di nuove disponibilità di S.A. o di V.V.P.P. derivante da asservimento di aree o da altre facoltà disposte dal Piano.

NUOVA COSTRUZIONE (NC)

1. Si definiscono interventi di nuova costruzione i seguenti:
   a) la realizzazione di edifici e di manufatti edilizi fuori terra ed interrati .
   b) gli ampliamenti di edifici esistenti eccedenti quelli riconducibili alla definizione di ristrutturazione come specificato nella pertinente disposizione;
   c) l'esecuzione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
   d) la realizzazione di impianti che non siano al servizio di edifici o di attrezzature esistenti ivi comprese le infrastrutture per impianti di tele-radio comunicazione;
   e) l'installazione di manufatti leggeri, di strutture di qualsiasi genere, anche prefabbricati e anche non infissi stabilmente al suolo (quali roulotte, camper, case mobili, cabine e attrezzature balneari, chioschi, bungalow), che siano utilizzati come residenza o altre funzioni che prevedano la permanenza di persone oppure che siano utilizzati come depositi, magazzini e simili, e che siano diretti a soddisfare esigenze non meramente temporanee, intendendosi per tali anche quelle a cadenza stagionale o periodica;
   f) le occupazioni di suolo mediante deposito di merci o di materiali e la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto finalizzate a soddisfare esigenze non temporalmente circoscritte e di durata non prefissata.

SOSTITUZIONE EDILIZIA (SE)

a) Sono definiti di sostituzione edilizia gli interventi rivolti alla demolizione di fabbricati

o di parti di essi, aventi autonoma e specifica rilevanza, ed alla loro ricostruzione, anche in diverso sedime, nel rispetto del volume preesistente, della superficie coperte e delle altezze originarie, salvo diversa disposizione per ciascuna zona e stabilimento dei pertinenti parametri edilizi in analogia alla nuova edificazione.

b) Quale fabbricato esistente deve intendersi una struttura edificata, anche se parzialmente diruta, costituita da pareti perimetrali aventi una superficie quanto meno pari al 70% di quelle definenti complessivamente l'ingombro volumetrico del fabbricato originario e di cui sia dimostrata la preesistenza all'atto dell'adozione delle presenti Norme
c) L'assentimento del titolo abilitativo sarà in ogni caso subordinato alla produzione di un accurato rilievo della preesistenza, che ne definisca con il supporto dei necessari elementi grafico-descrittivi e fotografici tutte le caratteristiche, le quote ed i dati dimensionali, anche in riferimento al piano d'imposta ed alle distanze dai confini e dagli edifici vicini.
d) L'intervento di sostituzione edilizia è da considerare di nuova costruzione ai fini del rispetto dei parametri urbanistico - edilizi propri dell'ambito, fatta eccezione per quello relativo all'indice di utilizzazione insediativa.

1.
2. Le disposizioni di conformità determinano la localizzazione del sedime di riedificazione. In assenza di tale disposizione puntuale il nuovo sedime dovrà restare compreso entro il perimetro costruito omoteticamente a distanza di m. 10 da quello originario ed entro lo stesso ambito o distretto.
3. Il nuovo fabbricato dovrà conformarsi a tutte le prescrizioni di legge in materia di igiene edilizia e di abbattimento delle barriere architettoniche, in relazione alla destinazione assegnata.

RICOMPOSIZIONE EDILIZIA (RE)

1. Sono definiti di ricomposizione edilizia gli interventi aventi per oggetto il recupero di volumi fuori terra aventi caratteri incongrui (art. 8 p. 26) legittimi o legittimati esistenti all'atto dell'adozione del Piano, volti alla riqualificazione paesistica ed ambientale dell'area interessata, anche attraverso demolizione o accorpamento dei manufatti stessi con l'omologazione del volume recuperato ai caratteri tipologico-compositivi propri della tradizione costruttiva locale con analoga funzione d'uso.
2. Fatte salve specifiche disposizioni d'ambito contenute nelle Norme di Conformità, ove il manufatto incongruo sia realizzato in aderenza o abbia distanza da edificio a carattere principale posto nella medesima proprietà contigua sino a m. 15 (o altra distanza determinata dalla norma d'ambito), e rispetto al quale sia rinvenibile un rapporto di pertinenzialità anche di fatto, è ammesso, contestualmente alla demolizione del manufatto stesso, l'utilizzo di una disponibilità volumetrica pari a quella demolita sino a mc. 30 ed al 50% dell'eccedenza, con un massimo comunque non valicabile di mc. 50 per edificio da disporre in integrazione del fabbricato principale presente nella stessa proprietà, con le modalità disposte per gli ampliamenti volumetrici in assenza di asservimento e attribuzione di destinazione d'uso in analogia con quella presente nell'edificio principale.
3. Al fine della riqualificazione di aree interessate da più manufatti, non aventi destinazione residenziale, ed aventi caratteristiche non coerenti con il contesto, è considerato di ricomposizione edilizia l'intervento di demolizione dei manufatti incongrui ed il loro recupero volumetrico all'interno dello stesso lotto di proprietà unitaria e nella stesso ambito, anche con accorpamento in unico volume, con attribuzione di destinazione

d'uso analoga con quella preesistente nell'edificio di maggiori dimensioni.

4. L'intervento di ricomposizione edilizia è considerato di nuova edificazione ed è disciplinato nel dettaglio, ove occorra, dalla disciplina di ciascuna zona urbanistica.
   In assenza di disposizioni d'ambito i parametri edilizi da osservare per gli interventi di cui al punto 3. sono i seguenti:
   - H max ml. 3,00
   - DC ml. 5,00
   - D ml. 10,00 nel caso di frontistanza con pareti finestrate
   - DSC e DSP ml. 5,00
5. Il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla sottoscrizione di atto di impegno di non mutare la destinazione d'uso assegnata per un periodo di almeno 15 anni a partire dal rilascio del titolo edilizio stesso.

RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA (RU)

1. Sono definiti di ristrutturazione urbanistica gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.
2. La ristrutturazione urbanistica deve venir disciplinata con apposito Progetto Urbanistico Operativo (P.U.O.).

Art. 10 Destinazioni funzionali

Il Piano considera all'interno delle proprie determinazioni le seguenti destinazioni funzionali articolate secondo i sistemi di appartenenza.
Ai fini applicativi resta inteso che all'interno delle definizioni proprie di ciascuna famiglia di destinazioni sono comunque comprese le funzioni tecniche di supporto alle attività quali locali tecnici per caldaie e cisterne, intercapedini, locali per la sicurezza ecc.

A.1. Famiglia della residenza (RE)

Comprende le strutture edificate destinate alla residenza stabile o temporanea, ed a tutte quelle attività pienamente compatibili con la residenza, abitualmente presenti all'interno dei fabbricati a dominante funzione abitativa, di cui utilizzano singole unità immobiliari, in assenza di necessità di sostanziali modifiche dell'organismo edilizio e della sua composizione funzionale es. sedi di associazioni private non professionali).
Appartengono al sistema per le loro connessioni funzionali tutte le strutture destinate ad assolvere compiti servili alle funzioni che caratterizzano il sistema, quali i parcheggi auto singoli o condominiali, le cantine e i volumi accessori usualmente assimilabili alle pertinenze dell'abitazione.

. Destinazioni funzionali

- vani direttamente utilizzati per funzioni abitative (RE-A)
- vani o superfici servili o pertinenti alle funzioni abitative ed alle funzioni consentite nel sistema quali cantine, vani sanitari e simili (RE-P)
- vani destinati alle altre funzioni principali comprese nel sistema (RE-C)

B.1. Famiglia del connettivo urbano (CU)

Appartengono alla famiglia tutte quelle attività di limitata o minuta superficie impegnata,

connesse strettamente al sistema urbano ed a esso pertinenti, di cui costituiscono l'indispensabile corollario.
Esse comprendono tutte le attività di distribuzione di livello locale (Esercizi di vicinato con riferimento alla L.R. 1/2007 ed ai successivi indirizzi applicativi, gli istituti di credito e le agenzie d'affari, i distributori di carburante, i pubblici esercizi, le attività artigianali di servizio impegnati superfici non superiori a mq. 250, fatti savi gli esistenti, e giudicate compatibili con la residenza dal servizio di igiene pubblica, i locali per attività ricreative e di spettacolo di livello locale, i servizi privati, e tutte le altre attività assimilabili a quelle descritte;
Sono da considerarsi appartenenti alla famiglia anche tutte le attività professionali svolte all'interno di edifici a dominante residenziale che non richiedono specifiche modifiche nei caratteri tipologici della costruzione quali ad esempio gli studi professionali, le agenzie assicurative e amministrative e simili.
La famiglia comprende altresì gli esercizi commerciali specializzati nelle forniture per l'edilizia, la nautica da diporto e l'arredamento anche eccedenti la superficie di mq. 250 ma giudicati compatibili all'interno del contesto urbano di riferimento.

. Destinazioni funzionali

- locali per attività commerciali (esercizi di vicinato) o artigianali di servizio comprese nel sistema, magazzini o depositi aventi caratteri compatibili con le funzioni citate e di superficie non superiore a mq. 250 (CU-A) , fatti salvi gli esistenti, o di superficie maggiore ma specializzati nelle forniture per l'edilizia, la nautica da diporto e l'arredamento anche eccedenti la superficie di mq. 250 ma giudicati compatibili all'interno del contesto urbano di riferimento.
- pubblici esercizi e loro servizi (CU-P)
- locali per attività ricreative e di pubblico spettacolo e locali pertinenti (CU-R)
- locali destinati a svolgimento di servizi a gestione privata (CU-S)
- studi professionali, agenzie assicurative e amministrative e simili. (CU-F)

C.1. Famiglia delle attività turistiche e ricettive (TU)

Alla famiglia appartengono tutte le strutture e gli impianti destinati alla ricettività turistica, nelle sue diverse categorie rubricate alla Legge Regionale n° 2/2008 e s.m.i. ed alla L.R. 13/92 in materia di ricettività turistica extralberghiera.
Per analogia sono comprese le case di riposo per anziani non aperte alla pubblica utenza , i convitti e le attività assimilabili.
Sono comprese altresì per le loro connessioni funzionali tutte le strutture destinate ad assolvere compiti accessori alle funzioni ricettive, quali le attrezzature ricreative e di svago per gli ospiti, i parcheggi auto, e le strutture tecniche di pertinenza all'attività.

. Destinazioni funzionali

- alberghi tradizionali (TU-A)
- residenze turistico alberghiere (TU-R)
- strutture a campeggio - ricettività all'aria aperta (TU-V)
- case di riposo, convitti, e assimilati (TU-S)
- attività ricettive turistiche extralberghiere non agrituristiche (TU-C)
- strutture leggere non ricettive per il sostegno alle attività escursionistiche (TU-E)

Sono considerate come facenti parte della famiglia, ai fini dell'applicazione delle disposizioni di sistema definite al Capo I del Titolo III delle presenti Norme, anche quelle destinazioni d'uso quali gli alloggi per vacanze ed i bed and breakfast come definiti dalla L.R. 13/92 che appartengono alla destinazione d'uso residenziale.

D.1 Famiglia delle attività produttive (artigianali, industriali, grande distribuzione) (PR)

Comprende tutte le attività inerenti la produzione di beni con procedimenti artigianali e/o industriali, o la loro commercializzazione al dettaglio, eccedenti la categoria del connettivo urbano, e che presentano scarsa o nulla compatibilità con il sistema residenziale, sia per le modalità di produzione che per la prevalenza di accessi ed uscita delle merci con autoveicoli pesanti.
Comprende altresì i medi esercizi di vendita con riferimento alle vigenti disposizioni, ed i depositi commerciali di superficie utile eccedente i mq. 250

. Destinazioni funzionali

- attività industriali ed artigianali eccedenti la categoria del connettivo urbano, e attività direzionali aziendali tipologicamente non compatibili con gli edifici residenziali (PR-D)
- depositi commerciali di superficie maggiore di mq. 250 (PR-C)
- medi esercizi di vendita di generi non alimentari (PR-N)
- medi esercizi di vendita di generi alimentari (PR-A)

E.1. Famiglia delle attività agricole (AG)

Comprende le attività primarie di utilizzo del suolo agricolo condotte sia in forma intensiva e con collocazione economica della produzione, che volte all'autoconsumo familiare in forma continuativa, con impiego di strutture per il deposito e la prima lavorazione dei prodotti, dei mezzi d'opera, la custodia e gli allevamenti degli animali.
La famiglia comprende altresì le abitazioni dei conduttori, laddove le modalità di esercizio dell'attività ne richieda la presenza all'interno del fondo e quelle strutture aziendali che vengono destinate, in conformità alle leggi vigenti, all'attività agrituristica (L.R. 33/96).

. Destinazioni funzionali

- superfici coperte e scoperte di servizio all'attività per deposito mezzi d'opera, materiali di consumo, scorte vive e morte, irrigazione e impianti tecnici di servizio. (AG-E)
- abitazione dei conduttori del fondo agricolo (AG-A)
- attività agrituristiche in conformità alle leggi vigenti in materia (AG-T)

F.1. Famiglia dei servizi collettivi (F)

Costituiscono componenti dalla famiglia oltre a tutte le superfici destinate alle funzioni definite quale "standard urbanistico" dal D.M. 02.04,1968 n° 1444, le infrastrutture viarie aperte al pubblico transito, le reti ed impianti tecnologici per l'erogazione di servizi alla collettività
Sono comprese altresì le dotazioni per servizi religiosi come identificate dalla L. R. 4/85.
Possono far parte della famiglia anche le strutture e dotazioni di proprietà e gestione privata a condizione che ne sia garantita la pubblica fruizione senza discriminazioni, attraverso appositi atti a rilevanza pubblica.
La suddivisione per destinazione funzionale viene rubricata aL successivo articolo 13 delle presenti Norme.

Art. 11. Disciplina urbanistica delle strutture commerciali

1. Premessa

Il secondo comma dell'art. 6 del decreto Legislativo 31.03.1998 dispone che gli strumenti

urbanistici comunali contengano specifiche disposizioni in ordine a :
- le aree da destinarsi agli insediamenti commerciali ed in particolare quelle nelle quali consentire gli insediamenti di media e grande struttura di vendita
- i limiti ai quali sono sottoposti gli insediamenti commerciali in relazione alla tutela dei beni artistici , culturali ed ambientali
- i vincoli di natura urbanistica e in particolare quelli inerenti la disponibilità di spazi pubblici o di uso pubblico e le quantità minime di spazi per parcheggi, relativi alle diverse strutture di vendita.

In adempimento a tale disposto con la Legge Regionale 2 gennaio 2007 n° 1, la Regione Liguria ha provveduto a disciplinare i contenuti ed i procedimenti volti all'introduzione negli strumenti urbanistici delle disposizioni richieste provvedendo successivamente con D.C.R. n° 18 del 8 maggio 2007 a disporre specifici indirizzi e criteri di programmazione urbanistica del commercio al dettaglio in sede fissa.
Le disposizioni che seguono costituiscono adempimento alla prescrizione di legge coordinate con la struttura del PUC in coerenza con quanto previsto dal Piano Commerciale Comunale predisposto in aderenza agli indirizzi contenuti nella D.C.R. dianzi richiamata.

2. Aree da destinarsi ad insediamenti commerciali

Ai fini delle presenti disposizioni viene esposta, con riferimento al paragrafo 3 della citata deliberazione regionale, la seguente tabella di ragguaglio in cui sono definite le distinzioni operative per la dinamica della rete commerciale, rispetto alla suddivisione operata dal PUC in ambiti e distretti.
In particolare sono state definite le seguenti partizioni che sono così definibili:
Zona 1 – Centro storico del Capoluogo e centri storici minori o frazionali di pregio, ivi comprese le aree litoranee edificate di antico impianto e di elevata qualità e singolare valore ambientale (coacervo assimilabile ai Centri Storici di tipo B e C e ad aree di elevato valore ambientale ai sensi del D. Lgs 114/98)
Corrisponde agli ambiti AC-CS, AC-NS, AR-NC, AC-LP, AC-UP, AR-UC (limitatamente alle porzioni a valle del tracciato ferroviario)), AR-LM
Zona 2 – Centro abitato consolidato corrispondente alle porzioni di territorio urbano sostanzialmente compiuto ed in cui non sono prevedibili significative modificazioni.
Corrisponde agli ambiti AR-UC (limitatamente alle porzioni a monte del tracciato ferroviario e sino a levante dell'asse tra il ponte sul Boate al termine ovest di via Torino e via Rizzo) AC-VP, AC-VS, AR-PC (per la porzione lungo il rio Carchea,), TRZ-TUC, TRZ-BZ
Zona 3 – Aree di riqualificazione urbana, corrispondenti alle parti di impianto con caratteri urbani o semiurbani entro cui sono possibili integrazioni e modifiche del sistema insediato.
Corrisponde agli ambiti AR-PC (esclusa la porzione lungo il rio Carchea), AR-UC a ponente dell'asse tra il ponte sul Boate al termine ovest di via Torino e via Rizzo) TRZ-TUP,
Zona 4 – Versanti collinari da considerarsi di valore ambientale insediati e non insediati
Corrisponde agli ambiti AR-AC (1,2 e 3),

Gli ambiti specialistici : AR-DP, AR-PA, AR-KP, AR-AI sono assimilati in via generale alla zona 2 fatta salva l'applicazione con valore di prevalenza delle disposizioni specifiche d'ambito.

Nella tabella che segue vengono indicate, separatamente secondo le partizioni adottate, le

condizioni di insediabilità delle diverse categorie di esercizi commerciali, come definiti dalla legge (Esercizi di Vicinato EV, media struttura di vendita MSV, grandi strutture di vendita GSV). Ai sensi del paragrafo 8 della D.C.R. 18/2007 è stata altresì individuata la categoria dell'aggregazione di esercizi singoli, (in sigla AGS) con lo stabilimento per tali aggregazioni di una superficie di vendita massima complessiva di mq. 500.
E' stata altresì individuata la categoria dell'esercizio di vicinato speciale (EVS) corrispondente esclusivamente ad esercizi aventi come oggetto di vendita:

- mobili e componenti di arredo
- autoveicoli e mezzi di trasporto

per la quale , relativamente alle diverse zone può essere stabilità una superficie massima maggiore (entro i limiti di legge) rispetto agli esercizi dì vicinato.

zone per applicazione disposizioni in materia di urbanistica commerciale	ammissibilità per apertura di nuovi esercizi commerciali
1. centri Storici commerciali di cui all'art. 14 c.1. lett. e) del TUC ed aree di elevato valore ambientale ai sensi del D. Lgs 114/98	EV ammessi con stabilimento di soglia massima di SV pari a 100 mq. EVS, AGS - MSV – GSV – non ammessi
2. Centro Abitato consolidato	EV , EVS e AGS – ammessi (per EVS la SV max è determinata in 300 mq.) MSV alimentari e non alimentari – non ammesse GSV – non ammessi
3. Aree di riqualificazione urbana	EV, EVS e AGS – ammessi (per EVS la SV max è determinata in 500 mq.) MSV alimentari – ammesse sino ad un massimo di nuova superficie di vendita (nuovi esercizi) di mq. 366 per tutta la durata del Piano. MSV non alimentari ammesse con SV max mq. 600 GSV – non ammessi
4. Versanti collinari	EV ammessi con stabilimento di soglia massima di SV pari a 100 mq. EVS , AGS – non ammessi MSV alimentari e non alimentari– non ammesse GSV – non ammessi

3. Disposizioni sul trasferimento di esercizi commerciali

Il trasferimento di EV dall'esterno verso la zona 1 (centri storici) è ammesso esclusivamente nei limiti di una SV non superiore a mq. 100
Non è ammesso il trasferimento di EVS verso la zona 1
Il trasferimento di MSV è ammesso esclusivamente all'interno o verso la zona 3 (aree di riqualificazione urbana), alla condizione dell'osservanza di tutte le disposizioni in materia di impatto sulla viabilità e parcheggi di pertinenza.
Non sono ammessi in alcun caso trasferimenti o concentrazioni di strutture provenienti da altri Comuni .

4. Disposizioni sull'ampliamento degli esercizi commerciali esistenti

Gli Esercizi di vicinato possono ampliarsi, in conformità alle disposizioni urbanistico-edilizie, sino al raggiungimento della soglia massima di SV prevista per la zona entro cui si trovano.
Le MSV alimentari possono ampliarsi nei limiti di una SV aggiuntiva sino al 20% con un massimo di mq. 150 per esercizio, esclusivamente se gli esercizi sono posti all'interno della zona 3 (aree di riqualificazione urbana) e sino ad ampliamento complessivo per tutta la durata del Piano di mq. 732 di S.V.
Gli ampliamenti sono ammessi esclusivamente nel caso di conferma in loco dell'esercizio e della sua permanenza pregressa da almeno un anno, e MSV non alimentari possono ampliarsi sino al raggiungimento della SV massima di mq. 600 esclusivamente se gli esercizi sono posti all'interno della zona 3 (aree di riqualificazione urbana).

5. Definizione del rapporto convenzionale tra SV e S.A.

Il rapporto convenzionale da adottare tra la SV (superficie di vendita) parametro utilizzato dalle norme di urbanistica commerciale, e la S.A. (superficie agibile) parametro previsto dal PUC resta determinato in 0,80 (zero virgola ottanta).

6. Dotazione di parcheggi per la clientela

La formazione di nuovi EV e EVS non richiede la dotazione di nuove aree di parcheggio autoveicolare.
La formazione di nuove AGS richiede la presenza di parcheggio di servizio alla clientela in misura pari a 1 P.M. per ogni 25 mq. di SV o frazione di questa.
Relativamente alle **MSV alimentari** è prescritta una dotazione di parcheggi per il pubblico non inferiore a metri quadrati 0,75xSV e comunque tale da garantire la presenza di un numero di posti auto pari a 0,03xSV.
Relativamente alla **MSV non alimentari** è prescritta una dotazione di parcheggi per il pubblico non inferiore a metri quadrati 0,65xSV e comunque tale da garantire la presenza di un numero di posti auto pari a 0,025xSV.
Limitatamente alla dotazione di parcheggio di servizio alle AGS, è ammesso che, laddove la localizzazione dell'aggregazione renda non possibile la dotazione di parcheggio, l'obbligazione possa essere assolta mediante la corresponsione al Comune di un onere monetizzato pari al valore commerciale del parcheggio.

7. Dotazione di aree per la sosta e la movimentazione delle merci ad uso esclusivo dell'esercizio commerciale

Non richiesto per gli esercizi di vicinato
Per tutte le categorie di MSV (SV max mq. 600) è prescritto che al fine di garantire una adeguata dotazione di aree di sosta e movimentazione delle merci , sia garantita la presenza di spazi ulteriori rispetto alla dotazione parcheggi per la clientela nella misura di almeno 50 mq. e n° 2 posti auto per mezzi pesanti

8. Verifica sull'impatto viabilistico delle nuove MSV

I progetti per la formazione di nuove medie strutture di vendita, o per il potenziamento di quelle esistenti per oltre 50 Mq. di SV dovranno contenere una analitica verifica degli impatti indotti dall'esercizio sulla viabilità ordinaria, in particolare relativamente agli accessi con mezzi pesanti degli approvvigionamenti ed al carico delle entrate/uscite dei clienti in

corrispondenza delle ore di punta.
Il Comune, previo parere del servizio di polizia urbana, ed in relazione agli esiti di tale verifica, potrà subordinare l'approvazione del progetto a specifiche condizioni da preventivamente accettarsi dal proponente.

9. Requisiti igienici degli esercizi commerciali

I requisiti igienici dei locali destinati a svolgimento delle attività commerciali o a pubblici esercizi sono quelli previsti dal vigente Regolamento Edilizio.
Su conforme parere del competente servizio della A.S.L. è ammesso, in caso di pregressa localizzazione dell'esercizio entro edifici esistenti ed in presenza di condizionamenti non eliminabili derivanti dai caratteri costruttivi e paesistici dell'edificio stesso, derogare dai requisiti relativi alla altezza interna minima ed alla dimensione dei locali di servizio, alla condizione che vengano adottati apprestamenti tecnici atti a conseguire, a giudizio dell'ASL, sufficienti condizioni per la funzionalità dell'esercizio rispetto agli usi previsti.

CAPO III - SISTEMA DEI SERVIZI E DELLE INFRASTRUTTURE

Art. 12 Generalità

1. Caratteristiche generali

Il sistema dei servizi ed attrezzature pubbliche di interesse generale viene disciplinato dal Piano in termini autonomi per l'intero territorio comunale, indipendentemente dalla entrostanza delle superfici destinate a tale funzione all'interno di specifici ambiti o distretti.
Costituiscono componenti del sistema oltre a tutte le superfici identificate all'art. 13 quale sottosistema degli standard urbanistici e che corrispondono alle dotazioni pubbliche di cui al D.M. 2 aprile 1968, le infrastrutture viarie aperte al pubblico transito, le reti ed impianti tecnologici per l'erogazione di servizi alla collettività.
Il sistema comprende altresì le dotazioni per servizi religiosi come identificate dalla L. R. 4/85.
Possono far parte del sistema anche le strutture e dotazioni di proprietà e gestione privata a condizione che ne sia garantita la pubblica fruizione senza discriminazioni, attraverso appositi atti a rilevanza pubblica.
Il sistema si articola in servizi e infrastrutture esistenti alla data di adozione del Piano ed in servizi ed infrastrutture di nuova previsione.
La realizzazione delle opere per la formazione dei servizi e delle infrastrutture, ove sia prevista direttamente dall'Ente competente, segue le procedure abilitative previste in proposito dalla legge.

2 Identificazione cartografica

Le superfici interamente destinate ad accogliere il sistema dei servizi sono identificate alle tavole STR 1 del Piano con colorazione unica e alle tavole STR 2 con colorazione diversificata in relazione alla loro tipologia (vedasi legenda sulle tavole)

Art. 13. Il sottosistema degli standard urbanistici

1. Identificazione e Ripartizione

La apposita tavola del Piano identifica tutte le aree destinate a servizi di standard indicandone con apposita segnalazione l'appartenenza ad una specifica funzione corrispondente alla applicazione della corrispondente disciplina.

L'insieme del sottosistema si ripartisce funzionalmente nelle seguenti zone identificate con apposita sigla:

1. Zona per attrezzature socio-sanitarie (**F-H**)
2. Zona per l'istruzione (**F-I**)
3. Zona per attività di interesse comune (**F-IC**)

ex ospedale

4. Zona per servizi religiosi (**F-IC-R**)
5. Zona per attività sportive (**F-SP**)

6. Zona per verde attrezzato e parchi urbani (**FV**)
7. Zona per parcheggi a raso (**FP**)
8. Zona per parcheggi in struttura e nel sottosuolo (**FPs**)
9. Zona per servizi tecnologici (**FIT**)

All'interno di ciascuna zona il Piano segnala altresì particolari "settori" entro cui sono disposte apposite precisazioni ed integrazioni della disciplina applicabile.
La segnalazione dei settori è articolata in calce alle disposizioni della zona a servizi di appartenenza.

Ove non esplicitamente e diversamente disposto in sede di disciplina per ciascuna zona, o settore interno ad essa, i parametri urbanistico-edlizi relativi verranno in generale definiti in sede progettuale, all'atto della realizzazione degli interventi sia nel caso di nuova formazione del servizio che di intervento sul servizio esistente, in accordo con le specifiche esigenze funzionali della loro corretta organizzazione, nonché in conformità alla disciplina paesistica di livello puntuale..

2. Modalità di attuazione

L'attuazione di tutti gli interventi condotti direttamente dalla P.A. resta sottoposta alle verifiche di conformità urbanistico-edilizia ed ove prescritto di conseguimento delle autorizzazioni a carattere paesistico ambientale, in conformità a quanto disposto dalla legislazione vigente (D. Lgs 380/2001, D.Lgs 42/2004).
Nel caso di interventi su aree non di proprietà della P.A., e fatte salve le precisazioni per specifiche zone o settori specificate nel seguito, tutti gli interventi eccedenti la categoria del risanamento conservativo sono ammessi mediante i rilascio del pertinente titolo che deve essere accompagnato da una convenzione con il Comune con la quale viene garantita la funzione di pubblico servizio.

3. Appartenenza di fatto e modalità di fruizione

Oltre alle aree già identificate dalla apposita tavola, sono automaticamente sottoposte alla disciplina del presente articolo, con riferimento alla tipologia di destinazione d'uso pertinente, tutte quelle superfici scoperte e/o di solaio coperto, che in sede di attuazione delle previsioni di Piano diverranno oggetto di cessione al Comune, o gravate di servitù d'uso pubblico, a seguito di adempimento di convenzione, di P.U.O., di piano di lottizzazione o di procedimento ad essa assimilabile annesso a titolo abilitativo edilizio..
La effettiva fruibilità collettiva dei servizi insediati nelle singole aree deve essere garantita dalla proprietà delle predette aree in capo al Comune o ad altro Ente istituzionalmente competente.
È peraltro ammesso che in casi particolari, dette aree possano restare di proprietà privata a condizione che tra il soggetto proprietario ed il Comune sia stipulato, nella forma dell'atto pubblico definitivo e non revocabile, impegno all'utilizzo pubblico e collettivo delle aree stesse, anche mediante condizioni di ammissione sottoposte al controllo del Comune.

4. Disposizioni generali e di dettaglio per ciascuna zona di servizio

In tutte le zone a servizi, indipendentemente dalla specifica funzione d'uso assegnata, è sempre ammessa, compatibilmente con gli specifici valori ambientali presenti, la formazione di superfici e strutture destinate al parcheggio dei veicoli di pertinenza della funzione ammessa, e la realizzazione di sistemazioni a verde.
In sede attuativa, ferme restando le dimensioni assegnate ad ogni singola zona derivabili

dagli atti del Piano, e compatibilmente con l'assoluto mantenimento dei caratteri di funzionalità del servizio previsto, costituisce flessibilità interna al Piano la possibilità di apportare lievi modificazioni dei perimetri delle superfici individuate, all'interno di una fascia di 10 m. di spessore attorno al perimetro individuato nelle tavole, motivate esclusivamente da esigenze tecniche o di miglior inserimento ambientale emergenti in sede progettuale di dettaglio.
In generale, e fatte salve specifiche disposizioni di dettaglio sugli edifici esistenti sono sempre ammessi i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria e straordinaria
- restauro e risanamento
- mutamento di destinazione d'uso all'interno delle funzioni che compongono il sottosistema
- ristrutturazione anche con frazionamento in unità immobiliari o accorpamento con la conservazione della destinazione d'uso tra quelle ammesse nella zona
- integrazione edilizia incremento superficiario e volumetrico nei limiti delle esigenze funzionali del servizio nella misura necessaria per adeguamento di ordine funzionale o tecnologico poste in atto anche al fine del superamento delle barriere architettoniche su documentate esigenze dei soggetti interessati dall'intervento

4.1. Zona per attrezzature sociali e sanitarie (FH)

La zona è destinata esclusivamente alla realizzazione, al mantenimento ed eventuale potenziamento delle strutture sanitarie e di servizio sociale, comunque legate alla salute pubblica e comprende altresì le strutture sia a gestione pubblica che privata destinate a funzioni assistenziali nei confronti di anziani, quali le case di riposo o strutture di supporto per particolari categorie di persone.

4.1.1. Disposizioni particolari e parametri

I parametri urbanistici dei fabbricati e delle attrezzature destinate all'assolvimento del servizio socio-sanitario, verranno definiti di volta in volta, in sede di progetto, in accordo con le esigenze di corretta localizzazione ed organizzazione logistica delle attività, con la sola osservanza di quanto disposto dal Codice Civile, e con l'osservanza della Disciplina Paesistica di livello puntuale.
Nel seguito sono indicate specifiche disposizioni volte a disciplinare gli interventi all'interno di particolari settori del sistema delle attrezzature sociali e sanitarie. Le disposizioni sottoindicate prevalgono su quelle a carattere generale che risultassero eventualmente in contrasto.

4.1.2. Nuovo Ospedale di San Pietro FH (settore 8)

All'interno del settore sono ammessi tutti gli interventi volti alla formazione del nuovo ospedale pubblico , come da progetto approvato all'atto dell'adozione delle presenti norme, secondo la disciplina facente parte dell'Accordo di Pianificazione approvato con procedimento conluso in data 29 luglio 2002.
Resta ferma la destinazione univoca a struttura sanitaria pubblica.

4.1.3. Clinica villa Azzurra

All'interno del settore sono ammessi tutti gli interventi volti al potenziamento ed ad miglioramento delle strutture della clinica, a condizione che gli stessi non comportino incremento della somma della superficie agibile (SA) e di quella accessoria esistenti (S Acc.) all'atto dell'adozione delle presenti norme eccedente il 30% o elevazione dell'altezza

massima esistente di oltre 1,50 metri.
Resta ferma la destinazione univoca a struttura sanitaria, anche a proprietà e gestione privata, alla condizione che ne venga garantito il pubblico accesso. .
Gli interventi di ampliamento dovranno comunque osservare il rispetto di una distanza di confini di proprietà non inferiore a m. 3, e l'osservanza di una distanza di m. 10 nei confronti di edifici frontistanti esterni alla struttura sanitaria.Ove gli interventi previsti comportino incrementi della S.A. originaria eccedenti i mq. 100 è prescritto che essi siano inquadrati all'interno di un compiuto progetto generale esteso all'intera struttura, in cui siano verificati corretti rapporti di funzionalità tra l'esercizio della struttura sanitaria e le dotazioni di parcheggi , la presenza di protezione nei confronti del contesto insediato realizzate con la sistemazione di adeguate barriere vegetali , la dotazione di impianti atti a garantire l'utilizzo di fonti rinnovabili a copertura di quote significative della presumibile domanda di energia

4.1.4. Edifici destinati a casa di riposo per anziani o a strutture per assistenza a particolari categorie di persone, ad accesso pubblico convenzionato.

All'interno delle aree, riconducibili alla definizione di cui sopra con riferimento alla situazione di fatto esistente all'atto dell'adozione delle presenti Norme, sono ammessi tutti gli interventi volti al potenziamento ed ad miglioramento delle strutture presenti, nel mantenimento della destinazione d'uso in atto, ivi compresa un'integrazione volumetrica (volume v.p.p.) sino al 20% della preesistenza a condizione che gli stessi non comportino incremento della S.A. esistente all'atto dell'adozione delle presenti norme eccedente il 30% o elevazione dell'altezza massima esistente di oltre 1,50 metri.
Laddove l'area vincolata comprenda superfici scoperte libere da precedenti asservimenti è ammessa sulle stesse, ove la struttura sia destinata a residuare nella proprietà privata pur offrendo un servizio alla generalità del pubblico, la applicazione di un I.U.I. 0,5 mq/mq destinato esclusivamente al potenziamento della struttura esistente con l'osservanza dei seguenti parametri:
L'altezza massima dell'edificio non potrà essere elevata oltre quella dell'edificio già esistente
D = non inferiore a m. 10,00 o in aderenza a edificato esistente
DC non inferiore a m. 5,00
DSC e DSP – m. 5,00
La realizzazione di interventi di ristrutturazione edilizia o di nuova edificazione con utilizzo dell'I.U.I. consentito è subordinata alla stipula con il Comune di una convenzione volta a garantire l'apertura al pubblico dell'intera struttura e la presenza di particolari condizioni di ammissione per quote di utenza debole nei termini definiti dal Comune nella convenzione stessa.

4.1.5. Settori corrispondenti a Casa di Riposo a gestione privata

In corrispondenza dei complessi a gestione privata Casa Laura (settore S 9) e "Minerva" (settore S 15) operano le disposizioni assentite con procedimenti concertativi la cui conclusione è antecedente all'adozione del progetto definitivo del Piano.

4.1.6. Complesso villa Benia (settore S 5)

La struttura dell'attuale complesso, identificato come settore, per le parti non oggetto di pregresso mutamento della destinazione d'uso antecedente alla adozione delle presenti Norme, resta vincolata alla funzione originaria, nell'ambito della prestazione di servizi rieducativi alla persona.

In alternativa a tale funzione è ammessa la trasformazione delle strutture esistenti , ivi compreso un loro potenziamento, verso una tra le funzioni sanitarie, sociali ed assistenziali previste per la zona di appartenenza (FH).
I parametri di interventi in ambedue i casi, vincolati alla permanenza della destinazione d'uso dei servizi rieducativi alla persona e/o con introduzione di una tra la funzioni ammesse nella zona FH, sono così definiti:

E' ammesso un incremento della volumetria v.p.p. esistente, condotta sia mediante aggiunta al fabbricato esistente o formazione di nuova autonoma edificazione in misura sino al 30% della entità volumetrica esistente all'atto dell'adozione delle presenti Norme, con possibilità di incremento in egual misura della S.A. e osservanza dei seguenti parametri:

- L'altezza massima ammissibile resta determinata in misura pari a quella dell'edificio già esistente
- D = non inferiore a m. 10,00 o in aderenza a edificato esistente
- DC non inferiore a m. 5,00
- DSC e DSP – m. 5,00

Nel caso di integrazione volumetrica del fabbricato esistente osservanza di un RV non superiore a quello preesistente, e nel caso di nuova edificazione autonoma osservanza del RV massimo di 4,3.
Relativamente alle eventuali altre funzioni d'uso già presenti legittimamente nel complesso, sono ammessi, nella permanenza delle stesse, esclusivamente interventi sino al restauro conservativo, in assenza di incrementi della SA e/o del volume esistente.

4.1.7. Complesso ex Istituto Auxilium

Il coacervo comprendente il fabbricato dell'ex Istituto e tutte le aree esterne di pertinenza e della stessa proprietà all'atto dell'adozione delle presenti Norme può, alternativamente alla destinazione alberghiera come specificata al successivo punto 4.1. dell'art. 30, essere destinato a funzioni di servizio nella categoria della residenza per anziani, con le condizioni di cui al punto 4.1.4. del presente articolo, ma con esclusione della possibilità di incremento volumetrico, di qualsiasi tipo all'interno della medesima area.

4.2. Zona per l'istruzione (FI)

La zona è destinata esclusivamente all'insediamento di funzioni appartenenti alle categorie che seguono:

- scuola materna e dell'obbligo
- scuole superiori e professionali
- centri di formazione culturale anche con carattere di residenzialità degli studenti
- istituti ed associazioni culturali
- centri di ospitalità temporanea per i giovani studenti

4.2.1. Interventi sugli edifici esistenti già destinati al servizio

Sono ammessi tutti gli interventi sino alla ristrutturazione edilizia compresa, così come definita dalle disposizioni in materia, anche con incremento di S.A., condizionatamente alla attribuzione della destinazione d'uso prevista per la zona F-I.
La sopraelevazione dei fabbricati esistenti destinati o da destinarsi al servizio, entro il perimetro della struttura esistente compresi eventuali sporti ed elementi aggettanti, è sempre consentita a condizione che l'altezza massima originaria non venga elevata per più di m. 1,50.
Sono del pari ammesse integrazioni volumetriche laterali a condizione che osservino distanze dai confini non inferiori a m. 1,50, e che i corpi aggiunti siano posti a distanza di almeno m. 6 da edifici esterni alla zona a servizi, con l'obbligo comunque di osservanza di

una distanza minima di 10 m. nel caso di pareti finestrate tra di loro frontistanti per una lunghezza di almeno m. 12.
Eventuali deroghe alle disposizioni di cui sopra sono ammesse nei limiti e con le procedure disposte all'art. 14 del D.P.R. 390/2001.

4.2.1.1. Istituto scolastico di via Bolzano

L'eventuale intervento di ristrutturazione del complesso scolastico non potrà comportare alcuna riduzione quantitativa e funzionale degli spazi destinati alla funzione dell'istruzione esistenti all'atto dell'adozione delle presenti Norme, anche considerando le superfici di servizio presenti nella porzione del coacervo immobiliare posta lungo via Sant'Agostino, , segnalata graficamente nella tavola di azzonamento come appartenente anche all'ambito AR-US.
Entro tale porzione segnalata (con campitura a bande alternate) come "a destinazione mista" la realizzazione degli interventi consentiti nel TRZ TUC resta subordinato alla dimostrazione della preventiva integrale sistemazione delle strutture scolastiche compreso ogni servizio accessorio e connesso, con osservanza di quanto disposto nel capoverso che precede.

4.2.1.2. Istituto Orsoline di Maria immacolata

Fermo restando il vincolo a F-ICR relativamente alla porzione in cui è presente l'edificio di culto, il vincolo F-IC indicato nelle tavole non opera per le superfici di solaio nelle quali, con precedente titolo edilizio, risulta esistente una struttura turistico ricettivo di tipo extra alberghiero.
Nell'ambito di interventi di recupero e rifunzionalizzazione a livello di edificio, la S.A. destinata a struttura turistico ricettiva può essere ampliata sino ad un massimo del 15% della preesistenza, con corrispondente riduzione dell'area destinata a servizi per l'istruzione.
Non è ammessa la conversione delle superfici con destinazione d'uso turistico ricettiva in atto verso altre destinazioni, ad eccezione di quella per l'istruzione o per altra tra le categorie turistico ricettive di tipo alberghiere previste dalla L.R. 2/2008.

4.2.2. Interventi sulle aree libere indicate come "di previsione"

Entro tali aree è ammessa la nuova edificazione per le destinazioni previste per la zona con definizione dei pertinenti parametri progettuali in accordo con le specifiche esigenze funzionali della corretta organizzazione del servizio previsto, nonché in conformità alla disciplina paesistica di livello puntuale.
E' in ogni caso prescritta la presenza, all'interno dell'area destinata alla struttura scolastica, di una dotazioni di parcheggi dedicati all'utenza non inferiore a 1 P.M. per ogni 10 utenti potenziali, oltre a spazi idonei per la sosta dei motoveicoli.

4.2.3. Impianti scolastici di competenza provinciale

Si richiama come il Piano territoriale di Coordinamento della Provincia di Genova definisca il quadro complessivo delle localizzazioni degli edifici destinati alle scuole medie superiori, dove sono previsti sia interventi di nuova realizzazione, che interventi di adeguamento e potenziamento degli edifici esistenti e confermati nell'uso scolastico, attraverso apposite schede localizzative che si intendono qui esplicitamente recepite, con applicazione, sulle relative aree, delle disposizioni che seguono:

- Gli interventi relativi alla realizzazione di nuovi edifici destinati a scuole medie

superiori ed ai relativi servizi e quelli concernenti l'adeguamento tecnico e funzionale e/o l'ampliamento, planimetrico e/o per sopraelevazione, degli edifici esistenti di proprietà della Provincia o concessi in comodato ex L. 23/1996, in applicazione della vigente legislazione in materia, sono realizzati nelle quantità volumetriche e di superficie e con i parametri stereometrici derivanti dalla corrispondente progettazione definitiva, in ragione delle esigenze d'uso espresse dal servizio scolastico oggetto di intervento.

- Il livello di efficacia delle indicazioni del PTC concernente le localizzazioni degli edifici esistenti e previsti per le funzioni in parola, è indicato in ciascuna delle schede descrittive contenute nell'apposito Capitolo 5 della Struttura del PTC.

4.3. Zona per attività di interesse comune (FIC)

La zona è destinata esclusivamente alla conservazione, potenziamento e nuovo insediamento di funzioni appartenenti alle categorie che seguono:
- uffici pubblici istituzionali locali
- strutture per i servizi amministrativi, civili, giudiziari, militari dello Stato.
- uffici di Società ed Enti preposti alla erogazione di servizi alla collettività.
- biblioteche, musei e impianti per la cultura in genere.
- strutture ricreative e per il tempo libero a scala di quartiere.
- impianti cimiteriali esistenti e loro superfici di ampliamento
- mercati comunali

Sono da considerarsi in ogni caso sempre ammissibili altresì le funzioni volte alla prestazione di servizi sociali, sanitari puntuali e assistenziali.

4.3.1. Disposizioni particolari e parametri

I parametri urbanistici dei fabbricati e delle attrezzature saranno definiti di volta in volta, in sede di progetto, in accordo con le esigenze di corretta localizzazione ed organizzazione logistica delle funzioni da allocare con la sola osservanza di quanto disposto dal Codice Civile e della Disciplina Paesistica.

4.3.1.1. Disposizioni in materia di patrimonio edilizio abitativo comunale

Le unità immobiliari abitative di proprietà comunale, ed impiegate nell'ambito dei servizi sociali a sostegno di specifiche esigenze abitative di categorie protette, sulla base di apposite disposizioni comunali, fatte salve le vigenti norme di legge in materia, non sono soggette ai vincoli in ordine alla dimensione delle singole unità, disposte, in caso di interventi sull'esistente dalle presenti N.T.A.
La presente disposizione, opera indipendentemente dalla appartenenza del fabbricato ai singoli ambiti o distretti individuati dal piano.

4.3.1.2. Settore coincidente con l'edificio ex Chiesa Anglicana di via Costaguta

L'edificio di pregio presente nel settore non potrà essere soggetto ad interventi che ne modifichino l'immagine esterna o ne compromettano l'unitarietà degli spazi interni.
A tal fine, in deroga alle disposizioni generali d'ambito, in corrispondenza del settore sono ammesse esclusivamente destinazioni d'uso nel settore culturale, espositivo o comunque prevedenti l'accesso pubblico.
In alternativa è ammessa esclusivamente la presenza di un pubblico esercizio di ristorazione.

4.3.2. Interventi sugli edifici esistenti già destinati al servizio

Sono ammessi tutti gli interventi sino alla ristrutturazione edilizia compresa, così come definita dalle disposizioni in materia, anche con incremento di S.A., condizionatamente alla attribuzione della destinazione d'uso a servizi prevista.
È sempre consentita la sopraelevazione dei fabbricati esistenti destinati o da destinarsi a standard, entro il perimetro della struttura esistente compresi eventuali sporti ed elementi aggettanti, nel rispetto delle distanze minime tra fabbricati stabilite dal Codice Civile.
Eventuali deroghe alle disposizioni di cui sopra sono ammesse nei limiti e con le procedure disposte all'art. 14 del D.P.R. 390/2001.

4.3.3. Impianti cimiteriali

Nell'ambito degli impianti cimiteriali tutti gli interventi, oltre che alle speciali disposizioni in materia di polizia mortuaria, dovranno essere conformati ai caratteri monumentali e compositivi che caratterizzano gli impianti stessi, anche sulla base di specifiche disposizioni regolamentari che in proposito potranno essere stabilite dal Comune.

4.3.4. Cabine di attesa per autoservizi di linea

L'installazione di cabine di attesa destinate esclusivamente alla protezione delle persone in corrispondenza delle zone di sosta servizi di trasporto pubblico di linea é ammessa su tutto il territorio comunale.

4.4. Zona per servizi religiosi (FIRC)

Corrisponde alle zone entro cui sono collocati edifici e spazi aperti destinati all'esercizio del culto e alle attività connesse alla pastorale religiosa.
Le funzioni d'uso ammesse nella zona sono tutte quelle riconducibili all'esercizio del culto ed alla attività pastorale come definite dalla Legge regionale n° 4/1984.

4.4.1. Disposizioni particolari e parametri per la nuova edificazione

I parametri urbanistici dei fabbricati e delle attrezzature saranno definiti di volta in volta, in sede di progetto, in accordo con le esigenze di corretta localizzazione ed organizzazione logistica delle funzioni da allocare con la sola osservanza di quanto disposto dal Codice Civile e della Disciplina Paesistica.

4.4.2. Interventi sugli edifici esistenti già destinati al servizio

Sono ammessi tutti gli interventi sino alla ristrutturazione edilizia compresa, così come definita dalle disposizioni in materia, anche con incremento di S.A., condizionatamente alla attribuzione della destinazione d'uso a servizi prevista.
La sopraelevazione dei fabbricati esistenti destinati a standard, entro il perimetro della struttura esistente compresi eventuali sporti ed elementi aggettanti, è sempre consentita a condizione che l'altezza massima originaria non venga elevata per più di m. 1,50.
Sono del pari ammesse integrazioni volumetriche laterali a condizione che osservino distanze dai confini non inferiori a m. 1,50, e che i corpi aggiunti siano posti a distanza di almeno m. 6 da edifici esterni alla zona a servizi, con l'obbligo comunque di osservanza di una distanza minima di 10 m. nel caso di pareti finestrate tra di loro frontistanti per una lunghezza di almeno m. 12.
Eventuali deroghe alle disposizioni di cui sopra sono ammesse nei limiti e con le procedure disposte all'art. 14 del D.P.R. 380/2001.

4.4.3. Complesso Parrocchiale di Sant'Anna (settore S 4)

All'interno dell'area come perimetrata quale settore resta ferma la disciplina urbanistico edilizia definita con le successive determinazioni conclusive del procedimento di

Conferenza dei Servizi, la cui ultima seduta in sessione deliberante è intervenuta in data 16 ottobre 2009.

4.5. Zona per attività sportive (FSP)

La zona è destinata integralmente alla sistemazione di strutture ed impianti destinati all'esercizio della pratica sportiva libera e organizzata.
In generale pertanto nelle aree appartenenti alla zona sono consentiti tutti gli interventi volti alla formazione di campi da gioco scoperti e coperti, alle strutture di servizio per l'esercizio della pratica sportiva e per l'ospitalità del pubblico.
In corrispondenza di dette strutture ed ove strettamente connessa con l'attività principale è ammessa la presenza di sedi delle società sportive, residenza del personale di custodia, servizi di ristoro interni.

4.5.1. Disposizioni generali e parametri

In relazione ai differenti caratteri delle aree interessate, i pertinenti parametri urbanistici dei fabbricati e delle attrezzature destinate alle opere di servizio identificate al presente articolo, verranno definiti di volta in volta, in sede di progetto, in accordo con le esigenze di corretta localizzazione ed organizzazione logistica delle singole funzioni, in coerenza con le disposizioni in materia paesistico-ambientale.
E prescritta l'osservanza delle disposizioni del C.C. in materia di distanze con le costruzioni esterne all'impianto e la coerenza degli interventi con la disciplina paesistica.

4.5.2. Disposizioni particolari per singoli settori

All'interno dei settori che vengono di seguito segnalati gli interventi previsti dovranno uniformarsi, oltre alle disposizioni generali di cui sopra, alle indicazioni e condizioni specificatamente disposte

4.6. Zona per verde attrezzato e parchi urbani (F-VP)

La zona è destinata alla costituzione ed alla conservazione di ambiti inedificati e vegetati destinati alla fruizione collettiva libera, con la presenza di modeste attrezzature atte a favorire la percorribilità leggera e la sosta dei pedoni, ed in cui risulta dominante il ruolo ecologico e naturale dell'ambito.
In corrispondenza di tali zone pertanto è limitata all'essenziale la presenza di edificazioni fuori terra o di sistemazioni artificiali, privilegiandosi la conservazione delle sistemazione vegetale strutturata.

4.6.1. Disposizioni particolari e parametri

Gli spazi liberi destinati alla percorrenza pedonale ed a contenute aree ricreative debbono essere realizzati privilegiando le pavimentazioni ed i contenimenti permeabili, ove possibile riconducibili alle tecniche della ingegneria naturalistica.
Eventuali volumetrie relative ad impianti tecnici o accessorie alla fruizione prevista debbono di preferenza essere realizzati in interrato e comunque diaframmati con piantumazioni atte a limitarne l'impatto visuale.
In ogni caso la superficie totale di tali manufatti, sia interrati che fuori terra, non potrà eccedere il rapporto (IUI) di 0,03 mq/mq. rispetto alla superficie della zona interessata con un minimo comunque ammesso per ciascun plesso di mq. 30.
Gli altri parametri edilizi verranno definiti di volta in volta, in sede di progetto, in accordo con le esigenze di corretta localizzazione ed organizzazione logistica dei singoli servizi, in coerenza con le disposizioni in materia paesistico-ambientale.

4.6.2. Disposizioni particolari per singoli settori

All'interno dei settori che vengono di seguito segnalati gli interventi previsti dovranno uniformarsi, oltre alle disposizioni generali di cui sopra, alle indicazioni e condizioni specificatamente disposte

4.6.2.1. Settore tra via Mameli ed il Boate (attuali porzioni aree impianto golf e tennis)

In corrispondenza del settore attualmente facente parte del complesso per il Golf ed il tennis, disposta tra la via Mameli ed il torrente Boate sino alla confluenza con il rio San Pietro e comprendente oltre agli impianti per il tennis, spazi per la pratica del Golf, operano le disposizioni per le zone di pubblico servizio disciplinate agli artt. 13 e 14 delle presenti Norme, integrate dalle seguenti previsioni di indirizzo:

- La fascia contigua alla via Mameli è destinata al potenziamento della arteria di connessione tra il centro urbano con l'area del casello Autostradale, secondo una sistemazione che incrementi il numero delle corsie carrabili e consenta la formazione di un adeguato marciapiede e di un diaframma alberato lungo la fronte edificata
- La residua area è destinata a funzione di verde attrezzato con particolare rispetto per le alberature d'alto fusto presenti e il mantenimento della massima permeabilità del suolo.
- All'interno dell'area potranno essere conservati spazi per il giuoco organizzato tendenzialmente in corrispondenza delle superfici attualmente occupate dai campi da tennis.
- Nel sottosuolo della parte non alberata è consentita la formazione di parcheggi al servizio delle attività presenti e della domanda di sosta del quartiere di riferimento.

4.6.2.2. Settore parco rurale Fontanine (settore G)

Comprende le aree da utilizzarsi per l'estensione del parco pubblico del Fontanine e quelle, di cui è prevista la permanenza nella proprietà privata, da assoggettarsi a speciale disciplina che ne garantisca la permanenza quale immagine di conduzione agricola collinare tradizionale, e la sua fruizione itinerante da parte della collettività.
A tal fine nella porzione da riservarsi al parco rurale privato si opera rinvio alla disciplina degli ambiti di riqualificazione dei sistemi insediati sparsi di matrice agricola AR-AC (art. 41 delle presenti Norme) con esclusione della possibilità della nuova edificazione autonoma e conseguente assenza di I.U.I.
Sugli edifici esistenti, laddove la proprietà assuma impegno attraverso apposita convenzione con il Comune alla formazione di azienda agrituristica interessante almeno 0,5 ha. ai sensi delle vigenti leggi, o alla realizzazione nelle strutture esistenti di esercizio di locanda, affittacamere o bed and breakfast come previsti dalle pertinenti disposizioni regionali è ammesso che oltre all'integrazione volumetrica ammessa sia possibile un ulteriore incremento volumetrico sino al 30% della volumetria v.p.p. esistente pari almeno alla quota di volumetria destinata all'esercizio delle attività paraturistiche.
La convenzione dovrà in ogni caso prevedere un organico piano di conduzione agricola dei fondi di proprietà.
Nel caso non sia possibile la formazione di componenti di azienda turistica, laddove venga garantita convenzionalmente la sola conduzione agricola nelle forme tradizionali, il Comune potrà consentire un incremento sino al doppio dell'entità dell'integrazione edilizia

ammissibile, con applicazione di una disponibilità volumetrica massima pari a mc. 0,05 per mq. di superficie di cui viene garantita la effettiva conduzione.
Al fine di assicurare l'effettività della fruizione collettiva itineraria all'interno delle superfici che restano nella privata disponibilità è fatto in ogni caso divieto di chiusura o di colloca di recinzioni non tradizionali o occlusive lungo tutti i percorsi pedonali presenti.

4.6.2.3. Complesso delle ville Tigullio e Porticciolo di proprietà comunale.

All'interno della zona di cui al titolo, è ammesso che al fine di un pieno utilizzo del complesso nell'ambito delle dotazioni di servizi pubblici di pregio, le destinazioni d'uso ammesse per la zona, da conservare quali caratterizzanti, comprendano anche quelle di supporto al richiamo turistico qualificato quali pubblici esercizi di ristorazione, ricettività turistica e servizi connessi.

4.7. Zona per parcheggi a raso (FP)

Le aree comprese nella zona sono destinate integralmente alla sistemazione di superfici di parcheggio pubblico per gli autoveicoli a livello delle contigue sedi stradali, e delle connesse strutture per l'esercizio del parcheggio (arredi , servizi).
Costituisce disposizione di flessibilità del Piano, da attuarsi sulla base di valutazione riservata alla approvazione del progetto definitivo da parte dell'organo politico amministrativo competente, la possibilità di realizzare all'interno della zona FP parcheggi nel sottosuolo realizzati in struttura secondo le disposizioni stabilite al successivo punto.

4.8. Zona per parcheggi in struttura e nel sottosuolo (FPs)

La zona è destinata alla formazione di strutture per il parcheggio pubblico autoveicolare da realizzarsi anche su diversi livelli di piano, sia in interrato che fuori terra. Resta prescritto, anche nel caso di intervento condotto con le modalità di cui al successivo punto 7, che la superficie da conseguirsi comunque non sia inferiore a quella indicata nella tabella degli standard urbanistici facente parte degli atti del piano.

4.8.1. Disposizioni particolari e parametri

I parametri urbanistici verranno definiti di volta in volta, in sede di progetto, in accordo con le esigenze di corretta localizzazione ed organizzazione logistica dei singoli parcheggi, in coerenza con le disposizioni in materia paesistico-ambientale

4.8.2. Disposizioni particolari per singoli settori

All'interno dei settori che vengono di seguito segnalati gli interventi previsti dovranno uniformarsi, oltre alle disposizioni generali di cui sopra, alle indicazioni e condizioni specificatamente disposte

4.8.2.1. Settore FP-S 7 – lungo via San Pietro di fronte al nuovo Ospedale

All'interno del settore perimetrato operano le disposizioni relative al progetto per la formazione di parcheggio pubblico e di una struttura per pubblico esercizio di proprietà privata , oggetto di approvazione con provvedimento provinciale n° 3719 del 22 giugno 2009 e delib. del C.C. n° 165 del 7 settembre 2009.

4.8.2.2. Settore FP-S 3 – via Baisi – via Veroggio

All'interno del settore perimetrato operano le disposizioni relative al progetto per la formazione di una struttura mista di parcheggio pubblico e privato e di verde pubblico, oggetto di approvazione con Determina di conclusione del procedimento n° 67/03 dell'8 luglio 2009 in conformità all'esito della seduta deliberante della Conferenza dei Servizi .

4.8.2.3. Settore "Polo servizi dello stadio Macera"

L'area individuata come apposito settore è destinata a costituire polarità di rilievo territoriale destinata in superficie alla conferma dello stadio per il calcio "Macera" , e quale sede di altre attività sportive coperte quali il Bocciodromo, con i relativi servizi.
In sottosuolo delle strutture indicate è prevista la formazione di un rilevante plesso di parcheggi pubblici a rotazione, con presenza di parcheggi privati.
L'intervento di trasformazione dovrà essere assentito mediante un progetto unitario per l'intero settore che comprenda in ogni caso :

- la presenza di uno stadio per il giuoco del calcio, con le relative dotazioni di servizio e per il pubblico.
- La formazione di un numero di posti auto pubblici a rotazione in misura non inferiore a 350 stalli

Oltre alle dotazioni di carattere pubblico come sopra indicato è ammessa la presenza di parcheggi privati e di spazi destinati a servizi accessori a gestione privata connessi alle esigenze dell'utenza del parcheggio.

All'interno del settore è ammessa, anche in pendenza dell'intervento di trasformazione indicato sopra, è ammessa la realizzazione di un bocciodromo coperto e dei relativi servizi, sostitutivo di quello esistente in Piazza Cile.

4.8.2.4. Settore misto a servizi tecnologici e parcheggi di via Betti-Piazzale Daneri

Il settore è interamente destinato nella sua intera superficie scoperta a parcheggio pubblico a rotazione, mentre che, in interrato al di sotto delle superfici a parcheggio resta ammessa la conferma ed il potenziamento degli impianti tecnologici per il compiuto ciclo di depurazione dei reflui liquidi urbani, subordinamente al non utilizzo a questi fini dell'area di cui al successivo punto 4.9.2. e al compiuto completamento delle procedure di valutazione di livello regionale previste dall vigenti disposizioni in materia.
In tale eventualità è ammesso che quota delle superfici di parcheggio di superficie siano attribuite dal Comune, a sosta limitata a aventi titolo identificati, con apposita regolamentazione, tra i residenti nelle unità abitative al contorno.

4.9. Zona per servizi tecnologici (FIT)

Identifica le aree destinate alla formazione ed al mantenimento delle strutture necessarie per l'esercizio dei servizi tecnici pubblici a rete, sia direttamente a cura della Civica Amministrazione che a mezzo delle Società Concessionarie.

4.9.1. Disposizioni particolari e parametri

I parametri urbanistici dei fabbricati e delle attrezzature destinate alle opere di servizio identificate al presente articolo, verranno definiti di volta in volta, in sede di progetto, in accordo con le esigenze di corretta localizzazione ed organizzazione logistica dei singoli servizi, in coerenza con le disposizioni in materia paesistico-ambientale.
È altresì consentita la sopraelevazione dei fabbricati esistenti destinati o da destinarsi a

servizi, entro il perimetro della struttura esistente compresi eventuali sporti ed elementi aggettanti, nel rispetto delle distanze minime tra fabbricati stabilite dal Codice Civile.

4.9.2. Area in riva sinistra del S. Francesco a valle del viadotto autostradale (settore S 14)

L'area, è destinata alla formazione dell'impianto di depurazione delle acque reflue civili a livello cittadino, con previsione di sistemazione superficiale, ove non interessata da viabilità, in forma di verde attrezzato e parcheggi.
Nel caso di localizzazione dell'impianto in altro sito, accertata con determinazione del Consiglio Comunale, l'area resta destinata a "settore di nuova edificazione riservata all'edilizia sociale" denominata quale settore SES 1 San Francesco, e da attuarsi con la disciplina prevista al punto 16 dell'art. 50 delle presenti Norme.

5. Ambiti destinati a servizi di area vasta e gerarchia territoriale non costituenti standard urbanistico.

Sono identificati dal piano specifici ambiti di riqualificazione integralmente destinati al potenziamento o alla nuova realizzazione di attrezzature complesse, aventi funzioni rilevanti di gerarchia territoriale nel quadro dell'offerta di servizi di tipo generale connessi al ruolo di Rapallo nell'ambito del Tigullio, per i quali è presente una gestione di tipo privato ma aperta all'utenza pubblica, a condizioni onerose di ammissione..
Gli ambiti identificati sono:

AR-AI – G	campo del Golf –
AR-AI – P	porto comunale e porto turistico Riva
AR-AI - S	aree sportive di nuova previsione e/o potenziamento

La disciplina dei predetti ambiti è specificata al successivo art. 47

6. Servizi esistenti all'interno di fabbricati a dominante uso residenziale

Ove la apposita tavola identifica con destinazione a servizi esistenti e confermati, edifici entro cui al momento dell'adozione del Piano erano presenti superfici destinate a servizi pubblici, deve intendersi sottoposta al corrispondente regime pubblicistico esclusivamente la superficie agibile o comunque esistente in qual momento utilizzata dal servizio.
Le restanti superfici di piano restano disciplinate del regime assegnato all'ambito entro cui sono situati.
Nel caso del trasferimento successivo del servizio in altro sito dedicato, le superfici occupate in precedenza perdono il regime di vincolo assegnato e assumono la normativa propria dell'ambito che le comprende.

7. Compresenza di parcheggi privati e pubblici al di sotto di superfici di standard pubblico

7.1. Compresenza di parcheggi privati

In corrispondenza di tutte le superfici destinate a standard urbanistico e previo preventivo assenso da parte della Giunta Comunale sulla compatibilità dell'intervento rispetto ai sistemi presenti nel contesto con particolare riferimento alla viabilità, ai servizi ed a valori ambientali, è ammesso che contestualmente alla realizzazione del servizio previsto siano realizzati, al disotto dello stesso, superfici destinate irrevocabilmente a parcheggio privato,

o a altra funzione pertinenziale alle seguenti condizioni:

- La realizzazione dell'intervento dovrà essere unitaria ed in ogni caso dovrà prevedere la compiuta formazione del servizio previsto, in termini funzionali ed pienamente utilizzabili, per l'intera superficie prevista.
- Nel caso di plessi di servizi di previsione aventi superficie superiore a 500 mq. è ammesso che l'intervento possa limitarsi ad una porzione del plesso alla condizione che la superficie da sistemare a standard urbanistico risulti comunque funzionale per un corretto uso pubblico ed abbia superficie almeno superiore di 1/3 rispetto alla superficie (SA + S. Acc.) del piano sottostante destinato a funzioni private. ..
- ove la struttura fuoriesca dall'originario profilo del terreno, pur non costituendo volume urbanisticamente soggetto a disponibilità di I.U.I., dovrà osservare dalle proprietà finitime distanze derivabili dal C.C.
- L'attuatore dovrà avere titolo sulla intera superficie di intervento, e dovrà prevedere la compiuta realizzazione delle superfici attrezzate per il servizio previsto, in assenza di qualsiasi onere economico per il Comune.
- L'intervento sarà integralmente a carico del soggetto privato attuatore, che acquisirà i titoli definitivi di proprietà o di diritto temporaneo sulle parti destinate all'uso privato, in base della convenzione da stipularsi con il Comune.
- La convenzione da stipularsi tra il Comune ed il soggetto attuatore dovrà garantire altresì l'effettiva attuazione di quanto sopra disposto e prevedere che in ogni caso il completamento di tutte le superfici pubbliche sistemate anteceda qualsiasi utilizzo di tipo privato dei parcheggi realizzati. Essa inoltre prevedrà che le opere destinate al servizio di standard siano realizzate con le modalità previste per i pubblici appalti, accollandone all'attuatore gli oneri tecnici conseguenti, ivi compresi i collaudi.
- La convenzione potrà altresì prevedere che il privato attuatore assuma a proprio carico l'onere nel tempo della manutenzione ordinaria e straordinaria degli spazi pubblici realizzati, fornendone al Comune le necessarie garanzie finanziarie.

7.2. Compresenza di parcheggi pubblici

La formazione di parcheggi pubblici sia in superficie che in interrato è sempre ammessa in corrispondenza di aree destinate a servizi collettivi in misura coerente con il servizio presente e la sua collocazione nel sistema insediato locale.

8. Servizi con gestione di tipo privato

Nelle zone a servizi disciplinate dal presente articolo è ammesso che la formazione e la gestione del servizio vengano svolte in termini privati, a condizione che ne sia garantita l'accessibilità al pubblico senza discriminazioni.
Entro tali zone sono compatibili funzioni destinate alla assistenza sociale e sanitaria quali pensionati per anziani, laboratori e studi medici specializzati, strutture ricreative e per il tempo libero rivolte a particolari categorie di utenze e simili.
Gli interventi per l'ampliamento volumetrico delle strutture esistenti o volte alla creazione di nuove strutture del tipo, da ritenersi ammissibili in conformità ai parametri urbanistici ed edilizi disposti nel presente articolo, sono assentiti con permesso di costruire accompagnato da specifica convenzione tra il soggetto attuatore ed il Comune con la quale debbono essere determinate le condizioni di accessibilità al pubblico uso ivi compresa l'eventuale entità dell'onerosità dello stesso. e le relative garanzie al suo effettivo svolgimento.

Art. 14 Infrastrutture per l'accessibilità.

1. Classificazione

La classificazione delle strade è quella adottata dal Codice della Strada, approvato con D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285, dal relativo Regolamento nonché dalle successive modificazioni, in applicazione del quale, attraverso i pertinenti provvedimenti, tutte le strade carrabili extraurbane esistenti sul territorio comunale, esclusa l'autostrada ed incluse le strade ex statali, sono qualificabili nella classe F (strade locali).

2. Variabilità del tracciato

I tracciati viari indicati come di nuova previsione che figurano nella cartografia di Piano sono indicativi e di massima. Essi potranno pertanto venir variati in sede di progettazione esecutiva entro fasce di 10 m dall'asse dei tracciati stessi. Nel caso di tracciati a confine con ambiti o zone diversi, la rettifica degli stessi in sede esecutiva comporterà automaticamente l'aggiornamento dei perimetri delle partizioni interessate.
In pendenza della definizione progettuale a livello definitivo con le procedure di cui alle disposizioni in materia di LL.PP., in corrispondenza di tali tracciati e dell'ambito della fascia di variabilità sopra prescritta non è ammessa la formazione di interventi che interferiscano significativamente con le possibilità di realizzazione del tramite previsto o ne rendano maggiormente onerosa la realizzazione.
La cartografia di Piano, con distinta simbologia identifica altresì altri tramiti di previsione rappresentandone esclusivamente i punti da collegarsi con una nuova viabilità.
In tale caso, il progetto definitivo del tramite sarà approvato con contenuto di variante integrativa del PUC ai sensi dell'art. 44 della L.R. 36/97, avuto riguardo alla positiva verifica a priori della sua compatibilità con la Descrizione Fondativa del Piano.
Il Comune potrà richiedere che in fase istruttoria, relativa a eventuali progetti di intervento in aree interessabili con la formazione del tramite, sia dimostrata l'assenza di interferenze significative con la fattibilità della previsione stradale pubblica.

3. Salvaguardia e regolarizzazione

Lungo le aree destinate al miglioramento della viabilità esistente, anche con previsione di ampliamento della carreggiata utile, o alla formazione di parcheggio autoveicolare pubblico, è vietata qualsiasi costruzione anche se in sottosuolo, che non sia volta alla realizzazione del servizio previsto.
Nel caso della presentazione di progetti di trasformazione interessanti aree marginali alle superfici stradali di cui sopra, il Comune, in relazione alle esigenze di salvaguardare la possibilità di realizzazione e miglioramento del sistema viario pubblico, potrà disporre l'obbligatorietà di arretramenti o di particolari tipologie di sistemazioni delle superfici private, - da ogni lato della viabilità pubblica esistente o di quella di previsione.
Nella progettazione delle strade,ove le condizioni lo consentano, devono essere previsti i marciapiedi ed ove possibile, gli stessi devono essere alberati.
È facoltà della Civica Amministrazione consentire l'attraversamento di strade pubbliche con sovrapassi e sottopassi, subordinatamente a valutazioni di carattere ambientale e funzionale anche se non cartograficamente individuati.
Ove per motivate esigenze di regolarizzazione del calibro stradale o per realizzare infrastrutture pubbliche o parcheggi , disposte ad insindacabile giudizio del Comune, con esclusione delle aree interne agli ambiti di conservazione, si renda necessaria la demolizione di parti di volume di fabbricati esistenti, è consentito il recupero di una quantità di volume pari ai 4/3 di quello demolito, da ricomporsi nel fabbricato oggetto di intervento con l'utilizzo dei parametri di altezza e distanza disposti dalle Norme d'ambito

per gli incrementi volumetrici e con la possibilità di una maggiorazione sino al 30% rispetto alla Superficie Agibile rimossa, con la possibilità di estensione della destinazione d'uso presente e ammessa dal PUC per l'ambito.
Nel caso la porzione da demolire risulti maggiore del 15% del volume dell'edificio, è sempre ammesso l'intervento di integrale sostituzione edilizia dell'edificio stesso con la sua riproposizione in sedime diverso nell'ambito dello stesso lotto di proprietà, con la possibilità di una maggiorazione del 20% rispetto al volume preesistente e con la medesima destinazione d'uso e con l'osservanza dei parametri edilizi che seguono:

- H max = pari a quella preesistente o comunque idonea a consentire l'adeguamento alle norme igienico sanitarie vigenti alle relative altezze interne, con un minimo di m. 7 comunque consentito.
- Dc = m. 5,00 o minore se preesistente sino a quanto previsto dal Codice Civile
- D = m. 10,00 o minore se preesistente sino a quanto previsto dal Codice Civile
- DS = m. 3,00

L'intervento è assentito con diretto titolo abilitativo con contestuale stipula di convenzione a garanzia della cessione gratuita al Comune della superficie di proprietà privata oggetto di ampliamento della carreggiata stradale pubblica.

3.1. Disciplina specifica degli interventi per la viabilità provinciale

Lungo la rete della viabilità provinciale esistente e di quella eventualmente prevista dal PTC prov.le, sono da applicarsi le disposizioni contenute all'art. 15 delle N.T.A. del predetto P.T.C. Provinciale, che qui si intendono esplicitamente richiamate e recepite.

4. Caratteristiche minime delle strade di nuova costruzione.

4.1. Tipologia.

- *Strada primaria*: strada pubblica al servizio di un notevole volume di traffico, che collega il capoluogo del Comune con gli altri Comuni contermini.
- *Strada Urbana di Quartiere:* strada pubblica di impianto del sistema abitativo, a doppio senso di marcia,
- *Strada locale*.: strada minore ad uno o a due sensi di marcia, in derivazione da quella di impianto principale all'interno delle zone abitate, e di servizio a nuclei minori o al tessuto sparso collinare

4.2. Caratteristiche geometriche minime prescritte per le strade di nuova costruzione:

In via generale le caratteristiche tecniche e funzionali delle strade dovranno rispondere alle disposizioni di cui al Decreto del Min. delle Infrastrutture 5 novembre 2001 "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade".
Ai fini dell'adeguamento dei requisiti funzionali alle esigenze della morfologia locale vengono indicate ulteriori caratteristiche di accettabilità delle strade

Tipo di strada	Larghezza min. della carreggiata	massima pendenza	
		in rettilineo	in curva
primaria	7.00	12%	8%
urbana di quartiere	5.50	14%	10%
locali	2,50	18%	15%

Nota. Le strade locali dovranno essere dotate di piazzole di scambio a vista

4.3. Piste ciclabili

La formazione di piste ciclabili è consentita in tutto il territorio comunale sulla base di

appositi progetti da parte del Comune che ne definiscano compiutamente l'itinerario e le caratteristiche geometriche-dimensionali e dei materiali d'impiego in conformità alla normativa specifica di settore.
Al fine della realizzazione di tali piste dovranno essere privilegiate le soluzioni che consentano la maggiore autonomia della percorrenza da interferenze con tratti carrabili, con possibilità di realizzazione di parziali strutture pensili o a sbalzo in corrispondenza dei corsi idrici principali.
Nella tavola S.4 sono rappresentati itinerari indicativi delle possibili percorrenze ciclabili.
Tali percorrenze per alcuni tratti di connessione potranno affiancarsi o fruire della viabilità ordinaria, mentre negli altri casi potranno essere realizzate su piste dedicate.

4.4. Percorsi pedonali

Dovranno essere realizzati con marciapiedi rialzati da ubicarsi all'esterno delle banchine e delle eventuali piste ciclabili ed avere larghezza minima di 1,20 m.;

5. Flessibilità delle disposizioni

Il Responsabile del Servizio su parere della Commissione Edilizia potrà rilasciare titolo alla esecuzione anche in carenza dell'osservanza puntuale delle caratteristiche geometriche determinate ai precedenti punti, laddove la inosservanza derivi dai motivi che seguono:

1. adeguamento a prescrizioni o necessità ambientali e paesistiche;
2. insuperabili e comprovate difficoltà operative;
3. interventi su infrastrutture preesistenti, per le quali non sia proponibile l'adeguamento integrale alle norme.

6. Strade private esistenti

Ove l'intervento di adeguamento di strade private esistenti preveda modificazioni nel sistema di pavimentazione dovrà essere sempre prodotta accurata analisi della regimazione delle acque e degli scoli a valle, al fine di evitare riversamenti di qualsiasi tipo sulla viabilità pubblica.
Ove il fondo preesistente risulti permeabile, in via generale, e salva valutazione caso per caso disposta dal Comune, debbono essere conservati i caratteri di permeabilità esistenti.
Al fine dell'osservanza delle presenti disposizioni, per gli eventuali interventi di miglioramento o di prolungamento della strada dovrà essere preventivamente verificata l'appartenenza o meno alla categoria dei tramiti di servizio privato identificati al successivo punto 8.

7. Strade tagliafuoco e piste da esbosco.

In tutto il territorio boscato, fatta eccezione per gli ambiti AC-TNI – A (aree parco o facenti parte di pSIC) è ammessa la formazione di strade aventi funzione tagliafuoco o di pista da esbosco, da realizzare preferibilmente mediante adattamento della viabilità minore esistente ed in assenza di rilevanti interventi sulla morfologia. Tali strade dovranno essere conformi a quanto disposto dalle norme in materia di Polizia Forestale.

8. Tramiti di servizio privato

Non sono soggetti alle disposizioni di cui ai punti che precedono i tramiti costituiti da semplici rampe carrabili di servizio privato, con funzione di mero collegamento dalla viabilità ad accesso pubblico a edifici destinati ad abitazione aventi complessivamente sino a mq. 500 di S.A.
Tali tramiti restano disciplinati dalle pertinenti disposizioni per l'ambito di appartenenza, ed in ogni caso non dovranno avere larghezza utile superiore a m. 3,00.

CAPO IV – AREE CON VINCOLI URBANISTICI

Art. 15 Aree inedificabili

1. Disposizioni generali

Le aree inedificabili comprendono le parti del territorio comunale destinate alla formazione di aree e fasce di rispetto, per esigenze connesse alla salvaguardia di strutture ed infrastrutture, alla conservazione di risorse territoriali e ad altre esigenze previste dalle Leggi vigenti.
In accordo con la precedente definizione, costituiscono aree inedificabili quelle relative a:

a) fasce di rispetto stradale;
b) fasce di rispetto cimiteriale;
c) aree percorse dal fuoco e non edificabili in base alla disciplina urbanistica vigente all'atto dell'evento.

Esse possono venire indicate e segnalate in specifici elaborati del Piano sia con semplice perimetro avendosi da intendere le pertinenti disposizioni come integrative di quelle degli ambiti o distretti di appartenenza che, ove occorra, con determinazione parametrica. Assumono i caratteri di aree percorse dal fuoco tutte le superfici oggetto di segnalazione al Comune da parte del competente Corpo Forestale, anche posteriormente all'adozione del Piano.
Nelle aree inedificabili in via generale, e salvo quanto eventualmente previsto nel dettaglio per singola categoria, sono consentiti soltanto interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché di restauro e risanamento conservativo dei fabbricati esistenti, ivi inclusi quegli interventi esplicitamente consentiti dalle disposizioni di legge poste a protezione del vincolo . È altresì sempre consentita, nel rispetto dei necessari requisiti di sicurezza e delle norme igieniche, la costruzione di manufatti funzionali ai servizi pubblici di acquedotto, fognatura, distribuzione dell'energia elettrica, linee telefoniche, nonché la costruzione di strade, parcheggi e stazioni di servizio.
Le aree comprese nelle fasce di rispetto dovranno mantenersi, a cura e spese dei proprietari, in condizioni compatibili con il rispetto dell'ambiente e con il decoro urbano, curandone la pavimentazione ed il manto erboso o vegetativo.
Ove la tavola di azzonamento del Piano individui gli ambiti di rispetto mediante una semplice perimetrazione a tratto discontinuo, fermo restando il regime di inedificabilità previsto in relazione all'oggetto del vincolo, le aree ricomprese sono computabili con il rispettivo indice di utilizzazione attribuito per l'edificazione al di fuori del perimetro del vincolo.

2. Fasce di rispetto cimiteriali

Nella fasce di rispetto cimiteriale operano le disposizioni di cui all'art. 338 del T.U. delle Leggi Sanitarie come modificato dall'art. 28 della L. 1 agosto 2002 n° 166.

3. Protezione della risorsa idrica per usi civili

In corrispondenza dei siti di localizzazione degli impianti sorgivi o di emungimento della risorsa idrica per usi civili, di quelli interessati da impianti di accumulo e deposito della risorsa e per il territorio di rispetto disposto dalle vigenti disposizioni di legge in materia, ogni intervento resta subordinato alla osservanza delle prescrizioni di salvaguardia della integrità della risorsa stabilite dal D.P.R. 24 maggio 1988 n° 236.

Art. 16 Disposizioni di raccordo con il piano di bacino dell'ambito 15 della Provincia di Genova

Ai sensi e per gli effetti del comma 2 dell'art. 17 della L.R. n° 9/1993, le disposizioni prescrittive con effetti di limitazione della possibilità di interventi edilizi, contenute nelle Norme di Attuazione del Piano di Bacino dell'Ambito 15 della Provincia di Genova approvato con Delibera del Consiglio Provinciale n° 67 del 12/12/2002 agli articoli 5, 8, 9, 10, 13, 14, 15, 16 e 17, prevalgono sulle previsioni del PUC che si ponessero in eventuale contrasto con esse.
Tali prevalenza opera negli stessi termini per le eventuali varianti che dovessero essere introdotte nel Piano di Bacino successivamente alla sua approvazione.

CAPO V

ELEMENTI DI FLESSIBILITA' E DI AGGIORNABILITA' DEL PIANO

Art. 17 Margini di flessibilità operativa

1. Variabilità generale automatica delle perimetrazioni

In sede di presentazione di progetti di intervento, al fine di consentire il materiale trasferimento delle perimetrazioni degli ambiti, settori e distretti operate su cartografia CTR nelle basi catastali di comune impiego, non costituisce variante al Piano l'adeguamento delle perimetrazioni stesse ai limiti delle particelle catastali, che operata la riproduzione sulla base diversa, risultino discoste non oltre m. 5 dai limiti di zona trasferiti.

2. Margini di flessibilità interna alle disposizioni di zona, ambito o distretto.

Ove occorra, nelle singole disposizioni, sono dettagliatamente specificati i margini di flessibilità delle relative indicazioni (art, 27, comma 2 sub. e della LUR) e le eventuali disposizioni applicative atte a validare l'applicabilità dei discostamenti ammissibili.
Ove l'applicazione dei margini di flessibilità risulti esplicitamente condizionata all'accertamento di specifiche condizioni attraverso procedure di monitoraggio, le stesse dovranno essere preventivamente comprovate da espresso atto di indirizzo disposto dall'Amministrazione Comunale attraverso deliberazione dell'organo statutariamente competente.
In tale caso la disposizione contiene le tematiche ed i criteri di valutazione da applicare.

Art. 18 Varianti di aggiornamento (art. 43 della LUR)

Ferme restando le limitazioni stabilite dall'art. 43 della L.R. 36/97, la deliberazione consigliare con la quale vengono apportate varianti di aggiornamento al Piano diverse da quelle previste dall'art. 32, comma 6 della stessa legge deve esplicitamente e dimostrativamente fondarsi su apposita relazione nella quale debbono essere illustrate le condizioni territoriali che motivano la variante, avvalendosi di elementi conoscitivi desunti da monitoraggio degli effetti del Piano. La relazione dovrà altresì esplicitamente illustrare i caratteri di compatibilità della variante con la Descrizione Fondativa e con le indicazioni di sostenibilità ambientale in essa definite.

In applicazione di quanto disposto in materia dalla L.R. 36/97 e s.m., fermo restando che i margini di flessibilità del Piano sono dettagliatamente specificati all'interno delle presenti Norme di dettaglio per le singole partizioni territoriali, ai fini della individuazione delle diverse categorie di varianti introducibili nel Piano si definiscono nel seguito quali siano le soglie, con riferimento ai contenuti essenziali della D.F. da considerarsi trasferiti nella struttura del Piano e della Disciplina Paesistica , il cui superamento a seguito di variante, rende necessario il ricorso alle procedure di cui all'art. 44 della stessa legge.

1. Modifiche nella perimetrazione degli ambiti di riqualificazione eccedenti una fascia di spessore m. 10 o comunque interessanti aree aventi, ai fini del P.T.C.P. diversa disciplina di livello locale per qualsiasi assetto.

2. Modifiche alla perimetrazione degli ambiti di conservazione ed a quella degli ambiti di riqualificazione eccedenti i minimi adattamenti a dimostrate condizioni di fatto o a limiti catastali di lotti della stessa proprietà, in ogni caso contenuti entro i m. 10 di spessore.

3. Specificazione delle destinazioni d'uso ammissibili nei diversi ambiti, relativamente alle indicazioni per la funzione della residenza, delle attività produttive, e delle attività agricole.

4. Variazione dei semplici parametri edilizi prescritti (altezze e distanze) oltre una fascia di m. 1,50, rispetto alla dimensione fissata, alla condizione dell'osservanza di tutte le altre disposizioni di legge.

Si richiama come tutti i contenuti degli ambiti di conservazione e di riqualificazione aventi incidenza sulle indicazioni della disciplina paesistica di livello puntuale sono sempre da considerarsi varianti ai sensi dell'art. 44 della L.R. 36/1997 e s.m.

Art. 18.1. Varianti compatibili

Gli atti costitutivi del Piano, ed in particolare la Descrizione Fondativa ed il Documento degli Obiettivi individuano la compatibilità di specifiche modalità di evoluzione delle determinazioni del Piano in corrispondenza di specifici areali, in oggi non compiutamente definibili e pertanto non inquadrabili all'interno dell'attuale sistema definitorio-normativo, e la cui introduzione nel sistema richiede l'utilizzo, in fase di gestione del Piano, di apposite varianti al PUC con le procedure di cui all'art. 44 della L.R. 36/1997.
A tal riguardo nel presente articolo vengono sin d'ora individuate le varianti che corrispondono alla definizione di cui sopra, e che non richiedono modifiche alle disposizioni della Disciplina Paesistica di Livello Puntuale.

A) Definizione attraverso progetto unitario di collegamenti viari avente funzione territoriale relativi al collegamento diretto tra l'area di ponente del Comune (Santa Maria – casello autostradale) ed il territorio di Santa Margherita Ligure, ed infine alla formazione di una derivazione autostradale, e viabilità locale connessa, tra la valle di Santa Maria e la Fontanabuona..

TITOLO II

NORME GENERALIDISPOSIZIONI APPLICABILI NEGLI AMBITI DI CONSERVAZIONE O RIQUALIFICAZIONE

CAPO I - GENERALITA'

Art. 19 Contenuto delle norme del titolo

Le presenti Norme, applicabili agli Ambiti territoriali entro cui il livello delle trasformazioni ammesse è nullo o molto limitato, determinano in accordo con le pertinenti specificazioni della Disciplina Paesistica le condizioni per la valutazione di ammissibilità degli interventi edilizi.
Le presenti norme, definiscono per ciascun ambito le destinazioni d'uso ammesse, in relazione alla funzione principale assolta da ciascun ambito nel quadro del disegno di Piano, determinando i caratteri generali delle evoluzioni consentite.
Per ciascun ambito viene definita, con riferimento alle destinazioni funzionali rubricate all'art. 10 delle presenti Norme una apposita tabella in cui sono indicate le destinazioni ammesse, quelle non ammesse, e quelle ammesse sotto l'osservanza di specifiche condizioni presenti in norma.

Art. 20 Variazione di destinazione d'uso in assenza di opere edilizie

La variazione di destinazione funzionale di superfici di solaio, conseguite in assenza di opere edilizie, all'interno di tutti gli ambiti di conservazione e riqualificazione e nei distretti di trasformazione anche in pendenza della approvazione del prescritto P.U.O., è sottoposta alle disposizioni che seguono:

1. non è in ogni caso ammessa la nuova attribuzione di destinazioni funzionali non consentite nell'ambito, se non per l'incremento di attività preesistenti per una quota non superiore al 5% della S.A. impegnata al momento.
2. La modificazione di destinazione verso quella abitativa, ad uffici, o turistico ricettiva è ammessa con semplice D.I.A. sino ad una superficie agibile di mq. 100. Nel caso di superfici maggiori, anche conseguite con interventi in successione è prescritto il rilascio di permesso di costruire.
3. La modificazioni di destinazione verso funzioni commerciali, di pubblici esercizi, o di servizi ricreativi, sociali, culturali di carattere privato, è ammessa con semplice D.I.A. sino ad una superficie agibile di mq. 150. Nel caso di superfici maggiori, anche conseguite con interventi in successione è prescritto il rilascio di permesso di costruire.
4. La modificazione di destinazione verso funzioni di carattere produttivo extra agricolo è ammessa con semplice D.I.A. sino ad una superficie agibile di mq. 200. Nel caso di superfici maggiori, anche conseguite con interventi in successione è prescritto il rilascio di permesso di costruire.
5. Ove la variazione intervenga a partire da superfici aventi funzione d'uso pertinenziale rispetto a quella che viene attribuita i valori di soglia di cui ai

precedenti punti debbono considerarsi raddoppiati.

6. Sono soggette a semplice D.I.A. tutte le variazioni aventi per oggetto la nuova attribuzione di usi connessi all'esercizio agricolo, a funzioni di mero deposito di merci o attrezzi ed a funzioni di parcheggio.

Art. 21 Funzioni d'uso ad esaurimento

Ove risultino preesistenti all'adozione delle presenti Norme destinazioni funzionali non considerate tra quelle ammesse nella tabella presente per ciascun Ambito, le stesse debbono ritenersi ad esaurimento, con divieto di interventi volti al potenziamento della funzione stessa.
Pertanto sugli immobili e sulle strutture destinati a tali funzioni sono ammessi esclusivamente interventi di tipo conservativo (interventi rubricati ai punti a,b,c del primo comma dell'art. 3 del DPR 380/2001).

CAPO II

DISPOSIZIONI COMUNI AGLI AMBITI

Art. 22 Ampliamenti volumetrici ammessi in assenza di asservimento di aree

In tutti gli ambiti individuati dal Piano ove viene consentita la modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente definita "Integrazione edilizia", resta prescritto che la possibilità di utilizzo di tale modalità resta in ogni caso condizionata alle condizioni che seguono:

- preesistenza del fabbricato alla data del 1° agosto 1976
- non utilizzo precedente di ampliamento in assenza di asservimento posteriore al 1° agosto 1976, salva la possibilità di impiego della disponibilità residuale in caso di pregresso utilizzo non integrale.
- applicazione dell'incremento ammesso limitatamente al volume esistente (o S.A.) alla data del 31 dic. 1983, con esclusione dei volumi eventualmente realizzati posteriormente a tale termine.
- dimostrazione che l'intervento comporta un effettivo miglioramento delle condizioni igieniche o delle dotazioni funzionali del fabbricato o l'adeguamento alla normativa in materia di eliminazione delle barriere architettoniche.
- ove l'intervento venga proposto in coincidenza di suddivisione in più unità abitative, verifica della non indispensabilità dell'ampliamento per il raggiungimento delle dimensioni minime degli alloggi, eventualmente prescritte per l'ambito e sottoscrizione di atto di impegno a non procedere ad interventi di suddivisione delle unità immobiliari oggetto di ampliamento nei successivi dieci anni laddove l'entità dell'ampliamento realizzando risulti determinante ai fini del raggiungimento delle dimensioni minime degli alloggi, eventualmente prescritte per l'ambito.

Art. 23 Disposizioni sulla sistemazione dei manufatti accessori ai pubblici esercizi

I manufatti dehors degli esercizi di ristorazione esistenti all'atto dell'adozione delle presenti Norme, sia all'interno di aree private che demaniali, potranno essere oggetto di interventi di ridisegno, nei limiti di ingombro attuale (sedime e sagoma), in conformità alle indicazioni contenute nell'apposito Regolamento Comunale.
Il Comune potrà disporre l'ammissibilità e le condizioni del ridisegno in relazione alle condizioni della viabilità carrabile pedonale pubblica, oltre che per motivi di corretto inserimento ambientale.
La formazione di nuove strutture di dehors o l'ampliamento superficiario di quelli esistenti potrà essere consentito dal Comune avuto riguardo alle condizioni del contesto entro cui l'intervento si colloca, sia dal punto di vista paesistico che della funzionalità del transito pedonale e carrabile.
In ogni caso la dimensione planimetrica del dehors non potrà eccedere la metà della S.A. superficie di solaio coperta destinata al pubblico nello stesso esercizio.

Art. 24 Disposizioni generali sulla formazione di piscine private

La formazione di piscine private è ammessa in tutto il territorio comunale all'interno degli ambiti o distretti ove è consentita senza condizioni la funzione abitativa RE-A o quella turistico-ricettiva. (TU-A, TU-R, TU-V, TU-S, TU-C) o di servizi privati, sotto l'osservanza delle disposizioni a carattere urbanistico che seguono e che debbono sempre considerarsi integrate da quelle eventualmente disposte nella Disciplina Paesistica, oltre che da eventuali norme particolari disposte a livello di singolo ambito.
La superficie dello specchio acqueo della piscina e quella delle superfici d'intorno inserite in strutture volumetriche coperte, costituisce SA con esclusione dei locali destinati a servizi tecnici o funzionali (locali macchinari e filtri, spogliatoi, servizi igienici, magazzini e simili) la cui superficie è da considerarsi S.Acc.

Piscine scoperte al servizio di unità abitative singole o riunite in condominio
Non potranno avere superficie dello specchio d'acqua maggiore di mq. 100 oltre a mq. 5 per ogni unità abitativa aggiuntiva oltre la prima nel caso di pertinenza a carattere condominiale, con un massimo non valicabile di mq. 200.
Le sistemazioni connesse alla formazione della piscina scoperta dovranno essere contenute entro una fascia di spessore m. 1,00 costruita oltre l'ingombro esterno della morfologia preesistente.
I locali per i macchinari tecnici debbono essere contenuti entro le dimensioni minime indispensabili e sistemati interamente in interrato entro la morfologia preesistente.
I locali di servizio per gli utenti (spogliatoi , docce, ecc.) debbono essere realizzati interamente in interrato, entro le balze del terreno circostante nella dimensione massima di mq. 16 elevabile sino a mq. 20 nel caso di piscine di servizio a condominio di oltre tre unità abitative.

Piscine scoperte al servizio di esercizi turistico-ricettivi
Non potranno avere superficie dello specchio d'acqua maggiore di mq. 200.
Le sistemazioni connesse alla formazione della piscina scoperta dovranno essere contenute entro una fascia di spessore m. 3,00 oltre la morfologia preesistente ed in ogni caso non potranno produrre un ingombro esterno all'involucro della morfologia preesistente superiore geometricamente a mc. 150
I locali per i macchinari tecnici debbono essere contenuti entro le dimensioni minime indispensabili e sistemati interamente in interrato entro la morfologia preesistente.
I locali di servizio per gli utenti (spogliatoi , docce, ecc.), laddove non ricavati entro volumi già esistenti debbono essere realizzati in interrato, entro le balze del terreno circostante nella dimensione massima di mq. 30.

Piscine scoperte facenti parte di servizi collettivi a gestione/proprietà privata
Non potranno avere superficie dello specchio d'acqua maggiore di mq. 315.
Le sistemazioni connesse alla formazione della piscina scoperta dovranno essere contenute entro una fascia di spessore m. 3,00 oltre la morfologia preesistente ed in ogni caso non potranno produrre un ingombro esterno all'involucro della morfologia preesistente superiore geometricamente a mc. 150
I locali per i macchinari tecnici debbono essere contenuti entro le dimensioni minime indispensabili e sistemati interamente in interrato entro la morfologia preesistente.
I locali di servizio per gli utenti (spogliatoi , docce, ecc.), ove non realizzati in volumi f.t. esistenti e la cui edificazione sia ammessa dalle norme del Piano, possono essere realizzati interamente in interrato, entro le balze del terreno circostante nella dimensione massima di mq. 100.

Art. 25 Formazione di are di parcheggio privato non costituenti diretta pertinenza di unità immobiliari

Fatte salve specifiche limitazioni contenute nelle disposizioni d'ambito o di distretto è ammessa all'interno di tutti gli ambiti di riqualificazione e nei distretti di trasformazione la formazione di plessi di parcheggio destinati a soddisfare le esigenze funzionali della zona, realizzati integralmente all'interno delle sistemazioni del terreno preesistenti.
I plessi di parcheggio di cui al presente punto dovranno avere capienza minima di 20 posti auto o box auto, e dovranno avere non più di due aperture verso la viabilità pubblica per ogni 20 P.A. .
Costituisce condizione preliminare per l'avvio del procedimento approvativo del progetto l'esplicito preventivo assenso da parte della Giunta Comunale in ordine all'accertamento della compatibilità dell'intervento rispetto ai sistemi presenti nel contesto con particolare riferimento alla funzionalità dei sistemi viari ed a valori ambientali presenti,
La deliberazione della Giunta Comunale di cui sopra determinerà la specifica identificazione delle obbligazioni, che l'attuatore dell'intervento dovrà assumere nei confronti del Comune in materia di accollo alla realizzazione di interventi nel settore dei pubblici servizi e delle infrastrutture pubbliche.
Gli impegni all'accollo della realizzazione di prestazioni di tipo pubblico a favore del Comune dovranno essere oggetto di apposita convenzione annessa al titolo edilizio, e nella determinazione della loro entità ci si dovrà attenere, in via generale ed equitativa alla entità economica risultante dalla tabella che segue:

Formazione di plessi di parcheggio privato in aree facenti parte del centro urbano o immediatamente contigue allo stesso	Accollo economico in materia di realizzazione di spazi pubblici o di miglioramenti infrastrutturali comparabile con il valore economico di mercato attualizzato di n° 1 box ogni 6 posti auto privati realizzandi.
Formazione di plessi di parcheggio privato in aree esterne al centro urbano e al suo intorno diretto, o periferiche.	Accollo economico in materia di realizzazione di spazi pubblici o di miglioramenti infrastrutturali comparabile con il valore economico di mercato attualizzato di n° 1 box ogni 6 posti auto privati realizzandi.

Gli interventi di cui al presente punto sono assentiti con diretto permesso di costruire e sono soggetti al pagamento del contributo di costruzione così come previste dalle deliberazioni comunali in materia ai sensi della L.R. 25/1995 e s.m.

Art. 26. Requisiti igienici dei locali destinati ad abitazione

I requisiti igienici dei locali destinati alle abitazioni sono quelli previsti dal vigente Regolamento Edilizio.
Su conforme parere del competente servizio della A.S.L. è ammesso, in caso di pregressa localizzazione entro edifici esistenti ed in presenza di condizionamenti non eliminabili derivanti dai caratteri costruttivi e paesistici dell'edificio stesso, derogare dai requisiti relativi alla altezza interna minima ed alla dimensione dei locali di servizio, alla condizione che vengano adottati apprestamenti tecnici atti a conseguire, a giudizio dell'ASL, sufficienti condizioni per la funzionalità dell'esercizio rispetto agli usi previsti.

TITOLO III - NORME DI CONFORMITA'

CAPO I

DISPOSIZIONI DI SISTEMA

SISTEMA DEI VALORI – SISTEMA DRELLA RICETTIVITÀ TURISTICA – SISTEMA DELLA VIABILITÀ DI VALORE TERRITORIALE

Art. 27 Disposizioni di Sistema

Il piano individua specifici sistemi cui viene attribuito ruolo determinante per il perseguimento degli obiettivi della pianificazione locale.
In relazione alla rilevanza di tali sistemi, la cui presenza è sovradeterminata rispetto alla ripartizioni del territorio in ambiti e distretti, le pertinenti disposizioni in materia di interventi edilizi vengono raccolte nel presente capo e possiedono efficacia di concorrenza nei confronti delle ordinarie disposizioni dell'ambito entro cui è compreso il sito d'intervento.
In caso di contrasto tra le disposizioni d'ambito e quelle di sistema prevalgono quest'ultime.

I sistemi considerati sono:

- il sistema dei valori puntuali costituiti dai siti e dalle costruzioni aventi particolare valore ambientale, storico, architettonico o culturale esistenti nel territorio comunale e identificati con apposita simbologia nelle tavole del Piano;
- il sistema della ricettività turistica costituito da tutti i presidi ricettivi di tipo alberghiero o extralberghiero di cui è prevista la presenza, con le relative disposizioni in adempimento di quanto disposto dalla L.R. 11/82 e s.m.
- Il sistema delle infrastrutture della viabilità e dei parcheggi

Art. 28 Disposizioni particolari relative al sistema dei valori territoriali

La tavola S-4 del Piano individua i siti ed i manufatti a cui viene riconosciuto particolare carattere di emergenza all'interno del sistema dei valori territoriali di Rapallo.
Con carattere di prevalenza rispetto alle ordinarie disposizioni dell'ambito di appartenenza, in corrispondenza di tali siti in via generale non sono ammessi interventi di qualsiasi tipo che possano pregiudicare direttamente o indirettamente i valori censiti o la loro piena possibilità di percezione .
Il Comune, nel caso di progetti relativi ad interventi all'interno di un raggio di 50 m. attorno al manufatto o al sito segnalato e potenzialmente interferenti con la compiuta percezione del valore riconosciuto da siti a pubblico accesso, potrà disporre particolari modalità d'intervento condizionanti il rilascio del pertinente titolo al fine della salvaguardia della fruizione del valore stesso.
In particolare, relativamente alle diverse categorie entro la quali possono essere ripartiti i valori costituenti emergenza censiti operano le seguenti disposizioni:

1. Emergenze vegetali e ambientali, bioecologiche, geologiche, storico naturalistiche

È fatto divieto di alterare in qualsiasi modo i singoli individui vegetali e le associazioni segnalate come rilevanti e caratterizzanti l'area, siano esse di tipo naturale o di impianto legato a coltura o parco.
Particolare rilevanza assumono le singole alberature di pregio di grande immagine quali i pini marittimi lungo la costiera, e le associazioni di roveri e altre alberature tipiche che caratterizzano l'ambiente non insediato dei versanti collinari dell'entroterra comunale: tali aggruppamenti devono essere tutelati e conservati in quanto caratteristica del paesaggio locale.
Non sono consentiti interventi sul suolo in corrispondenza degli episodi maggiormente visibili di fitocenosi segnalata, o potenzialmente in grado di alterare le aree interessate dalla presenza di sorgenti.
In particolare non è ammesso, in corrispondenza di situazioni di particolare visibilità dai punti di osservazione panoramica, modificare il sistema dei terrazzamenti a fasce o comunque pregiudicarne la loro stabilità o la regimazione idrologica.

2. Emergenze storico edificate

Nella tavola sono identificati i perimetri delle superfici interessate dalla presenza di manufatti costruiti di particolare valore nella storia insediativa locale (il Castello di Rapallo e quello di Pagana, la porta delle Saline, l'impianto monastico di Valle Christi, San Tomaso, l'antico lazzaretto di San Lazzaro di Bana, la Madonna Nera, l'Oratorio dei Bianchi, il Santuario di Montallegro, le torri cinquecentesche delle famiglie rapallesi e in generale tutte le emergenze elencate nella relazione allegata alla descrizione fondativa), nella maggior parte dei casi oggetto di vincolo da parte della competente Soprintendenza.
I manufatti segnalati sono sottoposti a regime di conservazione con divieto di alterazione dei loro caratteri artistici, architettonici, storici e paesistici presenti.
Gli interventi ammessi sono limitati al restauro, con divieto di integrazioni volumetriche di qualsiasi tipo, e di variazione dei caratteri architettonici e dei materiali esistenti, salvo il caso di riconduzione a sistemazioni originarie adeguatamente documentate.
Eventuali interventi interni, dovranno essere condotti nel rigoroso rispetto dei caratteri di impianto del fabbricato.
Ove al fabbricato siano annesse pertinenze esterne scoperte le stesse sono sottoposte ad analogo regime di conservazione con divieto di nuove pavimentazioni continue su aree a terreno naturale.
Per i manufatti oggetto di vincolo ai sensi del D.P.R. 42/2004 si fa riferimento ai procedimenti previsti dal decreto stesso per ciascuna categoria di edifici vincolati.

<u>Edifici Religiosi</u>
Gli edifici oggetto di segnalazione sono sottoposti a regime di conservazione con esclusiva ammissibilità di interventi rubricabili sotto la categoria del restauro.
Gli interventi ammessi dovranno essere volti a migliorare la leggibilità dei valori presenti e a favorirne la loro permanenza, pertanto essi potranno comprendere la eliminazione di superfetazioni incongrue, il recupero di aperture originariamente esistenti e quant'altro risulti necessario per una migliore leggibilità dei valori individuati.
Ove il manufatto si presenti in istato di rovina gli interventi di recupero degli edifici religiosi oggetto di vincolo architettonico (D. 42/2004 titolo II) dovranno essere svolti d'intesa con la competente Soprintendenza ai BB.AA. e AA.

<u>Ponti ed altri manufatti o siti itinerari</u>
Tutti i manufatti sono sottoposti a regime di conservazione con esclusiva ammissibilità di

interventi di restauro.
Interventi più incisivi in relazione alla funzionalità del manufatto sono ammessi , ove lo stesso risulti oggetto di vincolo, esclusivamente se condotti d'intesa con la competente Soprintendenza ai BB.AA. e AA e nel caso di assenza di vincolo volti comunque alla salvaguardia dei valori documentari presenti.
I siti segnalati per il loro valore di storia e di ambiente debbono essere salvaguardati da compromissioni, privilegiandone la conservazione nello stato di naturalità in cui si trovano. In tale senso è fatto divieto di edificazione di qualsiasi tipo nell'immediato intorno mentre i manufatti esistenti (pavimentazioni esterne e viarie, muretti divisori) debbono essere conservati con divieto di impiego di materiali artificiali.
I ponti segnalati in cartografia (ponte di Annibale, ponte Nuovo, ponti sul Santa Maria e ponte di San Pietro), elementi di particolare rilievo storico architettonico, richiedono interventi di restauro e di recupero funzionale, in quanto, in special modo gli ultimi due, sono utilizzati tuttora per il transito pedonale. I percorsi di preminente rilievo per la storia evolutiva del territorio, nei tratti ancora mantenuti nella loro conformazione d'origine, dovranno essere conservati con opere di restauro e consolidamento nel rispetto dell'originario assetto (pavimentazioni, muri di contenimento, protezioni verso valle, guadi, ecc.). In coincidenza di questi tratti non sono ammesse murature in cls a vista le quali, in caso di necessità, dovranno essere adeguatamente rivestite da elementi lapidei locali. In analogia, non sono ammessi tratti di pavimentazione in cemento.
Gli elementi architettonici "minori" che si incontrano lungo i percorsi storici (edicole votive, pilastri itinerari, fonti, affreschi riguardanti immagini sacre presenti nelle decorazioni dei prospetti degli edifici, ecc.) sono altresì oggetto di conservazione e dovranno essere recuperati con interventi di restauro conservativo.

Siti archeologici
In tali siti (Monte Borgo, Monte Castello, Monte Rosa), rientranti in territori non insediati, sono ammesse soltanto operazioni di tipo archeologico preventivamente approvate e soggette al controllo nel corso dei lavori dalla competente Soprintendenza Archeologica della Liguria.

Art. 29 Disposizioni in materia di attrezzature balneari

In conformità con quanto disposto dall'apposito progetto di utilizzo degli arenili predisposto dal Comune ai sensi L.R. 21/2006, all'interno delle aree in concessione ad uso stabilimento balneare e/o colonia marina, è consentita l'installazione di manufatti precari a servizio dell'attività balneare quali i servizi igienici e/o le docce, le cabine spogliatoio, le cabine per deposito delle attrezzature balneari, il chiosco bar, le pedane, i percorsi attrezzati per disabili., con osservanza delle disposizioni che seguono:

- Le cabine devono essere collocate in modo tale da consentire la sussistenza di coni visivi verso il mare;
- I manufatti devono essere realizzati con materiali e tecnologie consone all'ambiente marino costiero, preferibilmente in legno o altro materiale idoneo che dovrà essere comunque preventivamente autorizzato dal competente ufficio del Comune di Rapallo;
- Le tipologie e le colorazioni dei manufatti e delle strutture devono essere compatibili con il contesto ambientale e dovranno essere comunque preventivamente concordate con il competente ufficio del Comune di Rapallo, fermo restando che, per ogni singola concessione, deve essere garantita l'omogeneità delle strutture e dei colori.
- Non è consentita la realizzazione di opere che comportino trasformazioni radicali

del sito ed in particolare per mezzo di cementificazione, ad eccezione di quelle non in elevazione connesse ad attrezzature per la balneazione e/o per servizi igienici fermo restando che è vietata la cementificazione dell'arenile.

Nelle aree destinate dal P.U.D. al deposito di piccole imbarcazioni e natanti possono essere predisposti corridoi per l'alaggio e varo, piazzole, zone d'ombra e percorsi, nonché l'installazione di verricelli a motore.

In dette aree è consentita l'installazione di piccoli manufatti amovibili.

Per tali strutture hanno da valere tutte le prescrizioni di cui ai punti che precedono.

Si intendono richiamate a far parte delle presenti Norme le ulteriori disposizioni puntuali disposte dal PUD al momento vigente .

Art. 30 Disposizioni in materia di ricettività turistica

Al sistema appartengono tutte le strutture e gli impianti destinati alla ricettività turistica, nelle sue diverse categorie rubricate alla Legge Regionale n° 2/2008 e succ. mod. ed int. ed alla L.R. 13/92 in materia di ricettività turistica extralberghiera.
Sono altresì comprese nel sistema per le loro connessioni funzionali tutte le strutture destinate ad assolvere compiti accessori alle funzioni ricettive, quali le attrezzature ricreative e di svago per gli ospiti, i parcheggi auto, e le strutture tecniche di pertinenza all'attività.
Le superfici entro cui è possibile la conservazione ed il potenziamento delle strutture ricettive all'aria aperta sono identificate quali "ambiti di riqualificazione delle strutture di campeggio" alla cui disciplina va fatto integrale riferimento, anche quale norma di sistema .

1. Modalità di evoluzione

Obiettivo del Piano per il sistema, centrale rispetto all'economia di Rapallo, è quello di favorire una generale riqualificazione ed un potenziamento dell'offerta ricettiva che abbia la capacità di riportare la città a quel ruolo primario storicamente ricoperto nel turismo internazionale, adeguandone il modello, anche attraverso le necessarie diversificazioni, in termini capaci di corrispondere ai nuovi e diversi segmenti di domanda.
All'interno di questo obiettivo, componente primaria è assegnata al ruolo delle strutture alberghiere tradizionali.
L'evoluzione attesa pertanto, è volta a salvaguardare in primo luogo la conservazione e la sempre maggior qualificazione delle strutture alberghiere storicamente presenti, il potenziamento della capacità ricettiva anche con nuove strutture ed inoltre comprende la crescita di una offerta di ricettività diffusa, rivolta alla domanda turistica non esclusiva stagionale estiva, e collegata alla fruizione dei valori puntuali ed itinerari dell'arco collinare locale.
Al fine del raggiungimento di tali obbiettivi le disposizioni di cui al presente articolo contengono la specifica "Disciplina Urbanistica degli Alberghi" così come prevista dalla L.R. 1/2008.

2. Disciplina Urbanistica degli Alberghi

Nel territorio del Comune di Rapallo la disciplina urbanistica degli Alberghi prevista dalla legge è quella già adottata dal Comune di Rapallo con D.C.C. 124 del 28 febbraio 2009 e 139 del 17 giugno 2009, come approvata dalla Regione Liguria con D.G.R. n° del dic. 2009 con eccezione in esecuzione del giudicato di cui alla successiva sentenza del T.A.R. Liguria, relativamente agli edifici posti lungo via Gramsci di proprietà della Soc. Metropolis.
Il PUC, con l'integrazione di cui all'ultimo comma del presente punto, recepisce integralmente come propria tale disciplina.
Tale disciplina opera relativamente alle strutture ricettive classificate "albergo" alla data del 28 febbraio 2008 e alle relative aree asservite di pertinenza, ivi comprese quelle in cui alla stessa data l' attività alberghiera sia cessata e non risulti agli atti una diversa destinazione assentita con titoli abilitativi edilizi già rilasciati in data anteriore alla stessa data.
Le strutture alberghiere assoggetate alla disciplina richiamata sono individuate con apposita campitura nella tavola S 3 facente parte della struttura del Piano.
Relativamente alle strutture esistenti lungo via Gramsci, attualmente non in esercizio, in relazione alle valutazioni svolte in ordine a :

- entrostanza in zona particolarmente qualificata per l'esercizio dell'attività alberghiera, come storicamente consolidata in Rapallo, e testimoniata dalla

presenza di esercizi di elevata qualità tuttora in attività.
- adeguata dimensione allo svolgimento di funzioni alberghiere tradizionali di particolare qualità, come peraltro dimostrato dalla presenza di tale attività nei due fabbricati contigui, aventi identiche caratteristiche tipologiche e architettoniche.
- stato delle strutture dismesse, suscettibili di interventi di restauro compatibili con un ragionevole quadro economico gestionale.
- presenza in contiguità di superfici libere aggregabili alla funzione alberghiera, e di struttura di cui è previsto il pubblico utilizzo a sede convegnistica.
- presenza in Rapallo di componenti di richiamo turistico di elevato pregio dovute al suo ruolo di capoluogo del Tigullio Occidentale, a cui corrisponde una domanda di ricettività alberghiera che non ha presentato significative flessioni anche in recenti momenti di recessione economica generalizzata.
- inattualità tecnica per entità degli spazi disponibili alla riproposizione della disciplina mista prevista per la zona D4 dal previgente P.R.G.

viene disposto il vincolo alla conservazione integrale della funzione alberghiera tradizionale, così come originariamente previsto nella disciplina delle strutture alberghiere richiamata al primo comma del presente punto, con conformi previsioni per quanto riguarda le facoltà di intervento sui fabbricati interessati.

2.1. Disciplina degli alberghi oggetto di pregressi interventi di trasformazione in forma mista in applicazione del P.R.G.Negli immobili oggetto di pregressa trasformazione in forma mista in applicazione di quanto disposto per le zone D4 del P.R.G., resta confermato il vincolo alla permanenza della destinazione alberghiera tradizionale su tutte le superfici per la quali il titolo edilizio prevedeva tale funzione.
Relativamente alle altre funzioni d'uso previste dal progetto di trasformazione (abitative, di connettivo urbano, ecc.), sono ammessi interventi di rifunzionalizzazione delle relative superfici nella conservazione dei caratteri compositivi che caratterizzano gli immobili..

3. Formazione di nuove strutture a carattere alberghiero

Fatte salve le prescrizioni specifiche a livello di singolo ambito, disposte nel seguito delle presenti Norme, la nuova autonoma edificazione per funzioni turistico ricettive alberghiere è ammessa entro tutti gli ambiti o distretti entro cui è consentita la nuova edificazione con applicazione del pertinente indice di utilizzazione insediativa.
Al fine di favorire la nuova edificazione di strutture alberghiere tradizionali, è consentito che l'I.U.I. d'ambito (ove previsto) venga incrementato per il 30% della sua entità, e nel caso di non presenza di I.U.I. d'ambito sia considerato un indice di utilizzazione riservato pari a quello medio da calcolarsi nel medesimo ambito all'interno di un perimetro compreso nel raggio di 50 m. attorno al sito di nuova edificazione, con un massimo non valicabile di 1 mq/mq.
All'interno dei lotti edificatori individuati è altresì ammesso che, oltre alle entità volumetriche derivanti dall'applicazione dell'I.U.I. come sopra determinato, la nuova edificazione possa fruire di volumetria aggiuntiva, sino ad un terzo di quella già .ammissibile, derivanti dal recupero di volumi esistenti all'interno dello stesso ambito entro il perimetro richiamato al punto precedente e di cui viene prevista in antecedenza la demolizione.
Ai fini della definizione in S.A. di tale volumetria aggiuntiva si applica l'equivalenza 1 mq. di S.A. pari a mc. 4 di volume fuori terra v.p.p.

3.1. Parametri edilizi da osservarsi nella nuova edificazione

I parametri edilizi da osservarsi per l'edificazione di nuove strutture alberghiere sono quelli previsti per la nuova edificazione per funzioni principali entro l'ambito ove ammessa.
Nel caso di settori facenti parte di ambiti privi di I.U.I., i parametri edilizi da osservarsi sono i seguenti:

- H max pari a quella dell'edificio più elevato nell'intorno, all'interno di un raggio di 50 m.
- D = m. 10
- DC = m. 5,00
- DSC = m. 5,00
- DSP = m. 3,00

La realizzazione di nuovi volumi per l'esercizio di attività turistico ricettive, resta subordinata all'assunzione da parte del richiedente di impegno nei confronti del Comune a non variare la destinazione d'uso attribuita a tempo indeterminato, con conseguente attribuzione definitiva della destinazione stessa agli immobili interessati.
Nel caso di interventi aventi per oggetto alberghi tradizionali l'impegno di cui sopra è esteso al divieto di conversione alla categoria "residenza turistica alberghiera".

4. Realizzazione di nuove attività turistico ricettive alberghiere in fabbricati esistenti

Fatte salve specifiche disposizioni a livello di singoli ambiti, l'utilizzo di volumetrie esistenti per la formazione di nuove strutture turistico ricettive alberghiere è ammessa all'interno degli ambiti secondo le disposizioni che seguono:
Negli ambiti di conservazione (AC-CS, AC-LP, AC UP, AC VP, AC VS) e di riqualificazione (AR-LM, AR UC, AR PC) è sempre ammessa la conversione di volumi esistenti a strutture della categoria alberghiera tradizionale
Le altre categorie ricettive alberghiere o extralberghiere sono ammesse limitatamente al caso della conversione di superfici di piano aventi destinazione residenziale in atto o comunque potenzialmente conseguibile in base alle disposizioni del Piano.
Limitatamente agli ambiti AR-AC l'ammissibilità di cui al punto precedente è limitata alle categorie ricettive minori (locande,) ed agli alberghi tradizionali di modeste dimensioni oltre a tutti gli esercizi a carattere agrituristico.
Nell'ambito TNI è ammessa esclusivamente la conversione a locanda di edifici aventi già idoneità alla funzione abitativa come definita nelle Norme di Piano. Gli interventi di conversione di volumetrie esistenti ad attività turistico ricettive seguono le disposizioni previste per l'attribuzione della funzione abitativa.

Al fine di favorire la crescita dell'offerta alberghiera qualificata gli interventi di conversione alla destinazione alberghiera tradizionale di volumi aventi in precedenza altra destinazione potranno fruire di un incremento della S.A. e del Volume esistente in misura sino al 30% della quota di S.A. di cui viene previsto il mutamento di destinazione d'uso.
La possibilità di cui sopra è riservata agli interventi che prevedono la formazione di alberghi tradizionali aventi requisiti strutturali tali da poter conseguire la classifica di quattro stelle sulla base dei requisiti disposti nell'allegato alla L.R. 11/82.
Gli interventi dovranno osservare i seguenti parametri edilizi:
H max non maggiore di quella massima del fabbricato interessato, salva la ~~posibilità~~possibilità di raggiungere una maggior altezza se esistente entro il raggio di m. 50 e comunque non superiore a m. 12,50.

D = m. 10
DC = m. 5,00
DSC = m. ,500
DSP = m. 3,00

4.1. Settore in loc. Poggio , ex Istituto Auxilium

Il Piano identifica con apposita segnalazione il complesso della proprietà dell'ex Istituto Auxilium, struttura edificata di consistenti dimensioni posta nel versante collinare a monte dell'Aurelia di levante entrostante un ampio parco di rilevante valore d'immagine, originariamente destinato all'attività socio-assistenziale nei confronti dell'infanzia, e che ha dismesso tale funzione da molti anni, senza che successivamente abbia avuto altra effettiva destinazione.
Entro tale settore, ferma restando l'alternativa prevista all'art. 13 punto 4.1.7. delle presenti Norme, è esplicitamente consentita la trasformazione della struttura esistente in albergo tradizionale di elevata qualità attraverso un intervento unitario comportante la possibilità di un incremento del VPP esistente sino al 30% della preesistenza.
Il progetto dovrà prevedere una adeguata dotazione di parcheggi di servizio alla struttura alberghiera, potendo anche comprendere quote di parcheggio di servizio all'ambito circostante, e dovrà consentire una classificazione alberghiera tradizionale ai sensi della L.R. 1/2008 non inferiore alle 4 stelle.
L'intero settore costituisce unità minima di intervento UMI (punto 18 art. 8 delle presenti Norme) ed il rilascio del relativo permesso di costruire resta subordinato all'assunzione formale, mediante atto da trascriversi alla competente conservatoria, di impegni alla conservazione della destinazione d'uso della struttura a albergo tradizionale come indicata dalla Legge Regionale 7 febbraio 2008 n° 2.
In pendenza dell'approvazione e della realizzazione di tale progetto unitario sull'edificio esistente e nell'area scoperta compresa nel settore sono ammessi esclusivamente interventi di natura meramente manutentiva, che, per le superfici scoperte non interessino il manto vegetale di medio e alto fusto.

5. Disciplina del rapporto tra le categorie degli alberghi

La conversione dalla categoria "albergo tradizionale" a quella di "residenza turistico alberghiera" come individuate dalla L.R. 11/82 e s.m. non è consentita, mentre è sempre consentita la conversione verso l'albergo tradizionale di esercizi di R.T.A. in ~~esercizio~~ attività.

6. Ricettività minore in ambito rurale

All'interno dei territori collinari Il Piano identifica specifici settori "Gravero, Molfinetta, ecc." entro cui in ragione della presenza di strutture edificate legate all'originaria economia rurale è favorito lo sviluppo di attività turistico-ricettive minori, in grado di costituire rete di offerta diffusa per la fruizione dei valori naturalistici, storico-etnologici e panoramici dei versanti vallivi.
Entro tali settori, in contestualità al miglioramento delle condizioni di accessibilità, è ammessa, sulla base di preventiva approvazione di apposito progetto unitario di settore, avente la forma del P.U.O., l'attribuzione di tutti i volumi esistenti a destinazioni d'uso nell'ambito turistico ricettivo minore compresi nell'elenco che segue, con riferimento alla L.R. di inquadramento normativo:

- locande (L.R., 49 del 1996 e s.m.)
- esercizi agrituristici

- abitazioni contenenti bed and breakfast (L.R. 5 del 2000)
- esercizi extra-alberghieri (L.R. 13 del 1992 e s.m.)

Sono inoltre ammesse destinazioni d'uso nel settore dei servizi per la conoscenza naturalistica, e la diffusione culturale ed in quello dei pubblici esercizi di ristorazione.
Il progetto unitario potrà prevedere, in contestualità a specifiche prestazioni di pubblico interesse, la realizzazione di nuove volumetrie, tipologicamente omogenee alla preesistenza, nei termini che siano compatibili con la disciplina paesistica assegnata alla zona.

6.1. Disposizioni specifiche per ciascuno dei settori individuati

I progetti unitari di settore dovranno attenersi ai seguenti contenuti vincolanti:

6.1.1. Gravero

6.1.1.1. Descrizione del settore

Settore interessato dalla presenza di un sistema edificato lineare disposto su di un crinale minore interno alla valle del San Francesco, composto da più edifici isolati di cui alcuni manifestanti l'originaria funzione di mulino rurale, testimonianza interessante di insediamento di media collina e comprendente una porzione della riva di sinistra del rio Gravero oggetto di presidio abitativo agricolo in attività di conduzione aziendale.
Allo stato attuale, mentre la porzione con presidio abitativo agricolo risulta in attività, il resto del sistema (porzione di crinale), che presenta qualità panoramiche di assoluto pregio ed un livello di conservazione dei singoli manufatti edificati che non ha compromesso la leggibilità, si presenta interamente dismesso, soprattutto in ragione della considerevole distanza dalla viabilità carrabile

6.1.1.2. Obiettivi della previsione

Ferma restando la necessità della autonoma valorizzazione delle aree in utilizzo agricolo a funzioni produttive connesse anche allo sviluppo del turismo leggero (affittacamere, bed and breakfast, agriturismo) costituisce obiettivo del Piano il compiuto recupero del sistema edificato di crinale.
A tal fine, limitatamente alle superfici comprese nel sub-ambito AR-AC 2, dovrà predisporsi un progetto unitario, che dovrà essere reso nella forma di P.U.O., da approvarsi con le modalità previste dalla L.R. 36 del 1997 e s.m., e che dovrà prevedere il recupero completo dell'insediamento, da integrarsi anche attraverso nuova edificazione tipologicamente omogenea, al fine della costituzione di uno o più strutture a carattere aziendale nel settore della ricettività turistica minore

6.1.1.3. Contenuti del progetto

Il progetto ~~unitario~~ urbanistico operativo dovrà comprendere:
a) Recupero strutturale e funzionale dei fabbricati esistenti .
L'intervento dovrà estendersi alla totalità dei fabbricati esistenti con impiego di tecniche volte alla massima conservazione delle strutture murarie recuperabili, ed all'utilizzo di materiali propri della tradizione locale.
Almeno due tra i fabbricati originariamente destinati a mulino e che manifestano tuttora la presenza di strutture di lavoro dovranno essere oggetti di recupero filologico volto alla massima conservazione e documentazione delle tecniche antiche di lavoro. Per essi è obbligatoria la attribuzione di destinazione d'uso culturale documentaria a pubblico accesso, da definirsi anche all'interno di destinazioni a utenza collettiva quali il pubblico esercizio di ristorazione.
Fatta eccezione per i fabbricati riservati a dominante destinazione culturale documentaria,

per tutti gli altri edifici presenti il recupero strutturale e funzionale per ciascun edificio potrà avvalersi di un incremento volumetrico in assenza di asservimento rispetto alla preesistenza sono al 25% da collocarsi tendenzialmente in accrescimento modulare rispetto al tipo edilizio presente.
La destinazione d'uso da attribuirsi ai fabbricati recuperati deve essere esclusivamente quella turistico ricettiva nella forma della locanda, del rifugio escursionistico o dell'affittacamere.
È ammesso altresì la presenza di un massimo di due attività di break-fast annesse a due unità abitative la cui S.A. (fatta esclusione per la quota interessata dalle camere attribuite a break-fast) non potrà complessivamente eccedere i mq. 120 di S.A.

b) Formazione di nuova edificazione, tipologicamente congrua con la preesistenza, da destinarsi a funzioni turistiche ricettive e, a funzioni abitative ad esse connesse, con applicazione dell'indice di utilizzazione d'ambito corretto con i coefficienti che seguono:

- per edifici o loro porzioni destinate a funzioni alberghiere, coeff. di maggiorazione = 2
- per edifici o loro porzioni destinate a funzioni di pubblico servizio di ristorazione, servizi espositivi, culturali, aperti al pubblico coeff. di maggiorazione = 2
- per edifici o loro porzioni destinate a funzioni turistico ricettivo extra-alberghere così come individuate dalla L.R. 13 del 1992 e s.m., coeff. di maggiorazione = 1,5
- per edifici o loro porzioni destinati a funzioni turistiche connesse con la residenza (bed and breakfast di cui alla L.R. 5 del 2000.) il coeff. di maggiorazione è da applicarsi esclusivamente sulla quota di S.A. destinata a locali per gli ospiti, accertata a mezzo della convenzione attuativa.

I parametri edilizi da osservarsi sono quelli previsti per l'ambito AR-AC

c) Sistemazione secondo modelli di assetto agricolo produttivo, di superfici comprese all'interno del settore in misura non inferiore ad almeno mq. 100 per ogni mq. di S.A. oggetto di recupero edilizio o di nuova edificazione, con possibilità di formazione di strutture, preferibilmente in interrato, di supporto al lavoro agricolo con esclusione della residenza, e di utilizzo di volumi agricoli esistenti per funzioni di agriturismo in applicazione della L.R.. 33 del 1996 e s.m.i.

d) Miglioramento dell'accessibilità veicolare al settore a partire da tracciato carrabile esistente, da definirsi in accordo con il Comune anche per gli eventuali effetti sulle proprietà interessate e limitata all'accesso al nucleo esistente in assenza di estensone al servizio di eventuali ulteriori interventi.

6.1.1.4. Convenzione attuativa

La convenzione ammessa al P.U.O. da stipularsi anteriormente al rilascio di qualsiasi titolo edilizio dovrà prevedere l'accollo al soggetto attuatore di ogni onere per la formazione di tutte le urbanizzazioni primarie indispensabili per il collegamento ai pubblici servizi a rete, ivi compresa la viabilità carrabile, e dovrà in ogni caso comprendere l'impegno a non variare la destinazione d'uso assegnata per un periodo non inferiore ai 25 anni.
La convenzione determinerà altresì un ordine temporale nelle realizzazioni privilegiando l'attuazione degli interventi volti alla ricettività turistica.

6.1.1.5. Modalità attuative alternative compatibili

E' ammesso che, alternativamente all'incremento volumetrico ammesso per le costruzioni esistenti, sino ad un complesso della metà del numero dei fabbricati (fatta esclusione di quelli destinati ad esercizi pubblici o a funzioni culturali) che comunque complessivamente non ecceda la metà della volumetria v.p.p. complessiva originaria, alle SA risultanti venga attribuita destinazione d'uso abitativa con applicazione dei parametri dimensionali per unità determinati per l'ambito AR-AC.

6.1.1.6. Interventi ammessi in assenza del PUO

In pendenza della approvazione del prescritto P.U.O. sui fabbricati esistenti non sono ammessi interventi eccedenti la manutenzione straordinaria ed in restauro delle parti edificate esistenti.
Sulle aree scoperte sono ammessi esclusivamente interventi volti alla sistemazione idrogeologica e della vegetazione, in assenza della formazione di nuovi elementi di viabilità carrabile.

6.1.1.~~5~~7. Aree agricole insediate esterne al sub-ambito AR-AC 2

All'interno delle aree di cui al titolo comprese nel settore è ammesso, mediante singoli autonomi titoli edilizi, il potenziamento delle attività agricole in atto e l'incremento degli edifici esistenti ai fini dello sviluppo di attività legate all'agriturismo ed al turismo rurale.
In tal senso i fabbricati esistenti, laddove prevedano la sistemazione di strutture per l'ospitalità turistica nelle forme previste dalle pertinenti disposizioni regionali e appartenenti alla categoria dell'agriturismo, dell'esercizio di affittacamere e del bed and breakfast potranno fruire della possibilità di un incremento volumetrico sino al 50% della preesistenza sino a mc. 300 e del 25% per la quota di volumetria eccedente i mc. 300, con necessità di asservimento di superfici libere da calcolarsi con applicazione di un I.U.I. dedicato pari a 0,03 mq/mq. con osservanza dei parametri previsti per gli ampliamenti in ambito AR-AC 1.
I titoli edilizi dovranno essere accompagnati da l'impegno a non variare la destinazione d'uso assegnata per un periodo non inferiore ai 25 anni.

6.1.2 Settore Molfinetta

6.1.2.1. Descrizione del settore

Il Settore corrisponde ad una antica proprietà unitaria di carattere padronale in ambito agricolo, successivamente frazionata e che presenta al proprio interno elementi significativi e di pregio quali la Cappella di San Francesco Saverio (edificio vincolato ai sensi D.lgs. 42/2004 tit.I) e un piccolo teatro all'aperto, secondo un modello tipico della prima metà del secolo XIX. La presenza di una quota di proprietà pubblica comprendente il teatro e le qualità ambientali del sito dotato di buona accessibilità inducono a individuare in corrispondenza un plesso di verde pubblico, che può trovare occasione di maggior fruizione in coincidenza con la realizzazione nell'immediato intorno di strutture per la ricettività turistica legge in ambito rurale.

6.1.2.2. Obiettivi del progetto

Valorizzazione ambientale di un sito con rilevanti particolarità edificate da garantire alla pubblica fruizione, anche con il richiamo turistico costituito da presidi ricettivi di tipo leggero.
Connessione del settore al sistema viario panoramico di mezza costa

6.1.2.3. Contenuti del progetto

Recupero dell'edificato esistente con attribuzione alla pubblica fruizione di elementi storico-costruiti nel giardino, attribuzione di una limitata porzione di nuova edificazione architettonicamente compatibile destinata a funzioni turistico ricettive preferibilmente nel settore della locanda o in misura minore nell'extra alberghiero (alloggi vacanze o bed and breakfast).

6.1.2.3. Modalità di attuazione

Progetto unitario costituito in UMI esteso all'intero settore e prevedente l'asservimento di tutte le superfici non precedentemente asservite con la previsione (al di fuori delle superfici destinate a standard pubblico) della formazione di:
Volumi di nuova edificazione destinati a funzioni turistico ricettive nel settore alberghiero o extra-alberghiero come rubricato nelle disposizioni regionali in materia, nella misura di mq. 300 di S.A. con i seguenti parametri:

- RV massimo 4,2
- altezza massima (Hmax) 6,50 m.
- distanza dalle strade pubbliche carrabili DS20,00 m
- distanza dai confini DC 6,00 m
- distanza dalle costruzioni D 12,00 m
- N° massimo degli edifici di nuova edificazione= 2

La categoria degli alloggi vacanze non potrà eccedere l'impegno di una S.A. maggiore del 50% di quella complessivamente ammissibile.
Nel caso della previsione di formazione di bed and breakfast potrà utilizzzarsi una S.A. massima pari a mq. 100 per la formazione della unità abitativa a cui sono annesse le camere destinate all'attività.
Il rilascio del titolo alla realizzazione degli interventi di cui sopra resta subordinato alla stipula tra il soggetto attuatore ed il Comune di una convenzione avente i contenuti di cui al successivo punto.

6.1.2.4. Obblighi convenzionali

La convenzione dovrà prevedere le seguenti obbligazioni a carico del'attuatore:

- obbligo alla conservazione delle destinazioni d'uso, e delle relative categorie interne alle destinazioni ai sensi delle leggi regionali in materia di ricettività turistica.
- Impegno alla conservazione e valorizzazione delle aree esterne che residuano nella proprietà privata, ripristinandone corrette condizioni ambientali anche attraverso una ripresa in esercizio delle attività coltive dismesse, la manutenzione dei contenimenti "a fascia" e del reticolo idrografico minore.
- Sistemazione ed attrezzaggio con arredi rustici concordati con il Comune della porzione di settore destinata a verde pubblico, con sua cessione gratuita al completamento delle opere al Comune di Rapallo.

7. Disposizioni normative di carattere prestazionale

Tutti gli interventi comportanti la formazione di nuove strutture alberghiere, sia a seguito di nuova edificazione che di sostituzione edilizia o di conversione a tale funzione d'uso di volumi aventi in precedenza altre destinazioni dovranno garantire la presenza dei requisiti strutturali previsti dalla tabella allegata alla L.R. 2 del 2008 ai fini del conseguimento di una classifica non inferiore alle tre stelle e dovranno prevedere l'asservimento di almeno un posto auto ogni due camere per gli ospiti , da elevarsi a un posto auto per ogni camera nel caso di interventi entrostanti gli ambiti AC-VS, AC-LP, AC-UP, AC-VP.
La disposizione di cui sopra opera anche nel caso di ristrutturazione integrale di edificio già a destinazione turistico ricettiva.
Sono fatte salvi dalla disposizione di cui al punto precedente gli esercizi alberghieri denominati "locande" ai sensi della L.R. 49 del 1996 e s.m. realizzati entro gli ambiti AC-NS, AR-NC e AR-AC o TNI.

9.2. Strutture turistiche minori

All'interno degli ambiti AC-NS, AR-AC, AR-NC, ove l'intervento su fabbricati esistenti comporti la nuova formazione di esercizi di ricettività turistica minore appartenenti alle categorie che seguono:

- locande
- esercizi agrituristici
- affittacamere
- bed and breakfast

è ammesso che l'integrazione edilizia ammessa sia incrementata sino al doppio della sua entità ammissibile e che gli interventi di incremento volumetrico con asservimento (nella misura ammessa) siano estesi sino al 50% del volume originario.
Nel caso del bed and breakfast la maggior entità di S.A. realizzabile non deve eccedere la metà della S.A. facente parte dell'abitazione e destinata all'attività ricettiva minore.
Nel caso di nuova edificazione autonoma integralmente destinata alla realizzazione di esercizio alberghiero appartenente alla categoria della "Locanda" è ammesso che la S.A. realizzabile sia incrementata sino al 30% della disponibilità.
Il conseguimento della maggiore edificabilità di cui al presente punto resta subordinata alla stipula di una convenzione tra il Comune ed il soggetto attuatore con la quale il secondo assume impegno a conservare la destinazione d'uso turistica minore per almeno 25 anni.

10. Flessibilità

Costituisce condizione di flessibilità ai sensi dell'art. 27 comma 2 punto e) della L.R. 36/1997 e s.m. la possibilità che l'incremento volumetrico consentito al precedente punto 3, ove la sua realizzazione non sia possibile per motivi di rapporto con il contesto edificato o per motivi paesistici, venga utilizzato per la formazione di singolo corpo edificato autonomo destinato a dipendenza alberghiera, e localizzato sia all'interno della stessa proprietà dove è presente l'albergo principale, sia in maggiorazione sino al 30% della disponibilità di S:A: di nuova edificazione entro aree destinabili alla funzione alberghiera secondo le modalità di cui al precedente punto 3.

Le superfici entro cui è possibile la conservazione ed il potenziamento delle strutture ricettive all'aria aperta sono identificate quali "ambiti di riqualificazione delle strutture di campeggio" alla cui disciplina va fatto integrale riferimento, anche quale norma di sistema .

11. Disposizioni per l'ambito AR-KP

11.1. Individuazione

L'ambito comprende due strutture di campeggio già esistenti nel territorio comunale di cui viene prevista la conservazione nella attuale destinazione, con la possibilità di un loro adeguamento alle dotazioni previste dal Capo II del Titolo II della Legge Regionale 7 febbraio 2008 n° 2.
11.2. Classificazione ed interventi a carattere conservativoAll'interno dell'ambito le due attività presenti, ferma restando la possibilità di conservare il modello strutturale e funzionale attuale in assenza di interventi eccedenti la manutenzione ordinaria e straordinaria degli elementi esistenti, debbono conservare o assumere la classificazione di "Campeggio" così come specificata all'art. 14 della predetta Legge regionale n° 2/2008 e s.m., con applicazione, ove occorra, del disposto del comma 4 del predetto art. 14, in

materia di occupazione delle piazzole.
Sono da considerarsi ammesse esclusivamente le seguenti destinazioni d'uso:

- **Errore. Il segnalibro non è definito.** attrezzature ed impianti tecnologici;
- **Errore. Il segnalibro non è definito.** parcheggi pubblici e privati di servizio al campeggio;
- **Errore. Il segnalibro non è definito.** ricettività turistica all'aria aperta nelle forme del campeggio come determinate dalla L.R. n° 2 del 2007 e s.m. e int.
- pubblici esercizi ed attività ricreative e sportive strettamente connesse all'esercizio del campeggio

In pendenza della approvazione del progetto di intervento unitario specificato nel seguito delle presenti Norme sulle strutture esistenti è ammesso modificare ed integrare gli spazi scoperti per l'organizzazione delle piazzole, con divieto di incremento delle superfici pavimentate con tecniche non permeabili ed obbligo di piantumazione di almeno una essenza adulta di alto fusto per ogni nuova piazzola prevista.
E' obbligatorio il rispetto della vegetazione d'alto fusto presente e la sostituzione degli esemplari che venissero per qualsiasi motivo dover essere abbattuti.
Gli interventi sulla morfologia del terreno debbono essere sempre contenuti e tali da non richiedere scavi o sbancamenti di spessore superiore a 2 metri.
La profondità delle piazzole rispetto alle vie di circolazione non dovrà essere superiore a m. 10 ed in genere le fasce contenenti le piazzole dovranno essere intervallate da idonea cortina vegetale.

11.2. Interventi unitari di potenziamento del campeggio

Separatamente per ogni struttura di campeggio è ammesso un potenziamento ed una riqualificazione delle strutture ricettive determinato in relazione a quanto disposto all'art. 16 della L.R. 2/2007 attraverso la preventiva approvazione di un P.U.O. unitario interessante l'intera area del campeggio e sottoposto alle seguenti norme di carattere urbanistico ed edilizio.
Il Progetto Urbanistico Operativo sulla base di una accurata valutazione delle esigenze della struttura esistente e delle sue potenzialità di incremento e miglior qualificazione della capacità ricettiva, tale da consentire una estensione del periodo di apertura, potrà prevedere la realizzazione di unità abitative conformi con i caratteri di cui al punto a) del primo comma dell'art. 16 della legge regionale sopra richiamata, con i caratteri e la misura che segue:

- le unità abitative per gli ospiti del campeggio non potranno avere complessivamente una S.A. eccedente una I.U.I. di 0,03 mq/mq. applicata sull'intera superficie del campeggio, con detrazione della S.A. già occupata da volumi in muratura, presenti e confermati a progetto, destinati a abitazione dei conduttori o degli addetti, ricezione ed uffici del campeggio, esercizio di spaccio commerciale e/o di ristorazione, eventuali sale riunioni. Da tale detrazione sono esenti i volumi interamente destinati a servizi igienici ed a impianti tecnologici.
- Le unità abitative dovranno avere ciascuna una S.A. non maggiore di mq. 25, potranno essere accorpate entro un edificio con modello a schiera, per un massimo di 4 unità.
- Parametri edilizi degli edifici contenenti le unità abitative
- H max = m. 3,20
- D = m. 10
- DC = m. 5,00

- DSC = m. 5,00
- DSP = m. 3,00

Restano in ogni caso fermi i limiti di capacità ricettiva in unità abitativa stabiliti all'art. 14 della legge di riferimento (L.R. 2/2008).
Il PUO dovrà prevedere, attraverso apposito atto convenzionale con il Comune da rogarsi prima della sua definitiva approvazione e da registrarsi nei registri immobiliari l'impegno a conservare indeterminatamente la destinazione d'uso di tutte le strutture a campeggio, con divieto di alienazione separata di qualsiasi porzione, se non nei confronti del Comune per la realizzazione di servizi pubblici.
La convenzione determinerà altresì le modalità di controllo delle eventuali disposizioni di flessibilità utilizzate e di eventuali maggiorazioni derivanti dall'impiego di energie rinnovabili, specificandone le garanzie dell'effettivo avveramento.

11.3. Disposizioni particolari per ciascun campeggio

Il PUO relativo al campeggio in riva destra del rio di Santa Maria dovrà prevedere che l'attuazione delle proprie previsioni relative alla nuova edificazione di unità abitative per gli ospiti resti subordinata alla realizzazione di un ampliamento del calibro utile della strada pubblica a monte del perimetro del campeggio e costituente accesso principale sino a m. 6,50.
La cessione della fascia di area necessaria per l'ampliamento e/o l'accollo di quota parte della realizzazione dell'ampliamento costituisce urbanizzazione primaria necessaria del PUO.

11.4. Utilizzo energie rinnovabili

Ove il progetto unitario da assentirsi come P.U.O. preveda l'autoproduzione di energie con utilizzo di fonti rinnovabili tale da coprire per oltre il 50% il fabbisogno energetico dell'intera struttura di campeggio, è ammesso che la S.A. realizzabile per le funzioni previste sia incrementata in misura sino al 25% della sua entità base.

11.6. Elementi di flessibilità del PUO

Costituisce condizione di flessibilità da prevedere all'interno del PUO la possibilità che la S.A. ammissibile destinata alle unità abitative ospiti sia incrementata sino al 35% del suo valore ove la S.A. stessa sia realizzata all'interno della morfologia finale di progetto, tale da consentirne un sostanziale occultamento dell'ingombro esterno con un trattamento a verde delle coperture .
All'interno del P.U.O. è ammissibile, ove di dimostrata necessità e di corretto inserimento nel quadro compositivo complessivo, la formazione di ulteriori volumi destinati a funzioni accessorie alla ospitalità (ritrovo, spaccio, ristorazione ecc.) e alle dotazioni igienico e tecniche.

CAPO II

DISPOSIZIONI PER CIASCUN AMBITO

Art. 31. Ambiti di Conservazione

Sono definiti ambiti di conservazione quelle porzioni del territorio comunale dotate o no di impianti edificati caratterizzate da un assetto fisico e funzionale completamente definito, e relativamente ai quali le funzioni ed i ruoli attribuiti dal Piano non comportano la necessità di modificazioni fisiche di un qualche rilievo significativo.
In via generale pertanto non sono prevedibili in corrispondenza variazioni di consistenza del carico insediativo attuale o trasformazioni significative delle destinazioni funzionali prevalenti e caratterizzanti gli impianti edificati.

Negli articoli che seguono sono elencati con specificazione della disciplina di pertinenza gli Ambiti di Conservazione disposti dal Piano

Art. 32 TNI -territori non insediabili

1. Definizione

Corrisponde ai territori non insediati o insediati in termini del tutto occasionali o sporadici, in cui risulta prevalente l'interesse ad una sostanziale conservazione dell'assetto in atto, con salvaguardia e valorizzazione del quadro paesistico ed ambientale presente, anche ai fini della fruizione turistica leggera itinerante.
L'ambito comprende le parti del territorio comunale arborate in termini continui o interessate dalla presenza di praterie ex pascolive, in generale di forte valore ambientale. Esso comprende altresì porzioni di territorio parzialmente devegetate ed interessate da rocce affioranti. L'edificazione presente è del tutto sporadica e deve tendenzialmente essere utilizzata ai fini della salvaguardia del patrimonio ecologico presente e della sua corretta fruizione.
In via generale, all'interno dell'ambito, gli interventi ammessi non debbono incrementare il carico insediativo di tipo abitativo eventualmente esistente all'atto dell'adozione delle presenti Norme.

2. Destinazioni d'uso ammesse

Nell'ambito sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso.
- Agricole montane
- Fruizione Escursionistica,
- Agricole,
- Agrituristica nelle forme previste dalle vigenti leggi in materia
- residenziale; nei limiti della conferma di quella esistente al momento dell'adozione del Piano.
- Abitativa agricola esclusivamente se pertinente alla conduzione di fondi agricoli in forma aziendale da parte del conduttore, da garantirsi attraverso convenzione con il Comune.

- Servizi generali pubblici
- Tecnologica

3. Interventi sul patrimonio edilizio esistente.

È consentito il recupero dei fabbricati esistenti con interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia alle condizioni sottospecificate. Gli interventi comportanti integrale demolizione e successiva ricostruzione di fabbricati esistenti sono consentiti esclusivamente allorché le strutture attuali, laddove siano connotate da caratteri costruttivi specifici propri della tradizione rurale locale meritevoli di considerazione documentaria, presentino situazioni di dissesto statico incompatibili con il loro recupero.

Gli interventi ammessi sono soggetti alle specificazioni ed alle limitazioni che seguono:

- sugli edifici esistenti aventi già prevalente destinazione abitativa non sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia mentre è ammesso una tantum un intervento di incremento volumetrico strettamente condizionato al raggiungimento di un miglioramento delle caratteristiche igienico-sanitarie sino ad un massimo del 10% della S.A. esistente al 31.12.83, ed a condizione del non incremento del volume v.p.p. (V) oltre un massimo non valicabile di mc. 25, senza necessità di asservimento; negli stessi edifici ed in alternativa all'incremento volumetrico è ammesso convertire alla destinazione abitativa un massimo di mq. 30 di superficie agibile (SA) avente all'atto dell'adozione del Piano destinazione accessoria.
- L'intervento di ricostruzione dovrà, nella maggior misura possibile, favorire l'impiego dei materiali derivati dalla demolizione della preesistenza.
- Oltre all'ampliamento di cui al punto precedente è sempre ammessa per gli stessi edifici l'innalzamento della quota delle coperture sino ad un massimo di m. 0,50 al fine di migliorare l'altezza interna dei vani di abitazione aventi altezza inferiore a quella di norma.
- gli edifici abitativi non possono essere oggetto di interventi comportanti un incremento delle unità immobiliari abitative preesistenti.
- non è ammessa la conversione alla funzione abitativa di edifici aventi diversa destinazione o privi di destinazione in quanto semidiruti, o comunque non continuativamente già destinati a tale funzione all'atto dell'adozione del Piano ad eccezione del caso di conversione ad abitazione del conduttore agricolo ed a condizione della sussistenza del requisito di idoneità alla funzione stabilito per l'ambito AR-AC
- sugli edifici esistenti non aventi destinazione abitativa gli interventi di restauro e di ristrutturazione edilizia sono ammessi a condizione che gli stessi siano volti alla conferma od alla attribuzione di destinazioni d'uso ammesse nella zona e comprese tra quelle attribuibili al pubblico servizio, all'esercizio delle attività agricole, boschive, pascolive e agrituristiche ed a quelle di sostegno alle attività escursionistiche. Sugli stessi edifici è altresì ammesso una tantum un incremento volumetrico senza necessità di nuovi asservimenti volto al miglioramento dei caratteri funzionali degli edifici stessi e limitato al 15% della volumetria esistente v.p.p. (V) prima dell'intervento.
- la conversione ad attività agrituristiche è ammessa limitatamente ad unità minime di intervento costituite da almeno mq. 200 di superficie agibile (SA), anche suddivisa in non più di due edifici distinti appartenenti alla stessa azienda.
- tutti gli interventi di recupero edilizio dovranno garantire la salvaguardia dei caratteri compositivi e di linguaggio costruttivo preesistenti in conformità a quanto disposto nella sezione della disciplina paesistica.
- non è in ogni caso ammessa la integrale sostituzione edilizia di fabbricati se non

motivata da effettivi e documentati motivi di ordine statico-strutturale, o dalla accertata incongruità delle strutture rispetto ai modelli tipologici tradizionali, restando fermo l'obbligo di riedificazione in assoluta analogia con i caratteri compositivi e di linguaggio dominanti nella zona e propri della tradizione costruttiva rurale locale.

- tutti gli interventi ammessi comportanti incremento volumetrico non dovranno comportare la elevazione dell'altezza massima preesistente di oltre m. 0,80 e non potranno produrre distanze dai confini, dagli altri fabbricati e dalle strade carrabili minori di m. 10, fatta salva la possibilità della non riduzione delle distanze preesistenti all'intervento.

3.1. Variazioni del rapporto di incidenza volumetrica

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente non possono incrementare il R.V. preesistente dello stesso edificio.

4. Volumi interrati

La realizzazione di volumi agibili interrati è ammessa esclusivamente ove l'intervento non comporti la modificazione della morfologia preesistente sotto le seguenti condizioni:
La superficie interrata dovrà avere esclusiva destinazione a supporto delle attività agricole o pertinenziale nei confronti di altre attività già presenti nello stesso fondo contiguo di proprietà.
Fatto salvo quanto disposto relativamente alle autorimesse, la superficie agibile del vano interrato non potrà eccedere i mq. 15 e la sua altezza interna non potrà eccedere i m. 2.25 salvo maggiori altezze indispensabili per l'osservanza di disposizioni speciali (locali tecnici per impianti e simili)
La realizzazione di box per parcheggio di autovetture posti completamente in interrato rispetto alla sistemazione preesistente è ammessa esclusivamente per un massimo di mq. 16 di SA per ogni unità immobiliare abitativa già presente all'interno dello stesso lotto contiguo di proprietà a cui il box dovrà essere asservito pertinenzialmente.
La realizzazione di volumi interrati resta condizionata alla salvaguardia della vegetazione di alto fusto eventualmente presente.

5. Sistemazione degli spazi scoperti

Le superfici scoperte debbono essere conservate nell'originario assetto boscato ove preesistente.
Fatti salvi gli interventi progettati e condotti direttamente dagli Enti Pubblici non è ammessa la formazione di superfici scoperte destinate al parcheggio veicolare privato se non per un massimo di mq. 20 per ciascuna unità immobiliare abitativa presente ed in ogni caso in termini tali da non richiedere la eliminazione di vegetazione d'alto fusto in vita. o la costituzione di superfici non permeabili.
Fatti salvi gli interventi connessi alla sistemazione della rete viaria ed al riassetto idro-geologico non sono ammesse modificazioni della morfologia esistente eccedenti i m. 0,80 di spessore estesi a superfici maggiori di mq. 6.
Nel caso di interventi comportanti la nuova costruzione od il rifacimento di contenimenti è prescritta l'adozione di tecniche proprie della tradizione locale, con l'esclusione in ogni caso di paramenti lasciati visti in calcestruzzo.
Nelle radure prive di vegetazione d'alto fusto è ammessa la formazione di piccole tettoie in legno, prive di tamponamento laterale, della superficie massima di mq. 6, esclusivamente finalizzate al riparo dei prodotti agricoli.

6. Recupero di manufatti incongrui

I manufatti incongrui, esistenti all'atto dell'adozione del Piano nella zona, possono essere oggetto di interventi di recupero strutturale in conformità alle indicazioni disposti nella sezione della disciplina paesistica.

7. Nuovi fabbricati produttivi - Parametri edilizi - Asservimenti.

È consentita la realizzazione di nuovi fabbricati ad uso per la conservazione, valorizzazione e sviluppo del patrimonio vegetale, la protezione ambientale, l'attività pastorale, le funzioni accessorie alle attività escursionistiche, con esclusione comunque della residenza, nel rispetto dei seguenti parametri:

Indice di utilizzo insediativo IUI	0,003 mq/mq
R.V. massimo	3,8 mc/mq
altezza massima (Hmax)	3,50 m.
distanza dalle strade pubbliche carrabili DS	5,00 m
distanza dai confini DC	6,00 m
distanza dalle costruzioni D	12,00 m

Le aree comprese nella zona potranno asservirsi per interventi localizzati nella zona stessa, e distanti non oltre 500 m dal limite del mappale entro cui viene prevista la nuova edificazione.
Nel caso di nuova edificazione produttiva di azienda impegnante una superficie di almeno 3 ha. il fabbricato potrà comprendere anche superfici destinate a consentire la permanenza ed il presidio del personale impegnato, nella misura massima di 1/3 della S.A. ammessa.
Ove tali superfici siano strutturate in forma di alloggio di custodia, dovrà istituirsi un rapporto di pertinenzialità essenziale, debitamente registrato, delle relative superfici agibili, nei confronti dell'azienda agricola e delle aree oggetto di asservimento.

7.1. Modalità di attuazione delle previsioni

I nuovi fabbricati ad uso produttivo non potranno essere posti in aderenza a costruzioni preesistenti a carattere abitativo.
Tutti gli interventi ammessi saranno assentiti con diretto titolo abilitativo
Per gli interventi comportanti la realizzazione di strutture di lavoro e per il sostegno dell'attività escursionistica è obbligo del Responsabile del Servizio subordinare il rilascio del titolo abilitativo alla preventiva sottoscrizione da parte del soggetto attuatore di apposito atto d'obbligo con il quale lo stesso assume impegno a conservare l'uso previsto..

8. Viabilità

Sulla viabilità carrabile esistente all'atto dell'adozione del Piano sono ammessi interventi di manutenzione e di conservazione, ivi inclusi limitati interventi di adeguamento della carreggiata volti al raggiungimento di un calibro sino a m. 3, con possibilità di allargamenti funzionali in corrispondenza di tratti in curva o tornanti..
Gli interventi comportanti integrazione della viabilità esistente, modifiche dal tracciato, o incremento del calibro della carreggiata oltre i m.3 sono ammessi esclusivamente ove condotti direttamente dagli Enti Pubblici o dal C.F.S. previo inserimento in progetti d'insieme, estesi ad aste significative di collegamento, e sottoposti a dettagliata verifica sugli effetti indotti sul quadro paesistico e sull'ambiente.
La formazione di nuovi parcheggi pubblici lungo la viabilità esistente per superfici maggiori di mq. 50 è subordinata alla predisposizione di appropriato studio di inserimento

ambientale che dovrà obbligatoriamente prevedere la nuova piantumazione di alberature d'alto fusto di attenuazione dell'impatto visuale nella misura minima di una essenza per ogni 20 mq. di superficie destinata alla sosta.
La realizzazione di rampe o raccordi di tipo privato è ammessa sulla base di apposito Studio Organico di Insieme in relazione all'obiettivo del minimo impatto ambientale, e della massima aderenza alla morfologia preesistente del suolo. Il progetto di dette rampe dovrà prevedere l'accurata regimazione delle acque e la loro conduzione a deflusso entro scoli esistenti, l'adozione di pavimentazioni permeabili, calibro utile della carreggiata non superiore a m. 3,00, individuazione di protezioni vegetali atte ad attenuare la visibilità panoramica dei manufatti.
Le percorrenze pedonali potranno essere oggetto di intervento di recupero e di restauro, con l'impiego di tipologie di pavimentazione e di materiali pienamente coerenti con la tradizione locale.

9. Sostegno della fruizione escursionistica

9.1. Itinerari escursionistici

Gli itinerari escursionistici presenti all'interno della zona costituiti da tracciati di crose o sentieri dell'antico impianto storico potranno essere oggetto di recupero degli elementi caratterizzanti la pavimentazione, i muretti di perimetro, e simili.
In ogni caso tutti gli interventi sulla viabilità minore di uso pubblico dovranno essere condotti con tecniche proprie della tradizione storica locale, usando come riferimento le pertinenti indicazioni tipologiche della Disciplina Paesistica, con il divieto di significative alterazioni del tracciato, interruzioni della libera circolazione delle persone, sensibili modifiche della pendenza e del calibro.
Lungo tali tracciati è vietata in ogni caso la formazione di recinzioni non realizzate con materiali naturali secondo modelli tipici della tradizione rurale locale, o comunque tali da occludere le visuali panoramiche.
La formazione di piccole piazzole attrezzate per la sosta ed il ristoro degli escursionisti è ammessa esclusivamente entro radure già esistenti sulla base di progetti di insieme che comprendano tratti significativi e funzionali della percorrenza.
Gli arredi da impiegare nell'attrezzaggio dovranno essere di tipologia tradizionale, con elementi in legno e murature di pietra e con esclusione della colloca di arredi prefabbricati in cls o in materiali polimerici.
Le piazzole dovranno essere convenientemente recintate da siepe vegetale di essenze rustiche e munite in ogni caso di cestino portarifiuti.
Ove le condizioni dei tracciati lo consentano, sono ammesse sistemazioni volte alla facilitazione dell'esercizio del cicloturismo montano, e il turismo equestre con obbligo, in ogni caso, di conservazione di pavimentazioni a carattere naturale.

9.2. Manufatti leggeri di servizio alla funzione escursionistica

Entro una fascia di spessore m. 20, da ambo i lati dei tracciati facenti parte di itinerari turistico-escursionistici, è ammessa la realizzazione di piccole strutture di supporto alla funzione escursionistica attrezzati per la sosta temporanea, quali punti di ristorazione e simili.
Tali strutture dovranno essere collocate preferibilmente a monte del tracciato, in modo da non interferire con visuali panoramiche, e la loro realizzazione non dovrà comportare la rimozione di alcun albero o la formazione di sbancamenti e rinterri di spessore maggiore di m. 0,50.
È prescritta una tipologia assimilabile ai manufatti elementari come identificati nella disciplina paesistica con la possibilità di sistemazione di tettoie esterne per una superficie

non maggiore di quella dell'edificio cui sono pertinenti.
I materiali di impiego dovranno essere esclusivamente la pietra locale ed il legno, con la copertura rivestita in lastre lapidee o ardesia.
I predetti manufatti potranno essere realizzati senza necessità di asservimento di aree alle condizioni che seguono:

- la superficie coperta massima dovrà essere contenuta entro mq. 30
- l'altezza dell'estradosso del colmo più elevato non potrà eccedere i m. 3,50.
- stipula di una convenzione tra il soggetto attuatore ed il Comune, da registrarsi alla competente Conservatoria, con la quale il primo assuma impegno a conservare in perpetuo la funzione d'uso prevista aperta al pubblico, ed a attribuire al Comune la facoltà di prelazione in caso di trasferimento ad altri, salvo il caso di successione ereditaria, ed a rimuovere il manufatto ripristinandovi le condizioni naturali preesistenti nel caso di cessazione dell'attività protratta per oltre 6 mesi senza giustificato motivo.

Art. 33. Ambiti di conservazione dei territori non insediati di alto valore ambientale (AC-TNI-A)

Corrispondono alle parti del territorio non insediabile riconosciuto come tale dal P.T.C.P. ricompresi quale cornice del Parco Regionale del Monte di Portofino o entro il perimetro del p.SIC di Valle Tuia.

Entro tali ambiti operano le disposizioni di cui al precedente art. 32 con le seguenti limitazioni e integrazioni:

1. pSIC di Valle Tuia

1.1. Sentieristica

Nell'ambito del p. SIC della valle del Tuia sono ammessi tutti gli interventi volti alla valorizzazione dei tracciati di fruizione naturalistica definiti all'interno del documento "relazione di incidenza – allegato gestionale" quali:

- Sentiero Tuia - Montallegro e collegamento con la funivia del santuario;
- Sentiero Case Castruccio - M. Castello - Montallegro – M. Rosa;
- Anello del pSIC Rio Tuia.

con le modalità e per i fini segnalati nel documento sopra indicato.
La formazione dei manufatti di servizio di cui al p. 9.2. è ammessa nel numero massimo di uno per ciascuno degli itinerari sopraindicati esclusivamente con localizzazione all'interno delle zone a disciplina IS-MA del P.T.C.P. corrispondenti ai piccoli sistemi insediati compresi nell'ambito.

1.2. Interventi sugli edifici esistenti

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente la cui ammissibilità è disciplinata al punto 3 dell'articolo che precede sono soggetti alle limitazioni che seguono:
Al di fuori delle zone identificate come IS-MA dal P.TC.P. non è ammessa in alcun caso la conversione alla destinazione abitativa di edifici esistenti non aventi tale destinazione.
Eguale divieto vale per la nuova attribuzione di destinazione d'uso agrituristica.
Tutti gli interventi comportanti incrementi volumetrici di fabbricati esistenti o comportanti modifiche della sistemazione delle aree scoperte con incremento di pavimentazioni artificiali superiori a mq. 15 restano subordinati alla produzione di valutazione d'incidenza

atta a dimostrare la non interferenza dell'intervento stesso con i valori naturalistici tutelati dal pSIC.

1.3. Viabilità e parcheggi

Gli interventi previsti al punto 8 dell'articolo che precede sono soggetti alle limitazioni che seguono:

- Non sono ammessi interventi volti alla formazione di rampe di tipo privato se non volte al raggiungimento di edifici aventi destinazione abitativa all'atto dell'adozione del presente Piano.
- Non sono ammessi interventi volti all'incremento del calibro della viabilità carrabile esistente oltre i m. 3,00 fatta salva la formazione di piccole piazzole a vista per l'incrocio dei veicoli.
- Non è ammessa la formazione di superfici di parcheggio per plessi aventi area libera maggiore di mq. 50 .
- La formazione di aree di parcheggio munito di pavimentazione non permeabile in superficie o comunque in sottosuolo non è consentita al di fuori delle zone identificate come IS-MA dal P.TC.P.
- Tutti gli interventi comportanti modificazioni della morfologia comportanti una somma tra sterri e di riporti eccedenti 20 mc., la rimozione di alberi d'alto fusto ivi compresi gli ulivi, la formazione di volumi in interrato, restano subordinati alla produzione di valutazione d'incidenza atta a dimostrare la non interferenza dell'intervento stesso con i valori naturalistici tutelati dal pSIC.
- Nelle zone eventualmente identificate quali IS-MA dal P.T.C.P. il Comune potrà disporre l'esenzione dalla produzione della valutazione d'incidenza laddove gli interventi proposti interessino esclusivamente superfici già trasformate ed artificializzate.

2. Aree identificate quale cornice del Parco regionale del Monte di Portofino

Nelle aree comprese quale cornice del Parco Regionale del Monte di Portofino sono ammessi tutti gli interventi volti alla formazione di una percorrenza escursionistica pedonale di crinale estesa lungo tutta la dividente tra il versante marittimo e quello interno, sulla base di un progetto unitario che preveda la necessità di connessioni dello stesso tipo con i nuclei insediati della cornice collinare.
Al di fuori delle zone identificate come IS-MA dal P.TC.P. non è ammessa in alcun caso la conversione alla destinazione abitativa di edifici esistenti non aventi tale destinazione.
Eguale divieto vale per la nuova attribuzione di destinazione d'uso agrituristica.
La formazione dei manufatti di servizio di cui al p. 9.2. è ammessa nel numero massimo di tre disposti lungo il previsto itinerario escursionistico di crinale, preferibilmente in corrispondenza dei raccordi viari di controcrinale.

Art. 34. Ambiti di conservazione dei sistemi edificati di alto valore storico ambientale dei centri (AC-CS)

AMBITO DI CONSERVAZIONE DEI SISTEMI EDIFICATI DI ALTO VALORE STORICO-AMBIENTALE DEI CENTRi
AC-CS

Caratteristiche generali

Corrisponde al sistema edificato più antico del Centro, sostanzialmente già d'impianto definito nelle cartografie del Vinzoni (metà sec. XVIII) ed esteso al primo tratto di via Mameli sino alla linea ferroviaria. Comprende altresì le porzioni più antiche ed ancora leggibili nelle loro componenti edificate più antiche dei nuclei di Sant'Anna e di Santa Maria del Campo.

2. Destinazioni funzionali

	sigla	
abitativa diretta	**RE-A**	●
pertinenze alla funzione abitativa	**RE-P**	●
altre funzioni assimilate alla res/za	**RE-C**	●
att. commerc. e artig. minori	**CU-A**	●
pubblici esercizi	**CU-P**	●
attività ricreative e di spettacolo	**CU-R**	●
servizi a gestione privata	**CU-S**	●
alberghi tradizionali	**TU-A**	●
residenze turistico alberghiere	**TU-R**	■
ricettività all'aria aperta	**TU-V**	×
case di riposo - convitti	**TU-S**	●
ricettive extralberghiere	**TU-C**	●
sostegno att. escursionistiche	**TU-E**	×
att. industriali ed artigianali	**PR-D**	×
depositi commerciali > 250 mq.	**PR-C**	■
medi esercizi di vendita non alim.	**PR-N**	■
medi esercizi di vendita alimentari	**PR-A**	■
attività e depositi agricoli	**AG-E**	×
abitazioni conduttori agricoli	**AG-A**	×
attività agrituristiche	**AG-T**	×
servizi collettivi	**F**	●

● Ammessa
■ Ammessa con condizioni
× Non ammessa

Nell'ambito sono ammesse sotto condizioni le seguenti destinazioni funzionali nei limiti

- residenza turistico alberghiera: esclusivamente a seguito di conversione a tale funzione di superfici già a destinazione residenziale o assimilate (RE-A, RE-P, RE-C) o di servizi a gestione privata (CU-S) o (TU-S) o TU-C
- PR-C - nei limiti della conservazione delle superfici esistenti all'atto dell'adozione del Piano

- PR-C PR-N – nei limiti della superficie complessiva esistente per tali strutture all'atto dell'adozione del Piano

3. Indice di utilizzazione insediativa I.U.I.

Tutte le aree sono prive di Indice di utilizzazione Insediativa

4. Interventi sulle costruzioni esistenti.

categoria dell'intervento	condizioni di ammissibilità
manutenzione ordinaria	ammessa senza condizioni
manutenzione straordinaria	ammessa senza condizioni
demolizione senza ricostruzione	ammessa esclusivamente al fine della eliminazione di superfetazioni incongrue o di manufatti privi di valore architettonico o storico documentario.
restauro e risanamento conservativo	ammessa con le condizioni determinate nel quadro 4.1.
ristrutturazione edilizia	ammessa con le condizioni determinate nel quadro 4.2.
integrazione edilizia	ammessa con le condizioni determinate nel quadro 4.3.
sostituzione edilizia	non ammessa
interventi di incremento volumetrico	non ammessi
ricomposizione edilizia	Ammessa con le condizioni determinate nel quadro 4.4.
ricomposizione urbanistica	non ammessa

QUADRO 4.1. - restauro e risanamento conservativo
A condizione che non vengano alterati con l'intervento i caratteri architettonici di pregio eventualmente presenti nell'edificio oggetto di intervento

QUADRO 4.2. - ristrutturazione edilizia
Ammessi esclusivamente ove volti a migliorare i caratteri compositivi dell'edificazione esistente, ed a omologarli alle caratteristiche positive dominanti nell'ambito, e sotto le condizioni che seguono: - divieto di conversione alla destinazione d'uso a parcheggio autoveicolare di piani terra di edifici a dominante funzione residenziale o alberghiera - conservazione della sagoma d'ingombro preesistente salva la eliminazione di superfetazioni anomale - gli interventi comportanti modifiche dell'organizzazione dei prospetti e del sistema delle bucature debbono essere condotti nel rispetto della tipologia che caratterizza l'edificio, in assenza di alterazioni dei caratteri connotanti l'organismo edilizio. - divieto di incremento della S.A. con destinazione d'uso abitativa per oltre il 15% della unità abitativa a cui viene aggregata con l'ulteriore condizione che la superficie da aggregarsi sia già compresa nel corpo dell'edificio secondo la sua tipologia. con divieto di successivo frazionamento. - gli interventi che propongano incremento del numero delle unità abitative esistenti non debbono produrre unità aventi S.A. media minore di mq. 65 o comunque unità aventi S.A. minore di mq. 50, fatta esclusione, nel calcolo della media, delle unità già inferiori a tale limite e che non possono essere ulteriormente ridotte. - Nel sub ambito di San Michele di Pagana, relativamente agli edifici con categoria tipologica della villa, tali valori sono incrementati sino a 120 mq. quale media e mq. 90 quale minimo. - non sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia condotti con tecniche tali da sostituire integralmente la compagine muraria originaria salvo il caso di modesti edifici, di Volume v.p.p. inferiore a mc. 250 privi di valore storico-costruttivo.

QUADRO 4.3. - integrazione edilizia
Limitatamente agli edifici o loro porzioni destinate a pubblici esercizi. al fine di documentate esigenze di carattere igienico o funzionale determinate dall'osservanza di disposizioni di legge è ammesso un incremento della S.A. esistente sino al 5% della preesistenza, alla condizione della stipula con il Comune di una convenzione con la quale la proprietà assuma impegno alla conservazione della destinazione d'uso a pubblico esercizio per un periodo di almeno 25 anni. L'incremento ammesso dovrà essere collocato al solo piano terreno, in corpo aderente a quello principale con l'osservanza dei parametri di distanza dalle altre costruzioni e dai confini desumibili dal C.C. ed altezza limitata ad un solo piano.

QUADRO 4.4. ricomposizione edilizia
Ammessa limitatamente ad interventi di parziale recupero volumetrico del manufatto esistente, ove lo stesso sia realizzato in aderenza o abbia distanza da un edificio principale sino a m. 15 previa demolizione del manufatto stesso con utilizzo di una disponibilità volumetrica (volume v.p.p. "V") pari al 30% di quella demolita e con un massimo non valicabile di mc. 25 da disporre in integrazione del fabbricato principale presente nella stessa proprietà, con i parametri disposti per gli ampliamenti volumetrici in assenza di asservimento (quadro 4.3.). Al volume ricostruito potrà essere esclusivamente attribuita funzione d'uso di servizio rispetto alla destinazione d'uso del piano terra dell'edificio principale, con esclusione delle funzione residenziale. E' obbligatoria la previsione di accurata ricomposizione ambientale delle superfici scoperte derivanti dalla demolizione del manufatto.

5. Interventi di nuova edificazione funzionalmente autonoma sviluppata prevalentemente fuori terra

specificazioni dell'intervento	condizioni di ammissibilità
nuova edificazione	non ammessa

6. Interventi di nuova edificazione fuori terra a carattere pertinenziale aventi sedime distinto dal fabbricato principale

tipologia dell'intervento	condizioni di ammissibilità
nuova edificazione	non ammessa

7. Interventi di nuova edificazione entro terra

categoria dell'intervento	condizioni di ammissibilità
Formazione di nuovi autonomi volumi interrati non aventi carattere pertinenziale	Non ammessa
formazione di volumi pertinenziali entro terra compresi entro il sedime dell'edificio principale soprastante.	ammessi nei limiti e con i caratteri della superficie accessoria (S.Acc) come definita al comma 4 dell'art. 8
formazione di volumi interrati costituiti in pertinenza ai sensi comma 22 dell'art. 8	ammessi nei limiti di cui al punto 4 del comma 22 dell'art. 8, con divieto di contiguità con altri volumi interrati posti a distanza inferiore a m. 3.
volumi tecnici	ammessi esclusivamente se limitati alla formazione di vani per la colloca di impianti tecnici o per servizi tecnologici della superficie massima di mq. 6, interamente compresi entro la morfologia

	preesistente.

8. Interventi sugli spazi esterni scoperti

categoria dell'intervento	condizioni di ammissibilità
formazione di percorrenze carrabili	ammesse esclusivamente per l'accesso dalla via pubblica a superfici destinate a parcheggio
sistemazioni di aree per la formazione di parcheggi	ammessi esclusivamente se munite di apertura diretta verso strade aperte al transito carrabile senza limitazioni
modifiche morfologiche	ammesse limitatamente alla sistemazione di corti interne in forma di giardino o spazio pertinenziale
installazione di manufatti non volumetrici	è ammessa la sistemazione di piccoli elementi non volumetrici di arredo dei giardini, con esclusione di altri elementi aventi volume interno utilizzabile. La formazione di piccole serre per attività di giardinaggio hobbistico è ammessa esclusivamente in presenza di un'area pertinenziale ad una abitazione, condotta a giardino, di dimensioni non inferiori a mq. 100. La serra, costituita secondo il tradizionale modello con tamponamento di perimetro e di copertura in elementi leggeri e trasparenti, dovrà avere superficie non superiore a 1/20 della superficie del giardino e comunque contenuta entro i mq. 10 e dovrà osservare i seguenti parametri: altezza massima al colmo m. 2,50 distanza minima da costruzioni esterne alla proprietà m. 10,00 distanza minima dai confini di proprietà m. 1,50
recinzioni	La formazione di nuove recinzioni è consentita alla condizione che le stesse siano realizzate secondo modelli tradizionalmente già in uso nella zona e, ove fiancheggino viabilità ad accesso pubblico, non prevedano occlusioni visuali al di sopra dell'altezza di m. 1,10.
Disposizioni sulle piscine private	Vedasi disposizioni generali

9. Flessibilità

Costituisce condizione di flessibilità ai sensi dell'art. 27 comma 2 punto e) della L.R. 36/1997 e s.m. quanto di seguito:
La dimensione minima delle unità abitative prescritta nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia può essere oggetto di riduzione sino al 70% dei valori stabiliti mediante la positiva verifica di congruenza da parte del Comune di uno studio tipologico delle tradizionali modalità dell'abitare all'interno del contesto d'ambito .
A giudizio del Comune è altresì ammesso che le superfici minime prescritte possano essere derogate entro un margine del 30% ove ciò risulti necessario per impegnare con una unica unità abitativa un intero livello di piano del fabbricato.

10. Disposizioni normative di carattere prestazionale

Tutti gli interventi comportanti la formazione di un numero maggiore di unità abitative, o di nuove unità immobiliari destinate ad attività commerciali debbono prevedere l'asservimento di almeno un posto auto, e comunque l'assolvimento dell'obbligo in materia di parcheggi di pertinenza nella misura disposta dalla Legge 122/1989.
In caso di impossibilità a reperire la dotazione prescritta, l'obbligazione viene assolta mediante la corresponsione al Comune di un importo pari al valore di mercato di un posto auto nella medesima zona.

11. Settore AC-CS- Viabilità San Michele –(Settore S 2)

All'interno del settore perimetrato è prescritto che gli interventi di messa in sicurezza del tratto della ex sp 227 interessato, da condursi anche attraverso un ampliamento del calibro utile della carreggiata, restano sottoposti alla preventiva approvazione di progetto di iniziativa pubblica, con il carattere del P.U.O., da approvarsi mediante procedimento concertativo ed avente contenuti e prestazioni riconducibili a quelli oggetto di pregressa adozione di variante agli strumenti urbanistici generali adottata con D.C.C. n° 96 del 22/10/2008, con il quale siano definiti nel dettaglio, anche dal punto di vista planivolumetrico, i caratteri compositivi degli edifici per i quali vengono previsti interventi trasformativi e le modalità per la corretta conservazione dell'immagine del verde esistente.
Il progetto dovrà inoltre definire la superficie minima delle unità abitative derivanti dall'intervento, prevedere la quantità di parcheggi pertinenziali ammissibili in misura congrua con i fabbricati presenti nel settore, indicando nel dettaglio le modalità di accesso dalla viabilità pubblica, determinare proporzionalmente alla entità dei gravami di tipo pubblico accollati alle proprietà private, le conseguenti facoltà di incremento volumetrico attribuibili.

Art. 35. Ambiti di conservazione dei nuclei edificati collinari (AC-NS)

1. Caratteristiche generali

Corrispondono a sistemi organizzati a nucleo collinare di particolare valore paesistico (San Massimo) meritevoli di conservazione, e a puntuali piccoli nuclei collinari di particolare valore storico edificato, rappresentativi del modello aggregativo del sistema insediato agricolo, meritevoli di considerazione (es. Case di Noè).

2. Destinazioni funzionali

	sigla	
abitativa diretta	**RE-A**	●
pertinenze alla funzione abitativa	**RE-P**	●
altre funzioni assimilate alla res/za	**RE-C**	●
att. commerc. e artig. minori	**CU-A**	●
pubblici esercizi	**CU-P**	●
attività ricreative e di spettacolo	**CU-R**	■
servizi a gestione privata	**CU-S**	●
alberghi tradizionali	**TU-A**	●
residenze turistico alberghiere	**TU-R**	■
ricettività all'aria aperta	**TU-V**	×
case di riposo - convitti	**TU-S**	×
ricettive extralberghiere	**TU-C**	●
sostegno att. escursionistiche	**TU-E**	●
att. industriali ed artigianali	**PR-D**	×
depositi commerciali > 250 mq.	**PR-C**	×
medi esercizi di vendita non alim.	**PR-N**	×
medi esercizi di vendita alimentari	**PR-A**	×
attività e depositi agricoli	**AG-E**	■
abitazioni conduttori agricoli	**AG-A**	●
attività agrituristiche	**AG-T**	●
servizi collettivi	**F**	●

● Ammessa
■ Ammessa con condizioni
× Non ammessa

Nell'ambito sono ammesse sotto condizioni le seguenti destinazioni funzionali nei limiti

- attività ricreative e di spettacolo (CU-R): di dimensioni e funzione compatibili con la dimensione del nucleo
- residenza turistico alberghiera: esclusivamente a seguito di conversione a tale funzione di superfici già a destinazione residenziale o assimilate (RE-A, RE-P, RE-C) o di servizi a gestione privata (CU-S) o (TU-S) o TU-C
- att. e depositi agricoli (AG-E): nei limiti della conservazione della preesistenza

3. Indice di utilizzazione insediativa I.U.I.

Tutte le aree sono prive di Indice di utilizzazione Insediativa

4. Interventi sulle costruzioni esistenti.

categoria dell'intervento	condizioni di ammissibilità
manutenzione ordinaria	ammessa senza condizioni
manutenzione straordinaria	ammessa senza condizioni
demolizione senza ricostruzione	ammessa esclusivamente al fine della eliminazione di superfetazioni incongrue o di manufatti privi di valore architettonico o storico documentario.
restauro e risanamento conservativo	Ammessa con le condizioni determinate nel quadro 4.1.
ristrutturazione edilizia	ammessa con le condizioni determinate nel quadro 4.2.
integrazione edilizia	ammessa con le condizioni determinate nel quadro 4.3.
sostituzione edilizia	ammessa con le condizioni determinate nel quadro 4.4.
interventi di incremento volumetrico	non ammessi
ricomposizione edilizia	Ammessa con le condizioni determinate nel quadro 4.5.
ristrutturazione urbanistica	non ammessa

QUADRO 4.1. - restauro e risanamento conservativo
A condizione che non vengano alterati con l'intervento i caratteri architettonici storico documentari presenti nell'edificio oggetto di intervento

QUADRO 4.2. - ristrutturazione edilizia
Ammessi esclusivamente ove volti a migliorare i caratteri compositivi dell'edificazione esistente, ed a omologarli alle caratteristiche positive dominanti nell'ambito, e sotto le condizioni che seguono: - divieto di conversione alla destinazione d'uso a parcheggio autoveicolare di piani terra di edifici laddove l'intervento comporti sensibile alterazione dei caratteri compositivi del prospetto lungo la strada pubblica, con obbligo comunque di rispetto del tipo edilizio e delle sue tradizionali modalità costruttive . - conservazione della sagoma d'ingombro preesistente salva la eliminazione di superfetazioni anomale, la cui entità volumetrica v.p.p. può venire recuperata attraverso un intervento di accrescimento filologico, con osservanza dei limiti di distanza dai fabbricati disposti dal C.C. ed ove ne ricorrano le condizioni di frontistanza maggiorati sino a m. 10, e non superamento dell'altezza massima preesistente. - La conversione d'uso a funzioni abitative, turistico ricettive, esercizi pubblici di vendita di volumi non aventi al momento tali destinazioni è consentita esclusivamente per i fabbricati realizzati in muratura e, ove parzialmente diruti aventi comunque al momento una consistenza reale delle murature di perimetro atte a definire con certezza il volume del fabbricato originario. - Ove risulti indispensabile al fine della conservazione dei caratteri architettonici storico-documentari di pregio del fabbricato oggetto di intervento, ed alla condizione che l'intervento non comporti la integrale demolizione e ricostruzione del fabbricato stesso, è consentito che l'altezza interna delle superfici destinate a funzioni abitative, ricettive o commerciali sia ridotta sino a 9/10 di quella di norma, ma in misura comunque non inferiore a quella preesistente. È altresì consentito che il rapporto della superficie dei vani di abitazione con le superfici finestrate sia ridotto sino a 1/12. - Gli interventi che propongano incremento del numero delle unità abitative esistenti non debbono produrre unità aventi S.A. media minore di mq. 65 o comunque unità aventi S.A. minore di mq. 50, fatta esclusione, nel calcolo della media, delle unità già inferiori a tale limite e che non possono essere ulteriormente ridotte.

QUADRO 4.3. - integrazione edilizia
Limitatamente agli edifici o loro porzioni gia destinate a funzioni abitative o a pubblici esercizi. al fine di corrispondere a documentate esigenze di carattere igienico o funzionale è ammesso un incremento della S.A. esistente ed un corrispondente incremento del Volume v.p.p., nei termini percentuali massimi che seguono: • per S.A. sino a mq. 100 – incremento 10% • per quota di S.A. eccedente i mq. 100 sino a mq. 200 – incremento 5% • per quota di S.A. eccedente i mq. 200 – nessun incremento L'utilizzo dell'incremento volumetrico è riservato agli interventi che non prevedono la modalità esecutiva della demolizione e successiva ricostruzione dell'edificio principale. I volumi aggiuntivi dovranno osservare i parametri edilizi che seguono: L'altezza massima dell'edificio non potrà essere elevata oltre m. 0,50 rispetto a quella preesistente, fatto salvo per il plesso di Case di Noè ove non è ammessa alcuna elevazione dell'altezza massima dei fabbricati esistenti. D = non inferiore a m. 3 e comunque con l'osservanza in caso di frontistanza della distanza minima di m. 10 *(con possibilità di deroga sino a m. 6 purchè risulti inferiore all'altezza media delle fronti contrapposte*) DC non inferiore a m. 1,50 o in aderenza a edificato esistente DSC e DSP – m. 1,50 o laddove già inferiori non minori di quelle preesistenti

QUADRO 4.4. - sostituzione edilizia
Consentita esclusivamente con le condizioni di cui al successivo punto 11

QUADRO 4.5. ricomposizione edilizia

Ammessa limitatamente alle modalità che seguono:
• interventi di parziale recupero volumetrico del manufatto esistente, ove lo stesso sia realizzato in aderenza o abbia distanza da un edificio principale sino a m. 15 previa demolizione del manufatto stesso con utilizzo di una disponibilità volumetrica (volume v.p.p. "V") pari al 30% di quella demolita e con un massimo non valicabile di mc. 25 da disporre in integrazione del fabbricato principale presente nella stessa proprietà, con i parametri disposti per gli ampliamenti volumetrici in assenza di asservimento (quadro 4.3.). Al volume ricostruito potrà essere esclusivamente attribuita funzione d'uso di servizio rispetto alla destinazione d'uso del piano terra dell'edificio principale.
E' obbligatoria la previsione di accurata ricomposizione ambientale delle superfici scoperte derivanti dalla demolizione del manufatto.
• Interventi volti all'accorpamento in un unico volume di un massimo di 2 manufatti alle seguenti condizioni:
  • collocazione del nuovo sedime entro lo stesso lotto contiguo ad una distanza comunque non superiore a m. 15 da uno dei sedimi originari.
  • volume massimo derivante mc. 50
  • obbligo di attribuzione di destinazione d'uso di tipo pertinenziale (con esclusione di possibilità di trasformabilità a funzioni abitative dirette) o a deposito.
  • Osservanza dei parametri edilizi indicati in via generale all'art. 9 delle presenti Norme.

5. Interventi di nuova edificazione funzionalmente autonoma sviluppata prevalentemente fuori terra

specificazioni dell'intervento	condizioni di ammissibilità
nuova edificazione	non ammessa

6. Interventi di nuova edificazione fuori terra a carattere pertinenziale aventi sedime distinto dal fabbricato principale

tipologia dell'intervento	condizioni di ammissibilità
nuova edificazione	non ammessa

7. Interventi di nuova edificazione entro terra

categoria dell'intervento	condizioni di ammissibilità
Formazione di nuovi autonomi volumi interrati non aventi carattere pertinenziale	Non ammessa
formazione di volumi pertinenziali entro terra compresi entro il sedime dell'edificio principale soprastante.	Ammessi all'interno di un perimetro omotetico disposto a m. 10 attorno al sedime del fabbricato fuori terra avente carattere principale e collocati entro le balze del terreno originario all'interno della stessa proprietà e aventi S.L. massima pari a 1/5 della superficie scoperta continua di proprietà, con un massimo comunque non valicabile di mq. 16 e con un minimo comunque consentito di mq. 8, elevabile a mq. 18 nel caso di destinazione a parcheggio autoveicolare. Parametri urbanistici ed edilizi: H interna < mt 2,40 D - n.d. DC > mt 1,50 DSC > mt 1,50 DSP > n.d.
formazione di volumi interrati costituiti in pertinenza ai sensi comma 22 dell'art. 8	ammessi nei limiti di cui al punto 4 del comma 22 dell'art. 8, con divieto di contiguità con altri volumi interrati posti a distanza inferiore a m. 3.
volumi tecnici	ammessi esclusivamente se limitati alla formazione di vani per la colloca di impianti tecnici o per servizi tecnologici della superficie massima di mq. 6, interamente compresi entro la morfologia preesistente. Parametri urbanistici ed edilizi: H interna n.d. D - n.d. DC > mt 1,50 DSC > mt 1,50 DSP > n.d.

8. Interventi sugli spazi esterni

categoria dell'intervento	condizioni di ammissibilità
formazione di percorrenze carrabili	ammesse esclusivamente per l'accesso dalla via pubblica a superfici destinate a parcheggio
sistemazioni di aree per la formazione di parcheggi	ammessi esclusivamente se munite di apertura diretta verso strade aperte al transito carrabile senza limitazioni
modifiche morfologiche	ammesse limitatamente alla sistemazione di corti interne in forma di giardino o spazio pertinenziale
installazione di manufatti non volumetrici	è ammessa la sistemazione di piccoli elementi non volumetrici di arredo dei giardini, con esclusione di altri elementi aventi volume interno utilizzabile. La formazione di piccole serre per attività di giardinaggio è ammessa esclusivamente in presenza di un'area pertinenziale ad una abitazione, condotta a giardino, di dimensioni

	non inferiori a mq. 100. La serra, costituita secondo il tradizionale modello con tamponamento di perimetro e di copertura in elementi leggeri e trasparenti, dovrà avere superficie non superiore a 1/20 della superficie del giardino e comunque contenuta entro i mq. 10 e dovrà osservare i seguenti parametri: altezza massima al colmo m. 2,50 distanza minima da costruzioni esterne alla proprietà m. 10,00 distanza minima dai confini di proprietà m. 1,50

9. Flessibilità

Costituisce condizione di flessibilità ai sensi dell'art. 27 comma 2 punto e) della L.R. 36/1997 e s.m. quanto segue:
Ove all'interno del lotto di proprietà in cui viene previsto un intervento di ristrutturazione e/o integrazione edilizia di un fabbricato a dominante abitativa esistente siano presenti manufatti incongrui, il Comune, al fine di una migliore qualificazione ambientale complessiva del progetto, potrà consentire che in luogo della maggiorazione della S.A. derivabile dal procedimento di integrazione edilizia (quadro 4.3. dell'art. 4) , sia utilizzata la tipologia d'intervento della ricomposizione edilizia (quadro 4.5. dell'art. 4), con l'accorpamento nell'edificio principale della volumetria derivata dalla rimozione dei manufatti incongrui con possibilità di elevazione della S.A. aggiuntiva utilizzabile sino a mq. 50 e attribuzione a tale superficie della destinazione d'uso dominante nell'edificio.

La dimensione minima delle unità abitative prescritta nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia può essere oggetto di riduzione sino al 70% dei valori stabiliti mediante la positiva verifica di congruenza da parte del Comune di uno studio tipologico delle tradizionali modalità dell'abitare all'interno del contesto d'ambito .
A giudizio del Comune è altresì ammesso che le superfici minime prescritte possano essere derogate entro un margine del 20% ove ciò risulti necessario per impegnare con una unica unità abitativa un intero livello di piano del fabbricato.

10. Disposizioni normative di carattere prestazionale

Tutti gli interventi comportanti la formazione di un numero maggiore di unità abitative, o di nuove unità immobiliari destinate ad attività commerciali debbono prevedere l'asservimento di almeno un posto auto, e comunque l'assolvimento dell'obbligo in materia di parcheggi di pertinenza nella misura disposta dalla Legge 122/1989.
In caso di impossibilità a reperire la dotazione prescritta, l'obbligazione viene assolta mediante la corresponsione al Comune di un importo pari al valore di mercato di un posto auto nella medesima zona.

11. Disposizioni compensative

Nel caso di sostituzione edilizia consentita esclusivamente ove giudicata indispensabile dal Comune per l'allargamento della viabilità pubblica, il perimetro omotetico di collocazione del nuovo sedime è esteso all'intero lotto continuo di proprietà, con facoltà di utilizzo di una S.A. aggiuntiva e di una corrispondente volumetria pari al 20% della preesistenza, alla condizione che l'intervento resti disciplinato da una convenzione con il Comune con la quale ogni onere per l'allargamento stradale e per il suo trasferimento alla pubblica proprietà siano posti a carico del soggetto attuatore dell'intervento.

Art. 36. Ambiti di conservazione degli impianti litoranei di pregio (AC-LP)

1. Caratteristiche generali

Sistema delle ville costiere e delle residenze di buona qualità, delle porzioni litoranee extraurbane entrostanti parchi o giardini di pregio (sistemi delle ville extraurbane sui due promontori inquadranti San Michele e nella porzione litoranea di levante)

2. Destinazioni funzionali ammesse

	sigla	Ammissib.
abitativa diretta	**RE-A**	●
pertinenze alla funzione abitativa	**RE-P**	●
altre funzioni assimilate alla res/za	**RE-C**	●
att. commerc. e artig. minori	**CU-A**	■
pubblici esercizi	**CU-P**	●
attività ricreative e di spettacolo	**CU-R**	×
servizi a gestione privata	**CU-S**	●
alberghi tradizionali	**TU-A**	●
residenze turistico alberghiere	**TU-R**	■
ricettività all'aria aperta	**TU-V**	×
case di riposo - convitti	**TU-S**	×
ricettive extralberghiere	**TU-C**	●
sostegno att. escursionistiche	**TU-E**	×
att. industriali ed artigianali	**PR-D**	×
depositi commerciali > 250 mq.	**PR-C**	×
medi esercizi di vendita non alim.	**PR-N**	×
medi esercizi di vendita alimentari	**PR-A**	×
attività e depositi agricoli	**AG-E**	×
abitazioni conduttori agricoli	**AG-A**	×
attività agrituristiche	**AG-T**	×
servizi collettivi	**F**	●

● Ammessa
■ Ammessa con condizioni
× Non ammessa

Nell'ambito sono ammesse sotto condizioni le seguenti destinazioni funzionali:

- CU-A - nei limiti della conservazione delle superfici esistenti all'atto dell'adozione del Piano
- TU-R - esclusivamente a seguito di conversione a tale funzione di superfici già a destinazione residenziale o assimilate (RE-A, RE-P, RE-C) o di servizi a gestione privata (CU-S) o (TU-S) o TU-C

3. Indice di utilizzazione insediativa I.U.I.

Tutte le aree sono prive di Indice di utilizzazione Insediativa

4. Interventi sulle costruzioni esistenti.

categoria dell'intervento	condizioni di ammissibilità
manutenzione ordinaria	ammessa senza condizioni
manutenzione straordinaria	ammessa senza condizioni
demolizione senza ricostruzione	ammessa per superfetazioni incongrue o manufatti privi di valore architettonico
restauro e risanamento conservativo	ammessa con le condizioni determinate nel quadro 4.1.
ristrutturazione edilizia	ammessa con le condizioni determinate nel quadro 4.2.
integrazione edilizia	Non ammessa
sostituzione edilizia	ammessa con le condizioni determinate nel quadro 4.4.
interventi di incremento volumetrico	non ammessi
ricomposizione edilizia	Ammessa con le condizioni determinate al quadro 4.5.
ricomposizione urbanistica	non ammessa

QUADRO 4.1. - restauro e risanamento conservativo
A condizione che non vengano alterati con l'intervento i caratteri architettonici di pregio presenti da accertarsi preventivante d'intesa con il Comune sulla base di preciso rilievo dello stato di fatto.

QUADRO 4.2. - ristrutturazione edilizia
Ammessi esclusivamente ove volti a migliorare i caratteri compositivi e/o funzionali dell'edificazione esistente, ed a omologarli alle caratteristiche positive dominanti nell'ambito, e sotto le condizioni che seguono: - divieto di conversione alla destinazione d'uso abitativa di interi fabbricati non aventi tale destinazione all'atto dell'adozione del presente Piano - obbligo di conservazione della sagoma d'ingombro preesistente salva la eliminazione di parti stilisticamente incongrue ed il loro recupero volumetrico in termini coerenti con l'impianto principale - negli edifici già a dominante funzione abitativa l' incremento della S.A. con destinazione d'uso abitativa, conseguita con recupero di superfici aventi altra destinazione, non può eccedere il 15% della preesistenza - gli interventi che propongano incremento del numero delle unità abitative esistenti non debbono produrre unità aventi S.A. media minore di mq. 150 o comunque unità aventi S.A. minore di mq. 100, fatta esclusione, nel calcolo della media, delle unità già inferiori a tale limite e che non possono essere ulteriormente ridotte. -

QUADRO 4.3. - integrazione edilizia
Non ammessa

QUADRO 4.4. - sostituzione edilizia
ammessi esclusivamente per edifici non abitativi, di modesta dimensione comunque non eccedente i 250 mc. di volume f.t. e privi di valore architettonico con osservanza dei seguenti parametri: • H = 6,20 m. • D = 10 m. • DC = 5 m. • DS e DSP = 5. m.

QUADRO 4.5. ricomposizione edilizia
Ammessa limitatamente alle modalità che seguono: • interventi di parziale recupero volumetrico del manufatto esistente, ove lo stesso sia realizzato in aderenza o abbia distanza da un edificio principale sino a m. 25 all'interno della medesima proprietà contigua previa demolizione del manufatto stesso con utilizzo di una

disponibilità volumetrica (volume v.p.p. "V") pari al 30% di quella demolita e con un massimo non valicabile di mc. 25 da disporre in integrazione del fabbricato principale presente nella stessa proprietà, con i parametri disposti per gli ampliamenti volumetrici in assenza di asservimento (quadro 4.3.). Al volume ricostruito potrà essere esclusivamente attribuita funzione d'uso coerente rispetto alla destinazione d'uso del piano terra dell'edificio principale.. E' obbligatoria la previsione di accurata ricomposizione ambientale delle superfici scoperte derivanti dalla demolizione del manufatto.

5. Interventi di nuova edificazione funzionalmente autonoma sviluppata prevalentemente fuori terra

specificazioni dell'intervento	condizioni di ammissibilità
nuova edificazione	non ammessa

6. Interventi di nuova edificazione fuori terra a carattere pertinenziale aventi sedime distinto dal fabbricato principale

tipologia dell'intervento	condizioni di ammissibilità
nuova edificazione	non ammessa

7. Interventi di nuova edificazione autonoma entro terra

categoria dell'intervento	condizioni di ammissibilità
Formazione di nuovi autonomi volumi interrati non aventi carattere pertinenziale	Non ammessa
formazione di volumi pertinenziali entro terra compresi entro il sedime dell'edificio principale soprastante.	ammessi nei limiti e con i caratteri della superficie accessoria (S.Acc) come definita al comma 4 dell'art. 8
formazione di volumi interrati costituiti in pertinenza ai sensi comma 22 dell'art. 8	Ammessi nei limiti di cui al punto 4 del comma 22 dell'art. 8, con divieto di contiguità con altri volumi interrati posti a distanza inferiore a m. 3., esclusivamente se destinati a deposito attrezzi per la conduzione delle pertinenze scoperte a giardino nella misura di un rapporto massimo di superficie di 1/50 rispetto alla superficie del giardino stesso. I volumi dovranno essere collocati interamente entro le balze del terreno preesistente ed in ogni caso non potranno avere superficie maggiore di mq. 25 con un minimo comunque ammesso di mq. 8. Ove nella stessa proprietà siano già presenti volumi pertinenziali fuori terra o entro terra aventi analoga funzione, è in ogni caso consentita la sola formazione di un vano della dimensione minima sopra prevista. I parcheggi pertinenziali alle unità abitative comprese nella stessa proprietà potranno essere realizzati entro le balze del terreno

	preesistente nella misura massima di mq. 50 per ciascuna unità abitativa. Ove il numero dei posti auto necessari ecceda il numero di tre il vano interrato dovrà presentare perimetro non aderente a terreno naturale anche mediante intercapedine o a altro vano utilizzabile in misura non eccedente il rapporto di ¼ rispetto al perimetro totale del vano complessivo. Parametri urbanistici ed edilizi: H interna < mt 2,40 D - da altre costruzioni fuori terra e/o entro terra m. 3 DC > mt 1,50 DSC > mt 1,50 DSP > n.d.
volumi tecnici	ammessi esclusivamente se limitati alla formazione di vani per la colloca di impianti tecnici o per servizi tecnologici della superficie massima di mq. 6, interamente compresi entro la morfologia preesistente.

8. Interventi sugli spazi esterni

categoria dell'intervento	condizioni di ammissibilità
formazione di percorrenze carrabili	ammesse esclusivamente per l'accesso dalla via pubblica a superfici destinate a parcheggio
sistemazioni di aree per la formazione di parcheggi	ammessi esclusivamente se munite di apertura diretta verso strade aperte al transito carrabile senza limitazioni
modifiche morfologiche	ammesse limitatamente alla sistemazione dei giardini a condizione che i movimenti di terra siano contenuti entro i m. 2 di spessore per gli scavi e m. 1 per i reinterri, con obbligatorio impiego per i contenimenti di pietrame a faccia vista. Maggiori spessori possono essere assentiti esclusivamente ove dimostrativamente funzionali ed essenziali per la formazione di viabilità interne e parcheggi, alla condizione che siano motivatamente inseriti entro progetti unitari che prevedano una qualificata sistemazione generale dell'area.
installazione di manufatti non volumetrici	è ammessa la sistemazione di piccoli elementi non volumetrici di arredo dei giardini, con esclusione di altri elementi aventi volume interno utilizzabile. La formazione di piccole serre per attività di giardinaggio è ammessa esclusivamente in presenza di un'area pertinenziale ad una abitazione, condotta a giardino, di dimensioni non inferiori a mq. 100. La serra, costituita secondo il tradizionale modello con tamponamento di perimetro e di copertura in elementi leggeri e trasparenti, dovrà avere superficie non superiore a 1/30 della superficie del giardino e comunque contenuta entro i mq. 8 e dovrà osservare i seguenti parametri: altezza massima al colmo m. 2,50 distanza minima da costruzioni esterne alla proprietà m. 10,00 distanza minima dai confini di proprietà m. 1,50
recinzioni	La formazione di nuove recinzioni è consentita alla condizione che le stesse siano realizzate secondo modelli tradizionalmente già in uso nella zona e, ove fiancheggino viabilità ad accesso pubblico,

	non prevedano occlusioni visuali al di sopra dell'altezza di m. 1,10.
Tutela del verde di pregio	Tutti gli interventi comportanti modifiche sensibilmente rilevanti o comunque comportanti modifiche paesisticamente percepibili dell'assetto del verde dei giardini di pertinenza dovranno prevedere un analitico studio agronomico del sistema della vegetazioni di medio ed alto fusto presente e della modalità della sua buona conservazione, volto a garantirne l'immagine paesistica rivestita e la sakvaguardia degli eventuali valori naturalistici presenti.. In particolare restano sottoposti alla presente disposizione tutti gli interventi comportanti la rimozione di essenze d'alto fusto di qualificata immagine, che dovranno essere sempre accompagnati da un progetto di ricostituzione del quadro del verde d'ambiente da approvarsi dal Comune, che potrà prescrivere opportune forme di garanzie per la corretta esecuzione delle opere previste.

9. Settore di potenziamento della spiaggia di levante

Nel settore individuato nella tavola di azzonamento S.1 a levante della villa Porticciolo costituito dalla riva marina e dallo specchio acqueo antistante, è ammessa, mediante un progetto unitario di iniziativa pubblica, la formazione di un intervento di difesa marittima volto all'ampliamento ed alla stabilizzazione della spiaggia balneabile.

10. Flessibilità

Costituisce condizione di flessibilità ai sensi dell'art. 27 comma 2 punto e) della L.R. 36/1997 e s.m. la possibilità che sulla base di un compiuto studio tipologico delle tradizionali modalità dell'abitare all'interno del contesto d'ambito da approvarsi caso per caso dal Comune, limitatamente agli edifici non aventi la tipologia della villa, che la dimensione minima delle unità abitative prescritta nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia possa essere ridotta sino al 70% dei valori stabiliti.
A giudizio del Comune, relativamente agli edifici a villa, è altresì ammesso che le superfici minime prescritte per le unità abitative ottenute attraverso interventi di ristrutturazione edilizia, possano essere derogate entro un margine del 20% ove ciò risulti necessario per impegnare con una unica unità abitativa un intero livello di piano del fabbricato.

11. Disposizioni normative di carattere prestazionale

Tutti gli interventi comportanti la formazione di un numero maggiore di unità abitative, o di nuove unità immobiliari destinate ad attività commerciali debbono prevedere l'asservimento di almeno un posto auto, e comunque l'assolvimento dell'obbligo in materia di parcheggi di pertinenza nella misura disposta dalla Legge 122/1989.

12. Porzione d'ambito corrispondente alla proprietà del S.M. Ordine di Malta

All'interno della porzione, in deroga alle disposizioni generali relative agli interventi sugli edifici esistenti, è ammesso che gli interventi di recupero mediante ristrutturazione di volumi preesistenti possano comprendere la conversione verso funzioni d'uso strettamente connesse alle attività dirette dell'Ordine proprietario, ivi compreso l'ospitalità funzionale alle attività stesse.

L'intervento dovrà rigorosamente tutelare i caratteri architettonici della preesistenza .
L'ammissibilità dell'intervento resta condizionata alla sottoscrizione di atto di impegno nei confronti del Comune a conservare la funzione d'uso assegnata, con divieto di alienazione a terzi, in forma separata dal resto della porzione.

Art. 37. Ambiti di conservazione dei sistemi urbani di alto pregio (AC-UP)

1. Caratteristiche generali

Sistemi dell'edificato di pregio dell'area urbana costituito dai tessuti urbani dell'espansione del primo dopoguerra, tuttora riconoscibile leggibili nella loro prevalente composizione di ville plurialloggi entrostanti giardini di pertinenza. (villini di c.so Colombo, e costiera di levante a monte dell'Aurelia)

2. Destinazioni funzionali

	sigla	
abitativa diretta	**RE-A**	●
pertinenze alla funzione abitativa	**RE-P**	●
altre funzioni assimilate alla res/za	**RE-C**	●
att. commerc. e artig. minori	**CU-A**	■
pubblici esercizi	**CU-P**	●
attività ricreative e di spettacolo	**CU-R**	×
servizi a gestione privata	**CU-S**	●
alberghi tradizionali	**TU-A**	●
residenze turistico alberghiere	**TU-R**	■
ricettività all'aria aperta	**TU-V**	×
case di riposo - convitti	**TU-S**	●
ricettive extralberghiere	**TU-C**	●
sostegno att. escursionistiche	**TU-E**	×
att. industriali ed artigianali	**PR-D**	×
depositi commerciali > 250 mq.	**PR-C**	■
medi esercizi di vendita non alim.	**PR-N**	■
medi esercizi di vendita alimentari	**PR-A**	■
attività e depositi agricoli	**AG-E**	×
abitazioni conduttori agricoli	**AG-A**	×
attività agrituristiche	**AG-T**	×
servizi collettivi	**F**	●

● Ammessa
■ Ammessa con condizioni
× Non ammessa

Nell'ambito sono ammesse sotto condizioni le seguenti destinazioni funzionali:

- residenza turistico alberghiera: esclusivamente a seguito di conversione a tale funzione di superfici già a destinazione residenziale o assimilate (RE-A, RE-P, RE-C) o di servizi a gestione privata (CU-S) o (TU-S) o TU-C
- PR-C, PR-N e PR-A esclusivamente nei limiti della preesistenza

3. Indice di utilizzazione insediativa I.U.I.

Tutte le aree sono prive di Indice di utilizzazione Insediativa

4. Interventi sulle costruzioni esistenti.

categoria dell'intervento	condizioni di ammissibilità
manutenzione ordinaria	ammessa senza condizioni
manutenzione straordinaria	ammessa senza condizioni
demolizione senza ricostruzione	ammessa esclusivamente al fine della eliminazione di superfetazioni incongrue o di manufatti privi di valore architettonico o storico documentario.
restauro e risanamento conservativo	ammessa con le condizioni determinate nel quadro 4.1.
ristrutturazione edilizia	ammessa con le condizioni determinate nel quadro 4.2.
integrazione edilizia	Non ammessa
sostituzione edilizia	ammessa con le condizioni determinate nel quadro 4.4.
interventi di incremento volumetrico	non ammessi
ricomposizione edilizia	Ammessa con le condizioni determinate nel quadro 4.5.
ricomposizione urbanistica	non ammessa

QUADRO 4.1. - restauro e risanamento conservativo
Ammesso a condizione che non vengano alterati con l'intervento i caratteri architettonici di pregio eventualmente presenti nell'edificio oggetto di intervento

QUADRO 4.2. - ristrutturazione edilizia
Ammessi esclusivamente ove volti a migliorare i caratteri compositivi dell'edificazione esistente, ed a omologarli alle caratteristiche positive dominanti nell'ambito, e sotto le condizioni che seguono: - divieto di conversione alla destinazione d'uso a parcheggio autoveicolare di piani terra di edifici laddove l'intervento comporti rilevabile alterazione dei caratteri compositivi del prospetto interessato. - nell'ambito di interventi non comportanti la integrale sostituzione delle strutture murarie preesistenti è consentita la formazione di modesti compensi volumetrici tra porzioni demolite e nuovi volumi a condizione che l'intervento sia volto alla salvaguardia dell'organica immagine del fabbricato, con osservanza dei limiti di distanza dai fabbricati disposti dal C.C. ed ove ne ricorrano le condizioni di frontistanza con il limite di m. 10,00, e non superamento dell'altezza massima preesistente. - La conversione d'uso a funzioni abitative, di superfici non aventi al momento tale destinazione è consentita esclusivamente nel caso di fabbricati già portanti dominante funzione abitativa e nella misura massima del 15% rispetto alla S.A. abitativa già esistente. - gli interventi che propongano incremento del numero delle unità abitative esistenti non debbono produrre unità aventi S.A. media minore di mq. 100 o comunque unità aventi S.A. minore di mq. 80, fatta esclusione, nel calcolo della media, delle unità già inferiori a tale limite e che non possono essere ulteriormente ridotte

QUADRO 4.3. - integrazione edilizia
Non ammessa

QUADRO 4.4. - sostituzione edilizia
ammessi esclusivamente per edifici non abitativi, di modesta dimensione comunque non eccedente i 250 mc. di volume f.t. e privi di valore architettonico con osservanza dei seguenti parametri: H = 6,20 m. D = 10 m. DC = 5 m. DS e DSP = 5. m.

QUADRO 4.5. ricomposizione edilizia

Ammessa limitatamente alle modalità che seguono:

- interventi di parziale recupero volumetrico del manufatto esistente, ove lo stesso sia realizzato in aderenza o abbia distanza da un edificio principale sino a m. 15 previa demolizione del manufatto stesso con utilizzo di una disponibilità volumetrica (volume v.p.p. "V") pari al 30% di quella demolita e con un massimo non valicabile di mc. 25 da disporre in integrazione del fabbricato principale presente nella stessa proprietà, con i parametri disposti per gli ampliamenti volumetrici in assenza di asservimento (quadro 4.3.). Al volume ricostruito potrà essere esclusivamente attribuita funzione d'uso di servizio rispetto alla destinazione d'uso del piano terra dell'edificio principale, con esclusione delle funzione residenziale.
  E' obbligatoria la previsione di accurata ricomposizione ambientale delle superfici scoperte derivanti dalla demolizione del manufatto.

5. Interventi di nuova edificazione funzionalmente autonoma sviluppata prevalentemente fuori terra

specificazioni dell'intervento	condizioni di ammissibilità
nuova edificazione	non ammessa

6. Interventi di nuova edificazione fuori terra a carattere pertinenziale aventi sedime distinto dal fabbricato principale

tipologia dell'intervento	condizioni di ammissibilità
nuova edificazione	non ammessa

7. Interventi di nuova edificazione entro terra

categoria dell'intervento	condizioni di ammissibilità
Formazione di nuovi autonomi volumi interrati non aventi carattere pertinenziale	Non ammessa
formazione di volumi pertinenziali entro terra compresi entro il sedime dell'edificio principale soprastante.	ammessi nei limiti e con i caratteri della superficie accessoria (S.Acc) come definita al comma 4 dell'art. 8
formazione di volumi interrati costituiti in pertinenza ai sensi comma 22 dell'art. 8	Ammessi nei limiti e con i caratteri della superficie accessoria (S.Acc) come definita al comma 4 dell'art. 8 esclusivamente se destinati a deposito attrezzi per la conduzione delle pertinenze scoperte a giardino nella misura di un rapporto massimo di superficie di 1/50 rispetto alla superficie del giardino stesso. I volumi dovranno essere collocati interamente entro le balze del terreno preesistente ed in ogni caso non potranno avere superficie maggiore di mq. 25 con un minimo comunque ammesso di mq. 8. Ove nella stessa proprietà siano già presenti volumi pertinenziali fuori terra o entro terra aventi analoga funzione, è in ogni consentita la sola formazione di un vano della dimensione minima sopra prevista.

	I parcheggi pertinenziali alle unità abitative comprese nella stessa proprietà potranno essere realizzati entro le balze del terreno preesistente nella misura massima di mq. 50 per ciascuna unità abitativa. Ove il numero dei posti auto necessari ecceda il numero di tre il vano interrato dovrà presentare perimetro non aderente a terreno naturale anche mediante intercapedine o a altro vano utilizzabile in misura non eccedente il rapporto di ¼ rispetto al perimetro totale del vano complessivo. Parametri urbanistici ed edilizi: H interna < mt 2,40 D - da altre costruzioni fuori terra e/o entro terra m. 3 DC > mt 1,50 DSC > mt 1,50 DSP > n.d.
volumi tecnici	ammessi esclusivamente se limitati alla formazione di vani per la colloca di impianti tecnici o per servizi tecnologici della superficie massima di mq. 6, interamente compresi entro la morfologia preesistente.

8. Interventi sugli spazi esterni

categoria dell'intervento	condizioni di ammissibilità
formazione di percorrenze carrabili	ammesse esclusivamente per l'accesso dalla via pubblica a superfici destinate a parcheggio
sistemazioni di aree per la formazione di parcheggi	ammessi esclusivamente se munite di apertura diretta verso strade aperte al transito carrabile senza limitazioni
modifiche morfologiche	ammesse limitatamente alla sistemazione di corti interne in forma di giardino o spazio pertinenziale
installazione di manufatti non volumetrici	è ammessa la sistemazione di piccoli elementi non volumetrici di arredo dei giardini, con esclusione di altri elementi aventi volume interno utilizzabile . La formazione di piccole serre per attività di giardinaggio è ammessa esclusivamente in presenza di un'area pertinenziale ad una abitazione, condotta a giardino, di dimensioni non inferiori a mq. 100. La serra, costituita secondo il tradizionale modello con tamponamento di perimetro e di copertura in elementi leggeri e trasparenti, dovrà avere superficie non superiore a 1/30 della superficie del giardino e comunque contenuta entro i mq. 8 e dovrà osservare i seguenti parametri: altezza massima al colmo m. 2,50 distanza minima da costruzioni esterne alla proprietà m. 10,00 distanza minima dai confini di proprietà m. 1,50
recinzioni	La formazione di nuove recinzioni è consentita alla condizione che le stesse siano realizzate secondo modelli tradizionalmente già in uso nella zona e, ove fiancheggino viabilità ad accesso pubblico, non prevedano occlusioni visuali al di sopra dell'altezza di m. 1,10.
Disposizioni sulle piscine private	Vedasi disposizioni generali

9. Disposizioni normative di carattere prestazionale

Tutti gli interventi comportanti la formazione di un numero maggiore di unità abitative, o di nuove unità immobiliari destinate ad attività commerciali debbono prevedere l'asservimento di almeno un posto auto, e comunque l'assolvimento dell'obbligo in materia di parcheggi di pertinenza nella misura disposta dalla Legge 122/1989.

Art. 38. Ambiti di conservazione dei sistemi insediati collinari di alto pregio ambientale (AC-VP)

1. Caratteristiche generali

Sistemi edificati di tipo sparso in versanti di pregio paesistico (a monte dell'Aurelia di Ponente, S.Nicola e simili , collina di San Michele – via Fioria, il Poggio a levante ecc.

2. Destinazioni funzionali ammesse

	sigla	ammessa
abitativa diretta	**RE-A**	●
pertinenze alla funzione abitativa	**RE-P**	●
altre funzioni assimilate alla res/za	**RE-C**	●
att. commerc. e artig. minori	**CU-A**	■
pubblici esercizi	**CU-P**	●
attività ricreative e di spettacolo	**CU-R**	×
servizi a gestione privata	**CU-S**	●
alberghi tradizionali	**TU-A**	●
residenze turistico alberghiere	**TU-R**	■
ricettività all'aria aperta	**TU-V**	×
case di riposo - convitti	**TU-S**	●
ricettive extralberghiere	**TU-C**	●
sostegno att. escursionistiche	**TU-E**	×
att. industriali ed artigianali	**PR-D**	×
depositi commerciali > 250 mq.	**PR-C**	■
medi esercizi di vendita non alim.	**PR-N**	■
medi esercizi di vendita alimentari	**PR-A**	■
attività e depositi agricoli	**AG-E**	■
abitazioni conduttori agricoli	**AG-A**	×
attività agrituristiche	**AG-T**	×
servizi collettivi	**F**	●

● Ammessa
■ Ammessa con condizioni
× Non ammessa

Nell'ambito sono ammesse sotto condizioni le seguenti destinazioni funzionali:

- CU-A - nei limiti dell'esercizio di vicinato e relativamente alle funzioni artigianali di servizio della conservazione delle superfici esistenti all'atto dell'adozione del Piano
- TU-R - esclusivamente a seguito di conversione a tale funzione di superfici già a destinazione residenziale o assimilate (RE-A, RE-P, RE-C) o di servizi a gestione privata (CU-S) o (TU-S) o TU-C
- PR-C, PR-N, PR-A limitatamente nei limiti della conservazione delle superfici esistenti all'atto dell'adozione del Piano
- AG-E – limitatamente a minime strutture volte a favorire le attività agricole connesse all'immagine paesistica dell'ambito

3. Indice di utilizzazione insediativa I.U.I.

Tutte le aree sono prive di Indice di utilizzazione Insediativa

4. Interventi sulle costruzioni esistenti.

categoria dell'intervento	condizioni di ammissibilità
manutenzione ordinaria	ammessa senza condizioni
manutenzione straordinaria	ammessa senza condizioni
demolizione senza ricostruzione	ammessa esclusivamente al fine della eliminazione di superfetazioni incongrue o di manufatti privi di valore architettonico o storico documentario.
restauro e risanamento conservativo	ammessa con le condizioni determinate nel quadro 4.1.
ristrutturazione edilizia	ammessa con le condizioni determinate nel quadro 4.2.
integrazione edilizia	Non ammessa
sostituzione edilizia	ammessa con le condizioni determinate nel quadro 4.4.
interventi di incremento volumetrico	non ammessi
ricomposizione edilizia	Ammessa con le condizioni determinate nel quadro 4.6.
ricomposizione urbanistica	non ammessa

QUADRO 4.1. - restauro e risanamento conservativo
A condizione che non vengano alterati con l'intervento i caratteri architettonici di pregio presenti da accertarsi preventivante d'intesa con il Comune sulla base di preciso rilievo dello stato di fatto. In ogni caso l'intervento non dovrà alterare i caratteri costruttivi documentari eventualmente presenti nell'edificio in relazione alla propria tipologia, garantendo positive soluzioni compositive in assonanza con il contesto d'intorno, nella logica di una miglior qualificazione del contesto di pregio presente.

QUADRO 4.2. - ristrutturazione edilizia
Ammessi esclusivamente ove volti a migliorare i caratteri compositivi e/o funzionali dell'edificazione esistente, ed a omologarli alle caratteristiche positive dominanti nell'ambito, e sotto le condizioni che seguono: • La conversione alla funzione abitativa di parti di fabbricato non aventi tale funzione all'atto dell'adozione del Piano, ove il fabbricato stesso possieda già tale funzione quale dominante, è ammessa limitatamente ad una percentuale di non oltre il 30% della S.A. già esistente con tale funzione. • Non è ammessa l'integrale conversione alla destinazione d'uso abitativa o assimilabile di interi fabbricati, o corpi di fabbrica autonomi non aventi al momento dell'adozione del Piano tale destinazione dominante, se non nel caso di interventi su fabbricati aventi idoneità alla conversione abitativa e sotto le condizioni che seguono. L'idoneità alla conversione abitativa, ai fini dell'applicazione della presente norma, si intende costituita da: • presenza di murature di perimetro in struttura muraria (pietra o laterizio) e di copertura estese per almeno il 75% della superficie laterale e della copertura delimitanti il volume da trasformare. • Superficie di solaio esistente (S.A. + S. Acc.) non inferiore a mq. 80, con obbligo di formazione di una unica unità immobiliare abitativa per ogni edificio. • Preesistenza delle condizioni di cui sopra alla data di adozione del Piano La conversione alla funzione abitativa di fabbricati o autonomi corpi di fabbrica, ammessa ai sensi del punto precedente, richiede l'asservimento di superfici non oggetto di asservimenti precedenti di qualsiasi tipo, costituenti un lotto contiguo non inferiore a mq. 7.000. Costituisce condizione per l'intervento di conversione alla destinazione abitativa la preventiva

compiuta realizzazione di un intervento di restauro ambientale esteso all'intera superficie del lotto da asservirsi, sulla base di un progetto approvato dal Comune e la stipula di un convenzione con il Comune comportante la istituzione presso la competente conservatoria dei registri immobiliari di un vincolo di inscindibilità tra il fabbricato oggetto di recupero e il lotto di intervento asservito.

- obbligo di conservazione della sagoma d'ingombro preesistente salva la eliminazione di parti stilisticamente incongrue ed il loro recupero volumetrico in termini coerenti con l'impianto principale
- gli interventi che propongano incremento del numero delle unità abitative non debbono produrre unità aventi S.A. media minore di mq. 120 o comunque unità aventi S.A. minore di mq. 100.gli interventi di ristrutturazione edilizia condotti con tecniche tali da sostituire integralmente la compagine muraria originaria sono ammessi esclusivamente per edifici, di modesta dimensione comunque non eccedente i 250 mc. di volume f.t. e privi di valore architettonico.

QUADRO 4.3. - integrazione edilizia
Non ammessa
QUADRO 4.4. - sostituzione edilizia
Ammessi esclusivamente per edifici non abitativi, di modesta dimensione comunque non eccedente i 250 mc. di volume f.t. e privi di valore architettonico, a condizione che l'intero sedime di nuova edificazione sia contenuto entro il perimetro costruito omoteticamente a m. 10 di distanza dal perimetro del fabbricato da demolire, con osservanza dei seguenti parametri: H = 6,20 m. D = 10 m. DC = 5 m. DS e DSP = 5. m.

QUADRO 4.5. ricomposizione edilizia

Ammessa limitatamente alle modalità che seguono:
• interventi di parziale recupero volumetrico del manufatto esistente, ove lo stesso sia realizzato in aderenza o abbia distanza da un edificio principale sino a m. 15 previa demolizione del manufatto stesso con utilizzo di una disponibilità volumetrica (volume v.p.p. "V") pari al 30% di quella demolita e con un massimo non valicabile di mc. 25 da disporre in integrazione del fabbricato principale presente nella stessa proprietà, con i parametri disposti per gli ampliamenti volumetrici in assenza di asservimento (quadro 4.3.). Al volume ricostruito potrà essere esclusivamente attribuita funzione d'uso in analogia rispetto alla destinazione d'uso del piano terra dell'edificio principale.
E' obbligatoria la previsione di accurata ricomposizione ambientale delle superfici scoperte derivanti dalla demolizione del manufatto.
• Interventi volti all'accorpamento in un unico volume di un massimo di 2 manufatti alle seguenti condizioni:
  • collocazione del nuovo sedime entro lo stesso lotto contiguo ad una distanza comunque non superiore a m. 15 da uno dei sedimi originari.
  • volume massimo derivante mc. 30
  • obbligo di attribuzione di destinazione d'uso di tipo pertinenziale (parcheggio, ricovero attrezzi, o simili con esclusione di possibilità di trasformabilità a funzioni abitative dirette) o a deposito.
  • Osservanza dei parametri edilizi indicati in via generale all'art. 9 delle presenti Norme.

5. Interventi di nuova edificazione funzionalmente autonoma sviluppata

prevalentemente fuori terra

specificazioni dell'intervento	condizioni di ammissibilità
nuova edificazione	Non ammessa

6. Interventi di nuova edificazione fuori terra a carattere pertinenziale aventi sedime distinto dal fabbricato principale

tipologia dell'intervento	condizioni di ammissibilità
nuova edificazione	non ammessa

7. Interventi di nuova edificazione entro terra

categoria dell'intervento	condizioni di ammissibilità
Formazione di nuovi autonomi volumi interrati non aventi carattere pertinenziale	Non ammessa
formazione di volumi pertinenziali entro terra compresi entro il sedime dell'edificio principale soprastante.	ammessi nei limiti e con i caratteri della superficie accessoria (S.Acc) come definita al comma 4 dell'art. 8
formazione di volumi interrati costituiti in pertinenza ai sensi comma 22 dell'art. 8	Ammessi, nei limiti e con i caratteri della superficie accessoria (S.Acc) come definita al comma 4 dell'art. 8, esclusivamente se destinati a deposito attrezzi per la conduzione delle pertinenze scoperte a giardino nella misura di un rapporto massimo di superficie di 1/50 rispetto alla superficie del giardino stesso. I volumi dovranno essere collocati interamente entro le balze del terreno preesistente ed in ogni caso non potranno avere superficie maggiore di mq. 25 con un minimo comunque ammesso di mq. 8. Ove nella stessa proprietà siano già presenti volumi pertinenziali fuori terra o entro terra aventi analoga funzione, è in ogni caso consentita la sola formazione di un vano della dimensione minima sopra prevista. I parcheggi pertinenziali alle unità abitative comprese nella stessa proprietà potranno essere realizzati entro le balze del terreno preesistente nella misura massima di mq. 50 per ciascuna unità abitativa. Ove il numero dei posti auto necessari ecceda il numero di tre il vano interrato dovrà presentare perimetro non aderente a terreno naturale anche mediante intercapedine o a altro vano utilizzabile in misura non eccedente il rapporto di ¼ rispetto al perimetro totale del vano complessivo. Parametri urbanistici ed edilizi: H interna < mt 2,40 D - da altre costruzioni fuori terra e/o entro terra m. 3 DC > mt 1,50 DSC > mt 1,50 DSP > n.d.

volumi tecnici	ammessi esclusivamente se limitati alla formazione di vani per la colloca di impianti tecnici o per servizi tecnologici della superficie massima di mq. 6, interamente compresi entro la morfologia preesistente.

8. Interventi sugli spazi esterni

categoria dell'intervento	condizioni di ammissibilità
formazione di percorrenze carrabili	ammesse esclusivamente per l'accesso dalla via pubblica a superfici destinate a parcheggio
sistemazioni di aree per la formazione di parcheggi	ammessi esclusivamente se munite di apertura diretta verso strade aperte al transito carrabile senza limitazioni
modifiche morfologiche	ammesse limitatamente alla sistemazione dei giardini a condizione che i movimenti di terra siano contenuti entro i m. 2 di spessore per gli scavi e m. 1 per i rinterri, c on obbligatorio impiego per i contenimenti di pietrame a faccia vista. Maggiori spessori possono essere assentiti esclusivamente ove dimostrativamente funzionali ed essenziali per la formazione di viabilità interne e parcheggi, alla condizione che siano motivatamente inseriti entro progetti unitari che prevedano una qualificata sistemazione generale dell'area.
installazione di manufatti non volumetrici	è ammessa la sistemazione di piccoli elementi non volumetrici di arredo dei giardini, con esclusione di altri elementi aventi volume interno utilizzabile. La formazione di piccole serre per attività di giardinaggio è ammessa esclusivamente in presenza di un'area pertinenziale ad una abitazione, condotta a giardino, di dimensioni non inferiori a mq. 100. La serra, costituita secondo il tradizionale modello con tamponamento di perimetro e di copertura in elementi leggeri e trasparenti, dovrà avere superficie non superiore a 1/20 della superficie del giardino e comunque contenuta entro i mq. 10 e dovrà osservare i seguenti parametri: altezza massima al colmo m. 2,50 distanza minima da costruzioni esterne alla proprietà m. 10,00 distanza minima dai confini di proprietà m. 1,50
recinzioni	Ammesse lungo le vie carrabili e private a pubblico accesso esclusivamente se prevedenti al di sopra di m. 1,10 dal suolo elementi di cancellata con divieto di colloca in corrispondenza di pannelli occlusivi della vista.

9. Edifici di lavoro agricolo fuori terra

Al fine della salvaguardia e valorizzazione dell'immagine paesistica costituita dal sistema terrazzato dell'oliveto costituente il quadro di riferimento dell'insediamento sparso di pregio è ammessa la formazione di piccoli volumi fuori terra destinati esclusivamente al supporto dell'attività olivicola, nei limiti che seguono:

- Sulla base di un programma aziendale interessante una proprietà in cui sia insediata un'unità abitativa principale e in cui le superfici olivetate non siano inferiori a mq. 7.000, è ammessa la formazione di un unico edificio di superficie sino a mq. 15 , destinato a ricovero attrezzi e scorte per l'attività dell'olivicoltura, ivi compresa la formazione di piccoli frantoi aziendali.
- Il programma aziendale dovrà essere preventivamente oggetto di approvazione da

parte del competente Consorzio per l'esercizio delle deleghe in agricoltura.

- La formazione del nuovo volume è esclusa ove nell'ambito della stessa proprietà siano già presenti volumi destinati a lavoro agricolo o depositi aventi complessivamente superfici maggiori di mq. 15.
- Il volume dovrà essere realizzato, in forma monocellulare regolare secondo i modelli della tradizione locale ed essere posto a distanza non inferiore a m. 10 da qualsiasi altro volume presente nella proprietà con osservanza dei parametri edilizi che seguono:

RV	4,10
H	mt 2,60
DC	mt 10,00
DSC	mt 10,00
DSP	mt 4,00

-

Il titolo edilizio resta subordinata alla stipula di una convenzione con il Comune con la quale il titolare assume obbligo alla integrale attuazione del programma aziendale per un periodo non inferiore al decennio, costituendone le opportune garanzie, con divieto di alienazione separata anche parziale del coacervo di terreno oggetto del programma stesso rispetto all'unità immobiliare abitativa compresa nello stesso coacervo.

10. Flessibilità

Costituisce condizione di flessibilità ai sensi dell'art. 27 comma 2 punto e) della L.R. 36/1997 e s.m., condizionata all'accertamento di effettiva miglior qualificazione paesistico-ambientale del sistema insediato, la possibilità di operare interventi di sostituzione e/o di ricomposizione edilizia di edifici costruttivamente incongrui rispetto alle modalità tradizionali che caratterizzano il contesto.

L'attribuzione alla funzione abitativa della costruzione oggetto di recupero, ove non dimostrativamente preesistente, è subordinata alla preesistenza nel fabbricato originario oggetto di intervento, o in quello principale verso cui si effettua la ricomposizione della idoneità alla conversione abitativa.

L'idoneità alla conversione abitativa, ai fini dell'applicazione della presente norma, si intende costituita da:

- presenza di murature di perimetro in struttura muraria (pietra o laterizio) e di copertura estese per almeno il 75% della superficie laterale e della copertura delimitanti il volume da trasformare.
- Superficie di solaio esistente (S.A. + S. Acc.) non inferiore a mq. 80, con obbligo di formazione di una unica unità immobiliare abitativa per ogni edificio.
- Preesistenza delle condizioni di cui sopra alla data di adozione del Piano

La conversione alla funzione abitativa di fabbricati o autonomi corpi di fabbrica, ammessa ai sensi del punto precedente, richiede l'asservimento di superfici non oggetto di asservimenti precedenti di qualsiasi tipo, costituenti un lotto contiguo non inferiore a mq. 7.000.

Costituisce condizione per l'intervento di conversione alla destinazione abitativa la preventiva compiuta realizzazione di un intervento di restauro ambientale esteso all'intera superficie del lotto da asservirsi, sulla base di un progetto approvato dal Comune e la stipula di un convenzione con il Comune comportante la istituzione presso la competente conservatoria dei registri immobiliari di un vincolo di inscindibilità tra il fabbricato oggetto di recupero e il lotto di intervento asservito.

Parametri edilizi-urbanistici da osservarsi:

- Nel caso di ricomposizione edilizia collocazione del nuovo sedime entro il medesimo lotto contiguo in cui sono presenti gli edifici oggetto di demolizione ad una distanza massima dagli stessi non superiore a m. 15
- parità di volume v.p.p. rispetto alla sommatoria degli edifici demoliti con attribuzione di SA

abitativa in misura non superiore a quella dimostrabile (SA+Sacc.) nei fabbricati demoliti stessi.

- Osservanza dei parametri edilizi che seguono:
  H max non superiore di oltre m. 0,50 rispetto a quella maggiore nei fabbricati da demolire con un minimo comunque ammesso di m, 6,50.
  D - da altre costruzioni fuori terra pari alla altezza del fabbricato più elevato con un minimo comunque di m. 6,00.
  DC > m. 3,00
  DSC > m. 1,50
  DSP > n.d.

Il progetto dovrà prevedere la completa sistemazione del lotto interessato dagli interventi di demolizione e nuova edificazione con accurata ricomposizione delle superfici, privilegiando soluzioni compositive e di impiego dei materiali individuate in analogia con i contesto, fatte salve le innovazioni volte al contenimento dei consumi energetici .

Costituisce altresì condizione di flessibilità la possibilità che sulla base di un compiuto studio tipologico delle tradizionali modalità dell'abitare all'interno del contesto d'ambito da approvarsi caso per caso dal Comune, limitatamente agli edifici non aventi la tipologia della villa, che la dimensione minima delle unità abitative prescritta nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia possa essere ridotta sino al 70% dei valori stabiliti.
A giudizio del Comune, relativamente agli edifici a villa, è altresì ammesso che le superfici minime prescritte per le unità abitative ottenute attraverso interventi di ristrutturazione edilizia, possano essere derogate entro un margine del 20% ove ciò risulti necessario per impegnare con una unica unità abitativa un intero livello di piano del fabbricato.

10. Disposizioni normative di carattere prestazionale

Tutti gli interventi comportanti la formazione di un numero maggiore di unità abitative, o di nuove unità immobiliari destinate ad attività commerciali debbono prevedere l'asservimento di almeno un posto auto, e comunque l'assolvimento dell'obbligo in materia di parcheggi di pertinenza nella misura disposta dalla Legge 122/1989.

Art. 39.Ambito di conservazione dei sistemi collinari recenti compiuti (AC-VS)

1. Caratteristiche generali

porzioni del sistema extraurbano, in genere esito di lottizzazioni in versante, che manifestano compiutezza di immagine e sufficienti qualità funzionali, in genere disposte all'interno di ambienti di pregio paesistico

2. Destinazioni funzionali

	sigla	
abitativa diretta	**RE-A**	●
pertinenze alla funzione abitativa	**RE-P**	●
altre funzioni assimilate alla res/za	**RE-C**	●
att. commerc. e artig. minori	**CU-A**	●
pubblici esercizi	**CU-P**	●
attività ricreative e di spettacolo	**CU-R**	●
servizi a gestione privata	**CU-S**	●
alberghi tradizionali	**TU-A**	●
residenze turistico alberghiere	**TU-R**	■
ricettività all'aria aperta	**TU-V**	×
case di riposo - convitti	**TU-S**	●
ricettive extralberghiere	**TU-C**	●
sostegno att. escursionistiche	**TU-E**	×
att. industriali ed artigianali	**PR-D**	×
depositi commerciali > 250 mq.	**PR-C**	■
medi esercizi di vendita non alim.	**PR-N**	■
medi esercizi di vendita alimentari	**PR-A**	■
attività e depositi agricoli	**AG-E**	×
abitazioni conduttori agricoli	**AG-A**	×
attività agrituristiche	**AG-T**	×
servizi collettivi	**F**	●

● Ammessa
■ Ammessa con condizioni
× Non ammessa

Nell'ambito sono ammesse sotto condizioni le seguenti destinazioni funzionali nei limiti

- residenza turistico alberghiera:esclusivamente a seguito di conversione a tale funzione di superfici già a destinazione residenziale o assimilate (RE-A, RE-P, RE-C) o di servizi a gestione privata (CU-S) o (TU-S) o TU-C

PR-C, PR-N, PR-A limitatamente al mantenimento degli esercizi in attività all'atto dell'adozione del Piano

3. Indice di utilizzazione insediativa I.U.I.

Tutte le aree sono prive di Indice di utilizzazione Insediativa

4. Interventi sulle costruzioni esistenti.

categoria dell'intervento	condizioni di ammissibilità
manutenzione ordinaria	ammessa senza condizioni
manutenzione straordinaria	ammessa senza condizioni
demolizione senza ricostruzione	Ammessa senza condizioni
restauro e risanamento conservativo	ammessa con le condizioni determinate nel quadro 4.1.
ristrutturazione edilizia	ammessa con le condizioni determinate nel quadro 4.2.
integrazione edilizia	ammessa con le condizioni determinate nel quadro 4.3.
sostituzione edilizia	ammessa con le condizioni determinate nel quadro 4.4.
interventi di incremento volumetrico	non ammessi
ricomposizione edilizia	non ammessa
ricomposizione urbanistica	non ammessa

QUADRO 4.1. - restauro e risanamento conservativo
ammesso senza condizioni

QUADRO 4.2. - ristrutturazione edilizia
Ammessi esclusivamente ove volti a migliorare i caratteri compositivi dell'edificazione esistente, ed a omologarli alle caratteristiche positive dominanti nell'ambito, e sotto le condizioni che seguono: - non è ammessa la conversione a funzioni abitative o turistico ricettive di interi edifici non aventi già tali destinazioni come prevalenti. - Negli edifici già a prevalente funzione abitativa non è ammesso l'incremento della S.A. con destinazione d'uso abitativa per oltre il 15% della preesistenza con tale destinazione. - nell'ambito di interventi non comportanti la integrale sostituzione delle strutture murarie preesistenti è consentita la formazione di modesti compensi volumetrici tra porzioni demolite e nuovi volumi a condizione che l'intervento sia volto alla salvaguardia dell'organica immagine del fabbricato, con osservanza dei limiti di distanza dai fabbricati disposti dal C.C. e 10 m. ove ne ricorrano le condizioni di frontistanza, e non superamento dell'altezza massima preesistente. - gli interventi che propongano incremento del numero delle unità abitative esistenti non debbono produrre unità aventi S.A. media minore di mq. 100 o comunque unità aventi S.A. minore di mq. 80, fatta esclusione, nel calcolo della media, delle unità già inferiori a tale limite e che non possono essere ulteriormente ridotte

QUADRO 4.3. - integrazione edilizia
Limitatamente agli edifici o loro porzioni destinate a pubblici esercizi. al fine di documentate esigenze di carattere igienico o funzionale determinate dall'osservanza di disposizioni di legge è ammesso un incremento della S.A. esistente sino al 5% della preesistenza, alla condizione della stipula con il Comune di una convenzione con la quale la proprietà assume impegno alla conservazione della destinazione d'uso a pubblico esercizio per un periodo di almeno 15 anni. L'incremento ammesso dovrà essere collocato al solo piano terreno, in corpo aderente a quello principale con l'osservanza dei parametri di distanza dalle altre costruzioni e dai confini desumibili dal C.C. ed altezza limitata ad un solo piano.

QUADRO 4.4. - sostituzione edilizia
Ammessa nei limiti della riproposizione del VVPP (volume vuoto per pieno) preesistente di piccoli edifici di V max 250 mc. documentalmente esistenti alla data del 31 dic. 1993 con obbligo di contenimento del sedime all'interno di un perimetro omotetico costruito a m. 3 di distanza dal sedime del fabbricato originario con osservanza dei seguenti parametri:

L'altezza massima dell'edificio non potrà essere elevata oltre quella preesistente. D = non inferiore a m. 10,00. DC non inferiore a m. 5,00 o in aderenza a edificato esistente DSC e DSP – m. 1,50 o laddove già inferiori non minori di quelle preesistenti

5. Interventi di nuova edificazione funzionalmente autonoma sviluppata prevalentemente fuori terra

specificazioni dell'intervento	condizioni di ammissibilità
nuova edificazione	non ammessa

6. Interventi di nuova edificazione fuori terra a carattere pertinenziale aventi sedime distinto dal fabbricato principale

tipologia dell'intervento	condizioni di ammissibilità
nuova edificazione	non ammessa

7. Interventi di nuova edificazione entro terra

categoria dell'intervento	condizioni di ammissibilità
Formazione di nuovi autonomi volumi interrati non aventi carattere pertinenziale	Non ammessa
formazione di volumi pertinenziali entro terra compresi entro il sedime dell'edificio principale soprastante.	ammessi nei limiti e con i caratteri della superficie accessoria (S.Acc) come definita al comma 4 dell'art. 8
formazione di volumi interrati costituiti in pertinenza ai sensi comma 22 dell'art. 8	Ammessi nei limiti e con i caratteri della superficie accessoria (S.Acc) come definita al comma 4 dell'art. 8 esclusivamente se destinati a deposito attrezzi per la conduzione delle pertinenze scoperte a giardino nella misura di un rapporto massimo di superficie di 1/50 rispetto alla superficie del giardino stesso. I volumi dovranno essere collocati interamente entro le balze del terreno preesistente ed in ogni caso non potranno avere superficie maggiore di mq. 15 con un minimo comunque ammesso di mq. 5. Ove nella stessa proprietà siano già presenti volumi pertinenziali fuori terra o entro terra aventi analoga funzione, è in ogni consentita la sola formazione di un vano della dimensione minima sopra prevista. I parcheggi pertinenziali alle unità abitative comprese nella stessa proprietà potranno essere realizzati entro le balze del terreno preesistente nella misura massima di mq. 50 per ciascuna unità abitativa. Ove il numero dei posti auto necessari ecceda il numero di tre il vano interrato dovrà presentare perimetro non aderente a terreno naturale anche mediante intercapedine o a altro vano utilizzabile in misura non eccedente il rapporto di ¼ rispetto al perimetro totale del vano complessivo.

8. Interventi sugli spazi esterni

categoria dell'intervento	condizioni di ammissibilità
formazione di percorrenze carrabili	ammesse esclusivamente per l'accesso dalla via pubblica a superfici destinate a parcheggio
sistemazioni di aree per la formazione di parcheggi	ammessi esclusivamente se munite di apertura diretta verso strade aperte al transito carrabile senza limitazioni
modifiche morfologiche	ammesse limitatamente alla sistemazione dei giardini a condizione che i movimenti di terra siano contenuti entro i m. 2 di spessore per gli scavi e m. 1 per i rinterri, con obbligatorio impiego per i contenimenti di pietrame a faccia vista. Maggiori spessori possono essere assentiti esclusivamente ove dimostrativamente funzionali ed essenziali per la formazione di viabilità interne e parcheggi, alla condizione che siano motivatamente inseriti entro progetti unitari che prevedano una qualificata sistemazione generale dell'area.
installazione di manufatti non volumetrici	è ammessa la sistemazione di piccoli elementi non volumetrici di arredo dei giardini, con esclusione di serre o altri elementi aventi volume interno utilizzabile. La formazione di piccole serre per attività di giardinaggio è ammessa esclusivamente in presenza di un'area pertinenziale ad una abitazione, condotta a giardino, di dimensioni non inferiori a mq. 100. La serra, costituita secondo il tradizionale modello con tamponamento di perimetro e di copertura in elementi leggeri e trasparenti, dovrà avere superficie non superiore a 1/20 della superficie del giardino e comunque contenuta entro i mq. 10 e dovrà osservare i seguenti parametri: altezza massima al colmo m. 2,50 distanza minima da costruzioni esterne alla proprietà m. 10,00 distanza minima dai confini di proprietà m. 1,50
recinzioni	La formazione di nuove recinzioni è consentita alla condizione che le stesse siano realizzate secondo modelli tradizionalmente già in uso nella zona e, ove fiancheggino viabilità ad accesso pubblico, non prevedano occlusioni visuali al di sopra dell'altezza di m. 1,10.

9. Disposizioni normative di carattere prestazionale

Tutti gli interventi di ristrutturazione comportanti la formazione di un numero maggiore di unità abitative, o di nuove unità immobiliari destinate ad attività commerciali rispetto alla preesistenza debbono prevedere l'asservimento pertinenziale di almeno due posto auto per ciascuna unità abitativa esistente e di almeno un posto auto per ogni 50 mq. di nuova S.A. destinata ad attività commerciale nel settore degli esercizi di vicinato.
Tutti gli interventi di sostituzione edilizia debbono prevedere l'assolvimento dell'obbligo in materia di parcheggi di pertinenza nella misura disposta dalla Legge 122/1989.

CAPO III – AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE

Art. 40. Ambito di riqualificazione del fronte a mare urbano (AR-LM)

1. Individuazione

L'ambito corrisponde al fronte a mare del Capoluogo comprendendo da levante a ponente l'ambito litoraneo tra il Castello Medievale e la foce del torrente Boate.

2. Le condizioni attuali

Contesto territoriale

Il contesto attuale di riferimento dell'ambito è caratterizzato dalla presenza del sistema lineare litoraneo della "passeggiata a mare", compresa tra le due polarità significative del Castello Medievale verso levante e dei giardini alberati alla foce del torrente Boate.

Principali funzioni presenti

alberghiere, pubblici esercizi di elevata qualificazione ed esercizi di vicinato, residenza

Modello infrastrutturale:

lineare di connessione tra la piazza e la piazza 4 novembre

Elementi salienti e risorse specifiche presenti nell'area:

la riva marina
il Castello Medievale
il nucleo di verde d'alto fusto di pregio di piazza 4 novembre
il qualificato sistema delle fronti edificate affacciate sulla passeggiata a mare
il chiosco della musica

3. Sintesi interpretativa degli esiti della D. F.

3.1. Elementi di crisi

- sottoutilizzo dell'area di p.zza 4 novembre, prevalentemente attribuita a parcheggio che costituisce cesura nella fruizione del litorale urbano all'altezza della foce del Boate;
- la dismissione ed il degrado degli edifici alberghieri di via Gramsci;
- il degrado edilizio del fabbricato dell'albergo Savoia;
- la modesta qualità delle sistemazioni d'arredo urbano della passeggiata a mare;
- la presenza di traffico veicolare di superficie che divide longitudinalmente la passeggiata

3.2. Elementi di valore

la disponibilità strategica di una consistente superficie di carattere pubblico, lineare costiera, tale da porre in relazione funzionale le più rilevanti dotazioni storico costruite e di fruizione che hanno costituito nel tempo la principale e la più nota immagine di Rapallo

4. Condizioni e vincoli presenti

Ambientali: la presenza alle due estremità dei tratti terminali dei due principali corsi d'acqua di Rapallo (S.Francesco e Boate)
Storico-architettonici : Il Castello Medievale, e la porta delle Saline
Rischio idraulico : la foce del San Francesco e la foce del Boate

5. Indirizzi di pianificazione

Livello territoriale:

PTC PROVINCIALE
Valorizzazione del ruolo dei boulevard costieri
PTC della COSTA

PTCP Indicazioni prevalenti:
definizione di struttura urbana qualificata (SU) con indicazione quali Manufatti Emergenti del Castello medievale e della porta delle Saline

6. Obiettivi

Il tema di una più qualificata immagine cittadina fondato sulla esaltazione delle valenze proprie del fronte a mare urbano, nella porzione più antica del Centro, compresa tra le foci del San Francesco e del Boate, costituisce obiettivo di valenza strategica del PUC che individua il sistema quale sede di soluzione unitaria di un insieme di componenti fondamentali nella costruzione dell'immagine di qualità di Rapallo e nella sua attrattiva turistica.
Questa impostazione, trova riscontro sia nel P.T.C. dell'Assetto Costiero promosso dalla Regione Liguria .
Un water-front che restituisca a Rapallo la presenza di una "promenade" urbana litoranea di grande effetto scenografico, in grado di esaltare il ruolo di sede di ospitalità turistica qualificata, arricchita da strutture pubbliche di valore, e tale da costituire la porzione centrale di un itinerario che va dal parco di villa Porticciolo al Porto Turistico C. Riva senza soluzioni di continuità. Rilevante risulta altresì l'obiettivo da conseguire con il progetto di una riduzione del carico veicolare sull'immediato litorale, anche attraverso la formazione, alle spalle degli attuali Bagni Lido, di un plesso di autoparcheggio interrato, di consistenti dimensioni, tali da assorbire la domanda di parcheggio che oggi trova risposta in superficie.

7. Prestazioni a cui deve corrispondere l'Ambito

ambiti suolo e marino:

l'attuazione delle previsioni per lAmbito deve garantire una elevata qualità delle condizioni di stabilità e di sicurezza dei territori interessati, con particolare riferimento all'ordinato deflusso a mare dei corsi fluviali e al contenimento dei rischi di esondazione, con una stabilizzazione del fronte marino per la quale vanno previsti interventi di ripascimento e di protezione.

Sostenibilità ambientale

Gli elementi di maggior sensibilità ambientale dell'area interessata dal progetto sono costituiti dal delicato rapporto tra l'immagine consolidata del sistema edificato che comprende al suo interno episodi che rappresentano la "storia" costruita di Rapallo (il Castello, la porta seicentesca, i ricchi prospetti a mare degli edifici otto-novecenteschi) e la riva marittima,un tempo spiaggiosa alimentata dai due corsi d'acqua alle estremità, e oggi sistemata in prevalenza a "passeggiata" costruita, e protetta da difesa di massi litoranei.
Delle foci dei due corsi d'acqua che caratterizzavano la morfologia dell'area, quella di levante (S. Francesco) è oggi completamente tombinata, mentre il Boate presenta sponde fortemente caratterizzate in senso urbano.
Di rilievo sul quadro della verifica di sostenibilità dell'attuazione delle previsioni di piano sono gli impatti sul sistema viario carrabile, ed i conseguenti scarti nella sensibilità verso le diverse forme di inquinamento (acustico, aereo) connessi al transito e la sosta dei veicoli .
Il progetto, per la sua dimensione ed i suoi effetti sul quadro ambientale complessivo, deve essere supportato dalle indicazioni contenute all'art. 11 - 4° comma, lett. a), b), c), d) - della L.R. 36/97, ed in particolare deve esplicitare le alternative considerate, garantire la mitigazione degli impatti residui, effettuare la verifica degli esiti sotto il profilo ambientale .

infrastrutture:

Il progetto in rapporto agli obiettivi indicati ed alle sue singole componenti funzionali, dovrà estendersi alla riorganizzazione del sistema infrastrutturale carrabile e della sosta attualmente eccessivamente incidente sulla fruizione complessiva dell'area. assecondando la tendenza ad una

sempre maggiore pedonalizzazione del fronte a mare urbano, quanto meno in superficie, superando nella maggior misura possibile le cesure nel sistema pedonale costituite dai transiti veicolari di attraversamento
In relazione al sistema viario definito il progetto dovrà comprendere la previsione di sistemazione di un numero di parcheggi ad utenza pubblica in rotazione in misura non inferiore a quelli esistenti in superficie all'atto dell'adozione del presente Piano.

servizi:

Costituzione di una percorrenza lineare lungomare con carattere di boulevard pedonale tale da costituire un itinerario sintesi delle caratteristiche ambientali locali, ed in quanto tale una grande attrazione turistica (tema del "giardino mediterraneo") che possa valorizzare i singoli elementi di valore presenti, dal Castello, al sistema delle "piazze", a strutture specialistiche .
Formazione di un consistente plesso di parcheggi autoveicolari interrati.

sistema insediativo:

il progetto in via generale non dovrà prevedere significative modificazioni del carico insediativo residenziale presente, né modifiche di rilievo nell'immagine dei fabbricati affacciati sulla percorrenza litoranea.

sistemi delle attività economiche

La fruizione turistica costituisce il sistema dominante della previsione, con uno sviluppo sia quantitativo che qualitativo delle strutture alberghiere presenti, il cui ruolo deve essere esaltato dalle nuove sistemazioni.
In termini sinergici a quanto sopra descritto va confermato il ruolo essenziale del sistema dei grandi pubblici esercizi di ristorazione che costituiscono il principale connettivo del percorso, da integrarsi con la presenza di qualificati esercizi commerciali.

paesaggio:

il progetto deve assicurare, mediante la definizione di adeguate regole organizzative, una configurazione confacente sotto il profilo paesistico - ambientale, con il contesto di valore del Centro Urbano, prestando particolare attenzione ai rapporti da instaurarsi tra gli elementi del paesaggio costruito come si è venuto a sedimentare nel tempo, nella specificità della valorizzazione di una immagine fortemente connotata in termini identitari.

8. Modalità di attuazione delle previsioni

È prevista una scansione attuativa governata mediante la identificazione e progettazione di dettaglio di più "Settori di intervento unitario", ciascuno da approvarsi previa la approvazione da parte del Comune di uno Schema di Assetto Urbanistico esteso all'intero Ambito, in cui dovranno essere affrontate e risolte in termini funzionali, distributivi e compositivi di massima tutte le problematiche presenti.
Il "Settore di Intervento Unitario" corrisponde ad una congrua superficie territoriale o un insieme di elementi distinti connessi a rete, entro cui gli interventi previsti comportano la risoluzione compiuta, in termini dominanti e con riferimento ad uno specifico tema, di uno o più obiettivi specifici assegnati dalla pianificazione all'Ambito.
Il relativo progetto dovrà contenere tutti gli elementi atti a definire compiutamente i quadri economici dell'attuazione ed i soggetti a cui dovranno far carico i conseguenti oneri, e pertanto sarà corredato obbligatoriamente da tutti gli elementi tecnici, contabili e contrattualistici atti a garantire la concreta realizzazione delle previsioni entro i termini all'uopo prestabiliti.
Ai fini operativi è consentita la parziale interferenza tra i perimetri dei settori di intervento unitario, laddove ciò risulti giustificato dalla sovrapposizione delle condizioni funzionali connesse al perseguimento degli obiettivi specifici assegnati al settore.
Ciascun progetto di settore nella forma di P.U.O. dovrà infine dimostrare la corrispondenza delle proprie previsioni con gli obiettivi specifici definiti, e con riferimento allo Schema di Assetto illustrare la propria congruenza o comunque la propria piena compatibilità con il raggiungimento di tutti gli obiettivi previsti attraverso lo sviluppo operativo di altri "Settori di Intervento Unitario" al momento

non ancora progettati nel dettaglio.

9. Parametri urbanistico edilizi

Utilizzo delle superfici scoperte
Le superfici scoperte dovranno essere destinate a passeggiata pedonale a pubblico accesso ed a verde pubblico

10. Altre disposizioni urbanistiche

Valorizzazione della riva e del ponte sul torrente Boate con identificazione e sviluppo di un itinerario pedonale in direzione dei porti turistici e del Ponte di Annibale su corso Colombo.

11. Flessibilità delle previsioni

Al fine del potenziamento del sistema turistico ricettivo da recuperare qualitativamente e quantitativamente nelle forme della ricettività nell'albergo tradizionale, possono essere inclusi nella progettazione dell'Ambito, attraverso una corrispondente limitata estensione del suo perimetro interventi volti alla migliore rifunzionalizzazione di strutture alberghiere in esercizio o dismesse, in particolare ove tali strutture presentino forte degrado funzionale tali da renderle inadeguate a sostenere il ruolo che gli competerebbe nel quadro dell'offerta alberghiera di qualità.
Tali interventi possono comportare un incremento della S.A. esistente sino al 30% della preesistenza in assenza di elevazione della altezza dei fabbricati o delle caratteristiche tipologiche che connotano tali strutture, con possibilità di formazione di volumi interrati di servizio e di integrazioni volumetriche collocate nei lati non esposti alla pubblica via con osservanza, per gli eventuali elementi volumetrici fuori terra, dei parametri di distanza tra le costruzioni in misura non inferiore a quella disposta per le zone omogenee B dal D. I. 2 aprile 1968.
Il potenziamento e la riqualificazione delle strutture alberghiere dovranno prevedere un incremento significativo delle dotazioni alberghiere collettive con il raggiungimento dei requisiti strutturali previsti dalle vigenti disposizioni regionali in materia per l'assegnazione alla categoria di 4 stelle o superiore.
In ogni caso l'intervento resterà subordinato alla garanzia, da conseguirsi attraverso apposito atto da registrarsi alla competente Conservatoria, della destinazione d'uso definitiva turistico ricettiva nella categoria di "albergo tradizionale".

12. Disposizioni transitorie

In pendenza degli interventi da approvarsi con le modalità di cui al precedente punto 8, entro l'Ambito sono da considerarsi ammissibili tutti gli interventi volti all'adeguamento delle strutture pubbliche di superficie, la formazione di parcheggi in struttura interrata , gli interventi sugli edifici esistenti di carattere manutentorio sino al risanamento igienico, in assenza di mutamento di destinazione d'uso, di incremento del carico urbanistico o di modifica paesisticamente percepibile dell'immagine esterna.
Gli interventi sulle strutture alberghiere tradizionali esistenti sono estesi al potenziamento della funzione ricettiva svolta con applicazione delle possibilità disposte per l'ambito AC-CS.

Art. 41. Ambiti di riqualificazione dei sistemi urbani da consolidare (AR-UC)

1. Caratteristiche generali

Porzioni del sistema urbano e di margine dello stesso, con caratteri diversificati che vanno da riconoscibili impianti unitari a sistemi eterogenei, da considerarsi sature nel rapporto presente tra edificato e residui spazi liberi (impianti di via della Libertà, corso Italia, collina di S.Anna, via Pietrafaccia, a monte di via Magiocco, via Bolzano, porzione di San Michele a monte del tracciato ferroviario).
All'interno dell'ambito, esistono in genere puntuali e circoscritte condizioni, in cui, in ragione delle opportunità spaziali presenti ed alle puntuali esigenze del sistema sono da favorire limitati interventi di miglioramento funzionale dell'organismo edificato.

2. Destinazioni funzionali

	sigla	
abitativa diretta	**RE-A**	●
pertinenze alla funzione abitativa	**RE-P**	●
altre funzioni assimilate alla res/za	**RE-C**	●
att. commerc. e artig. minori	**CU-A**	■
pubblici esercizi	**CU-P**	●
attività ricreative e di spettacolo	**CU-R**	●
servizi a gestione privata	**CU-S**	●
alberghi tradizionali	**TU-A**	●
residenze turistico alberghiere	**TU-R**	■
ricettività all'aria aperta	**TU-V**	×
case di riposo - convitti	**TU-S**	●
ricettive extralberghiere	**TU-C**	●
sostegno att. escursionistiche	**TU-E**	×
att. industriali ed artigianali	**PR-D**	■
depositi commerciali > 250 mq.	**PR-C**	■
medi esercizi di vendita non alim.	**PR-N**	■
medi esercizi di vendita alimentari	**PR-A**	■
attività e depositi agricoli	**AG-E**	×
abitazioni conduttori agricoli	**AG-A**	×
attività agrituristiche	**AG-T**	×
servizi collettivi	**F**	●

●	Ammessa
■	Ammessa con condizioni
×	Non ammessa

Nell'ambito sono ammesse sotto condizioni le seguenti destinazioni funzionali:

- residenza turistico alberghiera: ammessa esclusivamente a seguito di conversione a tale funzione di superfici già a destinazione residenziale o assimilate (RE-A, RE-P, RE-C) o di servizi a gestione privata (CU-S) o (TU-S) o TU-C

- CU-A nei limiti dell'esercizio di vicinato o dell'artigianato di servizio alla persona o comunque impegnante superficie sino a 250 mq.
- PR-C, PR-D, PR-N, PR-A nei limiti del mantenimento degli esercizi esistenti salva la funzione PR-N che è ammessa nella porzione d'ambito a ponente dell'asse tra il ponte sul Boate al termine ovest di via Torino e via Rizzo
-

3. Indice di utilizzazione insediativa I.U.I.

Tutte le aree sono prive di Indice di utilizzazione Insediativa

4. Interventi sulle costruzioni esistenti.

categoria dell'intervento	condizioni di ammissibilità
manutenzione ordinaria	ammessa senza condizioni
manutenzione straordinaria	ammessa senza condizioni
demolizione senza ricostruzione	ammessa
restauro e risanamento conservativo	ammessa con le condizioni determinate nel quadro 4.1.
ristrutturazione edilizia	ammessa con le condizioni determinate nel quadro 4.2.
integrazione edilizia	ammessa con le condizioni determinate nel quadro 4.3.
sostituzione edilizia	ammessa con le condizioni determinate nel quadro 4.4.
interventi di incremento volumetrico	Non ammessi
ricomposizione edilizia	Ammessa con le condizioni determinate nel quadro 4.5.
ricomposizione urbanistica	Ammessa con le condizioni determinate nel quadro 4.6.

QUADRO 4.1. - restauro e risanamento conservativo
ammesso

QUADRO 4.2. - ristrutturazione edilizia
Ammessi esclusivamente ove volti a migliorare i caratteri compositivi dell'edificazione esistente, e sotto le condizioni che seguono: non è ammessa la conversione a funzioni abitative o turistico ricettive di interi edifici non aventi già tali destinazioni come prevalenti - Negli edifici già a prevalente funzione abitativa non è ammesso l'incremento della S.A. con destinazione d'uso abitativa per oltre il 15% della preesistenza con tale destinazione. - gli interventi che propongano incremento del numero delle unità abitative esistenti non debbono produrre unità aventi S.A. media minore di mq. 70 o comunque unità aventi S.A. minore di mq. 50, fatta esclusione, nel calcolo della media, delle unità già inferiori a tale limite e che non possono essere ulteriormente ridotte. - nell'ambito di interventi non comportanti la integrale sostituzione delle strutture murarie preesistenti è consentita la formazione di modesti compensi volumetrici tra porzioni demolite e nuovi volumi (per un massimo non superiore al 10% della volumetria v.p.p. dell'edificio a condizione che l'intervento sia volto al miglioramento dell'immagine del fabbricato, con osservanza dei limiti di distanza dai fabbricati disposti dal C.C. ed ove ne ricorrano le condizioni di frontistanza di m. 10,00, e non superamento dell'altezza massima preesistente.

QUADRO 4.3. - integrazione edilizia
Limitatamente agli edifici o loro porzioni gia destinate a funzioni abitative o a attività commerciali al dettaglio o pubblici esercizi. al fine di corrispondere a documentate esigenze volte all'osservanza di

disposizioni di legge in materia di superamento delle barriere architettoniche o di sicurezza degli impianti è consentita la formazione di un incremento volumetrico strettamente contenuto al fine del soddisfacimento dell'esigenze e comunque non comportante un maggior volume f.t. superiore del 3% rispetto alla preesistenza.
D = non inferiore a m. 3 e comunque con l'osservanza della distanza minima di 10 metri in caso di frontistanza tra pareti finestrate.
DC non inferiore a m. 3,00
DSC e DSP – m. 2,00 o laddove già inferiori non minori di quelle preesistenti

QUADRO 4.4. - sostituzione edilizia

Ammessa nei limiti della V.V.P.P. preesistente con incremento massimo della S.A. del 10% rispetto alla preesistenza all'interno di un perimetro omotetico costruito a m. 6 di distanza dal sedime del fabbricato originario con osservanza dei seguenti parametri:
L'altezza massima dell'edificio non potrà essere elevata oltre m. 13,00
D = non inferiore a m. 10,00 da elevarsi a m. 12,00, nel caso che uno dei prospetti che si fronteggiano abbia altezza maggiore di m. 16 .
DC non inferiore a m. 5,00 o in aderenza a edificato esistente
DSC e DSP – m. 1,50 o laddove già inferiori non minori di quelle preesistenti
RV non maggiore di 4,50.
Le superfici (SA) destinate alla funzione d'uso residenziale non potranno essere incrementate di oltre il 10% rispetto a quella preesistente nell'edificio.
Le unità immobiliari abitative risultanti non potranno avere S.A. inferiore a quella media preesistente con divieto di unità aventi S.A. inferiore a mq. 50.
È obbligatorio il reperimento all'interno del lotto di intervento o in area non distante oltre m. 50 da questo, di superfici di parcheggio da asservire pertinenzialmente alle unità immobiliari oggetto di ricostruzione nella misura minima di 1 posto auto per ciascuna unità abitativa avente S.A. sino a mq. 60 e di 2 posti auto per ciascuna unità abitativa avente S.A. maggiore di mq. 60.
Nel caso l'intervento comporti la destinazione d'uso finale nella categoria della residenza turistica alberghiera la dotazione di posti auto minimi da asservire pertinenzialmente dovrà essere pari alla metà dei posti letto previsti.
Per le altre destinazioni d'uso ammesse nell'ambito obbligo di dotazione di parcheggi di pertinenza nella misura di 1mq. ogni 3 mq. di S.A.
Nel caso l'intervento comporti un incremento delle superfici destinate a spazi pubblici a terra (aree stradali, parcheggi, verde pedonale in misura superiore a mq. 100) , il Comune potrà concedere, a suo insindacabile giudizio, che la S.A. destinabile a funzioni residenziali siano incrementate sino al 20% della preesistenza (in luogo del 10% ordinario) e il V.v.p.p. esistente sia incrementato di metri cubi 2 per ogni metro quadrato di area trasferita al pubblico uso. La convenzione, da annettersi al titolo edilizio dovrà definire e garantire la realizzazione e la cessione al Comune delle superfici destinate a spazi pubblici.

QUADRO 4.5. – ricomposizione edilizia

Ammessa limitatamente alle modalità che seguono:

- interventi di parziale recupero volumetrico del manufatto esistente, ove lo stesso sia realizzato in aderenza o abbia distanza da un edificio principale sino a m. 15 previa demolizione del manufatto stesso con utilizzo di una disponibilità volumetrica (volume v.p.p. "V") pari al 30% di quella demolita e con un massimo non valicabile di mc. 25 da disporre in integrazione del fabbricato principale presente nella stessa proprietà, con i parametri disposti per gli ampliamenti volumetrici in assenza di asservimento (quadro 4.3.). Al volume ricostruito potrà essere esclusivamente attribuita funzione d'uso in analogia rispetto alla destinazione d'uso del piano terra dell'edificio principale.
  E' obbligatoria la previsione di accurata ricomposizione ambientale delle superfici scoperte derivanti dalla demolizione del manufatto.
- Interventi volti all'accorpamento in un unico volume di un massimo di 2 manufatti alle seguenti condizioni:
  - collocazione del nuovo sedime entro lo stesso lotto contiguo ad una distanza comunque non superiore a m. 15 da uno dei sedimi originari.

- volume massimo derivante mc. 100
- obbligo di attribuzione di destinazione d'uso di tipo pertinenziale (con esclusione di possibilità di trasformabilità a funzioni abitative dirette) o a deposito.

Osservanza dei parametri edilizi indicati in via generale all'art. 9 delle presenti Norme.

QUADRO 4.6. – ristrutturazione urbanistica

Fatta eccezione per i complessi edilizi caratterizzati da una qualificata immagine urbana per i quali resta riservata al Comune la definizione, anche nel corso della gestione del Piano, all'interno dell'ambito sono ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica a mezzo di preventiva approvazione di Progetto Urbanistico Operativo (P.U.O.), finalizzato alla riqualificazione edilizia ed urbanistica del tessuto urbano ed al recupero di sufficienti dotazioni di servizi pubblici e privati, oltre che ad una maggiore funzionalità della viabilità pubblica, alle seguenti condizioni:

- volumetria v.p.p. complessiva interessata dal P.U.O non minore di mc. 3.000 (tremila)
- Possibilità di attribuzione di tutte le funzioni d'uso ammesse nell'ambito, con limitazione, per le unità abitative risultanti di S.A. media non inferiore a mq. 70 con un minimo comunque non inferiore a mq. 50, o alternativamente di S.A. media non inferiore a quella preesistente.
- Obbligo di dotazione di standard urbanistici pubblici (esclusa la viabilità principale) in misura non inferiore a 1 mq. per ogni mq. di S.A. conseguita.
- Obbligo di presenza di superfici di parcheggio da asservire pertinenzialmente alle unità immobiliari risultanti nella misura minima di 1 posto auto per ciascuna unità abitativa avente S.A. sino a mq. 60 e di 2 posti auto per ciascuna unità abitativa avente S.A. maggiore di mq. 60. Per le S.A. con destinazioni appartenenti alla categoria del connettivo urbano (CU) e della ricettività (TU) e depositi (PR-C) la dotazione di parcheggio pertinenziale minima è quella di 1 mq. per ogni 3 mq. di S.A.. Nel caso di albergo tradizionale la dotazione può essere ridotta sino ad un terzo dell'entità assegnata. Ferme restando le maggiori dotazioni eventualmente disposte dalla normativa regionale in materia di medie strutture di vendita, la superficie di parcheggio pertinenziale per le attività PR-N e PR-A non potrà essere inferiore a quella prevista quale superficie di vendita (SNV).

Parametri urbanistico ed edilizi da osservarsi nel Progetto

- VVPP massimo non superiore a quello preesistente con possibilità di un suo incremento sino al 20% laddove il rapporto tra il v.p.p.p. previsto e la sommatoria delle superfici private comprese nel P.U.O risulti inferiore a 5 e sino al raggiungimento di un tale valore. ,
- Gli altri parametri edilizi , fermo restando l'obbligo di distanza tra i fabbricati frontistanti e interni al P.U.O. in misura minima di m. 10, sono determinati in sede di P.U.O.. Relativamente ai fabbricati esterni al P.U.O. la distanza minima non potrà essere inferiore a quella preesistente, con un minimo comunque sempre da osservare di m. 10,00 .

5. Interventi di nuova edificazione funzionalmente autonoma sviluppata prevalentemente fuori terra

specificazioni dell'intervento	condizioni di ammissibilità
nuova edificazione	non ammessa

6. Interventi di nuova edificazione fuori terra a carattere pertinenziale aventi sedime distinto dal fabbricato principale

tipologia dell'intervento	condizioni di ammissibilità
nuova edificazione	Non ammessa

7. Interventi di nuova edificazione entro terra

categoria dell'intervento	condizioni di ammissibilità
Formazione di nuovi	Non ammessa

autonomi volumi interrati non aventi carattere pertinenziale	
formazione di volumi pertinenziali entro terra compresi entro il sedime dell'edificio principale soprastante.	Ammessi al di sotto del perimetro omotetico disposto a m. 3 attorno al sedime del fabbricato fuori terra avente carattere principale sino al raggiungimento di una S.L.. massima pari a quella del sedime f.t. .
formazione di volumi interrati costituiti in pertinenza ai sensi comma 22 dell'art. 8	ammessi nei limiti di cui al punto 4 del comma 22 dell'art. 8, con divieto di contiguità con altri volumi interrati posti a distanza inferiore a m. 3. I parcheggi pertinenziali alle unità abitative comprese nella stessa proprietà potranno essere realizzati entro la morfologia del terreno preesistente nella misura massima di 0,5 mq. per mq. di superficie scoperta (comprensivi degli spazi di manovra coperti). Ove il numero dei posti auto necessari ecceda il numero di tre il vano interrato dovrà presentare perimetro non aderente a terreno naturale anche mediante intercapedine o a altro vano utilizzabile in misura non eccedente il rapporto di ¼ rispetto al perimetro totale del vano complessivo. Parametri urbanistici ed edilizi: H interna < mt 2,40 D - da altre costruzioni fuori terra e/o entro terra m. 3 DC > mt 1,50 DSC > mt 1,50 DSP > n.d.
volumi tecnici	ammessi esclusivamente se limitati alla formazione di vani per la colloca di impianti tecnici o per servizi tecnologici della superficie massima di mq. 8, interamente compresi entro la morfologia preesistente.

8. Interventi sugli spazi esterni

categoria dell'intervento	condizioni di ammissibilità
formazione di percorrenze carrabili	ammesse esclusivamente per l'accesso dalla via pubblica a superfici destinate o da destinarsi a parcheggio
sistemazioni di aree per la formazione di parcheggi	ammessi esclusivamente se munite di apertura diretta verso strade aperte al transito carrabile con la formazione, ove possibile , di idonei diaframmi a verde.
modifiche morfologiche	ammesse
installazione di manufatti non volumetrici	è ammessa la sistemazione di piccoli elementi non volumetrici di arredo dei giardini, con esclusione di altri elementi aventi volume interno utilizzabile. La formazione di piccole serre per attività di giardinaggio è ammessa esclusivamente in presenza di un'area pertinenziale ad una abitazione, condotta a giardino, di dimensioni non inferiori a mq. 100. La serra, costituita secondo il tradizionale modello con tamponamento di perimetro e di copertura in elementi leggeri e trasparenti, dovrà avere superficie non superiore a 1/20 della superficie del giardino e comunque contenuta entro i mq. 10 e dovrà osservare i seguenti parametri: altezza massima al colmo m. 2,50 distanza minima da costruzioni esterne alla proprietà m. 10,00 distanza minima dai confini di proprietà m. 1,50

recinzioni	La formazione di nuove recinzioni è consentita alla condizione che le stesse siano realizzate secondo modelli tradizionalmente già in uso nella zona e, ove fiancheggino viabilità ad accesso pubblico, non prevedano occlusioni visuali al di sopra dell'altezza di m. 1,10.

9. Flessibilità

Costituisce condizione di flessibilità ai sensi dell'art. 27 comma 2 punto e) della L.R. 36/1997 e s.m.

Nel caso di presenza di manufatti incongrui o comunque di scarsa qualità costruttiva che costituiscano elemento di scadimento dell'immagine urbana, costituisce condizione di flessibilità condizionata al non sindacabile giudizio del Comune consentire un intervento di ristrutturazione urbanistica anche in deroga al requisito della volumetria minima originaria prescritta.
In tal caso è peraltro prescritto che il P.U.O. preveda la realizzazione e la cessione al Comune di superfici destinate a spazio stradale pubblico, a parcheggio pubblico o a verde pedonale pubblico in misura non inferiore alla S.A. (con qualsiasi funzione d'uso) prevista .

10. Disposizioni normative di carattere prestazionale

Tutti gli interventi di ristrutturazione comportanti la formazione di un numero maggiore di unità abitative, o di nuove unità immobiliari destinate ad attività commerciali rispetto alla preesistenza debbono prevedere l'asservimento pertinenziale di almeno due posto auto per ciascuna unità abitativa esistente e di almeno un posto auto per ogni 50 mq. di nuova S.A. destinata ad attività commerciale nel settore degli esercizi di vicinato.
Tutti gli interventi di sostituzione edilizia debbono prevedere l'assolvimento dell'obbligo in materia di parcheggi di pertinenza nella misura disposta dalla Legge 122/1989.

11. Disposizioni compensative

Laddove l'intervento di ricomposizione edilizia con demolizione del manufatto incongruo disposto al quadro 4.5. del presente articolo comporti la cessione alla proprietà pubblica di una superficie non inferiore al doppio di quella di sedime del fabbricato incongruo rimosso, è ammesso che l'entità del volume v.p.p. di cui è ammessa la ricomposizione nell'edificio principale sia pari a quello rimosso, con un massimo comunque non valicabile di mc. 80.

12- Settore via Baisi-via Veroggio S 3

Le relative disposizioni sono contenute al punto 4.8.2.2. dell'art. 13 delle presenti Norme.

13- Settore buova Chiesa di Sant'Anna S 4

Le relative disposizioni sono contenute al punto 4.4.4. dell'art. 13 delle presenti Norme.

14. Settore lungo via S. Maria identificato come PP 3

All'interno del settore opera con carattere di prevalenza la disciplina urbanistica-edilizia in forma di P.P. oggetto della conclusiva Deliberazione del Consiglio Comunale n° 153 del 27 luglio 2009 con la quale sono state accettate le prescrizioni provinciali .

Art. 42.. Ambiti di riqualificazione dei sistemi minori periurbani (AR-PC)

1. Caratteristiche generali

Corrispondono a porzioni degli Insediamenti lineari di valle periurbani rispetto al Capoluogo entro cui sono presenti limitate incoerenze e disorganicità tipologiche e funzionali, di tipo puntuale tali da non dover necessitare l'inclusione delle aree stesse in un distretto di trasformazione

2. Destinazioni funzionali ammesse

	sigla	
abitativa diretta	**RE-A**	●
pertinenze alla funzione abitativa	**RE-P**	●
altre funzioni assimilate alla res/za	**RE-C**	●
att. commerc. e artig. minori	**CU-A**	●
pubblici esercizi	**CU-P**	●
attività ricreative e di spettacolo	**CU-R**	●
servizi a gestione privata	**CU-S**	●
alberghi tradizionali	**TU-A**	●
residenze turistico alberghiere	**TU-R**	■
ricettività all'aria aperta	**TU-V**	×
case di riposo - convitti	**TU-S**	●
ricettive extralberghiere	**TU-C**	●
sostegno att. escursionistiche	**TU-E**	×
att. industriali ed artigianali	**PR-D**	■
depositi commerciali > 250 mq.	**PR-C**	■
medi esercizi di vendita non alim.	**PR-N**	●
medi esercizi di vendita alimentari	**PR-A**	■
attività e depositi agricoli	**AG-E**	×
abitazioni conduttori agricoli	**AG-A**	×
attività agrituristiche	**AG-T**	×
servizi collettivi	**F**	●

●	Ammessa
■	Ammessa con condizioni
×	Non ammessa

Nell'ambito sono ammesse sotto condizioni le seguenti destinazioni funzionali nei limiti

- residenza turistico alberghiera: esclusivamente a seguito di conversione a tale funzione di superfici già a destinazione residenziale o assimilate (RE-A, RE-P, RE-C) o di servizi a gestione privata (CU-S) o (TU-S) o TU-C

La funzione PR-D, PR-C e PR-A è ammessa nei limiti della conservazione delle attività esistenti

3. Indice di utilizzazione insediativa I.U.I.

0,03 mq/mq.

L'I.U.I. è esclusivamente destinabile, in conformità a quanto disposto nei quadri che seguono per gli interventi sulle costruzioni esistenti.

4. Interventi sulle costruzioni esistenti.

categoria dell'intervento	condizioni di ammissibilità
manutenzione ordinaria	ammessa senza condizioni
manutenzione straordinaria	ammessa senza condizioni
demolizione senza ricostruzione	ammessa
restauro e risanamento conservativo	ammessa come da quadro 4.1.
ristrutturazione edilizia	ammessa con le condizioni determinate nel quadro 4.2.
integrazione edilizia	ammessa con le condizioni determinate nel quadro 4.3.
sostituzione edilizia	ammessa con le condizioni determinate nel quadro 4.4.
interventi di incremento volumetrico	Ammessi con le condizioni determinate al quadro 4.5.
ricomposizione edilizia	Ammessa con le condizioni determinate nel quadro 4.6.
ristrutturazione urbanistica	Ammessa con le condizioni determinate nel quadro 4.7.

QUADRO 4.1. - restauro e risanamento conservativo
ammesso

QUADRO 4.2. - ristrutturazione edilizia
Ammessi esclusivamente ove volti a migliorare i caratteri compositivi dell'edificazione esistente, ed a omologarli alle caratteristiche positive dominanti nell'ambito, e sotto le condizioni che seguono: - non è ammessa la conversione a funzioni abitative o turistico ricettive di interi edifici non aventi già tali destinazioni come prevalenti, se non con le modalità di cui al quadro 4.2.1. - Negli edifici già a prevalente funzione abitativa non è ammesso l'incremento della S.A. con destinazione d'uso abitativa per oltre il 15% della preesistenza con tale destinazione. - nell'ambito di interventi non comportanti la integrale sostituzione delle strutture murarie preesistenti è consentita la formazione di modesti compensi volumetrici tra porzioni demolite e nuovi volumi a condizione che l'intervento sia volto alla salvaguardia dell'organica immagine del fabbricato, con osservanza dei limiti di distanza dai fabbricati disposti dal C.C. ed ove ne ricorrano le condizioni di frontistanza di pareti finestrate di m. 10, e non superamento dell'altezza massima preesistente. - gli interventi che propongano incremento del numero delle unità abitative esistenti non debbono produrre unità aventi S.A. media minore di mq. 65 o comunque unità aventi S.A. minore di mq. 50, fatta esclusione, nel calcolo della media, delle unità già inferiori a tale limite e che non possono essere ulteriormente ridotte

QUADRO 4.2.1. - ristrutturazione edilizia con asservimento
In coincidenza di interventi di ristrutturazione edilizia è ammessa la conversione di superfici esistenti alle funzioni d'uso residenziale RE-A e turistico ricettive (TU) in misura eccedente quanto disposto al quadro 4.2., esclusivamente con impiego dell'I.U.I. d'ambito, da applicarsi su superfici libere da precedenti asservimenti e poste interamente entro lo stesso ambito e comprese entro una distanza di m. 50 dal perimetro del fabbricato oggetto di intervento.

QUADRO 4.3. - integrazione edilizia
Limitatamente agli edifici o loro porzioni gia destinate a funzioni abitative o a pubblici esercizi. al fine

di corrispondere a documentate esigenze di carattere igienico o funzionale è ammesso un incremento della S.A. esistente ed un corrispondente incremento del Volume v.p.p., nei termini percentuali che seguono:
per S.A. sino a mq. 100 – incremento 10%
per quota di S.A. eccedente i mq. 100 sino a mq. 200 – incremento 5%
per quota di S.A. eccedente i mq. 200 – nessun incremento
L'utilizzo dell'incremento volumetrico è riservato agli interventi che non prevedono la modalità esecutiva della demolizione e successiva ricostruzione dell'edificio principale.
I volumi aggiuntivi dovranno osservare i parametri edilizi che seguono:
L'altezza massima dell'edificio non potrà essere elevata oltre m. 0,50 rispetto a quella preesistente.
D = non inferiore a m. 10,00
DC non inferiore a m. 5,00 o in aderenza a edificato esistente
DSC e DSP – m. 1,50 o laddove già inferiori non minori di quelle preesistenti

QUADRO 4.4. - sostituzione edilizia

Ammessa nei limiti della V.V.P.P. preesistente con incremento massimo della S.A. del 5% rispetto alla preesistenza e con obbligo di contenimento del nuovo sedime all'interno di un perimetro omotetico costruito a m. 3 di distanza dal sedime del fabbricato originario.
Osservanza delle disposizioni che seguono in materia delle destinazioni d'uso:

- divieto di conversione alla funzione d'uso residenziale di interi fabbricati non aventi in origine tale destinazione o incremento di oltre il 3% della S.A. con destinazione d'uso abitativa principale rispetto alla preesistenza all'atto dell'adozione del presente Piano, a livello di edificio.
- gli interventi che propongano incremento del numero delle unità abitative esistenti non debbono produrre unità aventi S.A. media minore di mq.80 o comunque unità aventi S.A. minore di mq. 60, fatta esclusione, nel calcolo della media, delle unità già inferiori a tale limite e che non possono essere ulteriormente ridotte.

Osservanza dei seguenti parametri edilizi
L'altezza massima dell'edificio non potrà essere elevata di oltre m. 0,50 rispetto a quella preesistente.
Le unità immobiliari abitative risultanti non potranno avere S.A. inferiore a quella media preesistente .
D = non inferiore a m. 10,00.
DC non inferiore a m. 5,00 o in aderenza a edificato esistente
DSC e DSP – m. 1,50 o laddove già inferiori non minori di quelle preesistenti
È obbligatorio il reperimento all'interno del lotto di intervento o in area non distante oltre m. 50 da questo, di superfici di parcheggio da asservire pertinenzialmente alle unità immobiliari oggetto di ricostruzione nella misura minima di 1 posto auto per ciascuna unità abitativa avente S.A. sino a mq. 60 e di 2 posti auto per ciascuna unità abitativa avente S.A. maggiore di mq. 60 o unità con destinazione di connettivo urbano per ogni 100 mq. di S.A.
Nel caso l'intervento comporti la destinazione d'uso finale nella categoria della residenza turistica alberghiera la dotazione di posti auto minimi da asservire pertinenzialmente dovrà essere pari a 1/6 dei posti letto previsti.

QUADRO 4.4.1. - sostituzione edilizia con asservimento

In coincidenza di interventi di sostituzione edilizia è ammessa la conversione di superfici esistenti alle funzioni d'uso residenziale RE-A e turistico ricettive (TU) in misura eccedente quanto disposto al quadro 4.2. , esclusivamente con impiego dell'I.U.I. d'ambito, da applicarsi su superfici libere da precedenti asservimenti e poste interamente entro lo stesso ambito e comprese entro una distanza di m. 50 dal perimetro del fabbricato oggetto di intervento.

QUADRO 4.5. - interventi di incremento volumetrico

Ammessi per tutti gli edifici esistenti sino al 30% della SA. e del Volume v.p.p. preesistente con utilizzazione della disponibilità edificatoria derivante dall'applicazione dell'I.U.I. su superfici contigue al fabbricato oggetto di intervento.
In contestualità sono altresì ammessi gli interventi volti all'adeguamento delle superfici abitative

eventualmente preesistenti alle norme sulle altezze interne vigenti, o comunque al miglioramento delle condizioni igieniche, alla condizione che non inducano altezze del fabbricato maggiori di oltre 50 cm. rispetto a quelle preesistenti.
Tutti gli interventi di cui ai punti che precedono non potranno elevare il rapporto di incidenza volumetrica preesistente (R.V.) in misura superiore al 5% dello stesso.
Al fine di tale accertamento l'incremento del Volume vuoto per pieno (V) derivante dimostrativamente dalla elevazione delle altezze interne ai fini igienici non viene contabilizzato.
L'intervento di incremento volumetrico è subordinato all'impegno a non utilizzare possibilità di integrazione edilizia senza asservimento sullo stesso edificio per un periodo di 10 anni a far data dal completamento dell'intervento stesso.

- Parametri urbanistici ed edilizi:

H	< mt 6,50
D	> mt 10,00
DC	> mt 5,00
DSC	> mt 3,00
DSP	> mt 1,00

In assenza di necessità di asservimento è ammesso l'intervento di incremento volumetrico di fabbricati principali mediante recupero di volumetria di manufatti incongrui con il rispetto di quanto sotto indicato:

a) Il volume del quale si recupera la superficie deve essere ubicato in aderenza all'edificio o a una distanza non superiore a mt 15,00 da esso e all'interno del lotto contiguo
b) La superficie recuperata può essere convertita in SA fino a mq 25,00, oltre al 50% dell'eccedenza, con un massimo non valicabile di mq 40,00
c) Il volume del quale si recupera, anche parzialmente, la superficie, deve essere demolito prima dell'inizio dei lavori di ampliamento

QUADRO 4.6. – ricomposizione edilizia

Ammessa limitatamente alle modalità che seguono:

- interventi di parziale recupero volumetrico del manufatto esistente, ove lo stesso sia realizzato in aderenza o abbia distanza da un edificio principale sino a m. 15 previa demolizione del manufatto stesso con utilizzo di una disponibilità volumetrica (volume v.p.p. "V") pari al 30% di quella demolita e con un massimo non valicabile di mc. 25 da disporre in integrazione del fabbricato principale presente nella stessa proprietà, con i parametri disposti per gli ampliamenti volumetrici in assenza di asservimento (quadro 4.3.). Al volume ricostruito potrà essere esclusivamente attribuita funzione d'uso di servizio rispetto alla destinazione d'uso del piano terra dell'edificio principale, con esclusione delle funzione residenziale.
  E' obbligatoria la previsione di accurata ricomposizione ambientale delle superfici scoperte derivanti dalla demolizione del manufatto.
- Interventi volti all'accorpamento in un unico volume di un massimo di 2 manufatti alle seguenti condizioni:
  - collocazione del nuovo sedime entro lo stesso lotto contiguo ad una distanza comunque non superiore a m. 15 da uno dei sedimi originari.
  - volume massimo derivante mc. 50
  - obbligo di attribuzione di destinazione d'uso di tipo pertinenziale (con esclusione di possibilità di trasformabilità a funzioni abitative dirette) o a deposito.

Osservanza dei parametri edilizi indicati in via generale all'art. 9 delle presenti Norme.

non ammessa

QUADRO 4.7. – ristrutturazione urbanistica

All'interno dell'ambito sono ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica a mezzo di preventiva

approvazione di Progetto Urbanistico Operativo (P.U.O.), finalizzato alla riqualificazione edilizia ed urbanistica del tessuto urbano ed al recupero di sufficienti dotazioni di servizi pubblici e privati, oltre che ad una maggiore funzionalità della viabilità pubblica, esclusivamente nel caso di presenza, all'interno di un lotto di proprietà contigua, di manufatti incongrui o comunque di scarsa qualità costruttiva che costituiscano elemento di scadimento dell'immagine urbana.
L'intervento dovrà comportare l'accorpamento entro un unico edificio della volumetria presente nei manufatti incongrui oggetto di demolizione con osservanza di quanto di seguito prescritto:

- Possibilità di attribuzione di tutte le funzioni d'uso ammesse nell'ambito, con limitazione, per le unità abitative risultanti di S.A. media non inferiore a mq. 70.
- Obbligo di dotazione di standard urbanistici pubblici (esclusa la viabilità principale) in misura non inferiore a 1 mq. per ogni mq. di S.A. conseguita.
- Obbligo di presenza di superfici di parcheggio da asservire pertinenzialmente alle unità immobiliari risultanti nella misura minima di 1 posto auto per ciascuna unità abitativa. Per le S.A. con destinazioni appartenenti alla categoria del connettivo urbano (CU) e della ricettività (TU) e depositi (PR-C) la dotazione di parcheggio pertinenziale minima è quella di 1 mq. per ogni 3 mq. di S.A..
- Parametri urbanistico ed edilizi da osservarsi nel Progetto
- VVPP massimo non superiore a quello preesistente con possibilità di un suo incremento sino al 30% con asservimento, con l'I.U.I. d'ambito di superfici libere da precedenti asservimenti comprese entro il medesimo lotto contiguo di proprietà.
- Gli altri parametri edilizi , fermo restando l'obbligo di distanza tra i fabbricati frontistanti e interni al P.U.O. in misura minima di m. 10, sono determinati in sede di P.U.O.. Relativamente ai fabbricati esterni al P.U.O. la distanza minima non potrà essere inferiore a quella preesistente, con un minimo comunque sempre da osservare di m. 10,00 .

5. Interventi di nuova edificazione funzionalmente autonoma sviluppata prevalentemente fuori terra

specificazioni dell'intervento	condizioni di ammissibilità
nuova edificazione	Non ammessa

6. Interventi isolati di nuova edificazione fuori terra a carattere pertinenziale

tipologia dell'intervento	condizioni di ammissibilità
nuova edificazione	Non ammessa

7. Interventi di nuova edificazione entro terra

categoria dell'intervento	condizioni di ammissibilità
Formazione di nuovi autonomi volumi interrati non aventi carattere pertinenziale	Non ammessa
formazione di volumi pertinenziali entro terra compresi entro il sedime dell'edificio principale soprastante.	Ammessi al di sotto del perimetro omotetico disposto a m. 3 attorno al sedime del fabbricato fuori terra avente carattere principale sino al raggiungimento di una S.L.. massima pari a quella del sedime f.t. . Ammessi esclusivamente se destinati a deposito attrezzi per la conduzione delle pertinenze scoperte condominiali nella misura di un rapporto massimo di superficie di 1/30 rispetto alla superficie della pertinenza scoperta stessa. I volumi dovranno essere collocati interamente entro le balze del terreno preesistente ed in ogni caso non potranno avere superficie maggiore di mq. 15 con un minimo comunque ammesso di mq. 6.

	Ammessi senza limitazioni se destinati a parcheggi di pertinenza di unità abitative e/o commerciali compresi nello stesso ambito delimitato dalla viabilità pubblica o in ambito contiguo.
formazione di volumi interrati costituiti in pertinenza ai sensi comma 22 dell'art. 8 delle presenti Norme	ammessi nei limiti di cui al punto 4 del comma 22 dell'art. 8, con divieto di contiguità con altri volumi interrati posti a distanza inferiore a m. 3. I parcheggi pertinenziali alle unità abitative comprese nella stessa proprietà potranno essere realizzati entro la morfologia del terreno preesistente nella misura massima di 0,5 mq. per mq. di superficie scoperta (comprensivi degli spazi di manovra coperti). Ove il numero dei posti auto necessari ecceda il numero di tre il vano interrato dovrà presentare perimetro non aderente a terreno naturale anche mediante intercapedine o a altro vano utilizzabile in misura non eccedente il rapporto di ¼ rispetto al perimetro totale del vano complessivo. Parametri urbanistici ed edilizi: H interna < mt 2,40 D - da altre costruzioni fuori terra e/o entro terra m. 3 DC > mt 1,50 DSC > mt 1,50 DSP > n.d. Sono inoltre ammessi esclusivamente se destinati a deposito attrezzi per la conduzione delle pertinenze scoperte condominiali nella misura di un rapporto massimo di superficie di 1/30 rispetto alla superficie della pertinenza scoperta stessa. I volumi dovranno essere collocati interamente entro le balze del terreno preesistente ed in ogni caso non potranno avere superficie maggiore di mq. 15 con un minimo comunque ammesso di mq. 6. Ammessi senza limitazioni se destinati a parcheggi di pertinenza di unità abitative e/o commerciali compresi nello stesso ambito delimitato dalla viabilità pubblica o in ambito contiguo.
volumi tecnici	ammessi esclusivamente se limitati alla formazione di vani per la colloca di impianti tecnici o per servizi tecnologici della superficie massima di mq. 6, interamente compresi entro la morfologia preesistente.

8. Interventi sugli spazi esterni

categoria dell'intervento	condizioni di ammissibilità
formazione di percorrenze carrabili	ammesse esclusivamente per l'accesso dalla via pubblica a superfici destinate a parcheggio
sistemazioni di aree per la formazione di parcheggi	ammessi esclusivamente se munite di apertura diretta verso strade aperte al transito carrabile senza limitazioni
modifiche morfologiche	ammesse limitatamente alla sistemazione dei giardini a condizione che i movimenti di terra siano contenuti entro i m. 2 di spessore per gli scavi e m. 1 per i rinterri. Maggiori spessori possono essere assentiti esclusivamente ove dimostrativamente funzionali ed essenziali per la formazione di viabilità interne e parcheggi, alla condizione che siano motivatamente inseriti entro progetti unitari che prevedano una qualificata sistemazione generale dell'area.

installazione di manufatti non volumetrici	è ammessa la sistemazione di piccoli elementi non volumetrici di arredo dei giardini, con esclusione di altri elementi aventi volume interno utilizzabile La formazione di piccole serre per attività di giardinaggio è ammessa esclusivamente in presenza di un'area pertinenziale ad una abitazione, condotta a giardino, di dimensioni non inferiori a mq. 100. La serra, costituita secondo il tradizionale modello con tamponamento di perimetro e di copertura in elementi leggeri e trasparenti, dovrà avere superficie non superiore a 1/10 della superficie del giardino e comunque contenuta entro i mq. 15 e dovrà osservare i seguenti parametri: altezza massima al colmo m. 2,50 distanza minima da costruzioni esterne alla proprietà m. 10,00 distanza minima dai confini di proprietà m. 1,50
recinzioni	La formazione di nuove recinzioni è consentita alla condizione che le stesse siano realizzate secondo modelli tradizionalmente già in uso nella zona e, ove fiancheggino viabilità ad accesso pubblico, non prevedano occlusioni visuali al di sopra dell'altezza di m. 1,10.

9. Disposizioni normative di carattere prestazionale

Tutti gli interventi di ristrutturazione e/o di sostituzione edilizia comportanti la formazione di un numero maggiore di unità abitative, rispetto alla preesistenza debbono prevedere l'asservimento pertinenziale di almeno due posto auto per ciascuna unità abitativa aggiuntiva con possibilità di monetizzazione alternativa dell'obbligazione a favore del Comune.,

10 . Disposizioni particolari per singoli settori

10.1. Area scoperta Poggiolino (AR-PC S 1)

All'interno del settore contrassegnato (AR-PC S.1) l'attuale destinazione funzionale a esercizio per la vendita di materiali da costruzione è da considerarsi ad esaurimento. Nella permanenza dell'attuale destinazione non sono quindi ammessi, sulle struttura e sugli spazi esistenti, interventi accedenti la manutenzione e la formazione di idonea recinzione verso la via pubblica.
Condizionatamente alla chiusura dell'attività in atto è ammessa la formazione di una struttura edificata destinata a ospitare funzioni d'uso nel settore dei servizi, commerciale di vicinato e nell'ambito delle attività socio-sanitarie a gestione privata.
L'intervento è assentibile mediante un progetto unitario che sostituisca integralmente l'attuale deposito di materiali edili e con l'osservanza dei seguenti parametri:

- Superficie agibile (S.A.) massima mq. 300
- H max = m. 6,50
- D = non inferiore a m. 10,00
- DC non inferiore a m. 5,00
- DSC e DSP – m. 5,00
- RV massimo 4,50

In corrispondenza della struttura dovranno essere previsti almeno 6 posti auto a pubblico accesso.

Art. 43. Ambiti di riqualificazione dei sistemi insediati sparsi di versante a matrice agricola (AR-AC)

1. Caratteristiche generali

L'ambito comprende le parti del territorio comunale interessata in passato da attività agricole coltive, sia a carattere estensivo che intensivo, oggi in parte dismesse, con i relativi insediamenti, ed in cui sono prevalenti gli interessi per una salvaguardia complessiva di immagine, che pur nella considerazione dell'ormai dominante ruolo abitativo contribuisca all'arresto dei fenomeni di compromissione ambientale, anche in relazione al ruolo paesistico svolto da tali ambiti.
L'edificazione esistente ha carattere sparso o a nucleo, con presenza di episodi di edificazione recente, in alcuni casi tipologicamente eterogenea e realizzata con caratteristiche e linguaggi estranei alla tradizione costruttiva rurale locale.
Obiettivo della disciplina è costituito dalla riqualificazione del rapporto tra edificato, sistema delle infrastrutture e ambiente rurale, privilegiando gli interventi di recupero abitativo e di sostegno alle funzioni di presidio del sistema ambientale..
Ai fini applicativi all'interno dell'ambito vengono individuate distinte categorie insediative e appositi settori entro cui operano precisazioni della normativa.
Con riferimento alle disposizioni contenute nella L. R. 36/97 l'ambito, costituisce sede indifferenziata di attività agricole produttive e di presidio ambientale.

Corrisponde ai
territori in genere olivetati con ripartizione secondo la disc. paes. puntuale in
IS 1 – MA sottoclassi A e B
IS 2 – MA
IS 3 – MA

2. Destinazioni funzionali ammesse

	sigla	
abitativa diretta	RE-A	■
pertinenze alla funzione abitativa	**RE-P**	■
altre funzioni assimilate alla res/za	**RE-C**	■
att. commerc. e artig. minori	**CU-A**	■
pubblici esercizi	**CU-P**	●
attività ricreative e di spettacolo	**CU-R**	■
servizi a gestione privata	**CU-S**	■
alberghi tradizionali	**TU-A**	■
residenze turistico alberghiere	**TU-R**	■
ricettività all'aria aperta	**TU-V**	■
case di riposo - convitti	**TU-S**	■
ricettive extralberghiere	**TU-C**	■
sostegno att. escursionistiche	**TU-E**	●
att. industriali ed artigianali	**PR-D**	×
depositi commerciali > 250 mq.	**PR-C**	×
medi esercizi di vendita non alim.	**PR-N**	×
medi esercizi di vendita alimentari	**PR-A**	×
attività e depositi agricoli	**AG-E**	●
abitazioni conduttori agricoli	**AG-A**	●
attività agrituristiche	**AG-T**	●
servizi collettivi	**F**	●

●	Ammessa
■	Ammessa con condizioni
×	Non ammessa

La funzione abitativa diretta, le relative pertinenze e funzioni assimilate (RE-A, RE-P e RE-C) sono ammesse nei limiti del mantenimento della preesistenza, o sottoposte al vincolo del supporto al presidio ambientale, attraverso la stipula della prescritta convenzione.
Le funzioni (CU-R, CU-S, TU-R, TU-S, PR-C) sono ammesse nei limiti del mantenimento della preesistenza
La funzione TU-A è consentita nella categoria della locanda
La funzione TU-C è ammessa limitatamente all'affittacamere ed al bed and breakfast

3. Indice di utilizzazione insediativa I.U.I.

Indice di utilizzazione insediativa per funzioni d'uso ammesse nell'ambito
0,01 mq/mq

L' I.U.I. può essere utilizzato:
- quale disponibilità di S.A. di nuova autonoma edificazione a fini delle funzioni d'uso ammesse in relazione alla modalità d'intervento prevista, come disciplinata ai successivi punti ed alle condizioni ivi prescritte.
- quale disponibilità di S.A. abitativa, nei limiti stabiliti al successivo punto 4.4., da impiegarsi in incremento di edifici abitativi esistenti ed in uso compresi nell'ambito

4. Interventi sulle costruzioni esistenti.

categoria dell'intervento	condizioni di ammissibilità
manutenzione ordinaria	ammessa senza condizioni
manutenzione straordinaria	ammessa senza condizioni
demolizione senza ricostruzione	ammessa per manufatti privi di valore architettonico o storico documentario.
restauro e risanamento conservativo	ammessa con le condizioni determinate nel quadro 4.1.
ristrutturazione edilizia	ammessa con le condizioni determinate nel quadro 4.2.
integrazione edilizia	ammessa con le condizioni determinate nel quadro 4.3.
sostituzione edilizia	ammessa con le condizioni determinate nel quadro 4.4.
interventi di incremento volumetrico	ammessa con le condizioni determinate nel quadro 4.5.
ricomposizione edilizia	ammessa con le condizioni determinate nel quadro 4.6.
ricomposizione urbanistica	non ammessa

QUADRO 4.1. - restauro e risanamento conservativo
Ammesso con la condizione che non vengano alterati con l'intervento i caratteri costruttivi documentari eventualmente presenti nell'edificio in relazione alla propria tipologia. In ogni caso l'intervento dovrà garantire positive soluzioni compositive in assonanza con il contesto d'intorno, nella logica di una miglior qualificazione dell'immagine rurale dell'insieme.

QUADRO 4.2. - ristrutturazione edilizia
Ammessi esclusivamente ove volta a migliorare i caratteri compositivi dell'edificazione esistente, ed a omologarli alle caratteristiche positive dominanti nell'ambito, e sotto le condizioni che seguono: • Non è' ammessa la conversione alla funzione abitativa di parti di fabbricato non aventi tale funzione all'atto dell'adozione del Piano, salvo che il fabbricato stesso possieda già la funzione abitativa quale dominante , pertanto nel qual caso la conversione di porzioni

minoritarie della superfici non necessita di asservimenti di aree,.

- Non è ammessa l'integrale conversione alla destinazione d'uso abitativa o assimilabile di interi fabbricati, o corpi di fabbrica autonomi non aventi al momento dell'adozione del Piano tale destinazione dominante, se non nel caso di interventi su fabbricati aventi idoneità alla conversione abitativa.

Quale destinazione dominante, ai fini dell'applicazione dei punti che precedono, deve intendersi la destinazione impegnante più del 50% della superficie (SA + S. Acc.) presente nell'edificio o nel corpo di fabbricato autonomo oggetto dell'intervento.
L'idoneità alla conversione abitativa, ai fini dell'applicazione della presente norma, si intende costituita da:

- presenza di murature di perimetro in struttura muraria (pietra o laterizio) e di copertura estese per almeno il 75% della superficie laterale e della copertura delimitanti il volume da trasformare.
- Superficie di solaio esistente (S.A. + S. Acc.) non inferiore a mq. 65
- Preesistenza delle condizioni di cui sopra alla data di adozione del Piano

La conversione alla funzione abitativa di fabbricati o autonomi corpi di fabbrica, ammessa ai sensi del punto precedente, richiede l'utilizzo di asservimento di aree con applicazione dell'I.U.I. d'ambito da calcolarsi per il triplo della sua entità.

- gli interventi di ristrutturazione che propongano incremento del numero delle unità abitative esistenti non debbono produrre unità aventi S.A. media minore di mq. 65 o comunque unità aventi S.A. minore di mq. 50, fatta esclusione, nel calcolo della media, delle unità già inferiori a tale limite e che non possono essere ulteriormente ridotte.

Ove risulti indispensabile al fine della conservazione dei caratteri architettonici storico-documentari di pregio del fabbricato oggetto di intervento, è consentito che l'altezza interna delle superfici destinate a funzioni abitative, ricettive o commerciali sia ridotta sino a 9/10 di quella di norma, ma in misura comunque non inferiore a quella preesistente. È altresì consentito che il rapporto della superficie dei vani di abitazione con le superfici finestrate sia ridotto sino a 1/12.

QUADRO 4.3. - integrazione edilizia

Limitatamente agli edifici o loro porzioni già destinate a funzioni abitative, al fine di corrispondere a documentate esigenze di carattere igienico o funzionale è ammesso un incremento della S.A. esistente ed un corrispondente incremento del Volume v.p.p., nei termini percentuali che seguono:
per S.A. sino a mq. 100 – incremento 10%
per quota di S.A. eccedente i mq. 100 sino a mq. 200 – incremento 5%
per quota di S.A. eccedente i mq. 200 – nessun incremento

- con un minimo sempre consentito d mq. 8 di SA e di mc. 30 di v.v.p.p. ed un massimo non valicabile per ciascun edificio di mq. 20 di S.A. e di 80 mc. di volume v.p.p.
- Nel calcolo degli incrementi del Volume v.p.p., la quota direttamente impiegata per l'elevazione delle altezze interne va considerata in misura del 50% della sua effettiva consistenza geometrica.
- Parametri urbanistici ed edilizi: da osservare a seguito degli interventi di integrazione, fatta salvo la possibilità di conservazione dell'involucro preesistente anche nel caso di non osservanza dei parametri stessi.

H	< mt 6,50
D	> mt 4,00
DC	> mt 2,00
DSC	> mt 3,00
DSP	> mt 1,00

Tutti gli interventi di cui ai punti che precedono non potranno elevare il rapporto di incidenza volumetrica preesistente (R.V.) in misura superiore al 5% dello stesso .
Al fine di tale accertamento l'incremento del Volume vuoto per pieno (V) derivante

dimostrativamente dalla elevazione delle altezze interne ai fini igienici non viene contabilizzato.
L'intervento di integrazione edilizia è subordinato all'impegno a non utilizzare possibilità di incremento volumetrico con asservimento sullo stesso edificio per un periodo di 10 anni a far data dal completamento dell'intervento stesso.

QUADRO 4.4. - sostituzione edilizia

Ammessa, a condizione che l'intero sedime di nuova edificazione sia contenuto entro il perimetro costruito omoteticamente a m. 10 di distanza dal perimetro del fabbricato da demolire, e con il rispetto dei parametri edilizi disposti per la nuova edificazione autonoma e le relative caratteristiche tipologiche e compositive.
Il Comune potrà escludere la possibilità di intervento di sostituzione edilizia o condizionarne la realizzazione all'osservanza di particolari condizioni localizzative e compositive della riedificazione laddove l'edificio oggetto dell'intervento presenti valori di pregio storico documentario della tradizione costruttiva rurale locale.

QUADRO 4.5. - interventi di incremento volumetrico

Ammessi per tutti gli edifici esistenti sino al 30% della SA. e del Volume v.p.p. preesistente con utilizzazione della disponibilità edificatioria derivante dall'applicazione dell'I.U.I. su superfici contigue al fabbricato oggetto di intervento.
In contestualità sono altresì ammessi gli interventi volti all'adeguamento delle superfici abitative eventualmente preesistenti alle norme sulle altezze interne vigenti, o comunque al miglioramento delle condizioni igieniche, alla condizione che non inducano altezze del fabbricato maggiori di oltre 50 cm. rispetto a quelle preesistenti.
Tutti gli interventi di cui ai punti che precedono non potranno elevare il rapporto di incidenza volumetrica preesistente (R.V.) in misura superiore al 5% dello stesso.
Al fine di tale accertamento l'incremento del Volume vuoto per pieno (V) derivante dimostrativamente dalla elevazione delle altezze interne ai fini igienici non viene contabilizzato.
L'intervento di incremento volumetrico è subordinato all'impegno a non utilizzare possibilità di integrazione edilizia senza asservimento sullo stesso edificio per un periodo di 10 anni a far data dal completamento dell'intervento stesso.

- Parametri urbanistici ed edilizi:

H	< mt 6,50
D	> mt 4,00
DC	> mt 2,00
DSC	> mt 3,00
DSP	> mt 1,00

In assenza di necessità di asservimento è ammesso l'intervento di incremento volumetrico di fabbricati principali mediante recupero di volumetria di manufatti incongrui con il rispetto di quanto sotto indicato:

d) Il volume del quale si recupera la superficie deve essere ubicato in aderenza all'edificio o a una distanza non superiore a mt 30,00 da esso e all'interno del lotto contiguo
e) La superficie recuperata può essere convertita in SA fino a mq 25,00, oltre al 50% dell'eccedenza, con un massimo non valicabile di mq 40,00
f) Il volume del quale si recupera, anche parzialmente, la superficie, deve essere demolito prima dell'inizio dei lavori di ampliamento

QUADRO 4.6. – ricomposizione edilizia

Ammessa limitatamente alle modalità che seguono:

- interventi di parziale recupero volumetrico del manufatto esistente, ove lo stesso sia realizzato in aderenza o abbia distanza da un edificio principale sino a m. 25 previa demolizione del manufatto stesso con utilizzo di una disponibilità volumetrica (volume v.p.p. "V") pari al 30% di quella demolita e con un massimo non valicabile di mc. 25 da disporre in integrazione del fabbricato principale presente nella stessa proprietà, con i parametri disposti per gli ampliamenti volumetrici in assenza di asservimento (quadro 4.3.). Al volume

ricostruito potrà essere esclusivamente attribuita funzione d'uso di servizio rispetto alla destinazione d'uso del piano terra dell'edificio principale.
E' obbligatoria la previsione di accurata ricomposizione ambientale delle superfici scoperte derivanti dalla demolizione del manufatto.

- Interventi volti all'accorpamento in un unico volume di un massimo di 3 manufatti alle seguenti condizioni:
  - collocazione del nuovo sedime entro lo stesso lotto contiguo ad una distanza comunque non superiore a m. 15 da uno dei sedimi originari.
  - volume massimo derivante mc. 50 elevabile sino a mc. 150 nel caso di attribuzione di destinazione d'uso quale deposito di attrezzi e scorte di lavoro agricolo, motivato da idoneo programma di attività.
  - obbligo di attribuzione di destinazione d'uso di tipo pertinenziale (con esclusione di possibilità di trasformabilità a funzioni abitative dirette) o a deposito.

Osservanza dei parametri edilizi indicati in via generale all'art. 9 delle presenti Norme e verifica del parametro relativo alla numerosità degli edifici in relazione all'appartenenza alla categoria del sub-ambito.

5. Interventi di nuova edificazione funzionalmente autonoma sviluppata prevalentemente fuori terra e non destinata a lavoro agricolo

La nuova edificazione per le funzioni (RE, CU, TU, AG-A e AG-T) ammesse nella zona è subordinata alla piena osservanza di tutte le prescrizioni , condizioni, produzione di documentazione specifica, modalità compositive disposte al titolo III della Disciplina Paesistica di Livello Puntuale, che qui si intendono integralmente richiamate.
Le condizioni di cui sopra sono integrate da quanto segue:

A) Presenza di un lotto edificabile idoneo

Si definisce lotto edificabile idoneo una superficie libera, nella quale deve essere inserita la nuova costruzione, entro la quale si possa iscrivere un rettangolo di lato minimo m. 20e avente un dislivello massimo al suo interno di m. 12,00 .

B) Stipula di convenzione per il presidio nella forma prevista dal Comune

C) Obbligo di asservimento di un lotto contiguo unitario di superficie non inferiore a mq. 10.000.

D) Presenza dell'intero lotto edificabile idoneo, entro il quale dovrà essere prevista la nuova edificazione e di almeno 1/3 dell'intera area asservita all'interno della stessa classe di insediamento sparso (1,2,3) in cui è ripartito l'ambito.
Ai fini della presente definizione non costituiscono soluzione di continuità nei confronti di limiti di mappali frontistanti la presenza di tracciati stradali o di corsi d'acqua .

E) Conformità con il principio della soglia di "numerosità massima degli edifici" relativamente ad 1 ha. di superficie IS-MA come previsto dalla D. P. d Livello Puntuale (art. 19 delle relative N.di A.), che di seguito si riporta:
   - classe 1/a di insediamento sparso: 1 edificio per ettaro
   - classe 1/b di insediamento sparso: 0,5 edifici per ettaro
   - classe 2 di insediamento sparso: 4 edifici per ettaro
   - classe 3 di insediamento sparso: 6 edifici per ettaro

Il parametro "numero degli edifici" dovrà essere verificato assumendo per le costruzioni esistenti non interrate il coefficiente numerico determinato come segue:

- edifici a dominante abitativa o destinati a funzioni d'uso principali = 1 corretto con applicazione di coefficiente pari a :
  1/70 della superficie del minimo rettangolo entro cui può essere iscritto il sedime della costruzione

1/2 del numero dei piani dell'edificio che presentino fronte fuori terra provvista di almeno due finestre. (in assenza di tale requisito utilizzare coeff. = 1)

- edifici rustici o semidiruti ma in possesso della idoneità alla conversione abitativa ai sensi delle presenti Norme = 0,75
- altri edifici di lavoro o destinati a deposito o parcheggio realizzati prevalentemente in muratura, e di superficie di sedime maggiore di mq. 25 = 0,50
- edifici minori realizzati e in muratura di sedime minore di mq. 25 o in prevalenza in altri materiali (legno, lamiera, ecc.) = 0,30

Si richiama che le soglie indicate, da verificarsi in sede di previsione di nuova edificazione abitativa, sono comprensive degli edifici preesistenti , e debbono essere verificate nella porzione di ambito appartenente alla medesima classe dell'area di nuova edificazione ricompresa all'interno di un cerchio avente centro nel sedime della costruzione prevista e raggio pari a:

- classe 1 di insediamento sparso: m. 300
- classe 2 di insediamento sparso: m. 200
- classe 3 di insediamento sparso: m. 100

Al fine della verifica di cui al precedente punto la disponibilità ala nuova edificazione abitativa si intende verificata laddove il coefficiente di numerosità della preesistenza, calcolato con i criteri di cui sopra, manifesti una disponibilità pari al numero attribuibile con gli stessi criteri al fabbricato previsto a progetto.
Nel caso l'intervento venga previsto in coincidenza con il sedime di un edificio oggetto di classificazione ai fini della verifica di numerosità, e di cui viene prevista la demolizione in contestualità al nuovo intervento, dal numero degli edifici preesistenti (compreso quello oggetto della demolizione) può essere detratto il numero 1.

Parametri edilizi della nuova edificazione principale autonoma

- H = m. 7,00
- D = 16,00 m.
- DC = 8,00 m.
- DSC = 6,00 m.
- DSP = 4,00 m.
- RV compreso tra 3,8 e 4,2

Le porzioni dell'edificio aventi funzione pertinenziale e pertanto non costituenti S.A. non potranno avere S.L.A. maggiore di 1/3 della S.A. del fabbricato, con eccezione del volume destinato a parcheggio, a condizione che lo stesso sia interamente collocato in interrato ai sensi delle presenti Norme.

6. Interventi di nuova edificazione fuori terra a carattere pertinenziale aventi sedime distinto dal fabbricato principale

tipologia dell'intervento	condizioni di ammissibilità
nuova edificazione	non ammessi se non nel caso connesso all'esercizio della conduzione agricola come previsto al successivo punto 8

7. Interventi di nuova edificazione entro terra

categoria dell'intervento	condizioni di ammissibilità
Formazione di nuovi autonomi volumi interrati non aventi carattere pertinenziale	Non ammessa se non nel caso dell'esercizio della conduzione agricola come previsto al successivo punto 8

formazione di volumi pertinenziali entro terra compresi entro il sedime dell'edificio principale soprastante.	Collocati entro le balze del terreno originario all'interno della stessa proprietà contigua che contiene l'unità immobiliare principale e aventi S. Acc. massima pari a 1/5 della S.A. dell U.I. principale di riferimento, con un minimo comunque consentito di mq. 8, L'eventuale porzione destinata a parcheggio auto veicolare non potrà comunque eccedere i mq. 30. Parametri urbanistici ed edilizi: H interna < mt 2,40 D dal fabbricato principale compresa tra 4.00 DC > mt 1,50 DSC > mt 1,50 DSP > n.d.
formazione di volumi non pertinenziali	non ammessi se non per usi di lavoro agricolo ai sensi della pertinente sezione delle Norme
volumi tecnici	ammessi esclusivamente se limitati alla formazione di vani per la colloca di impianti tecnici o per servizi tecnologici della superficie massima di mq. 10, interamente compresi entro la morfologia preesistente.

8. Interventi sugli spazi esterni

categoria dell'intervento	condizioni di ammissibilità
formazione di percorrenze carrabili	La formazione di nuove percorrenze carrabili a carattere privato è ammessa alle condizioni che seguono: ▪ Il percorso deve essere strettamente funzionale al raggiungimento di edifici abitativi esistenti oppure deve essere realizzato contestualmente ad intervento che comporti la realizzazione di nuova/e unità immobiliare/i ad uso abitativo • Nel caso di intervento a servizio di non più di due unità immobiliari la larghezza del percorso carrabile deve essere inferiore a mt 3,00, comprendente la cunetta e le eventuali opere di protezione • Nel caso di intervento a servizio di più di due unità immobiliari la larghezza del percorso carrabile deve essere inferiore a mt 3,50, comprendente la cunetta e le eventuali opere di protezione • È consentita la realizzazione di ampliamenti della larghezza della strada fino a mt 4,00 e per una lunghezza di mt 6,00, opportunamente raccordati, al fine di consentire l'incrocio di autoveicoli; tali ampliamenti, di norma, devono essere distanziati tra loro di almeno mt 40,00 o ubicati in corrispondenza di curve o dossi • Laddove la lunghezza del tramite in progetto ecceda i m. 50, o la somma assoluta dei volumi di sterro e di riporto sia superiore a mc. 80 è obbligatoria la produzione di apposito Studio Organico di Insieme volto ad illustrare le alternative di tracciato considerate e provvedimenti previsti di attenuazione dell'impatto dell'intervento nel contesto d'ambiente.
sistemazioni di aree per la formazione di parcheggi	▪ L'area di parcheggio deve essere realizzata al servizio di fabbricati abitativi o di lavoro agricolo esistenti oppure deve essere realizzata contestualmente ad intervento che comporti la realizzazione di nuova/e unità immobiliare/i ad uso abitativo

	• Non è consentita la realizzazione di più di due posti auto per ogni unità immobiliare • Compatibilmente con quanto disposto dalla disciplina paesistica, è consentito realizzare una tettoia a protezione del posto auto di superficie non maggiore di mq. 25.
modifiche morfologiche	ammesse limitatamente alla sistemazione dei giardini a condizione che i movimenti di terra siano contenuti entro i m. 2 di spessore per gli scavi e m. 3 per i rinterri, con soglia massima di differenza tra scavi e rinterri di mc. 100 e con obbligatorio impiego per i contenimenti di pietrame a faccia vista.
installazione di manufatti non volumetrici	è ammessa la sistemazione di piccoli elementi non volumetrici di arredo dei giardini, con esclusione di . altri elementi aventi volume interno utilizzabile. La formazione di serre per attività accessorie all'abitazione è disciplinata al successivo punto 8.3.2.
recinzioni	La formazione di nuove recinzioni è consentita alla condizione che le stesse siano realizzate secondo modelli tradizionalmente già in uso nella zona e, ove fiancheggino viabilità ad accesso pubblico, non prevedano occlusioni visuali continue al di sopra dell'altezza di m. 1,10.

8. Disciplina dell'attività di conduzione agricola dei fondi

L'attività di conduzione agricola disciplinata dalle disposizioni che seguono è riservata alle aziende agricole produttive conformi alla definizione riportata al punto 27 dell'art. 8 delle presenti Norme.

8.1. Edifici di lavoro agricolo fuori terra

Ai fini dell'esercizio dell'attività agricola, comprovato dalla produzione di un programma aziendale redatto in conformità ad apposito atto di indirizzo generale del Comune, può applicarsi un indice di utilizzo insediativo esclusivamente riservato a funzioni produttive (depositi, ricovero scorte ed attrezzi, fienili, stalle e simili), in conformità alla tabella che segue, nella quale viene indicata l'entità dell'I.U.I. realizzabile in relazione al tipo di coltura previsto sulle diverse porzioni dell'azienda:

Superficie aziendale per tipo di coltura	Dimensione planimetrica consentita espressa in I.U.I.
Oliveto	S.A. sino a 0,010 mq/mq
colture ortive intensive	S.A. sino a 0,018 mq/mq
Frutteto	S.A. sino a 0,015 mq/mq
Vite	S.A. sino a 0,012 mq/mq
Colture floricole, o colture in serra	S.A. sino a 0,025 mq/mq

L'edificazione resta subordinata alla osservanza delle disposizioni che seguono:

- I relativi volumi dovranno essere realizzati in via generale in fabbricati distinti da quelli abitativi compresi nella stessa proprietà con l'osservanza di una distanza minima da questi pari a m. 10,00.
- In caso di motivate esigenze di conduzione, è ammessa la contiguità con un fabbricato abitativo, alla condizione che non esista collegamento funzionale interno tra le parti abitative e quelle destinate ad usi di lavoro agricolo e che la S.U. delle seconde non superi il rapporto di 1/6 rispetto alla S.A. delle prime.
- Per ciascuna azienda non è in ogni caso ammesso superare complessivamente il rapporto di utilizzazione insediativa disciplinato al presente punto di 0,015 mq/mq.

- Parametri urbanistici ed edilizi:

IUI	determinato in base alla tabella che precede

RV	4,10
H	mt 5.20
D	mt 10,00 da costruzioni abitative e m. 6,00 (da altre costruzioni della stessa azienda)
D *	mt 12,00 (da costruzioni esterne alla azienda)
DC	mt 10,00
DSC	mt 10,00
DSP	mt 4,00

8.2. Edifici di lavoro agricolo entro terra

I volumi destinati al lavoro agricolo di cui al precedente punto 8.1. possono essere realizzati interamente entro la morfologia preesistente del terreno, con adeguata ricomposizione dei siti interessati, al fine di conseguire le caratteristiche del volume interrato ai sensi delle presenti Norme.
In tale caso le superfici conseguibili in applicazione dell'I.U.I. determinato nella tabella che precede possono essere incrementate del 50%, con osservanza dei parametri che seguono:

Altezza interna	Massima m. 2,40
D	mt 10,00 da costruzioni abitative e m. 6,00(da altre costruzioni della stessa azienda)
D *	mt 12,00(da costruzioni esterne alla azienda)
DC	mt 5,00
DSC	mt 5,00
DSP	mt 2,00

* le distanze vanno misurate dal prospetto libero

8.3. Serre

Nell'ambito è ammessa la costruzione di serre, nel rispetto di quanto segue:

8.3.1. Costruzione di serre in aree interessate dalla speciale convenzione per modalità di intervento per attività agricole a scopo produttivo

- Parametri urbanistici ed edilizi:

RC	1/40 riferito al lotto continuo di proprietà
SC massima	mq. 150 (per ciascuna proprietà fondiaria costituita in azienda)
H	mt 5.50
D	mt 3,00(da costruzioni produttive o altre serre)
D *	mt 12,00(da costruzioni abitative)
DC	mt 5,00
DSC	mt 6,00
DSP	mt 3,00

- L'edificazione resta subordinata alla produzione di apposito piano aziendale

8.3.2. Costruzione di serre in aree NON interessate dalla speciale convenzione per modalità di intervento per attività agricole a scopo produttivo

- Parametri urbanistici ed edilizi:

RC	1/70 riferito al lotto continuo di proprietà
SC massima	mq. 40 (per ciascuna proprietà fondiaria)
H	mt 2,50

D	mt 10,00(da costruzioni produttive o altre serre)
D *	mt 12,00(da costruzioni abitative)
DC	mt 5,00
DSC	mt 6,00
DSP	mt 3,00

9. Settori interni all'area pSIC

All'interno delle porzioni classificate AR-AC 2 e IS-MA del P.T.C.P. entrostanti il perimetro del pSIC di valle Tuia tutti gli interventi comportanti nuove edificazioni o incrementi volumetrici di fabbricati esistenti o comportanti modifiche della sistemazione delle aree scoperte con incremento di pavimentazioni artificiali superiori a mq. 15 restano subordinati alla produzione di valutazione d'incidenza atta a dimostrare la non interferenza dell'intervento stesso con i valori naturalistici tutelati dal pSIC..
Inoltre

- Non sono ammessi interventi volti alla formazione di rampe di tipo privato se non volte al raggiungimento di edifici aventi destinazione abitativa all'atto dell'adozione del presente Piano.
- Non sono ammessi interventi volti all'incremento del calibro della viabilità carrabile esistente oltre i m. 3,00 fatta salva la formazione di piccole piazzole a vista per l'incrocio dei veicoli.
- Non è ammessa la formazione di superfici di parcheggio per plessi aventi area libera maggiore di mq. 50 .
- Tutti gli interventi comportanti modificazioni della morfologia comportanti una somma tra sterri e di riporti eccedenti 20 mc., la rimozione di alberi d'alto fusto ivi compresi gli ulivi, la formazione di volumi in interrato, restano subordinati alla produzione di valutazione d'incidenza atta a dimostrare la non interferenza dell'intervento stesso con i valori naturalistici tutelati dal pSIC.

10.. Settori con impianti edificati di carattere documentario

Le tavole di azzonamento S.1. individuano con apposito simbolo grafico (perimetrazione e campitura) limitate porzioni dell'ambito interessate da piccoli impianti edificati tuttora di riconoscibile carattere documentario dell'organizzazione del sistema agricolo originario.
I settori individuati corrispondono ai piccoli nuclei di:
Passalacqua, Case Nuove, Cà di Canà, Cà di villa, Maccagnan, Tonnego.
Entro tali settori le pertinenti discipline d'ambito sono integrate da quanto segue:

- Sono vietati gli interventi la nuova edificazione a fini residenziali, di sostituzione edilizia di edifici abitativi e di ricomposizione edilizia, oltre che gli interventi volti alla formazione di vani interrati.
- Gli interventi di integrazione edilizia e di incremento volumetrico sono ammessi esclusivamente se volti alla formazione di moduli aggiuntivi interi all'edificio oggetto di intervento individuati con riferimento a quanto disposto dalla D.P. (previo accertamento della disponibilità di adeguata entità volumetrica), da comporsi e collocarsi in analogia con il modello di accrescimento comune nel settore

10.1. Progetto unitario di recupero dei settori documentari

I settori individuati possono essere oggetti ciascuno di un progetto unitario di recupero, esteso all'intero settore e predisposto dal Comune o da proprietari aventi la disponibilità di

almeno il 51% dell'imponibile catastale del coacervo immobiliare costituito dall'intero settore.
Tale progetto, sulla base di una adeguata analisi delle condizioni dell'insediamento e delle sue modalità e caratteri costitutivi, dovrà porsi l'obiettivo di un complessivo recupero dell'insediamento stesso, garantendone la permanenza dei caratteri documentari originari, sia relativamente all'edificato che al trattamento degli spazi aperti pertinenti.
Il progetto, relativamente alle proprietà proponenti, potrà prevedere il superamento dei divieti disposti al precedente punto, e l'utilizzo comunque di una volumetria aggiuntiva, nel caso di interventi di integrazione per il conseguimento di un intero modulo aggiuntivo, oltre che l'esenzione dall'obbligo del lotto unitario di proprietà richiesto di norma.
La S.A. minima delle abitazioni risultanti sarà definita con riferimento alla dimensione media delle abitazioni originariamente presenti, come illustrato dall'analisi.
Il progetto, potrà altresì fruire, di una maggiorazione della volumetria complessiva sino al 10% rispetto a quella esistente o comunque ammissibile, alla condizione che gli interventi, a giudizio del Comune, comportino una elevata qualità costruttiva e di compatibilità ambientale e con il contesto.
Il progetto unitario, da approvarsi dal Comune (Giunta) in antecedenza del rilascio del primo titolo edilizio per interventi previsti dal progetto stesso, costituisce riferimento vincolante per tutti gli interventi successivi al primo relativi ad immobili di proprietà dei sottoscrittori del progetto.

11. Flessibilità

Costituiscono margini di flessibilità ai sensi dell'art. 27 comma 2 sub e) della L.R. 36/1997 e s.m.

- L'attuazione di progetti organici di recupero dei pendii terrazzati e dei coltivi come disciplinato agli articoli 26 e 27 delle Norme di attuazione della Disciplina Paesistica di Livello Puntuale.
- L'attuazione di progetti volti alla conservazione delle testimonianze di architettura eulitica (art. 28 delle Norme di Attuazione della D.P. di livello puntuale)

L'incremento di cui al comma 7 dell'art. 27 della DPLP è determinato in misura compresa tra il 30 ed il 50%, da valutarsi a giudizio del Comune in relazione agli elementi disposti dalla norma paesistica. . Maggior incrementi sino al 100% possono essere assentiti mediante procedimento concertativo con introduzione di variante al PUC ai sensi art. 44 della L.R. 36/1997 e s.m.
Il recepimento nel PUC dell'elenco di cui al punto b. del comma 8 dell'art. 29 della DPLP e la modalità di edificazione del volume compensativo, ove non già presenti all'atto dell'approvazione dello strumento, potranno essere introdotte con il procedimento di cui all'art. 43 della L.R. 36/1997 e s.m.
Al fine di consentire una maggior applicazione delle disposizioni in materia di addizioni modulari agli edifici esistenti di cui all'art. 25 della Disciplina Paesistica di Livello Puntuale è ammesso che, ferma restando l'entità dell'integrazione edilizia in assenza di asservimento ammessa al precedente quadro 4.3., la porzione di volume necessaria per il conseguimento della dimensione del modulo strutturale aggiuntivo previsto dalla D.P. sia conseguita in contestualità attraverso asservimento di aree (incremento volumetrico) in deroga al divieto disposto al quadro 4.5. del presente articolo.
Nel caso l'addizione modulare sia realizzata integralmente attraverso intervento qualificato come incremento volumetrico (quadro 4.5.) e la stessa risulti positivamente inserita nel contesto d'intorno in termini alternativi alla possibilità di formazione di una nuova autonoma edificazione, è consentito che l'entità dell'incremento volumetrico rispetto alla

preesistenza sia esteso sino al 60% e le modalità dell'asservimento di aree necessario per l'addizione, siano conformi a quelle disposte per la nuova edificazione, per quanto riguarda la parte contigua del lotto asservibile. .

12. Disposizioni normative di carattere prestazionale

Nel caso in cui l'intervento su di un fabbricato esistente comporti l'aumento del numero delle unità immobiliari abitative, ogni unità immobiliare dovrà avere una S.A. uguale o maggiore a mq 65 fatta eccezione per quelle di minore superficie eventualmente pre-esistenti che vengano conservate nel loro originario stato di consistenza.
Gli interventi di nuova edificazione a fini abitativo non debbono produrre unità abitative aventi S.A. inferiore a mq. 65.
Tutti gli interventi comportanti la formazione di un numero maggiore di unità abitative debbono prevedere l'asservimento di almeno un posto auto per ogni unità aggiunta, e comunque l'assolvimento dell'obbligo in materia di parcheggi di pertinenza nella misura disposta dalla Legge 122/1989.

13. Riferimenti applicativi alla Disciplina Paesistica di Livello Puntuale

Si richiamano esplicitamente le disposizioni anche a contenuto interditivo di particolari interventi contenute agli articoli 10, 11 bis, 12, 13, 14, 19, 22, 23, 25, 26, 27e 28 delle Norme di Attuazione del Livello Puntuale.
In particolare, con valore interpretativo e ove necessario modificativo della lettera dell'art. 22 delle Norme sopracitate, quale viabilità pubblica esistente deve intendersi, ai fini applicativi della disposizione, la viabilità, anche di carattere vicinale o di proprietà privata, ma che sia soggetta ad uso collettivo da parte di tutti i potenziali utenti frontisti del tracciato.

Art. 44. Ambiti di riqualificazione degli impianti frazionali da consolidare (AR-NC)

1. Caratteristiche generali

Corrispondono ai nuclei insediati dell'arco collinare, entro cui può prevedersi, in relazione agli specifici caratteri dell'insediamento, una modesta integrazione degli impianti edificati, volta ad una compiuta definizione dell'assetto del nucleo ed alla integrazione delle superfici di servizio collettivo

2. Destinazioni funzionali

	sigla	
abitativa diretta	**RE-A**	●
pertinenze alla funzione abitativa	**RE-P**	●
altre funzioni assimilate alla res/za	**RE-C**	●
att. commerc. e artig. minori	**CU-A**	●
pubblici esercizi	**CU-P**	●
attività ricreative e di spettacolo	**CU-R**	■
servizi a gestione privata	**CU-S**	●
alberghi tradizionali	**TU-A**	●
residenze turistico alberghiere	**TU-R**	■
ricettività all'aria aperta	**TU-V**	×
case di riposo - convitti	**TU-S**	×
ricettive extralberghiere	**TU-C**	●
sostegno att. escursionistiche	**TU-E**	●
att. industriali ed artigianali	**PR-D**	×
depositi commerciali > 250 mq.	**PR-C**	×
medi esercizi di vendita non alim.	**PR-N**	×
medi esercizi di vendita alimentari	**PR-A**	×
attività e depositi agricoli	**AG-E**	■
abitazioni conduttori agricoli	**AG-A**	●
attività agrituristiche	**AG-T**	●
servizi collettivi	**F**	●

● Ammessa
■ Ammessa con condizioni
× Non ammessa

Nell'ambito sono ammesse sotto condizioni le seguenti destinazioni funzionali nei limiti

- attività ricreative e di spettacolo CU-R : di dimensioni e funzione compatibili con la dimensione del nucleo
- residenza turistico alberghiera: esclusivamente a seguito di conversione a tale funzione di superfici già a destinazione residenziale o assimilate (RE-A, RE-P, RE-C) o di servizi a gestione privata (CU-S) o (TU-S) o TU-C
- AG-E: nei limiti della conservazione della preesistenza

3. Indice di utilizzazione insediativa I.U.I.

0,02 mq/mq

4. Interventi sulle costruzioni esistenti.

categoria dell'intervento	condizioni di ammissibilità
manutenzione ordinaria	ammessa senza condizioni
manutenzione straordinaria	ammessa senza condizioni
demolizione senza ricostruzione	ammessa esclusivamente al fine della eliminazione di superfetazioni incongrue o di manufatti privi di valore architettonico o storico documentario.
restauro e risanamento conservativo	Ammessa con le condizioni determinate nel quadro 4.1.
ristrutturazione edilizia	ammessa con le condizioni determinate nel quadro 4.2.
integrazione edilizia	ammessa con le condizioni determinate nel quadro 4.3.
sostituzione edilizia	ammessa con le condizioni determinate nel quadro 4.4.
interventi di incremento volumetrico	ammessa con le condizioni determinate nel quadro 4.5.
ricomposizione edilizia	ammessa con le condizioni determinate nel quadro 4.6.
ricomposizione urbanistica	non ammessa

QUADRO 4.1. - restauro e risanamento conservativo

A condizione che non vengano alterati con l'intervento i caratteri architettonici storico documentari eventualmente presenti nell'edificio oggetto di intervento.

QUADRO 4.2. - ristrutturazione edilizia

Ammessi esclusivamente ove volti a migliorare i caratteri compositivi dell'edificazione esistente, ed a omologarli alle caratteristiche positive dominanti nell'ambito, e sotto le condizioni che seguono:

- divieto di conversione alla destinazione d'uso a parcheggio autoveicolare di piani terra di edifici laddove l'intervento comporti sensibile alterazione dei caratteri compositivi del prospetto
- conservazione della sagoma d'ingombro preesistente salva la eliminazione di superfetazioni anomale, la cui entità volumetrica v.p.p. può venire recuperata attraverso un intervento di accrescimento filologico, con osservanza dei limiti di distanza dai fabbricati disposti dal C.C. ed ove ricorrano condizioni di frontistanza tra pareti finestrate non inferiori a quelle preesistenti, e non superamento dell'altezza massima preesistente.
- non è ammessa la conversione a funzioni abitative o turistico ricettive di superfici di piano non aventi già tali destinazioni come prevalenti a livello di edificio, se non con le modalità di cui al quadro 4.2.1.
- Ove risulti indispensabile al fine della conservazione dei caratteri architettonici storico-documentari di pregio del fabbricato oggetto di intervento, ed alla condizione che l'intervento non comporti la integrale demolizione e ricostruzione del fabbricato stesso, è consentito che l'altezza interna delle superfici destinate a funzioni abitative, ricettive o commerciali sia ridotta sino a 9/10 di quella di norma, ma in misura comunque non inferiore a quella preesistente. È altresì consentito che il rapporto delle superfici finestrate dei vani di abitazione rispetto alla superficie dei vani serviti sia ridotto sino a 1/12.
- gli interventi che propongano incremento del numero delle unità abitative esistenti non debbono produrre unità aventi S.A. media minore di mq. 65 o comunque unità aventi S.A. minore di mq. 50, fatta esclusione, nel calcolo della media, delle unità già inferiori a tale limite e che non possono essere ulteriormente ridotte.

QUADRO 4.2.1. - ristrutturazione edilizia con asservimento

La conversione d'uso a funzioni abitative, turistico ricettive, esercizi pubblici di vendita di volumi non aventi al momento tali destinazioni è consentita esclusivamente per i fabbricati realizzati prevalentemente in muratura e, ove parzialmente diruti, aventi comunque al momento una consistenza reale delle murature di perimetro atta a definire con certezza il volume del fabbricato originario.

In coincidenza di interventi di ristrutturazione edilizia è ammessa la conversione di superfici esistenti alle funzioni d'uso residenziale RE-A e turistico ricettive (TU) in misura eccedente quanto disposto al quadro 4.2., esclusivamente con impiego dell'I.U.I. d'ambito, da applicarsi su superfici libere da precedenti asservimenti e poste interamente entro lo stesso ambito e comprese entro una distanza di m. 50 dal perimetro del fabbricato oggetto di intervento.
In tali caso l'I.U.I. d'ambito può valersi in misura doppia rispetto alla sua entità.

QUADRO 4.3. - integrazione edilizia

Limitatamente agli edifici o loro porzioni gia destinate a funzioni abitative o a pubblici esercizi. al fine di corrispondere a documentate esigenze di carattere igienico o funzionale è ammesso un incremento della S.A. esistente ed un corrispondente incremento del Volume v.p.p., nei termini percentuali massimi che seguono:
per S.A. sino a mq. 100 – incremento 10%
per quota di S.A. eccedente i mq. 100 sino a mq. 200 – incremento 5%
per quota di S.A. eccedente i mq. 200 – nessun incremento
L'utilizzo dell'incremento volumetrico è riservato agli interventi che non prevedono la modalità esecutiva della demolizione e successiva ricostruzione dell'edificio principale.
I volumi aggiuntivi dovranno osservare i parametri edilizi che seguono:
L'altezza massima dell'edificio non potrà essere elevata oltre m. 0,50 rispetto a quella preesistente.
D = non inferiore a m. 3 e comunque con l'osservanza in caso di frontistanza della distanza minima di m. 10
(o, ove maggiore, di distanza pari all'altezza media delle fronti contrapposte)
DC non inferiore a m. 1,50 o in aderenza a edificato esistente
DSC e DSP – m. 1,50 o laddove già inferiori non minori di quelle preesistenti

QUADRO 4.4. - sostituzione edilizia

Ammessa nei limiti della V.V.P.P. preesistente con incremento massimo della S.A. del 5% rispetto alla preesistenza e con obbligo di contenimento del nuovo sedime all'interno di un perimetro omotetico costruito a m. 5 di distanza dal sedime del fabbricato originario.
Osservanza delle disposizioni che seguono in materia delle destinazioni d'uso:

- divieto di conversione alla funzione d'uso residenziale di interi fabbricati non aventi in origine tale destinazione o incremento di oltre il 10% della S.A. con destinazione d'uso abitativa principale rispetto alla preesistenza all'atto dell'adozione del presente Piano, a livello di edificio.
- gli interventi che propongano incremento del numero delle unità abitative esistenti non debbono produrre unità aventi S.A. media minore di mq.80 o comunque unità aventi S.A. minore di mq. 60, fatta esclusione, nel calcolo della media, delle unità già inferiori a tale limite e che non possono essere ulteriormente ridotte.

Osservanza dei seguenti parametri edilizi:
L'altezza massima dell'edificio non potrà essere elevata di oltre m. 0,50 rispetto a quella preesistente.
Le unità immobiliari abitative risultanti non potranno avere S.A. inferiore a quella media preesistente con divieto di unità aventi S.A. inferiore a mq. 50.
D = non inferiore a m. 10,00

DC non inferiore a m. 5,00 o in aderenza a edificato esistente
DSC e DSP – m. 1,50 o laddove già inferiori non minori di quelle preesistenti
È obbligatorio il reperimento all'interno del lotto di intervento o in area non distante oltre m. 50 da questo, di superfici di parcheggio da asservire pertinenzialmente alle unità immobiliari oggetto di ricostruzione nella misura minima di 1 posto auto per ciascuna unità abitativa avente S.A. sino a mq. 60 e di 2 posti auto per ciascuna unità abitativa avente S.A. maggiore di mq. 60 o unità con destinazione di connettivo urbano per ogni 100 mq. di S.A.
Nel caso l'intervento comporti la destinazione d'uso finale nella categoria della residenza turistica alberghiera la dotazione di posti auto minimi da asservire pertinenzialmente dovrà essere pari alla metà dei posti letto previsti.

QUADRO 4.4.1. - sostituzione edilizia con asservimento

In coincidenza di interventi di sostituzione edilizia è ammessa la conversione di superfici esistenti alle funzioni d'uso residenziale RE-A e turistico ricettive (TU) in misura eccedente quanto disposto al quadro 4.2., esclusivamente con impiego dell'I.U.I. d'ambito, da valersi in misura doppia rispetto alla sua entità, da applicarsi su superfici libere da precedenti asservimenti e poste interamente entro lo stesso ambito e comprese entro una distanza di m. 50 dal perimetro del fabbricato oggetto di intervento.

QUADRO 4.5. – interventi di incremento volumetrico

Ammessi per tutti gli edifici esistenti sino al 30% della SA. preesistente con utilizzazione della disponibilità edificatoria derivante dall'applicazione dell'I.U.I. su superfici contigue al fabbricato oggetto di intervento.

In contestualità sono altresì ammessi gli interventi volti all'adeguamento delle superfici abitative eventualmente preesistenti alle norme sulle altezze interne vigenti, o comunque al miglioramento delle condizioni igieniche, alla condizione che non inducano altezze del fabbricato maggiori di oltre 50 cm. rispetto a quelle preesistenti.

Tutti gli interventi di cui ai punti che precedono non potranno elevare il rapporto di incidenza volumetrica preesistente (R.V.) in misura superiore al 5% dello stesso.

Al fine di tale accertamento l'incremento del Volume vuoto per pieno (V) derivante dimostrativamente dalla elevazione delle altezze interne ai fini igienici non viene contabilizzato.

L'intervento di incremento volumetrico è subordinato all'impegno a non utilizzare possibilità di integrazione edilizia senza asservimento sullo stesso edificio per un periodo di 10 anni a far data dal completamento dell'intervento stesso.

- Parametri urbanistici ed edilizi:

H	< mt 6,50
D	> mt 4,00
DC	> mt 2,00
DSC	> mt 3,00
DSP	> mt 1,00

In assenza di necessità di asservimento è ammesso l'intervento di incremento volumetrico di fabbricati principali mediante recupero di volumetria di manufatti incongrui con il rispetto di quanto sotto indicato:

- Il volume del quale si recupera la superficie deve essere ubicato in aderenza all'edificio o a una distanza non superiore a mt 30,00 da esso e all'interno del lotto contiguo
- La superficie recuperata può essere convertita in SA fino a mq 25,00, oltre al 50% dell'eccedenza, con un massimo non valicabile di mq 40,00
- Il volume del quale si recupera, anche parzialmente, la superficie, deve essere demolito prima dell'inizio dei lavori di ampliamento

QUADRO 4.6. – ricomposizione edilizia

Ammessa limitatamente alle modalità che seguono:

- interventi di parziale recupero volumetrico del manufatto esistente, ove lo stesso sia realizzato in aderenza o abbia distanza da un edificio principale sino a m. 15 previa demolizione del manufatto stesso con utilizzo di una disponibilità volumetrica (volume v.p.p. "V") pari al 50% di quella demolita e con un massimo non valicabile di mc. 50 da disporre in integrazione del fabbricato principale presente nella stessa proprietà, con i parametri disposti per gli ampliamenti volumetrici in assenza di asservimento (quadro 4.3.). Al volume ricostruito potrà essere esclusivamente attribuita funzione d'uso di servizio rispetto alla destinazione d'uso del piano terra dell'edificio principale, con esclusione delle funzione residenziale.
  E' obbligatoria la previsione di accurata ricomposizione ambientale delle superfici scoperte derivanti dalla demolizione del manufatto.
- Interventi volti all'accorpamento in un unico volume di un massimo di 2 manufatti alle seguenti condizioni:

• collocazione del nuovo sedime entro lo stesso lotto contiguo ad una distanza comunque non superiore a m. 15 da uno dei sedimi originari. • volume massimo derivante mc. 80 • obbligo di attribuzione di destinazione d'uso di tipo pertinenziale (con esclusione di possibilità di trasformabilità a funzioni abitative dirette) o a deposito. Osservanza dei parametri edilizi indicati in via generale all'art. 9 delle presenti Norme.

5. Interventi di nuova edificazione funzionalmente autonoma sviluppata prevalentemente fuori terra

specificazioni dell'intervento	condizioni di ammissibilità
nuova edificazione	La nuova edificazione è ammessa esclusivamente all'interno dei settori appositamente identificati , con utilizzo della I.U.I. d'ambito da applicarsi esclusivamente sulle porzioni contigue del settore, nella disponibilità del richiedente. In aggiunta alla S.A. realizzabile, con le modalità di cui al punto precedente, e sino al raddoppio della stessa, è ammesso il trasferimento di ulteriore edificabilità derivante dall'applicazione dell'I.U.I. d'ambito su superfici esterne ai settori ma facenti parte del medesimo ambito di nucleo. Parametri edilizi da utilizzare H max = m. 7,00 D = m. 10,00 DC = m. 5,00 DSC = m. 4,00 DSP – m. 1,50 RV non maggiore di 4,20.

6. Interventi isolati di nuova edificazione fuori terra a carattere pertinenziale

tipologia dell'intervento	condizioni di ammissibilità
nuova edificazione	non ammessa

7. Interventi di nuova edificazione entro terra

categoria dell'intervento	condizioni di ammissibilità
formazione di volumi pertinenziali	Ammessi all'interno di un perimetro omotetico disposto a m. 10 attorno al sedime del fabbricato fuori terra avente carattere principale e collocati entro le balze del terreno originario all'interno della stessa proprietà e aventi S.L. massima pari a 1/5 della superficie scoperta continua di proprietà, con un massimo comunque non valicabile di mq. 16 e con un minimo comunque consentito di mq. 8, elevabile a mq. 15 nel caso di destinazione a parcheggio autoveicolare. Parametri urbanistici ed edilizi: H interna < mt 2,40 D - n.d. DC > mt 1,50 DSC > mt 1,50 DSP > n.d.
formazione di volumi non pertinenziali	Non ammessi

volumi tecnici	ammessi esclusivamente se limitati alla formazione di vani per la colloca di impianti tecnici o per servizi tecnologici della superficie massima di mq. 6, interamente compresi entro la morfologia preesistente. Parametri urbanistici ed edilizi: H interna n.d. D - n.d. DC > mt 1,50 DSC > mt 1,50 DSP > n.d.

8. Interventi sugli spazi esterni

categoria dell'intervento	condizioni di ammissibilità
formazione di percorrenze carrabili	ammesse esclusivamente per l'accesso dalla via pubblica a superfici destinate a parcheggio
sistemazioni di aree per la formazione di parcheggi	ammessi esclusivamente se munite di apertura diretta verso strade aperte al transito carrabile senza limitazioni
modifiche morfologiche	ammesse limitatamente alla sistemazione di corti interne in forma di giardino o spazio pertinenziale
installazione di manufatti non volumetrici	è ammessa la sistemazione di piccoli elementi non volumetrici di arredo dei giardini, con esclusione di altri elementi aventi volume interno utilizzabile. La formazione di piccole serre per attività di giardinaggio è ammessa esclusivamente in presenza di un'area pertinenziale ad una abitazione, condotta a giardino, di dimensioni non inferiori a mq. 100. La serra, costituita secondo il tradizionale modello con tamponamento di perimetro e di copertura in elementi leggeri e trasparenti, dovrà avere superficie non superiore a 1/20 della superficie del giardino e comunque contenuta entro i mq. 10 e dovrà osservare i seguenti parametri: altezza massima al colmo m. 2,50 distanza minima da costruzioni esterne alla proprietà m. 10,00 distanza minima dai confini di proprietà m. 1,50
recinzioni	Le recinzioni dovranno avere carattere tradizionale con parapetto di base di altezza sino a m. 1,10 e superiore cancellata in ferro.

9. Flessibilità

Costituisce condizione di flessibilità ai sensi dell'art. 27 comma 2 punto e) della L.R. 36/1997 e s.m. quanto segue:
Ove all'interno del lotto di proprietà in cui viene previsto un intervento di ristrutturazione e/o integrazione edilizia di un fabbricato a dominante abitativa esistente siano presenti manufatti incongrui, il Comune, al fine di una migliore qualificazione ambientale complessiva del progetto, potrà consentire che in luogo della maggiorazione della S.A. derivabile dal procedimento di integrazione edilizia (quadro 4.3. dell'art. 4) , sia utilizzata la tipologia d'intervento della ricomposizione edilizia (quadro 4.5. dell'art. 4), con l'accorpamento nell'edificio principale della volumetria derivata dalla rimozione dei manufatti incongrui con possibilità di elevazione della S.A. aggiuntiva utilizzabile sino a mq. 50 e attribuzione a tale superficie della destinazione d'uso dominante nell'edificio.

La dimensione minima delle unità abitative prescritta nell'ambito degli interventi di

ristrutturazione edilizia può essere oggetto di riduzione sino al 70% dei valori stabiliti mediante la positiva verifica di congruenza da parte del Comune di uno studio tipologico delle tradizionali modalità dell'abitare all'interno del contesto d'ambito .
A giudizio del Comune è altresì ammesso che le superfici minime prescritte possano essere derogate entro un margine del 20% ove ciò risulti necessario per impegnare con una unica unità abitativa un intero livello di piano del fabbricato.

10Disposizioni normative di carattere prestazionale

Tutti gli interventi comportanti la formazione di un numero maggiore di unità abitative, o di nuove unità immobiliari destinate ad attività commerciali debbono prevedere l'asservimento di almeno un posto auto, e comunque l'assolvimento dell'obbligo in materia di parcheggi di pertinenza nella misura disposta dalla Legge 122/1989.
In caso di impossibilità a reperire la dotazione prescritta, l'obbligazione viene assolta mediante la corresponsione al Comune di un importo pari al valore di mercato di un posto auto nella medesima zona.

11. Disposizioni compensative

Nel caso di sostituzione edilizia consentita esclusivamente ove giudicata indispensabile dal Comune per l'allargamento della viabilità pubblica, il perimetro omotetico di collocazione del nuovo sedime è esteso all'intero lotto continuo di proprietà, con facoltà di utilizzo di una S.A. aggiuntiva e di una corrispondente volumetria pari al 20% della preesistenza, alla condizione che l'intervento resti disciplinato da una convenzione con il Comune con la quale ogni onere per l'allargamento stradale e per il suo trasferimento alla pubblica proprietà siano posti a carico del soggetto attuatore dell'intervento.

Art. 45. Ambiti di riqualificazione dei sistemi produttivi (AR-DP)

1. Caratteristiche generali

L'ambito è costituito dalle diverse aree interessate da attività produttive con caratteristiche della p.i. o artigianali, ivi compresi i depositi e le attività connesse alla logistica del sistema produttivo, della distribuzione e dei servizi collettivi.

2. Destinazioni funzionali ammesse

	sigla	
abitativa diretta	**RE-A**	■
pertinenze alla funzione abitativa	**RE-P**	■
altre funzioni assimilate alla res/za	**RE-C**	×
att. commerc. e artig. minori	**CU-A**	■
pubblici esercizi	**CU-P**	■
attività ricreative e di spettacolo	**CU-R**	×
servizi a gestione privata	**CU-S**	×
alberghi tradizionali	**TU-A**	×
residenze turistico alberghiere	**TU-R**	×
ricettività all'aria aperta	**TU-V**	×
case di riposo - convitti	**TU-S**	×
ricettive extralberghiere	**TU-C**	×
sostegno att. escursionistiche	**TU-E**	×
att. industriali ed artigianali	**PR-D**	●
depositi commerciali > 250 mq.	**PR-C**	●
medi esercizi di vendita non alim.	**PR-N**	×
medi esercizi di vendita alimentari	**PR-A**	×
attività e depositi agricoli	**AG-E**	×
abitazioni conduttori agricoli	**AG-A**	×
attività agrituristiche	**AG-T**	×
servizi collettivi	**F**	●

●	Ammessa
■	Ammessa con condizioni
×	Non ammessa

Le funzioni RE-A e RE-P sono ammesse esclusivamente per la conservazione delle unità abitative eventualmente esistenti e non ascrivibili alla funzione di servizio nei confronti dell'attività produttiva insediata. , a parità di S.A.
La funzione CU-A è ammessa limitatamente alle attività artigianali minori ed alla eventuale attività di distribuzione connessa all'attività artigianale insediata
La funzione CU-P è limitata alla presenza di esercizi aventi sostanziale funzione di ristoro rivolte al personale ed agli utenti delle attività produttive insediate

2.1. Presenza di alloggi di servizio

Fatte salve eventuali particolari disposizioni relative a singoli sub-ambiti o settori è consentita la destinazione di quota della S.A. esistente o ammissibile ad abitazione di servizio di guardiania dell'azienda anche svolta da proprietari dell'attività alle seguenti

condizioni:
La S.A. destinata ad abitazione pertinenziale alla funzione produttiva deve essere contenuta entro 1/10 della SA destinata alla funzione principale produttiva della stessa azienda, con un minimo comunque consentito di mq. 60 alla condizione che l'azienda principale abbia una SA complessiva non inferiore a 250 mq. e con un massimo comunque non valicabile per ciascuna azienda di mq. 130, ove necessario distinto in due distinte unità abitative.
L'ammissibilità della funzione di abitazione pertinenziale resta condizionata alla presenza di atto regolarmente registrato alla competente Conservatoria a favore del Comune, con il quale l'unità abitativa viene vincolata quale pertinenza non scindibile dell'unità produttiva aziendale.

3. Ripartizione dell'ambito in sub ambiti

Relativamente alle aree di riferimento del sistema delle attività produttive esistenti nell'ambito del territorio comunale, il PUC individua distinti sub- ambiti in ragione delle rispettive potenzialità, articolati a loro volta in settori specifici per i quali possono essere disposte specifiche normative, modificative di quelle a carattere generale.
Il primo sub-ambito (**AR-DP.1**) corrisponde ad aree già in tutto o nella maggior parte impegnate da attività a carattere produttivo, che vengono confermate nelle loro caratteristiche d'uso e di incidenza sui sistemi infrastrutturali, in assenza di significative trasformazioni degli impianti in atto.
Il secondo sub-ambito **(AR-DP.2)** corrisponde ad aree interessate in termini dominanti da funzioni logistiche di interesse generale, connesse allo svolgimento di attività nel settore dei trasporti delle persone e delle cose.
Il terzo sub-ambito **(AR-DP 3)** corrisponde ad aree interessate in passato da attività di cava, oggi dismesse, nelle quali peraltro in ragione delle condizioni di instabilità geologica presenti, qualsiasi utilizzo nel sistema produttivo alle quali le aree appartengono, non può che essere condizionato al preventivo superamento delle condizioni di instabilità.
Le presenti Norme contengono disposizioni comuni applicabili in via generale per tutti gli ambiti e disposizioni particolari, a carattere prevalente, da applicarsi in corrispondenza degli sub-ambiti o dei settori appositamente individuati.

4. Disposizioni a carattere generale

4.1. Rapporto di copertura (RC)

E' determinato un RC massimo pari a 0,33 mq/mq da verificarsi per qualsiasi intervento avente per oggetto un impianto a carattere produttivo esistente

4.2 Interventi sulle costruzioni esistenti.

Le tabelle che seguono determinano le condizioni di ammissibilità delle diverse categorie di interventi in riferimento alla conservazione e/o al potenziamento delle funzioni d'uso previste per la zona o alla conversione verso queste da altre funzioni .
Per le costruzioni o le porzioni di queste aventi destinazione compresa tra quelle non ammesse nell'ambito gli intenterventi consentiti non possono eccedere quelli di semplice manutenzione, mentre per le destinazioni "ammesse sotto condizione" sono ammessi escluisvamente interventi sino al restauro ed al risanamento conservativo.

categoria dell'intervento	condizioni di ammissibilità
manutenzione ordinaria	ammessa senza condizioni
manutenzione straordinaria	ammessa senza condizioni
demolizione senza	Ammessa a condizione che l'area di sedime eventualmente

ricostruzione	liberata sia opportunamente sistemata in termini ambientalmente corretti.
restauro e risanamento conservativo	ammessa con le condizioni determinate nel quadro 4.2.1.
ristrutturazione edilizia	ammessa con le condizioni determinate nel quadro 4.2.2.
integrazione edilizia	ammessa con le condizioni determinate nel quadro 4.2.3.
sostituzione edilizia	ammessa con le condizioni determinate nel quadro 4.2.4.
Interventi di incremento volumetrico	Ammessa con le condizioni determinate nel quadro 4.2.5.
ricomposizione edilizia	Ammessa con le condizioni determinate nel quadro 4.2.6.
ristrutturazione urbanistica	Non ammessa se non all'interno dei settori identificati come da pertinenti disposizioni

QUADRO 4.2.1. - restauro e risanamento conservativo

Ammessi a condizione che l'intervento contribuisca alla qualificazione dell'immagine del complesso edificato all'interno del proprio contesto d'intorno , e non induca, attraverso la formazione di soppalcature o altre modifiche delle superfici interne varianti nella sommatoria delle superfici agibili e lorde accessorie (SA e S.ACC.) eccedenti il 15 % di quelle preesistenti.

QUADRO 4.2.2. - ristrutturazione edilizia

Ammessa ove volta a consentire una maggior efficienza delle funzione produttiva già in atto, a potenziarne la S.A. anche attraverso la creazione di solai intermedi, o al fine di attribuire destinazione d'uso ammissibile a immobili che al momento hanno diversa funzione d'uso e a migliorare i caratteri compositivi dell'edificazione esistente assecondando le caratteristiche positive dominanti nell'ambito, e sotto le condizioni che seguono:

- nell'ambito di interventi non comportanti la integrale sostituzione delle strutture murarie preesistenti è consentita la formazione di modesti compensi volumetrici tra porzioni demolite e nuovi volumi a condizione che l'intervento sia volto alla salvaguardia dell'organica immagine del fabbricato, con osservanza dei limiti di distanza dai fabbricati esterni non facenti parte della stessa azienda in misura pari all'altezza del prospetto fronteggiante più elevato e al non superamento dell'altezza massima preesistente.
- Con l'intervento non potranno essere ridotte le distanze dal filo della costruzione dai confini e dalla viabilità esterna rispetto a quelle preesistenti, fatte salva la possibilità di osservare un distanza comunque ammissibile non inferiore a m. 5,00
- Ove l'intervento di ristrutturazione edilizia comporti un incremento delle superfici agibili maggiore di mq. 100 dovrà essere reperita ed asservita pertinenzialmente all'unità immobiliare oggetto di ampliamento una superficie di parcheggio con osservanza del seguente rapporto minimo:
  1 mq. di parcheggio per ogni 4 mq. di S.A. aggiuntiva.

QUADRO 4.2.3. - integrazione edilizia

Limitatamente ai fabbricati già destinati i alle funzioni ammesse nell'ambito, al fine di soddisfare dimostrate esigenze di ordine funzionale è ammesso, senza necessità di asservimento di nuove superfici, un incremento del Volume v.p.p., nei termini percentuali che seguono:
per V sino a mc. 1000 – incremento 10%
per quota di V. eccedente i mc. 1000 sino a mc. 2000 – incremento 5%
per quota di Volume eccedente i mc. 2000 – nessun incremento
I volumi aggiuntivi dovranno osservare i parametri edilizi che seguono:
L'altezza massima dell'edificio non potrà essere elevata oltre m. 0,50 rispetto a quella del prospetto fronteggiante più elevato e al non superamento dell'altezza massima preesistente
D = per le porzioni oggetto di variazione dell'involucro edilizio non inferiore a m. 10 e comunque con l'osservanza in caso di frontistanza con altri fronti edificati finestrati delle distanze minime di m. 10,00 (in alternativa è consentita l'aderenza)
DC = per le porzioni oggetto di variazione dell'involucro edilizio non inferiore a m. 5,00

DSC e DSP – m. 1,50 o laddove già inferiori non minori di quelle preesistenti

QUADRO 4.2.4. - sostituzione edilizia

Ammessa nei limiti della V.V.P.P. preesistente con incremento massimo della S.A. del 35% rispetto alla preesistenza e con obbligo di contenimento del nuovo sedime all'interno di un perimetro omotetico costruito a m. 3 di distanza dal sedime del fabbricato originario.
E' obbligatorio il rispetto delle funzioni d'uso ammesse nell'ambito.
Osservanza dei seguenti parametri edilizi
Osservanza del RC massimo di 0,33 mq/mq rispetto alla superficie del lotto contiguo che contiene il fabbricato.
L'altezza massima dell'edificio non potrà essere elevata di oltre m. 0,50 rispetto a quella massima preesistente, salvo la possibilità comunque di osservare comunque un'altezza massima di m. 6,50.
D dai fabbricati esterni alla stessa azienda = non inferiore a m. 10,00
DC non inferiore a m. 5,00 o in aderenza a edificato esistente
DSC e DSP – m. 1,50 o laddove già inferiori non minori di quelle preesistenti
È obbligatorio il reperimento all'interno del lotto di intervento o in area non distante oltre m. 50 da questo, di superfici di parcheggio da asservire pertinenzialmente alle superfici produttive oggetto della ricostruzione nella misura minima di 1 mq. ogni 4 mq. di S.A. e di S.L.A. previsti a progetto.

QUADRO 4.2.5. – interventi di incremento volumetrico

Ammessi per tutti gli edifici eventi funzione produttiva sino alla saturazione del R.C disposto per l'ambito con utilizzazione della disponibilità edificatoria derivante dalla considerazione delle superfici, libere da asservimenti precedenti, facenti parte del medesimo lotto contiguo del fabbricato oggetto di intervento.
L'intervento di incremento volumetrico è subordinato all'impegno a non utilizzare possibilità di integrazione edilizia senza asservimento sullo stesso edificio per un periodo di 10 anni a far data dal completamento dell'intervento stesso.

- Parametri urbanistici ed edilizi:

H max L'altezza massima dell'edificio non potrà essere elevata di oltre m. 0,50 rispetto a quella massima preesistente, salvo la possibilità comunque di osservare comunque un'altezza massima di m. 6,50.

D	mt 12,00
DC	mt 5,00
DSC- DSP	in allineamento con l'edificio esistente

QUADRO 4.2.6. – ricomposizione edilizia

Ammessa limitatamente alle modalità che seguono:

- Interventi volti all'accorpamento al fabbricato principale o in un unico volume di manufatti compositivamente incongrui rispetto al contesto alle seguenti condizioni:
  - collocazione del nuovo sedime entro lo stesso lotto contiguo
  - obbligo di attribuzione di destinazione d'uso ammissibili nell'ambito .

Osservanza dei parametri edilizi prescritti per l'ampliamento degli edifici esistenti nel caso di incremento di preesistenza o di quelli prescritti per la nuova edificazione nel caso della formazione di un volume autonomo.
In ogni caso l'intervento non dovrà incrementare il RC preesistente all'interno dello stesso lotto contiguo.

5. Interventi di nuova edificazione funzionalmente autonoma sviluppata prevalentemente fuori terra

specificazioni dell'intervento	condizioni di ammissibilità
nuova edificazione	All'interno dei lotti liberi e non precedentemente asserviti è ammessa la nuova edificazione per le destinazioni d'uso ammesse con applicazione dei seguenti parametri: RC (rapporto di copertura) = 1/3 H max = m. 9,00 D = m. 10,00 DC = m. 5,00 DSC = m. 4,00 DSP – m. 1,50

6. Interventi isolati di nuova edificazione fuori terra a carattere pertinenziale

tipologia dell'intervento	condizioni di ammissibilità
nuova edificazione	Ammessi limitatamente alla formazione di pertinenze tecniche di supporto all'attività principale (cabine di trasformazione e simili) per una S.L.A. massima pari a 1/20 della S.C. presente nel lotto per funzioni principale con un minimo comunque consentito di mq. 8 ed un massimo di mq. 40.

7. Interventi di nuova edificazione autonoma entro terra

categoria dell'intervento	condizioni di ammissibilità
formazione di volumi pertinenziali	Ammessi esclusivamente se destinati a funzioni di deposito o altre pertinenze (compresi parcheggi) dell'attività principale nella misura pari a quella del sedime del fabbricato fuori terra incrementato da un rapporto massimo di superficie di 1/4 rispetto alla superficie della pertinenza scoperta. I volumi dovranno essere collocati interamente entro la morfologia del terreno preesistente.
formazione di volumi non pertinenziali	non ammessi se non quale nuova edificazione con utilizzo dei medesimi parametri dell'edificazione f.t.
volumi tecnici	ammessi esclusivamente se limitati alla formazione di vani per la colloca di impianti tecnici o per servizi tecnologici interamente compresi entro la morfologia preesistente.

8. Interventi sugli spazi esterni

categoria dell'intervento	condizioni di ammissibilità
formazione di percorrenze carrabili	ammesse esclusivamente per l'accesso dalla via a pubblico accesso a superfici destinate a parcheggio carico scarico
sistemazioni di aree per la formazione di parcheggi	ammessi esclusivamente se munite di apertura diretta verso strade aperte al transito carrabile senza limitazioni
modifiche morfologiche	ammesse a condizione che i movimenti di terra siano contenuti entro le dimensioni dimostrativamente indispensabile per la buona funzionalità delle attività insediate.
installazione di manufatti non volumetrici	è ammessa la sistemazione di elementi non volumetrici aventi funzione di servizio (macchinari ecc.) nei limiti di un impegno di superficie non maggiore di 1/30 di quella libera
Tettoie e porticati	La formazione di tettoie o porticati aventi funzione coerente con quella principale è ammessa limitatamente ad un massimo di superficie non maggiore del 20% della SC presente nel lotto ed in

	ogni caso la loro formazione non deve comportare una riduzione al di sotto di ¼ della superficie scoperta del lotto rispetto a quella complessiva del lotto stesso.
recinzioni	La formazione di nuove recinzioni è consentita alla condizione che le stesse siano realizzate secondo modelli prevalentemente trasparenti e di minimo impatto, che risyltino idonee anche per ragioni di sicurezza

9. Disposizioni specifiche per singolo settore o sub-ambito

Nel seguito della presente vengono richiamate eventuali disposizioni specifiche per interi sub-ambiti modificative di quelle generali indicate dal precedente punto 4 al punto 8, e sono specificate ulteriori precisazioni valevoli per singoli settori (identificati ed appositamente numerati) .

9.1. Sub-ambito AR-DP 1

All'interno di tutte le aree ascritte al sub-ambito non operano modificazioni rispetto alle norme generali, fatte salve quelle relative agli specifici settori che seguono:

9.1.1. Settore di Borgo Scuro (AR-DP 1 – S10)

Comprende le aree interessate dai dismessi depositi della società concessionaria della distribuzione del gas e superfici d'intorno attestate lungo la viabilità di arroccamento in cui sono presenti sistemazioni e costruzioni utilizzate per funzioni artigianali, legittimate in prevalenza con titoli edilizi esito di procedimenti di condono, in genere con tipologie eterogenee e modalità costruttive modeste e spesso incongrue con il contesto.

9.1.1.1. Area esterne alla concessionaria servizio gas

All'interno del settore, nelle superfici esterne alle aree ex Italgas, oltre agli interventi disciplinati ai quadri 4.2.1, 4.2.2. sono ammessi esclusivamente interventi di sostituzione edilizia volti alla riqualificazione dei volumi con destinazione produttiva con l'osservanza della disciplina che segue:
Gli interventi potranno avvalersi della nuova costruzione di un volume v.p.p. pari a quello rimosso con possibilità di ricollocazione del sedime all'interno di una fascia di spessore m. 10 m. attorno al sedime del fabbricato rimosso nel rispetto dei parametri che seguono:
Rispetto di un RC massimo di 0,25
h max = m. 5,00
D – da altri fabbricati esterni alla medesima proprietà m. 10,00
DC – m. 5,00
DS – m. 4,00
L'intervento potrà accorpare, mediante utilizzo d ricomposizione edilizia, altri volumi presenti nella stessa proprietà alla condizione del rispetto dei parametri edilizi di cui sopra.
Il progetto dovrà prevedere l'impiego di caratteri compositivi e di materiali di rivestimento da individuarsi tra quelli positivi presenti nel contesto d'ambito, coerenti con l'uso produttivo previsto.
Gli interventi di riedificazione dovranno essere assentiti mediante titolo convenzionato con il Comune che preveda obbligo alla formazione di idonei spazi per il parcheggio pertinenziale e concorso (nelle forme determinate dal Comune) alla regolarizzazione del calibro della strada pubblica di impianto (m. 6,00) ed al suo prolungamento nei termini individuati dalle tavole del Piano.
In relazione alla entità delle superfici da cedersi al Comune per il potenziamento della viabilità può essere ammesso, a giudizio del Comune, un incremento della volumetria

ammissibile in misura sino al 25%.
Qualsiasi intervento resta comunque condizionata alla preventiva approvazione da parte del Consiglio Comunale di Schema di assetto urbanistico.

9.1.1.2. Area corrispondente al dismesso servizio gas

Relativamente alle aree già interessate dai dismessi depositi della società concessionaria della distribuzione del gas è ammessa, attraverso un intervento a carattere unitario che preveda la preventiva rimozione dei serbatoi e delle altre costruzioni originariamente destinate al servizio la possibilità di nuova edificazione a fini produttivi con applicazione dei parametri disposti per l'ambito ma con riduzione del R.C. ammissibile a 0,15 e limitazione a m. 6,50 dell'altezza massima consentita.
L'intervento costituito in UMI (punto 18 art. 8) sarà assentito con titolo edilizio convenzionato che dovrà prevedere il concorso alla sistemazione e prolungamento della strada pubblica e la formazione di spazi per il parcheggio pubblico lungostrada e per la formazione di verde piantumato con essenze d'alto fusto ad accesso pubblico in misura non inferiore a 1/10 della superficie complessiva dell'UMI.
Limitatamente alla medesima area è ammesso che alternativamente a quanto ammesso ai punti che precedono sia realizzato un centro dei servizi della società concessionaria del servizio del gas.
Il centro, da realizzarsi previa approvazione di un progetto unitario esteso all'intera area di proprietà, potrà prevedere la presenza di tutte le strutture aziendali necessarie per l'esercizio dell'attività con l'osservanza dei parametri edilizi che seguono:
RC (rapporto di copertura) = 1/3
H max = m. 9,00
D = m. 10,00
DC = m. 5,00
DSC = m. 4,00
DSP – m. 1,50
Costituisce condizione per il rilascio del titolo edilizio la stipula con il Comune di una convenzione con la quale la Società concessionaria assume impegno a conservare la destinazione d'uso di centro servizi dell'attività di fornitura del gas per almeno 15 anni e per lo stesso periodo a conservare l'unitarietà del complesso con divieto di frazionamenti per alienazioni separate.

9.1.2. Settore di via Bosena (AR-DP – S11)

Nel settore oltre agli interventi ammessi nelle disposizioni generali è consentito, con l'osservanza dei parametri di distanza, un intervento di sopraelevazione della copertura del fabbricato produttivo esistente sino ad una altezza di m. 7,00.
Il rilascio del titolo resta subordinato all'impegno da assumersi convenzionalmente da parte del soggetto attuatore alla conservazione della destinazione produttiva assegnata.

9.1.3. Settore di Santa Maria – Centro Latte Rapallo

Il perimetro del settore comprende sia gli attuali impianti del Centro Latte e le relative superfici che aree sul lato di levante destinati all'ampliamento ed al riordino delle attività dell'azienda, ivi compresa la sosta e movimentazione dei mezzi utilizzati per la distribuzione dei prodotti.
Ferma restando l'applicabilità integrale delle disposizioni a livello generale relativamente alle porzioni del settore già interessata dalle strutture aziendali, l'intervento di ampliamento

all'interno delle superfici aggiunte potrà prevedere la formazione di nuove volumetrie in addossamento al lato di levante con l'osservanza di un massimo di SC pari a mq. 500 e con obbligo di riservare almeno i 2/3 della superficie aggiuntiva al parcheggio degli autoveicoli della distribuzione aziendale.
Ferma restando la SC massima prevista, la nuova edificazione dovrà osservare i parametri edilizi propri della sottozona di appartenenza.
L'intervento di nuova edificazione di sistemazione delle superfici di parcheggio dovrà avere carattere unitario e la sua realizzazione resta subordinata alla assunzione, mediante apposita convenzione, di impegno nei confronti del Comune dell'accollo alla realizzazione, quale standard urbanistico obbligatorio, della sistemazione a verde pubblico attrezzato dell'area prevista dal PUC con tale destinazione a sud-ovest della Scuola della Frazione.

9.1.4. Settore di San Pietro di Novella – centro (AR-DP 1)

Il settore di San Pietro di Novella comprende le aree destinate ad attività con carattere artigianale ed a servizi collettivi poste in sponda destra del rio di San Pietro a sud del complesso delle strutture della Parrocchia.
Il settore, è destinato ad ospitare funzioni produttive compatibili con il contiguo sistema abitativo con la previsione della realizzazione in contestualità degli interventi produttivi ammessi di miglioramenti del sistema degli standard urbanistici in corrispondenza.
Pertanto gli interventi di nuova edificazione, ammessi con l'osservanza dei parametri urbanistici ed edilizi previsti per il sub-ambito a livello generale, restano subordinati alla preventiva approvazione di Schema di Assetto Urbanistico, esteso all'intero settore, con il quale dovranno essere definite l'entità, la collocazione, e la tipologia degli spazi per miglioramenti delle infrastrutture e dei servizi pubblici (aree stradali, parcheggi, ecc., con individuazione dell'accollo della loro realizzazione ai soggetti attuatori degli interventi privati, in termini proporzionali rispetto agli interventi privati stessi .
La quota di servizi pubblici , relativa alla porzione di area posta a nord, dovrà indicativamente coincidere con la specificazione grafica già presente nella tavola di zonizzazione del PUC.
I singoli titoli edilizi dovranno essere accompagnati da convenzione con il Comune contenente l'indicazione delle obbligazioni di tipo pubblico accollate all' intervento sulla base dello SAU precedentemente approvato e le garanzie necessarie per la loro concreta attuazione .

9.1.5. Settore di Valle Bana. (Settore S 5)

Il settore, costituito da un coacervo di aree interessante una consistente superficie già di proprietà comunale oltre a residue aree di privata proprietà di cui la porzione verso sud già utilizzata a deposito di autoveicoli, viene identificato a corrispondere ad esigenze organizzata di attività artigianali, con preferenza per quelle oggetto di rilocalizzazione a partire dal centro cittadino.
In tal senso gli interventi nell'area sono sottoposti alla preventiva approvazione di P.U.O. interessante un ambito minimo di almeno mq. 7000 di superficie, con applicazione dei parametri urbanistico-edilizi disposti per l'ambito AR-DP 1 integrati dalle prescrizioni che seguono:

- il P.U.O. dovrà prevedere una adeguata soluzione alla accessibilità dell'area attraverso il potenziamento della viabilità in riva destra del torrente Santa Maria a partire dal ponte per San Massimo, attribuendo a tale esigenza la prevalenza delle risorse accollate agli attuatori per rendere compiutamente urbanizzata l'area di intervento..

- il progetto dovrà comprendere la realizzazione di adeguati impianti vegetali atti a attenuare l'impatto delle nuove previsioni edificatorie.

9.2. Sub-ambito AR-DP.2

Corrisponde ad aree interessate in termini dominanti da funzioni logistiche di interesse generale, connesse allo svolgimento di attività nel settore dei trasporti delle persone e delle cose.
Nel sub ambito, il Rapporto di Copertura (RC) ammissibile è elevato a 0,50 e la superficie di tettoie e porticati liberi potrà essere estesa sino al 35% della SC presente nel lotto.

9.2.1. Settore Tassara (Settore S 16)

Entro il settore identificato come AR-DP 2 (S 16) posto lungo la via San Pietro è prescritto che fermi restando gli altri parametri edilizi il rapporto di copertura massimo sia determinato nella misura di 1/3 rispetto alla superficie del lotto, e che l'eventuale intervento di ampliamento, sino a saturazione del RC ammesso, sia sottoposto all'obbligo di conservazione della specifica tipologia produttiva (azienda di assistenza agli autoveicoli per la logistica) presente all'atto dell'adozione del Piano.

9.3. Sub-ambito AR-DP.3

Comprende aree interessate da attività di cava dismesse (Cava in riva destra del rio di Foggia e cava in loc. Porto in riva sinistra del Rio Savagna).
Entro tali sub-ambiti non sono ammessi interventi di alcun tipo volti alla prosecuzione dell'attività di cava, alla discarica di inerti di qualsiasi tipo, o comportanti la formazione di volumi edilizi e modifiche morfologiche rispetto alla attuale situazione, con la sola eccezione delle opere di sistemazione geologica, di messa in sicurezza o di semplice mascheramento dell'impatto con sistemazioni vegetali.
Tali opere dovranno essere preventivamente oggetto di approvazione da parte del Comune, che potrà disporre al riguardo particolari modalità di intervento prevedendo la costituzione di apposite garanzie a carico dell'attuatore, mediante convenzione da annettersi al titolo abilitativo.

9.3.1. Interventi successivi alla sistemazione geologica delle aree

Al termine degli interventi di sistemazione geologica e di messa in sicurezza delle aree comprese nel singolo sub-ambito, il Comune, con le procedure di cui all'art. 43 della L. R. 36/97, potrà apportare variante alle presenti Norme volta a consentire la possibilità di utilizzo delle superfici per le funzioni previste per l'ambito, con adozione di un R.C. ridotto e l'eventuale conseguimento di spazi utilizzabili all'interno della ricomposizione morfologica da realizzarsi, con possibilità di elevazione dell'altezza massima consentita sino a m. 10,00.
Gli interventi ammessi dalla variante dovranno comportare il superamento degli impatti negativi sul quadro ambientale derivanti dall'attività di cava ed una adeguata rivegetazione degli spazi in accordo con il contesto d'intorno.

9.3.2. Interventi sulla viabilità esistente in loc. Porto

In parziale deroga a quanto disposto al precedente punto 9.3. è ammesso che la viabilità di tipo privato ma di accesso collettivo esistente all'interno dell'area in loc. Porto possa essere conservata in esercizio con i necessari interventi di adeguamento del calibro e di miglioramento della percorribilità, anche al fine dell'accessibilità carrabile a siti esterni al sub-ambito.
Gli interventi necessari dovranno in ogni caso garantire la piena sicurezza del percorso nei confronti di eventi geologici che possano arrecare danno a chi transita, attraverso la predisposizione di apposita documentazione sottoscritta da Geologo abilitato.

10. Settori dell'ambito interessati da precedenti P.P.

All'interno dei settori perimetrati e indicati nel seguito è recepita all'interno del P.U.C. la disciplina urbanistico-edilizia determinata dallo strumento urbanistico attuativo del P.R.G. vigente sino alla approvazione delle presenti Norme. Al completamento degli interventi previsti da tale strumento o in ogni caso alla scadenza del suo originario termine di validità i settori assumono la disciplina del sub-ambito AR-DP. 1

10.1 Settore Piano Particolareggiato CAIR (settore PP 1)

Entro tale settore costituisce disciplina urbanistico-edilizia del PUC il contenuto del Piano Particolareggiato, vigente alla data di adozione delle presenti Norme, predisposto in attuazione del P.R.G.

10.2 Settore Piano Particolareggiato ex Calce Rapallo (settore P.P. 2)

Entro tale settore costituisce disciplina urbanistico-edilizia del PUC il contenuto del Piano Particolareggiato, vigente alla data di adozione delle presenti Norme, predisposto in attuazione del P.R.G.

11. Flessibilità

Costituisce condizione di flessibilità interna al Piano , ai sensi dell'art. della L.R. 36/1997 e s.m., da valutarsi dal Comune in relazione alla qualità del progetto, alla sua funzionalità nei confronti dello sviluppo dell'occupazione ed alla compatibilità con il contesto d'intorno la possibilità che, in coincidenza di interventi di ristrutturazione, di incremento o integrazione edilizia di fabbricati già destinati o da destinarsi alle funzioni ammesse nell'ambito, sia consentita la elevazione della copertura sino al conseguimento di un'altezza massima sino a m. 8,00.

12. Disposizioni normative di carattere prestazionale

Tutti gli interventi di mutamento di destinazione d'uso verso la destinazione produttiva, di ampliamento o di nuova edificazione debbono prevedere la individuazione di spazi per la sosta autoveicolare in misura non inferiore a mq. 1 per ogni mq. di superficie coperta (SC) di nuova formazione, con la specificazione che nel caso di aziende aventi SA maggiore di mq. 400 almeno il 50% degli spazi di parcheggio individuati dovrà risultare accessibile a mezzi pesanti.
Al fine di garantire la correttezza degli interventi nei confronti della necessaria compatibilità con il contesto d'ambito, i progetti d'intervento, comportanti nuova formazione (anche attraverso interventi sull'esistente) di S.A. con funzione produttiva maggiore di mq. 250,

dovranno contenere apposita relazione tecnica descrittiva delle lavorazioni programmate, dei materiali trattati, delle modalità di smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi ed areiformi prodotti e delle condizioni generali previste per gli ambienti di lavoro.
Ferme restando le competenze di tutti gli Enti depositari di specifiche attribuzioni in materia di costruzione ed esercizio delle attività produttive, il Comune potrà condizionare il rilascio dei titoli edilizi alla formazione di appositi apprestamenti atte a contenere gli impatti di qualsiasi tipo delle lavorazioni sul contesto d'intorno (barriere protettive, filari alberati, mascheramenti vegetali, e simili).

Art. 46. Ambiti di riqualificazione di effettiva produzione agricola (AR-AG)

1. Caratteristiche generali

L'ambito, articolato in diversi plessi corrispondi alle superfici interessate dalla presenza di aziende agricole e florovivaistiche organizzate in forma produttiva con presenza di vendita diretta della produzione. L'organizzazione dell'azienda prevede in genere la presenza di colture sotto serra.

2. Destinazioni funzionali ammesse

	sigla	
abitativa diretta	**RE-A**	■
pertinenze alla funzione abitativa	**RE-P**	■
altre funzioni assimilate alla res/za	**RE-C**	■
att. commerc. e artig. minori	**CU-A**	×
pubblici esercizi	**CU-P**	×
attività ricreative e di spettacolo	**CU-R**	×
servizi a gestione privata	**CU-S**	×
alberghi tradizionali	**TU-A**	×
residenze turistico alberghiere	**TU-R**	×
ricettività all'aria aperta	**TU-V**	×
case di riposo - convitti	**TU-S**	×
ricettive extralberghiere	**TU-C**	×
sostegno att. escursionistiche	**TU-E**	×
att. industriali ed artigianali	**PR-D**	×
depositi commerciali > 250 mq.	**PR-C**	×
medi esercizi di vendita non alim.	**PR-N**	×
medi esercizi di vendita alimentari	**PR-A**	×
attività e depositi agricoli	**AG-E**	●
abitazioni conduttori agricoli	**AG-A**	●
attività agrituristiche	**AG-T**	●
servizi collettivi	**F**	■

●	Ammessa
■	Ammessa con condizioni
×	Non ammessa

La funzione F è ammessa limitatamente a strutture compatibili con la destinazione d'uso principale dell'ambito

Le funzioni RE sono limitate alla conservazione della preesistenza

3. Ripartizione dell'ambito in settori

Le presenti Norme contengono disposizioni comuni applicabili in via generale per tutti gli ambiti e disposizioni particolari, a carattere prevalente, da applicarsi in corrispondenza dei settori eventualmente individuati.

4. Disposizioni a carattere generale

4.1. Rapporto di copertura (RC)

In ragione delle particolari caratteristiche delle aziende è determinato un rapporto di copertura (RC massimo) pari a 0,03 mq/mq per le strutture aziendali, ivi compresa la residenza degli addetti, realizzate fuori terra, ed un ulteriore rapporto, riservato a strutture aziendali con tipologia a serra, come segue:
Sulla sup. sino a 2.000 mq. = 0,50 mq/mq
Sulla superf. compresa tra 2000 e 4000 mq = 0,25 mq/mq
Sulla superf. compresa tra 4000 e 8000 mq. = 0,10 mq/mq
Sulla superficie eccedente gli 8000 mq = 0,03 mq/mq

4.2 Interventi sulle costruzioni esistenti non facenti parte della categoria delle serre.

categoria dell'intervento	condizioni di ammissibilità
manutenzione ordinaria	ammessa senza condizioni
manutenzione straordinaria	ammessa senza condizioni
demolizione senza ricostruzione	Ammessa a condizione che l'area di sedime eventualmente liberata sia opportunamente sistemata in termini ambientalmente corretti.
restauro e risanamento conservativo	ammessa con le condizioni determinate nel quadro 4.2.1.
ristrutturazione edilizia	ammessa con le condizioni determinate nel quadro 4.2.2.
integrazione edilizia	ammessa con le condizioni determinate nel quadro 4.2.3.
sostituzione edilizia	ammessa con le condizioni determinate nel quadro 4.2.4.
ricomposizione edilizia	Ammessa con le condizioni determinate nel quadro 4.2.5.
ristrutturazione urbanistica	Non ammessa se non all'interno dei settori identificati come da pertinenti disposizioni

QUADRO 4.2.1. - restauro e risanamento conservativo
Ammessi a condizione che l'intervento contribuisca alla qualificazione dell'immagine del complesso edificato all'interno del proprio contesto d'intorno.

QUADRO 4.2.2. - ristrutturazione edilizia
Ammessa ove volta a consentire una maggior efficienza delle funzione produttiva già in atto, al fine di attribuire destinazione d'uso ammissibile a immobili che al momento hanno diversa funzione d'uso e a migliorare i caratteri compositivi dell'edificazione esistente assecondando le caratteristiche positive dominanti nell'ambito, e sotto le condizioni che seguono: - nell'ambito di interventi non comportanti la integrale sostituzione delle strutture murarie preesistenti è consentita la formazione di modesti compensi volumetrici tra porzioni demolite e nuovi volumi a condizione che l'intervento sia volto alla salvaguardia dell'organica immagine del fabbricato, con osservanza dei limiti di distanza dai fabbricati esterni non facenti parte della stessa azienda in misura non inferiore ai 3/2 dell'altezza del prospetto fronteggiante più elevato e al non superamento dell'altezza massima preesistente nello stesso fabbricato. - Con l'intervento non potranno essere ridotte le distanze dal filo della costruzione dai confini e dalla viabilità esterna rispetto a quelle preesistenti, fatte salva la possibilità di osservare un distanza comunque ammissibile non inferiore a m. 5,00 L'attribuzione di funzione abitativa di servizio a superfici aventi in origine altra destinazione non è ammessa ove tale funzione sia già presente nella stessa azienda con un numero di unità maggiore di 2.

QUADRO 4.2.3. - integrazione edilizia
Limitatamente ai fabbricati già destinati i alle funzioni ammesse nell'ambito, al fine di soddisfare dimostrate esigenze di ordine funzionale è ammesso, senza necessità di asservimento di nuove superfici, un incremento del Volume v.p.p., nei termini percentuali che seguono: per V sino a mc. 1000 – incremento 10% per quota di V. eccedente i mc. 1000 sino a mc. 2000 – incremento 5% per quota di Volume eccedente i mc. 2000 – nessun incremento L'utilizzo dell'incremento volumetrico è riservato agli interventi che non prevedono la modalità esecutiva della demolizione e successiva ricostruzione dell'edificio principale. I volumi aggiuntivi dovranno osservare i parametri edilizi che seguono: L'altezza massima dell'edificio non potrà essere elevata oltre m. 0,50 rispetto a quella preesistente. D = per le porzioni oggetto di variazione dell'involucro edilizio in caso di frontistanza con altre fronti edificate finestrate non inferiore a m. 10,00. In alternativa è ammessa l'aderenza a edificato esistente. DC = per le porzioni oggetto di variazione dell'involucro edilizio non inferiore a m. 5,00 DSC e DSP – m. 1,50 o laddove già inferiori non minori di quelle preesistenti

QUADRO 4.2.4. - sostituzione edilizia
Ammessa nei limiti della V.V.P.P. preesistente con obbligo di contenimento del nuovo sedime all'interno di un perimetro omotetico costruito a m. 3 di distanza dal sedime del fabbricato originario. E' obbligatorio il rispetto delle funzioni d'uso ammesse nell'ambito. Osservanza dei seguenti parametri edilizi Superficie di sedime non eccedente di oltre il 10% quella originaria.. L'altezza massima dell'edificio non potrà essere elevata di oltre m. 0,50 rispetto a quella massima preesistente, salvo la possibilità comunque di osservare comunque un'altezza massima di m. 6,50. D dai fabbricati esterni alla stessa azienda = non inferiore a m. 10,00 DC non inferiore a m. 5,00 DSC e DSP – m. 1,50 o laddove già inferiori non minori di quelle preesistenti

QUADRO 4.2.5. – ricomposizione edilizia
Ammessa limitatamente alle modalità che seguono: Interventi volti all'accorpamento al fabbricato principale o in un unico volume di manufatti compositivamente incongrui rispetto al contesto alle seguenti condizioni: • collocazione del nuovo sedime entro lo stesso lotto contiguo • obbligo di attribuzione di destinazione d'uso ammissibili nell'ambito . Osservanza dei parametri edilizi prescritti per l'ampliamento degli edifici esistenti nel caso di incremento di preesistenza o di quelli prescritti per la nuova edificazione nel caso della formazione di un volume autonomo. In ogni caso l'intervento non dovrà ridurre il RC preesistente nello stesso lotto contiguo.

5. Interventi di nuova edificazione funzionalmente autonoma sviluppata prevalentemente fuori terra

specificazioni dell'intervento	condizioni di ammissibilità
nuova edificazione	All'interno dei lotti liberi e non precedentemente asserviti è ammessa la nuova edificazione per le destinazioni d'uso ammesse con applicazione dei seguenti parametri: RC (rapporto di copertura) = 0,03 mq/mq H max = m. 6,50 D = m. 10,00 DC = m. 5,00 DSC = m. 4,00 DSP – m. 1,50

6. Interventi isolati di nuova edificazione fuori terra a carattere pertinenziale

tipologia dell'intervento	condizioni di ammissibilità
nuova edificazione	Ammessi limitatamente alla formazione di pertinenze tecniche di supporto all'attività principale (cabine di trasformazione e simili) per una S.L.A. massima per ciascun plesso contiguo della medesima azienda di mq. 16.

7. Interventi di nuova edificazione autonoma entro terra

categoria dell'intervento	condizioni di ammissibilità
formazione di volumi pertinenziali	Ammessi esclusivamente se destinati a funzioni di deposito o altre pertinenze (compresi parcheggi) dell'attività principale nella misura di un rapporto massimo di superficie di 1/8 rispetto alla superficie della pertinenza scoperta stessa. I volumi dovranno essere collocati interamente entro la morfologia del terreno preesistente.
formazione di volumi non pertinenziali all'attività insediata	non ammessi se non quale nuova edificazione con utilizzo dei medesimi parametri dell'edificazione f.t.
volumi tecnici	ammessi esclusivamente se limitati alla formazione di vani per la colloca di impianti tecnici o per servizi tecnologici della superficie massima di mq. 20, interamente compresi entro la morfologia preesistente.

8. Interventi sugli spazi esterni

categoria dell'intervento	condizioni di ammissibilità
formazione di percorrenze carrabili	ammesse esclusivamente per l'accesso dalla via pubblica a superfici destinate a parcheggio
sistemazioni di aree per la formazione di parcheggi	ammessi esclusivamente se munite di apertura diretta verso strade aperte al transito carrabile.
modifiche morfologiche	ammesse a condizione che i movimenti di terra siano contenuti entro le dimensioni dimostrativamente indispensabile per la buona funzionalità delle attività insediate.
installazione di manufatti non volumetrici	è ammessa la sistemazione di elementi non volumetrici aventi funzione di sevizio (macchinari ecc.) nei limiti di un impegno di superficie non maggiore di 1/20 di quella libera
recinzioni	La formazione di nuove recinzioni è consentita alla condizione che le stesse siano realizzate secondo modelli tradizionalmente già in uso nella zona.

9. Disposizioni sulla formazione delle serre e di altre strutture leggere

categoria dell'intervento	condizioni di ammissibilità
Interventi sui manufatti serra esistenti	Le serre esistenti possono essere oggetto di interventi di manutenzione e restauro nei limiti del loro sedime e dell'ingombro volumetrico esistente. Sono inoltre ammessi gli interventi volti all'ammodernamento strutturale delle serre esistenti comportanti l'integrale demolizione e sostituzione dei manufatti esistenti, alla condizione che la loro esigenza sia documentata attraverso apposito piano aziendale. In tale caso è ammesso, in assenza di asservimento di nuove superfici, che il sedime originario possa essere oggetto di modifica

	alla condizione che la nuova superficie non ecceda di oltre il 10% di quella originaria e che l'altezza massima non ecceda i m. 5,00
Nuova formazione di serre	Ammessa con applicazione del rapporto di copertura RC specifico d'ambito da verificarsi sull'intero plesso aziendale contiguo ed osservanza dei seguenti parametri edilizi: H max = m. 5,00 D = m. 10,00 DC = m. 5,00 DSC = m. 4,00 DSP – m. 1,50
Nuova formazione di tettoie libere, o altre protezioni similari, sprovviste di perimetro chiuso salva il lato di eventuale addossamento a contenimento o costruzioni esistenti	Ammessa nei limiti del rapporto di copertura RC determinato per le serre

10. Disposizioni normative di carattere prestazionale

Tutti gli interventi comportanti la nuova creazione di attività comportanti la commercializzazione della produzione debbono prevedere la individuazione di spazi per la sosta autoveicolare in misura non inferiore a un posto auto per ogni 100 mq. di superficie , coperta o scoperta destinato alla esposizione dei prodotti commercializzati.

Art. 47. Ambiti di riqualificazione delle attrezzature di gerarchia territoriale (AR-AI)

1. Caratteristiche generali

Ciascuno degli ambiti identificati corrispondono al complesso delle superfici già destinate o da destinarsi ad attività di interesse generale, connesse al ruolo di riferimento territoriale di Rapallo e vengono distinti nel Piano mediante apposita sigla posta di seguito a quella generale dell'ambito come da specifica che segue:

AR-AI – G	campo del Golf –
AR-AI – P	porto comunale e porto turistico Riva
AR-AI - S	aree sportive di nuova previsione (distinte in diversi plessi e comprendenti sia strutture di carattere pubblico che strutture destinate alla proprietà privata ma aperte al pubblico)

2. Disposizioni per singolo ambito

2.1. **Campo del Golf (AR-AI-G)**

Destinazione d'uso ammissibile :

Impianti per la pratica del gioco del Golf e strutture di servizio connesse (club-house, spogliatoi, servizi, ristorazione) ivi compresi elementi di ricettività alberghiera dedicata, spazi e servizi per infrastrutture e servizi collettivi.

2.1.1. Individuazione

L'ambito corrisponde alla superfici occupate dall'attuale impianto per la pratica del golf, compresa la porzione inferiore lungo il Boate destinata a viabilità e a standard urbanistici e con inclusione delle aree comprese tra l'attuale limite del campo ed il confine comunale destinate all'ampliamento della struttura.

2.1.2. Obiettivi della previsione

Ristrutturazione ed ampliamento dell'impianto sportivo, con possibilità di rilocazione delle buche eliminate a seguito della attribuzione delle attuali superfici ad altre funzioni di pubblico interesse e possibile estensione delle aree di gioco.
Realizzazione di nuova club-house con adeguata dotazione di parcheggi, ed eventuale creazione di elementi di ricettività turistica legati al richiamo della pratica sportiva, sistemazione di tutti i manufatti necessari ed accessori all'attività.
Rimodellamento ambientale delle aree interessate con sistemazione definitiva di impianti vegetali in relazione alla funzione di ciascuna porzione delle aree stesse.

2.1.3. Modalità di attuazione delle previsioni

Progetto Urbanistico Operativo esteso all'intera area dell'ambito destinata al mantenimento ed all'ampliamento dell'impianto per il golf, comprendente la dettagliata definizione di tutte le modificazioni morfologiche necessarie e le tempistiche previste per l'attuazione:
Il progetto dovrà in particolare considerare:

- il mantenimento sostanziale delle aree già attualmente destinate al gioco, fatte salve le parti interessate dalla nuova formazione delle strutture edificate quali la nuova club-house
- le variazioni morfologiche necessarie per l'estensione dell'impianto nelle aree di nuova previsione
- la individuazione del sito e la progettazione della nuova club house e delle superfici di parcheggio, l'eventuale progetto delle strutture dedicate alla ricettività turistica di tipo alberghiero.
- il nuovo modello di accessibilità principale indicativamente da prevedersi oltre il ponte sul torrente S. Maria della derivazione per San Massimo e la viabilità interna destinata al transito

esclusivo di mezzi speciali.
- la soluzione delle problematiche di interferenza delle aree di gioco con elementi di viabilità pedonale o carrabile di servizio a funzioni abitative esterne all'impianto.
- la sistemazione delle aree contigue al reticolo idrografico principale in conformità alle indicazioni del Piano di Bacino
- la definizione dei diversificati sistemi vegetazionali che caratterizzano l'impianto, sia per quanto riguarda le aree di gioco vere e proprie che gli impianti vegetali anche di alto fusto aventi funzione di rispetto e di mascheramento.
- La definizione di tutte le problematiche di corretta regimazione e smaltimento delle acque superficiali
- Il rapporto della previsione con la presenza all'interno del medesimo contesto paesistico del monumento medievale di Valle Christi.

Ove non predisposto direttamente dal Comune, il progetto dovrà contenere tutti gli elementi atti a definire compiutamente i quadri economici dell'attuazione ed i soggetti a cui dovranno far carico i conseguenti oneri, e pertanto sarà corredato obbligatoriamente da tutti gli elementi tecnici, contabili e contrattualistici atti a garantire la concreta realizzazione delle previsioni entro i termini prestabiliti, ivi compresa l'acquisizione delle superfici necessarie all'intervento.

2.1.4. Parametri urbanistico edilizi

Per la formazione della nuova club house sono determinati i seguenti parametri:
S.A. utilizzabile pari alla minore tra quella della struttura attuale maggiorata sino al 60% e quella derivante dall'applicazione di un I.U.I. = 0,015 mq/mq. sull'intera superficie dell'ambito in disponibilità in dipendenza del progetto.
Con destinazione esclusiva a ricettività di tipo alberghiero connessa all'impianto è ammessa la formazione di ulteriori volumetrie sino ad una S.A. pari a 2/3 di quella attribuita alla club-house.
Le superfici di parcheggio di pertinenza potranno essere realizzate preferibilmente in interrato entro le sistemazioni di progetto, nella misura di almeno 1 P.M. per ogni 15 mq. di S.A. realizzanda oltre ad almeno 1 P.M. ogni 3 utenti potenziali della struttura sportiva.
Il progetto dovrà osservare un RV non superiore a 4,3 in relazione alla volumetria v.p.p. calcolata esclusivamente per la porzione di volume geometricamente determinata dalla estensione delle sistemazioni del piano di campagna di progetto attorno al perimetro del fabbricato.
L'intero ingombro del fabbricato, o dei fabbricati distinti, dovrà essere contenuto al di sotto del piano orizzontale determinato ad una quota media di + 8,50 rispetto alla media tra il punto più elevato e quello più basso della sistemazione del terreno originario in corrispondenza del perimetro della costruzione.
D (con costruzioni esterne all'ambito) = 25,00 m.
DSC (esterne all'ambito) = 20,00 m.
E' inoltre ammessa la formazione di volumi accessori destinati a depositi e per la manutenzione dell'impianto in misura pari a quella già presente attualmente nell'area destinata ad essere trasferita ad usi pubblici, integrabile sino al raggiungimento di un I.U.I. (riservato a funzioni accessorie) pari a 0,01 mq/mq e con osservanza dei seguenti parametri:
H max = 5,00 m.
D = 10 m.
DSC = 5,00 m.
DSP = 5,00 m.

2.1.5. Flessibilità delle previsioni

Il progetto urbanistico operativo potrà prevedere una riduzione dell'area di ampliamento dell'impianto sino al 35% dell'entità prevista, alla condizione che in ogni caso vengano garantite le condizioni di funzionalità e di elevata qualità della struttura sportiva. In tale caso le aree escluse dall'ampliamento assumono le disposizioni urbanistiche dell'ambito AC-TNI.

2.1.6. Disposizioni transitorie

In pendenza dell'approvazione del P.U.O. sulle strutture esistenti sono ammessi:

- interventi di manutenzione, di restauro e di risanamento edilizio delle costruzioni esistenti, comprensivi di piccoli adeguamenti dei volumi esistenti con funzione accessoria, volti a soddisfare le esigenze del servizio alle attività sportive dominanti, con estensione agli interventi di ristrutturazione a condizione che non comportino attribuzione di destinazioni d'uso diverse da quelle di servizio all'esercizio della pratica sportiva ed alla conservazione degli impianti.
- Limitati interventi sulle parti scoperte volte al miglioramento funzionale delle aree di gioco comprendenti movimenti di terra limitati all'indispensabile con l'obbligo di corrette ricomposizioni e rimodellamenti ambientali, con obbligo di accurata sistemazione della vegetazione presente, che ove di pregio dovrà essere rigorosamente salvaguardata.

2.2. Porto Turistico (Comunale e Riva) (AR-AI – P)

Destinazione d'uso ammissibile : Strutture per la nautica leggera e da diporto e funzioni accessorie, ivi comprese le attività di distribuzione, professionali, ed i pubblici esercizi aventi funzione connessa con l'esercizio e l'attività della nautica .

2.2.1. Individuazione

L'ambito corrisponde alle aree impegnate dal porto turistico comunale e quello privato in concessione demaniale.

2.2.2. Obiettivi della previsione

Conservazione funzionale delle strutture esistenti e loro miglioramento qualitativo, con possibilità di modesti adeguamenti funzionali nel settore dei servizi generali e dei parcheggi.

2.2.3. Ammissibilità e modalità di attuazione degli interventi

Sulle strutture edificate esistenti sono ammessi tutti gli interventi sino al restauro ed al risanamento conservativo, nella permanenza delle funzioni d'uso esistenti, e con ammissibilità esclusiva di modeste variazioni nelle modalità di utilizzo esclusivamente all'interno delle funzioni già esistenti.
Sulle strutture edificate in diretto utilizzo da parte degli enti pubblici per funzioni istituzionali connesse alla gestione della struttura portuale sono ammessi interventi di adeguamento funzionale comprendenti incremento del volume v.p.p. sino al 25% della preesistenza, a condizione che l'altezza massima del fabbricato interessato non venga elevata di oltre m. 1,50 e che siano osservate le disposizioni del C.C in materia di distanze tra i fabbricati.

2.2.4. Interventi per la difesa marittima

Ove motivate da esigenze di miglior difesa dal battente marino sono da considerarsi compatibili con la descrizione fondativa modesti interventi volti alla sistemazione dei moli, alla formazione di pettini, alla colloca di barriere frangiflutti in massi naturali, eccedenti quanto previsto al precedente punto 2.2.3.
L'ammissibilità di tali interventi è comunque subordinata alla approvazione di un progetto che d'intesa con l'autorità demaniale e marittima possa garantire, attraverso la predisposizione di apposita valutazione d'incidenza l'assenza di effetti negativi sulla qualità delle acque esterne e la piena tutela dei fondali interessati dalla presenza di pSIC marini.
Il progetto non potrà in ogni caso prevedere l'elevazione dell'altezza s.l.m. dei moli di sopraflutto rispetto alla preesistenza, ed in relazione al suo contenuto sarà approvato mediante contestuale introduzione di variante al PUC ai sensi dell'art. 43 della Legge Urbanistica Regionale.

2.3. Aree sportive di nuova previsione (AR-AI-S)

2.3.1. Individuazione

L'ambito definisce la previsione di nuova realizzazione di poli di impiantistica sportiva, tali da caratterizzare il ruolo di Rapallo quale sede di strutture di livello territoriale.
Le tre previsioni individuate corrispondono a:

- la creazione del polo ricreativo-sportivo in riva destra del rio di Santa Maria
- il polo sportivo delle strutture per l'ippica in riva sinistra del rio di Santa Maria
- la formazione degli impianti sportivi privati di valle di Canale

2.3.1.1. Il polo ricreativo-sportivo in riva destra del rio di Santa Maria

L'ambito esteso per circa 7 ha. comprende le aree già di proprietà pubblica del poligono di tiro in attività e dell'adiacente area del dismesso campo di tiro a volo estendendosi verso levante, su altre aree di privata proprietà, in corrispondenza dell'area interessata dall'ex impianto della "pista azzurra" .
All'interno del perimetro dell'ambito sono altresì comprese singole aree edificate a fini abitativi di carattere privato, la cui funzione dovrà essere salvaguardata all'interno della generale previsione trasformativa.
Destinazione d'uso ammissibile : Impianti per la pratica sportiva e strutture di servizio connesse ivi compresi elementi di ricettività alberghiera dedicata.

2.3.1.1.1. Obiettivi della previsione

Costituzione di un organico polo di impiantistica sportiva pubblica di livello sovracomunale con presenza di strutture adeguate anche alla pratica agonistica, e di spettacolo, in grado di soddisfare esigenze diverse in un quadro sinergico che ne consenta una gestione sostenibile.
Il polo sarà articolato nelle seguenti dotazioni:
impianti sportivi

- conferma dell'impianto per il tiro a segno con suo adeguamento ai massimi standard nazionali e con integrazione dei servizi a disposizione
- formazione di impianti ludico ricreativi ed ecologico ambientali ad accesso pubblico

Infrastrutture
Adeguamento e nuova formazione di un sistema di accessibilità veicolare a partire dalla viabilità di fondovalle
Conseguimento di superfici di parcheggio in misura non inferiore a 1 P.M. per ogni 6 persone stimate presenti in contemporaneità, oltre che di superfici di parcheggio dedicate agli utenti sportivi ed alle funzioni connesse.
Presenza di elisuperfcie regolamentare adeguatamente protetta

Opzionali
Formazione di impiantistica sportiva minore Formazione di pubblici esercizi anche con possibilità di dotazione di foresterie in forma alberghiera specialistica connesse all'uso ed alla presenza delle strutture sportive.

2.3.1.1.2.Modalità di attuazione delle previsioni

Progetto urbanistico operativo (P.U.O.) esteso all'intera area dell'ambito comprendente la definizione a livello di massima di tutte le trasformazioni previste, le modalità di sviluppo di dettaglio e le tempistiche previste per l'attuazione:
Il progetto dovrà in particolare considerare:

- Le modalità con cui pervenire alle variazioni morfologiche necessarie per la creazione degli spazi piani necessari per gli impianti principali, con analitica definizione delle tempistiche dei movimenti di terra necessari e degli effetti degli accessi sul sistema insediato esterno.
- Apposito studio di sostenibilità atto a garantire, anche ove richiesto con le modalità della V.I.A. regionale, la piena compatibilità della previsione con i caratteri ambientali e paesistici presenti.
- L' accessibilità principale e la viabilità interna dedicata in relazione alle problematiche di interferenza con elementi di viabilità pedonale o carrabile di servizio a funzioni abitative esterne all'impianto.
- La definizione di tutte le problematiche di corretta regimazione e smaltimento delle acque superficiali

Il P.U.O. dovrà altresì contenere gli elementi atti a definire i quadri economici dell'attuazione ivi compresa l'acquisizione delle superfici necessarie all'intervento.

2.3.1.1.3. Parametri urbanistico edilizi

I parametri edilizi ed urbanistici saranno stabiliti in sede di PUO in relazione alle esigenze funzionali delle attrezzature previste.
In via generale le strutture volumetriche dovranno essere inserite, nella maggior misura possibile, entro le sistemazioni del terreno in progetto, utilizzando i dislivelli esistenti.

2.3.1.1.4. Flessibilità delle previsioni

E' ammesso quale condizione di flessibilità interna al Piano che in luogo del P.U.O unico siano predisposti Progetti Organici di dimensione più limitata, a condizione che sia comunque preventivamente disposto ed approvato dal Comune uno Schema di Assetto Urbanistico con annessa positiva valutazione di sostenibilità, a carattere generale ed atto a garantire la compatibilità di ciascun progetto con l'impianto generale della previsione, con particolare riferimento al sistema infrastrutturale di accessibilità.

2.3.1.1.5. Disposizioni transitorie

In pendenza dell'approvazione del progetto unitario sulle strutture sportive già esistenti (Poligono tiro a segno) sono ammessi:

- interventi di manutenzione, restauro e potenziamento delle dotazioni coperte e scoperte

Sugli edifici esistenti all'interno dell'ambito ed aventi destinazione diversa da quella attribuita quale dominante (attrezzature per lo sport) sono ammessi tutti gli interventi consentiti per l'ambito AR-AP, con esclusione della sostituzione e ricomposizione edilizia o dell'incremento volumetrico con asservimento.
Sono sempre ammessi altresì interventi volti al miglioramento delle infrastrutture di viabilità ad accesso pubblico.

2.3.1.1.6. Elementi di flessibilità alternativa

Relativamente ad una porzione dell'ambito segnalata graficamente in via indicativa quale sub-settore, è ammesso che alternativamente alla comprensione all'interno del progetto generale dell'utilizzo dell'area a fini sportivi o ricreativi, la stessa sia oggetto di un intervento unitario volto alla creazione di una riserva agro-faunistica destinata alla diffusione della conoscenza delle specie faunistiche, comprendente strutture per il ricovero degli animali e dotazioni per lo svolgimento della didattica nei confronti dei visitatori, con particolare riguardo alle classi di età minori e scolari.
L'attuazione della previsione è subordinata alla preventiva approvazione da parte del Comune di un progetto unitario, esteso ad un ambito definito che segua indicativamente

quello segnata nelle tavole di zonizzazione e che si attenga ai seguenti parametri edilizi ed urbanistici.
I volumi destinati al ricovero notturno degli animali dovranno essere tipologicamente caratterizzati secondo modelli corrispondenti all'uso previsto, con dimensioni adeguate e con l'impiego di materiali preferibilmente naturali quali il legno.
In ogni caso la superficie coperta interessata da tali ricoveri non potrà eccedere il rapporto di 1/100 rispetto a quello dell'area complessiva sottoposta a progetto unitario.
I volumi destinabili al ricevimento dei visitatori, alla didattica, e tutte le altre funzioni accessorie, ivi compresa la custodia, potranno utilizzare un I.U.I. relativo all'intera area di progetto pari a 0,02 mq/mq, con impiego di un RV non superiore a 4,5 e impiego dei seguenti parametri edilizi:
H max = m. 4,50
D = m. 10,00
DC = m. 5,00
DSC = m. 5,00
DSP = m. 1,50
Relativamente alle superfici esterne il progetto potrà comportare esclusivamente limitatissimi interventi di rimodellamento della morfologia presente, in assenza di formazione di nuove pavimentazioni o murature di contenimento realizzate con materiali artificiali, con un netto incremento della vegetazione di medio e alto fusto presente da realizzarsi con l'impiego di essenze comuni nella zona.
Tutte le recinzioni dovranno essere di tipo tradizionale, con impiego preferibile di elementi in legno o di altri sistemi compatibili con l'immagine paesistica del sito, atti a garantire le condizioni di sicurezza necessarie.
La convenzione con il Comune obbligatoriamente da annettersi al progetto quale condizione per la sua approvabilità dovrà garantire la destinazione d'uso esclusiva assegnata.
Costituisce opere di urbanizzazione primaria da realizzarsi in accollo al soggetto attuatore del progetto il concorso, nei termini decisi dal Comune, al miglioramento del calibro della strada carrabile pubblico perimetrale all'area di intervento, comprendendo in tale concorso la cessione gratuita al Comune della fascia di area eventualmente necessaria per portare il calibro utile stradale ad almeno m. 6,50.
L'attuazione dell'intervento resta comunque subordinata all'assunzione di impegno, d trascriversi alla competente conservatoria, a non variare la destinazione 'duso assegnata per almeno 25 anni.

2.3.1.2. Gli impianti sportivi privati in sponda sinistra del torrente S. Maria

L'ambito comprende superfici destinate al potenziamento delle esistenti strutture per la pratica dell'ippica e aree in mediocri condizioni ambientali a seguito degli esiti di interventi di discarica di materiali inerti.

2.3.1.2.1. Aree destinate al potenziamento delle strutture per l'ippica

Entro l'ambito è consentita la realizzazione di strutture sportive e di appoggio per l'esercizio della pratica dell'ippica, con le conseguenti sistemazioni morfologiche e la formazione di strutture edificate di servizio all'attività (ricoveri animali e deposito scorte e materiali, uffici, servizi per gli utenti ed il pubblico in misura da conseguire un R.C. massimo non superiore a 0,20.
Gli altri parametri edilizi saranno definiti in sede di progetto.
Costituisce UMI una superficie di intervento non inferiore a mq. 2500, riducibile a mq. 1000 nel caso di ampliamento di impianto già esistente.

In via generale le strutture volumetriche dovranno essere inserite, nella maggior misura possibile, entro le sistemazioni del terreno in progetto, utilizzando i dislivelli esistenti.
Gli interventi sono assentiti con il rilascio di titolo subordinato alla stipula di una convenzione con il Comune, di durata non inferiore ai 25 anni, con la quale il soggetto attuatore assume impegno a garantire l'uso pubblico delle strutture sportive realizzande, anche attraverso condizioni di ammissione onerose i cui elementi principali debbono essere concordati con il Comune.

2.3.1.2.2. Area impianti sportivi in valle di Canale (Settore S 6)

Corrispondono ad un settore identificato in cartografia con la lettera "S 6" di unica proprietà, interessato dagli esiti di una discarica di inerti e sulla cui sistemazione finale di copertura viene prevista la formazione di impianti sportivi scoperti aperti al pubblico, che costituisce Unità Minima di Intervento (UMI)
L'attuazione delle previsioni in corrispondenza, resta determinato in conformità alla disciplina derivante dal procedimento di Conferenza dei Servizi conclusa con la seduta deliberante intervenuta in data 18/10/2007

TITOLO IV

NORME DI CONGRUENZA

CAPO I
I DISTRETTI DI TRASFORMAZIONE

Art. 48. Modalità operative - Definizioni

I distretti di trasformazione costituiscono, nelle loro diverse articolazioni localizzative e di modalità di attuazione, strumento con il quale l'Amministrazione persegue gli obbiettivi strutturanti di riequilibrio territoriale e di riqualificazione dell'immagine di Rapallo e del suo modello organizzativo urbano. ,A tal fine di definiscono nel presente articolo specifiche modalità operative di cui è previsto l'impiego nella fase dell'attuazione degli interventi previsti.

1. Disponibilità volumetrica integrativa

Con tale definizione si intende, agli effetti dell'applicazione delle presenti norme, il titolo a realizzare quantità di superficie agibile, concesso a soggetti privati con specifico atto dal Comune, in adempimento di particolari disposizioni e in assenza di necessità di asservimento di aree.
Tale disponibilità è cedibile, è utilizzabile esclusivamente in conformità alle norme che la regolano, ed ha validità non superiore ai 5 anni dal rilascio dell'atto che la concede.
La disponibilità volumetrica integrativa concessa dal Comune, in applicazione del presente articolo deve essere utilizzata in una unica soluzione con le modalità che seguono:

c) in incremento sino ad una percentuale massima di1/6 dei diritti di edificazione già in possesso. previsti all'interno di P.U.O. di specifici settori all'interno del Distretto di Trasformazione degli impianti periurbani (TR-TUP).

quale incremento volumetrico (art. 9 delle presenti Norme) di edifici esistenti all'interno del Distretto di Trasformazione degli impianti periurbani (TRZ-TUP) ed all'interno degli ambiti di riqualificazione che seguono entro i limiti indicati:.

d) AR-US - nei limiti massimo del 10% del volume v.p.p. esistente
AC-VS con abbattimento del 50% e nei limiti massimo del 10% del volume v.p.p. esistente
AR-UC - nei limiti massimo del 10% del volume v.p.p. esistente
AR-PC senza limitazioni in termini aggiuntivi agli interventi di sostituzione edilizia o di incremento volumetrico in alternativa al prescritto asservimento di aree.
In tutti i casi i parametri da osservarsi sono quelli prescritti per gli interventi di incremento volumetrico (o di integrazione) rilevabili nella disciplina dei singoli ambiti.

2. Verifica delle condizioni del contesto urbano puntuale (CUP)

La verifica del CUP è un documenti istruttorio, facente parte degli atti di un progetto di recupero di un sistema edificato volto alla verifica delle condizioni del contesto immediato cui appartiene l'edificio oggetto di intervento e la cui produzione è prescritta nei casi disposti nel seguito delle presenti Norme.
Il documento di verifica deve contenere le seguenti informazioni:

- volume v.p.p. , S.A. e S.Acc. dell'edificio oggetto di intervento

- identificazione di una superficie minima di forma regolare, delimitata da tracciati stradali di area maggiore di mq. 1500, comprendente l'edificio oggetto di intervento, con suddivisione tra quantità di superficie coperta, superficie aree private libere, superficie aree stradali ad accesso pubblico e parcheggi pubblici, altre superfici pubbliche.
- Valutazione del v.v.p. complessivo presente all'interno della superficie di cui sopra .

Ove sussista una delle seguenti condizioni riferite all'intero CUP:
a) rapporto tra sommatoria del volume v.p.p. presente e superficie del CUP maggiore di 5
b) rapporto di copertura presente maggiore di ¼
c) rapporto tra superfici pubbliche (strade, parcheggi, verde pubblico) e superficie del CUP inferiore a 1/8
gli interventi di carattere conservativo ammissibili sono limitati alla manutenzione ordinaria e straordinaria ed al restauro e risanamento conservativo .
Sono altresì ammessi interventi volti all'incremento dello dotazioni di parcheggio privato e pubblico, alla miglior qualificazione delle superfici scoperte, in assenza di insediamento di nuove attività che comportino incremento del carico urbanistico.

CAPO II
NORME SPECIFICHE DI CONGRUENZA PER CIASCUN DISTRETTO

Art. 49. DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE "di via Bolzano" (TRZ-BZ)

1. Individuazione

Il distretto corrisponde ad un coacervo di aree che a partire dal tracciato di via Bolzano perviene sino all'altezza dell'ingresso principale del Cimitero Urbano, ricomprendendo le superfici edificate e libere poste a levante (ex laboratorio marmi e superfici laterali) ed a ponente (scoperte complesso dell'Istituto Emiliani)

2. Le condizioni attuali

Contesto territoriale

Complesso, con dominante urbana sull'asse di impianto di via Bolzano, mentre che la fascia verso il Cimitero è interessata da funzioni diverse, a dominante artigianale, entro un contesto eterogeneo sia dal punto di vista formale che funzionale, con presenza dominante delle strutture dell'Istituto Emiliani .

Principali funzioni presenti

Servizi (istruzione, sportivo ricreative scoperte, parcheggi), residenza e artigianato

Modello infrastrutturale:

l'attuale sistema eterogeneo risulta impostato in termini di successivo costipamento incompiuto del lotto pianeggiante ex agricolo posto all'interno della percorrenza di via Cerisola , con successive integrazioni dell'originario impianto disposto lungo la stessa via con successive edificazioni di lavoro di "seconda linea" impostate dai lati dell'impianto di penetrazione della piccola "via Artigiani".

Elementi salienti e risorse specifiche presenti nell'area:

Il complesso dell'Istituto S. Girolamo Emiliani
la risorsa costituita dalle aree impegnate, in termini disorganici, per funzioni artigianali che evidenzia forte propensione al rinnovo compositivo e qualitativo.
la presenza di spazi scoperti residuali di buona entità.

3. Sintesi interpretativa degli esiti della D. F.

3.1. Elementi di crisi

- l'attuale sottoutilizzo della risorsa costituita dal complesso dell'edificio Emilianila disorganicità delle sistemazioni artigianali e la dismissione dell'edificio ex laboratorio marmi

3.2. Elementi di valore

La presenza di una risorsa di aree strategica rispetto al sistema del Centro Urbano, soprattutto in termini di formazione di servizi collettivi anche di gerarchia primaria nei confronti della città.
Le buone condizioni morfologiche che consentono un positivo e migliore collegamento tra l'area del Cimitero Urbano e la via Bolzano.

4. Condizioni e vincoli presenti

Il vincolo di rispetto del Cimitero Urbano

5. Indirizzi di pianificazione

Livello territoriale:
non significativi

6. Obiettivi

La presenza di una risorsa di consistente entità come quella del complesso dell'Istituto S. G. Emiliani posta in una localizzazione strategica nei confronti del sistema urbano del Capoluogo, costituisce occasione per la localizzazione in corrispondenza di un complesso di funzioni tali da affermare il ruolo di capoluogo comprensoriale di Rapallo nell'ambito del Tigullio occidentale, articolato su una polarità di grande rilievo quali il Centro Congressuale alla scala territoriale.
La realizzazione di un Centro Congressi dimensionato secondo una domanda ormai consolidata nelle realtà turistiche di maggiore importanza, costituisce per Rapallo e per l'economia turistica dell'intero Tigullio occidentale un obbiettivo strategico di primaria rilevanza, a cui la localizzazione prescelta può dare una risposta compiuta, ricca e diversificata, adeguata ad una continuità d'uso che ne consenta di costituire uno dei motori del richiamo turistico della città nell'intero corso dell'anno.
Sinergici rispetto all'obbiettivo principale possono essere viste le altre prospettive d'intervento a cui il distretto deve corrispondere come il miglioramento ed il riordino delle connessioni viarie tra il sistema urbano di via Cerisola e l'asse di via Bolzano, la qualificazione degli insediamenti di margine sia di tipo abitativo che artigianale e la creazione di consistenti plessi di parcheggio sia ad accesso pubblico che di servizio agli insediamenti presenti nel contesto.

7. Prestazioni a cui deve corrispondere il distretto

infrastrutture:

Creazione di un raccordo viario tra via Bolzano e via Cerisola attraverso un itinerario pressoché rettilineo Sud-Nord .
Formazione di più plessi di parcheggio veicolare in struttura, prevalentemente entro l'esistente morfologia tali da soddisfare una domanda ben superiore a quella proveniente dalle attività insediate nel distretto, oltre che a garantire una rilevante presenza di parcheggi ad accesso pubblico evnti anche funzione di interscambio con la stazione ferroviaria.

servizi:

Creazione di un Centro Congressuale di livello territoriale e di strutture di contorno nell'ambito delle dotazioni per la pratica sportiva .
Valorizzazione della piazza antistante l'ingresso al Cimitero Urbano, con una appropriata sistemazione dell'arredo a verde.
Potenziamento della dotazione dei pubblici parcheggi
Miglioramento dell'accessibilità veicolare dall'intero versante insediato di via Cerisola al centro urbano attraverso l'asse di via Bolzano.

sistema insediativo e delle attività economiche:

Riordino delle funzioni esistenti al fine di pervenire ad un organismo caratterizzato in senso urbano entro cui siano presenti sia funzioni residenziali, che artigianali, che di connettivo, compatibili con la presenza della dominante funzione del Centro Congressuale.

paesaggio:

il progetto deve assicurare, mediante la definizione di adeguate regole organizzative, una configurazione confacente sotto il profilo paesistico - ambientale, che, pur nella determinazione di specifici caratteri urbani possa evocare una immagine capace di rapportarsi con le preesistenze d'intorno di valore documentario (edifici lungo via Cerisola) e garantire, la leggibilità ed il valore significativo costituito dalla presenza del Cimitero.

Sostenibilità ambientale

Di rilievo sul quadro della verifica di sostenibilità dell'attuazione delle previsioni di piano sono gli impatti del complesso del Centro Congressi (da realizzarsi parzialmente entro la morfologia attuale) del nuovo tramite carrabile e delle funzioni insediate nei confronti delle diverse forme di inquinamento (acustico, aereo), con riferimento alla presenza in contiguità del Cimitero Urbano e delle conseguenti esigenze di rispetto.
Il progetto, per la sua dimensione ed i suoi effetti sul quadro ambientale complessivo, deve essere supportato dalle indicazioni contenute all'art. 11 - 4° comma, lett. a), b), c), d) - della L.R. 36/97, ed in particolare deve esplicitare le alternative considerate, garantire la mitigazione degli impatti residui, effettuare la verifica degli esiti sotto il profilo ambientale .

8. Modalità di attuazione delle previsioni

L'attuazione delle previsioni nell'ambito del Distretto resta subordinato alla formazione di un PUO unitario o di singoli P.U.O. distinti per porzioni funzionali del Distretto stesso, secondo la scansione che segue:

1. Ambito costituto dall'intero attuale complesso dell'Istituto G. Emiliani destinato ad ospitare il Centro Congressuale e tutte le attività connesse, oltre che attrezzature destinate alla domanda giovanile di tipo sportivo-ricreativo, sociale , compresi gli eventuali spazi di ospitalità connessi, oltre che la conferma delle strutture di culto presenti, e la conseguente dotazione di parcheggi anche a domanda pubblica.
2. Ambito costituito dagli spazi scoperti a sud est del Cimitero e dal complesso dell'ex laboratorio di lavorazione marmi , in cui è prevista la sistemazione dominante di spazi per il parcheggio pubblico e privato.
3. Ambito compreso tra l'area antistante l'ingresso principale del Cimitero e la via Bolzano, a comprendere il sistema delle aree coperte e scoperte servite da via degli Artigiani, destinato alla riorganizzazione ed alla riqualificazione del sistema insediato, con la accentuazione dell'immagine urbana, da conseguirsi anche attraverso la formazione di un tratto stradale di superficie a connettere la piazza antistante il Cimitero con la via Bolzano, con conseguente ridisegno dell'insediamento su tale asse ordinatore.

9. Prestazioni e Parametri urbanistico edilizi

Il progetto di ciascuno degli ambiti in cui viene funzionalmente suddiviso il distretto dovrà conformarsi alle indicazioni di tipo prestazionale e parametrico che vengono indicate nel seguito:
Ambito del Centro Congressuale e dell'Istituto Emiliani
Prestazioni del centro congressuale:
sala convegni di capienza maggiore di mille posti, con possibilità di suddivisione in sale minori distinte, con dotazione di tutti i servizi connessi all'esercizio di un centro congressuale di livello elevato e destinato ad un esercizio continuativo nell'arco dell'anno.
Conferma delle volumetrie fuori terra esistenti con attribuzione di destinazioni d'uso nell'ambito del supporto logistico e funzionale all'esercizio del Centro Congressi, alle attività sociali, ricreative e sportive per l'utenza giovanile, comprendenti quote di ospitalità, a gestione privata aperta alla generalità degli utenti.
Conferma dei volumi destinati all'esercizio del culto e funzioni accessorie alla pastorale religiosa (L.R. 4/1984)

Presenza di dotazioni scoperte e coperte destinate alla pratica sportiva, con presenza , in corrispondenza della palestra dimensionata per gli sport anche a carattere agonistico, di un numero consistente di pubblico..
Presenza di parcheggi di servizio alle attività insediate in misura non inferiore a 200 posti auto al servizio del centro Congressuale o comunque a domanda pubblica.
Il complesso dovrà rispettare in linea di massima l'ingombro morfologico attuale costituito dalle sistemazioni del terreno e dalle volumetrie presenti, con la possibilità di modesti ampliamenti funzionalmente motivati con le esigenze del servizi assolti, o necessari per connotare l'immagine e la primaria gerarchia funzionale del Centro Congressi.

Ambito costituito dagli spazi scoperti a sud est del Cimitero e dal complesso dell'ex laboratorio di lavorazione marmi
Conferma sostanziale delle sistemazioni morfologiche e dell'ingombro volumetrico esistente, con possibilità di modesti compensi volumetrici, al fine di una migliore organizzazione degli spazi di parcheggio previsti.
E' prescritta la presenza di spazi per il pubblico parcheggio in misura da determinarsi in sede di progetto, sulla base delle esigenze valutate al momento dal Comune.

Ambito centrale
Il progetto potrà prevedere nella forma della ristrutturazione urbanistica l'utilizzo di una volumetria v.p.p. pari a quella preesistente e oggetto di demolizione con la possibilità di incremento sino al 15% della preesistenza stessa.
Le S.A. realizzate potranno avere destinazione residenziale per un massimo di mq. 1000 aggiuntivi rispetto a quelle eventualmente preesistenti, mentre che le altre superfici agibili dovranno avere destinazione d'uso nell'ambito del connettivo urbano o delle attività produttive di tipo artigianale compatibili con la residenza.
La realizzazione del tramite carrabile pubblico tra la via Bolzano e la via Costaguta, , costituiscono opera di urbanizzazione essenziale dell'intervento, da compiersi in accollo ai soggetti attuatori degli interventi di tipo privato.

10. Flessibilità delle previsioni

A insindacabile giudizio del Comune è ammesso che in luogo del P.U.O. unitario per l'intero Distretto o comunque dei singoli P.U.O. dei 3 ambiti componenti il Distretto, e ferma restando l'obbligatorietà della previsione del raccordo stradale tra la via Bolzano e la via Cerisola, l'attuazione degli interventi possa avvenire anche attraverso l'approvazione preventiva da parte del Consiglio Comunale di uno Schema di Assetto Urbanistico (SAU) esteso all'intero distretto, , che contenga la specificazione di tutte le sistemazioni previste e le modalità dell'accollo ai soggetti attuatori delle diverse prestazioni di interesse pubblico destinate al pubblico uso.
In particolare tale SAU dovrà precisare l'entità dell'accollo a carico dei diversi soggetti attuatori di ciascuno degli interventi previsti all'interno dei tre ambiti per la formazione della strada di superficie, quale condizione da inserirsi convenzionalmente nel titolo edilizio, anche separato per ciascun intervento, richiesto per la realizzazione dei parcheggi privati all'interno dell'ambito n° 2, la cui attuazione potrà svolgersi indipendentemente dal resto del distretto.

11. Disposizioni transitorie

In pendenza dell'approvazione del P.U.O. o dello SAU sul patrimonio edilizio esistente e sulle aree scoperte private, fatto salvo quanto previsto al precedente punto 10, sono ammessi esclusivamente interventi sino al restauro e risanamento conservativo con permanenza delle destinazioni d'uso in essere, mentre sono ammissibili tutti gli interventi per il miglioramento delle infrastrutture pubbliche ivi compresi i parcheggi pubblici.

Art. 50. DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE DIFFUSA DEI TESSUTI URBANI CENTRALI (TRZ-TUC)

1. Individuazione

Il distretto comprende porzioni del sistema urbano interessato dai generici processi di espansione edilizia intervenuti a partire dagli anni '50 in cui si rilevano in misura maggiore gli elementi critici della congestione urbana e della dequalificazione dei rapporti tra insediamenti privati e sistema dei servizi collettivi.
Tali processi infatti sono stati in genere caratterizzati dalla sistematica assenza di contestuali interventi di adeguamento dei sistemi infrastrutturali originari, che oggi si manifestano largamente insufficienti a sostenere l'attuale domanda di mobilità e di sosta.
L'eterogeneità tipologica ed in generale la modesta qualità architettonica del tessuto edilizio concorrono a manifestare l'esigenza di interventi di riqualificazione che necessariamente dovranno avere il carattere della vera a propria trasformazione rispetto alle condizioni attuali.
La presenza puntuale di condizioni di obsolescenza tecnica di diverse strutture edilizie e di parziali situazioni di sottoutilizzo del patrimonio edificato, costituiscono fattori che dovrebbero contribuire alla concreta fattibilità delle ipotesi trasformative.
Il distretto ha carattere generalista comprendendo al proprio interno situazioni fortemente diversificate, ed in tal senso appare necessario che la fase operativa delle trasformazioni avvenga attraverso l'individuazione di sub-distretti di limitata dimensione, che corrispondano ad unità di intervento organicamente definibili.

2. Le condizioni attuali

Contesto territoriale

Il distretto si situa all'interno del contesto urbano del Capoluogo, interessandone le porzioni del margine della piana principale con espansioni lungo i principali fondovalle.

Principali funzioni presenti

La funzione residenziale risulta nettamente dominante, con forte presenza di abitazioni secondarie. All'interno del sistema sono presenti in termini di connettivo le funzioni accessorie alla caratterizzante abitativa (connettivo urbano e servizi) con presenza sporadica di attività riconducibili alla funzione economico-produttiva.

Modello infrastrutturale:

In genere il modello insediato risulta caratterizzato dalla presenza di una viabilità principale di modesto calibro corrispondente al fondovalle, su cui sono innestati a pettine i sistemi secondari ramificati, residuali dal progressivo costipamento dei lotti edificatori privati. I calibri viari sono in genere sottodimensionati e per di più ridotti nella loro funzionalità dalla presenza frequente di parcheggi autoveicolari.
Le aree di parcheggio, nonostante alcuni interventi di potenziamento realizzati nel corso degli ultimi anni, risultano carenti rispetto alla domanda stanziale presente, e maggiormente inadeguati rispetto alle funzioni che richiedono la presenza di parcheggi di destinazione.

Elementi salienti e risorse specifiche presenti:

Attesa la eterogeneità delle porzioni territoriali appartenenti al distretto gli elementi salienti sono costituti dal rapporto tra la viabilità principale ed il corso del rio di fondovalle, che costituiscono in effetti l'unico elemento unificante (anche in senso negativo) delle aree, mentre le risorse specifiche presenti vanno ricercate nelle aree del degrado del patrimonio edificato e del conseguente suo sottoutilizzo .

3. Sintesi interpretativa degli esiti della D. F.

3.1. Elementi di crisi

- la ridotta qualità funzionale e d'immagine del sistema edificato a costituire connotato critico dell'intera città.
- La carenza delle dotazioni infrastrutturali e degli spazi di servizio collettivo, in particolare nei parcheggi e nelle aree a verde pubblico di quartiere.
- La presenza di condizioni strutturali di disagio abitativo in diversi punti

3.2. Elementi di valore

I vantaggi localizzativi costituiti dalla contiguità rispetto al sistema del Centro Urbano, ed ai connessi servizi di gerarchia urbana.

4. Condizioni e vincoli presenti

Costituiscono vincoli nei confronti della possibilità di interventi:

- l'eterogeneità delle condizioni strutturali e proprietarie all'interno degli stessi areali puntuali.
- La presenza di porzioni di fondovalle considerati esondabili dal Piano di Bacino
- La presenza maggioritaria di edifici residenziali pienamente in uso

5. Indirizzi di pianificazione

Livello territoriale:

Il superamento delle condizioni di complessiva inadeguatezza e degrado di queste porzioni del centro cittadino in cui si leggono paradigmaticamente gli aspetti negativi della rapida espansione post-bellica di Rapallo costituisce indirizzo espresso della pianificazione locale, sin dal vigente PRG, condiviso dalla missione di pianificazione assegnata dal P.T.C. Prov.

6. Obiettivi

Costituisce obbiettivo del distretto l'avvio di un processo di medio-lungo periodo costituito da puntuali operazioni aventi il carattere della ristrutturazione urbanistica inquadrate all'interno della medesima logica avente come obbiettivo il graduale recupero di qualità urbana entro porzioni urbane degradate sia dal punto di vista della funzionalità che dell'immagine degli impianti.

7. Prestazioni a cui deve corrispondere il distretto

infrastrutture:

Miglioramento delle condizioni locali della viabilità principale e di distribuzione interna, con possibile adeguamento delle sezioni maggiormente critiche e riduzione della presenza del parcheggio lungo strada mediante la nuova formazione di plessi di parcheggio al di fuori della sede stradale.

servizi:

Implementazione del sistema dei pubblici servizi con accrescimento degli spazi "pubblici" minuti e di quelli destinati a verde di quartiere.

sistema insediativo e delle attività economiche:

Miglior qualificazione del sistema abitativo attraverso il superamento della congestione presente, l'adozione preferenziata di tipologie edilizie congrue con la residenzialità primaria di buona qualità, e i possibile contenimento complessivo del carico urbanistico.
Positiva organizzazione del sistema del connettivo urbano con utilizzo dei piani a quota stradale per attività economiche, con possibile riserva di parcheggi di pertinenza dell'attività.
Costituisce prestazione essenziale degli interventi di riqualificazione a livello urbanistico la formazione di riserva di edilizia sociale ai sensi della L.R. 38/2007.

paesaggio:

I diversi interventi debbono inquadrarsi all'interno di adeguate regole organizzative atte a garantire un sensibile miglioramento del paesaggio urbano presente.
Al riguardo assume valore di componente essenziale la definizione di un sistema di verde urbano atto a concorrere ad una positiva definizione paesistico - ambientale, con l'adozione di tecniche quali la formazione di alberature a filari o di verde di barriera e di arredo minuto favorisca la leggibilità dell'intero impianto e l'attenuazione degli impatti costituiti dal sistema edificato.

Sostenibilità ambientale

Il progetto, per la sua dimensione ed i suoi effetti sul quadro ambientale complessivo, deve essere supportato dalle indicazioni contenute all'art. 11 - 4° comma, lett. a), b), c), d) - della L.R. 36/97, ed in particolare deve esplicitare le alternative considerate, garantire la mitigazione degli impatti residui, effettuare la verifica degli esiti sotto il profilo ambientale .

8. Modalità di attuazione delle previsioni

L'attuazione delle previsioni per il distretto potrà avvenire in termini distinti tra gli interventi aventi carattere trasformativo e volti al perseguimento degli obbiettivi della pianificazione e interventi meramente manutentivi, la cui attuazione, peraltro, non deve interdire le suscettività alla trasformazione.
A tal riguardo gli interventi sostanzialmente conservativi potranno avere caratteri maggiormente incidenti laddove si pongano all'interno di contesti già sufficientemente qualificati, mentre dovranno avere carattere di mera manutenzione nei casi di strutture edilizie non adeguabili nella loro consistenza attuale alle esigenze di riqualificazione urbana che il Piano propone.

9.1. Interventi a carattere conservativo

Appartengono, ai fini applicativi delle presenti Norme, alla definizione degli interventi conservativi tutti quelli riconducibili alle categorie della manutenzione ordinaria e straordinaria, del restauro e risanamento conservativo, della ristrutturazione edilizia, della integrazione edilizia e della sostituzione edilizia.
Entro l'intero distretto sono ammessi su tutti gli edifici gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria .

9.2. Verifica delle condizioni del contesto urbano puntuale (CUP)

Per tutti gli interventi sugli edifici esistenti aventi carattere conservativo ma eccedenti la manutenzione straordinaria è prescritta la produzione del documento di verifica del contesto urbano puntale illustrante le seguenti informazioni:

- volume v.p.p. , S.A. e S.Acc. dell'edificio oggetto di intervento
- identificazione di una superficie minima di forma regolare, delimitata da tracciati stradali di area maggiore di mq. 1500, comprendente l'edificio oggetto di intervento, con suddivisione tra quantità di superficie coperta, superficie aree private libere, superficie aree stradali ad accesso pubblico e parcheggi pubblici, altre superfici pubbliche.

- Valutazione del v.v.p. complessivo presente all'interno della superficie di cui sopra .

Ove sussista una delle seguenti condizioni riferite all'intero CUP gli interventi di carattere conservativo ammissibili sono limitati alla manutenzione ordinaria e straordinaria ed al restauro e risanamento conservativo::
a) rapporto tra sommatoria del volume v.p.p. presente e superficie del CUP maggiore di 5
b) rapporto di copertura presente maggiore di ¼
c) rapporto tra superfici pubbliche (strade, parcheggi, verde pubblico) e superficie del CUP inferiore a 1/8
Sono altresì comunque sempre ammessi interventi volti all'incremento dello dotazioni di parcheggio privato e pubblico, alla miglior qualificazione delle superfici scoperte, in assenza di insediamento di nuove attività che comportino incremento del carico urbanistico.

10. Livelli e modalità di intervento

I livelli di intervento sull'edificazione esistente, ammissibili all'interno del distretto, sono elencati come segue, e sono ulteriormente articolati in relazione alle variazioni del carico urbanistico conseguenti e dei connessi rapporti con il sistema dei servizi pubblici.

I Livello

Corrisponde ad interventi sostanzialmente manutentivi (manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo) in assenza di incremento della S.A. con destinazione abitativa o di connettivo urbano e del volume v.p.p. esistente.

II Livello

Corrisponde ad interventi appartenenti alla categoria della ristrutturazione edilizia ed ove ammessi della integrazione edilizia limitatamente a quelli comportanti incremento della S.A. con destinazione abitativa e del volume v.p.p. esistente in misura non superiore al 5%, con esclusione di aumento del numero delle unità immobiliari abitative preesistenti..
Sono compresi nel livello gli interventi comportanti incremento del numero dei posti auto pertinenziali alle unità immobiliari comprese entro il medesimo lotto contiguo di proprietà.

III Livello

Corrisponde ad interventi di ristrutturazione edilizia eccedenti quelli compresi nel II livello, e di sostituzione edilizia, con possibilità di incremento del numero delle unità abitative esistenti, ferma restando in ogni caso la dimensione minima media delle unità stesse a livello di edificio determinata in mq. 65 di S.A.
Sono compresi nel livello gli interventi di ricomposizione edilizia e quelli comportanti incremento del numero dei posti auto privati da asservirsi pertinenzialmente a unità immobiliari presenti all'interno del distretto. .

IV Livello

Corrisponde ad interventi di Ristrutturazione Urbanistica come definita all'art. 9 delle presenti Norme

11. Ammissibilità e condizioni degli interventi

All'interno del distretto sono sempre ammessi tutti gli interventi compresi nel livello I.
Gli interventi compresi nel livello II sono ammessi esclusivamente previa verifica del contesto urbano puntuale (CUP) con accertamento della non presenza di alcuna tra le condizioni che seguono, riferite all'intero territorio compreso nel CUP stesso, sia nello stato esistente che in quello di progetto:
a) rapporto tra sommatoria del volume v.p.p. presente e superficie del CUP maggiore di 5
b) rapporto di copertura presente maggiore di ¼
c) rapporto tra superfici pubbliche (strade, parcheggi, verde pubblico) e superficie del CUP inferiore a 1/8
Laddove le condizioni di cui sopra possano essere oggetto di superamento in sede di progetto, resta prescritto che l'intervento può essere reso ammissibile esclusivamente previa assunzione nel confronti del Comune di apposito impegno atto a garantire l'effettività del superamento delle condizioni stesse alla conclusione dell'intervento e le relative garanzie sull'impegno assunto.
Gli interventi riconducibili al livello III sono ammissibili con rilascio del prescritto titolo abilitativo alle seguenti condizioni di ammissibilità :

- Per gli edifici sino a 1000 mc. di volume v.p.p. assenza di incremento della S.A. (anche attraverso conversione di S. Acc, esistenti) con conservazione della destinazione d'uso esistente.
- Per gli edifici aventi v.p.p. non inferiore a mc. 1000, riduzione del volume v.p.p. oggetto di riedificazione in misura non inferiore al 30% di quello preesistente, con obbligo di dotazione di parcheggi privati pertinenziali nella misura prescritta dalla L. 122/1989.
- Ove l'intervento preveda in contestualità le cessione al Comune di superfici per il miglioramento delle dotazioni infrastrutturali pubbliche e dei servizi in misura non inferiore a mq. 0,20 per ogni mq. di SA abitativa oggetto della ristrutturazione o della riedificazione, è previsto il rilascio a favore del soggetto attuatore di una disponibilità volumetrica abitativa espressa in S.A. pari al 25% di quella originaria nell'edificio integrata dall'applicazione sulle superfici oggetto di cessione al Comune di un I.U.I. pari a 0,05 mq/mq. utilizzabile come previsto al comma 1 dell'art. 48.

Gli interventi riconducibili al IV livello sono ammissibili previa approvazione di P.U.O. esteso a comprendere volumetrie esistenti aventi V v..p.p. non minore di mc. 3.000 e superfici scoperte private non inferiori a mq. 600 alle seguenti condizioni:
Il PUO potrà prevedere la ricomposizione della volumetria v.p.p. esistente con libera distribuzione della S.A. ed attribuzione di destinazione funzionale, nell'ambito delle funzioni d'uso residenziale, di connettivo urbano, e ricettive turistiche
Il P.U.O. dovrà prevedere una dotazione di standard urbanistici all'interno o nella immediata contiguità del suo perimetro in misura non inferiore a 0,8 mq. per ogni mq. di S.A. , con qualsiasi funzione d'uso prevista dal progetto.
Le dotazioni di standard urbanistico sopra prevista dovranno essere aggiuntive rispetto alle superfici pubbliche già presenti all'interno dl distretto.
Il P.U.O. determinerà i parametri edilizi degli interventi disciplinati al proprio interno.
Sulle superfici di cui sia prevista le cessione al Comune per il miglioramento delle dotazioni infrastrutturali pubbliche e dei servizi è previsto il rilascio a favore del soggetto attuatore di una disponibilità volumetrica abitativa espressa in S.A. pari all'applicazione sulle superfici stesse di un I.U.I. pari a 0,05 mq/mq. Ove il P.U.O. preveda una riduzione del volume v.p.p. di progetto rispetto a quello preesistente in misura non inferiore al 20% il

Comune potrà rilasciare a favore del soggetto attuatore una disponibilità volumetrica abitativa espressa in S.A. pari a mq. 1 per ogni 3,50 mc. di riduzione della volumetria originaria.
In ambedue i casi di cui sopra la disponibilità volumetrica abitatiiva è utilizzabile come previsto al comma 1 dell'art. 48.

12. Interventi nel sottosuolo

Nel sottosuolo delle superfici private ivi compresi i sedimi delle edificazioni f.t. è consentita liberamente, in obbligatoria concomitanza ad interventi appartenenti al III e al IV livello , la formazione di superfici aventi funzione accessoria (S.Acc.) nei confronti di unità immobiliari comprese entro il distretto.

13. Riferimenti alla L.R. 29/2002

I P.U.O. di cui al presente punto possono assumere i caratteri del progetto di intervento di cui all' art. 3 della L. R. 10 luglio 2002 n. 29.

14. Riserva edilizia sociale

Ove negli interventi appartenenti al III livello il soggetto attuatore convenga con il Comune la creazione di una riserva di edilizia abitativa per prima casa, in cui sia prescritta l'applicazione di prezzi di vendita o di canoni di locazione determinati convenzionalmente d'intesa con il Comune (e indicativamente ridotti del 50% rispetto a quelli correnti di mercato), è previsto che la disponibilità volumetrica integrativa conseguibile a favore dell'attuatore sia incrementata rispetto a quella spettante del 30% per ciascuna unità abitativa oggetto della riserva.
Nel caso di P.U.O. con realizzazione di interventi appartenenti al IV livello il soggetto attuatore convenga con il Comune la creazione di una riserva di edilizia abitativa per prima casa, in cui sia prescritta l'applicazione di prezzi di vendita o di canoni di locazione determinati convenzionalmente d'intesa con il Comune (e indicativamente ridotti del 50% rispetto a quelli correnti di mercato), resta prescritto che le superfici delle unità abitative oggetto della convenzione possano considerarsi sostitutive sino al 50% delle obbligazioni ordinariamente prescritte in incremento delle dotazioni di standard urbanistico, ivi compresa l'acquisizione di titolarità alla dotazione di una disponibilità volumetrica integrativa pari a 1/5 della S.A, delle unità interessate dalla convenzione stessa.

15. Rapporti con la L.R. 24/2001

All'interno del distretto gli interventi previsti dalla L.R. 24/02 di recupero dei sottotetti non possono comportare la formazione di nuove unità immobiliari né, salvo il caso degli interventi appartenenti al IV livello, la modifica delle quote di colmo e di gronda delle coperture.

16. Settori di nuova edificazione riservati all'edilizia sociale.

Il piano individua all'interno del Distretto 2 settori specifici, (SES 1 in riva sinistra del Torrente San Francesco e SES 2 in via delle Balze) in cui è prevista la realizzazione di interventi di nuova edificazione riservati alla creazione di riserva di edilizia abitativa per prima casa, in cui sia prescritta l'applicazione di prezzi di vendita o di canoni di locazione determinati convenzionalmente d'intesa con il Comune (e indicativamente ridotti del 30% rispetto a quelli correnti di mercato),
Relativamente al settore SES 1 (identificato anche come settore n° 14) l'utilizzo a fini di edilizia sociale resta subordinato alla condizione di cui al secondo comma del punto 4.9.2.

dell'art. 13 delle presenti Norme.Con riferimento a quanto previsto dalla L.R. 38/2007 il Comune, con apposito regolamento, potrà determinare i requisiti soggettivi obbligatoriamente da possedersi dal nucleo familiare destinatario dell'acquisto o della locazione delle unità abitative realizzate.
L'intervento di nuova edificazione è assentito con permesso di costruire unitario per ciascun settore, accompagnato da convenzione con il Comune con la quale vengono definite tutte le obbligazioni relative alla vendita o alla locazione delle unità realizzande, e quelle relative all'accollo alla realizzazione delle superfici di standard urbanistico (parcheggi pubblici, verde pubblico attrezzato, viabilità) in misura pari ad almeno 1,50 mq. per ogni mq. di SA prevista.

16.1. Parametri urbanistici ed edilizi da osservarsi

I.U.I.	da applicarsi sulla intera superficie del settore rispettivamente SES 1 – San Francesco - 0,20 mq/mq. SES 2 – via delle Balze - 0,40 mq/mq.
RV	4,50
H	mt 15,00
D	mt. 12,00
DC	mt 6,00
DSC	mt 6,00
DSP	mt 4,00

17. Disposizioni transitorie

Limitatamente agli edifici o loro porzioni gia destinate a pubblici esercizi. al fine di corrispondere a documentate esigenze volte all'osservanza di disposizioni di legge in materia di superamento delle barriere architettoniche o di sicurezza degli impianti è consentita la formazione di un incremento volumetrico strettamente contenuto al fine del soddisfacimento dell'esigenze e comunque non comportante un maggior volume f.t. superiore del 3% rispetto alla preesistenza.
D = non inferiore a m. 3 e comunque con l'osservanza in caso di frontistanza delle distanze minima di 10 metri tra pareti finestrate.
DC non inferiore a m. 3,00
DSC e DSP – m. 2,00 o laddove già inferiori non minori di quelle preesistenti

18. Porzione lungo via Sant'Agostino

Relativamente a tale porzione segnalata (con campitura a bande alternate) come "a destinazione mista" la realizzazione degli interventi consentiti nel TRZ TUC resta subordinato all'osservanza di quanto in proposito prescritto all'art. 13 punto 4.2.1.1. delle presenti Norme.

Art. 51. DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE DIFFUSA DEL TESSUTO URBANO PERIFERICO (TRZ-TUP)

1. Individuazione

Il Distretto comprende insiemi di insediamenti di valle periurbani rispetto al Capoluogo, prevalentemente a carattere lineare, disposti a congiungere piccoli nuclei di antico impianto, in cui sono presenti incoerenze e disorganicità tipologiche e funzionali derivanti dalla sovrapposizione di interventi in epoche recenti sulla originaria organizzazione di matrice rurale.
All'interno dell'area del distretto, che si articola con limitate diramazioni di risalita nel sistema pericollinare,dall'asse costruito dalla provinciale di fondovalle, sono presenti sistemi edificati eterogenei, sia per epoca di costruzione che per tipologia edilizia e funzione d'uso, con sporadica presenza, in contiguità, di limitati spazi inedificati .
In generale, sia gli impianti compiuti che quelli ancora "aperti" presentano carenze nella dotazione di servizi collettivi, in particolare relativamente ai parcheggi auto veicolari, oltre che significative stenosi nel sistema viario carrabile.

2. Le condizioni attuali

Contesto territoriale

Il sistema del fondovalle insediato del torrente di Santa Maria con il suo sviluppo sul rilievo collinare in riva sinistra costituisce il riferimento territoriale del distretto.

Principali funzioni presenti

Il distretto presenta la funzione residenziale stabile come caratterizzante l'intero sistema, all'interno del quale sono presenti elementi accessori (connettivo urbano e servizi) con puntuali episodi di conduzione florovivaistica e serricola (identificati peraltro quale apposito autonomo ambito) e di diversificate funzioni produttive (artigianali e di deposito).

Modello infrastrutturale:

Articolato sull'asse viario di fondovalle con sporadiche limitate derivazioni viarie sul lato a mezzogiorno verso il torrente mentre sul lato nord sono presenti articolate penetrazioni di risalita del versante collinare che si diramano ad albero a servire i sistemi edificati minori, con calibri a volte notevolmente ridotti.
In genere il modello di accessibilità presente nelle derivazioni dall'asta principale, e fatte salve alcune situazioni esito di pianificazioni di dettaglio recenti, manifesta limiti di efficienza sia in ragione dei caratteri strutturali della viabilità, sia dalla frequente presenza di parcheggio lungo strada che riduce sensibilmente il calibro utile della carreggiata.

Elementi salienti e risorse specifiche presenti:

Presenza, all'interno di un sistema insediativo caratterizzato da eterogeneità delle funzioni e delle tipologie edilizie, di spazi che possono evolvere verso usi e configurazioni utili alla qualificazione del contesto urbano *(P.T.C. Prov. Tema 5.4. assetto insediativo)*

3. Sintesi interpretativa degli esiti della D. F.

3.1. Elementi di crisi

- la modesta qualità dell'immagine del sistema edificato .
- La carenza delle dotazioni infrastrutturali e di parcheggio all'interno di una complessiva disorganicità dell'impianto insediato.
- L'eterogeneità tipologica e delle funzioni presenti

3.2. Elementi di valore

La contiguità con il Casello Autostradale e con importanti polarità nel sistema dei servizi generali (Nuovo Ospedale, Plesso Scolastico) ed il ruolo di cerniera che le aree ricoprono tra il sistema urbano del Capoluogo e i sistemi storici a nucleo di Santa Maria del Campo e di San Pietro di Novella.

4. Condizioni e vincoli presenti

Costituiscono vincoli nei confronti della possibilità di interventi:

- Il forte frazionamento proprietario
- La compresenza in contiguità di diversificate condizioni delle strutture edificate e delle loro modalità d'uso.
- La limitata propensione dei residenti ad evoluzioni del sistema insediato verso modelli urbani.

5. Indirizzi di pianificazione

Livello territoriale:
La riqualificazione del sistema insediativo urbano periferico che costituisce porzione rilevante nel territorio comunale con superamento delle criticità esistenti è condiviso dalla missione di pianificazione assegnata dal P.T.C. Prov.

6. Obiettivi

Costituisce obbiettivo del distretto l'avvio di un processo che, pur tenendo conto della estrema eterogeneità delle singole puntuali condizioni dell'insediamento, consenta di avviare nel medio-lungo periodo puntuali operazioni aventi il carattere della ristrutturazione urbanistica volta a favorire migliori livelli di qualità urbana ed tal senso costituire componente importante dell'intero procedo di riqualificazione ambientale del territorio comunale.

7. Prestazioni a cui deve corrispondere il distretto

infrastrutture:

Regolarizzazione degli assi viabili principali di fondovalle con possibile riduzione della presenza del parcheggio lungo strada, potenziamento plessi di parcheggio e di verde pubblico.

servizi:

Implementazione del sistema dei pubblici servizi con accrescimento degli spazi "pubblici" minuti e di quelli destinati a verde di quartiere.

sistema insediativo e delle attività economiche:

Elevazione delle qualità del comparto della residenza in termini urbani con privilegio per la residenzialità primari. miglior qualificazione del sistema abitativo attraverso il superamento della congestione presente
Costituisce prestazione da favorirsi a livello urbanistico la formazione di riserva di edilizia sociale ai sensi della L.R. 38/2007.

paesaggio:

Conseguimento di livelli di miglior qualità paesistica attraverso interventi anche puntuali di rinnovo urbanistico, attraverso l'introduzione di regole insediative che privilegino le positive componenti qualitative tali da connotare l'ambiente urbano, con un superamento della eterogeneità presente.

Sostenibilità ambientale

Il progetto, per la sua dimensione ed i suoi effetti sul quadro ambientale complessivo, deve essere supportato dalle indicazioni contenute all'art. 11 - 4° comma, lett. a), b), c), d) - della L.R. 36/97, ed in particolare deve esplicitare le alternative considerate, garantire la mitigazione degli impatti residui, effettuare la verifica degli esiti sotto il profilo ambientale .

8. Modalità di attuazione delle previsioni

L'attuazione delle previsioni per il distretto potrà avvenire in termini distinti secondo tre classi di intervento:
A)interventi puntuali a livello di edificio non comportanti significative modifiche sia delle modalità d'uso che dell'immagine del sistema edificato.

- B) Interventi comportanti elementi di riqualificazione di areali parzialmente edificati con superamento significativo di puntuali situazioni di incongruità compositiva, tipologica e di destinazioni funzionali.
- C) Interventi trasformativi aventi il carattere della ristrutturazione urbanistica estesi a significativi areali, con definizione di regole insediative comportanti una positiva qualità urbana, sia relativamente ai modelli abitativi, con particolare riferimento a quello primario, che alla dotazione dei servizi-

In relazione alle diversificate caratteristiche della aree comprese nel distretto, gli interventi sostanzialmente conservativi potranno avere caratteri maggiormente incidenti laddove si pongano all'interno di contesti già sufficientemente qualificati, mentre dovranno avere carattere di mera manutenzione nei casi di strutture edilizie non adeguabili nella loro consistenza attuale alle esigenze di riqualificazione urbana che il Piano propone.

Limitazioni
Gli interventi di cui alla classe A sono sempre ammissibili nell'intero distretto.
Gli interventi di cui alla classe B sono ammissibili nell'intero distretto con esclusione delle aree indicate come "settore da trasformare"
Gli interventi di cui alla classe C sono ammissibili esclusivamente all'interno dei "settori da trasformare" come indicati nelle tavole di zonizzazione.

8.1. Destinazioni funzionali ammesse all'interno del Distretto

	sigla	
abitativa diretta	**RE-A**	●
pertinenze alla funzione abitativa	**RE-P**	●
altre funzioni assimilate alla res/za	**RE-C**	●
att. commerc. e artig. minori	**CU-A**	●
pubblici esercizi	**CU-P**	●
attività ricreative e di spettacolo	**CU-R**	●
servizi a gestione privata	**CU-S**	●
alberghi tradizionali	**TU-A**	●
residenze turistico alberghiere	**TU-R**	■
ricettività all'aria aperta	**TU-V**	×
case di riposo - convitti	**TU-S**	●

ricettive extralberghiere	**TU-C**	●
sostegno att. escursionistiche	**TU-E**	×
att. industriali ed artigianali	**PR-D**	■
depositi commerciali > 250 mq.	**PR-C**	■
medi esercizi di vendita non alim.	**PR-N**	●
medi esercizi di vendita alimentari	**PR-A**	■
attività e depositi agricoli	**AG-E**	×
abitazioni conduttori agricoli	**AG-A**	×
attività agrituristiche	**AG-T**	×
servizi collettivi	**F**	●

●	Ammessa
■	Ammessa con condizioni
×	Non ammessa

Nell'ambito sono ammesse sotto condizioni le seguenti destinazioni funzionali nei limiti

- residenza turistico alberghiera: esclusivamente a seguito di conversione a tale funzione di superfici già a destinazione residenziale o assimilate (RE-A, RE-P, RE-C) o di servizi a gestione privata (CU-S) o (TU-S) o TU-C

La funzione PR-D, PR-C e PR-A è ammessa nei limiti della conservazione delle attività esistenti

4. Interventi sulle costruzioni esistenti.

4.1. Interventi ammissibili di carattere conservativo

Sono tutti quelli specificati nel seguito alla condizione della osservanza delle disposizioni indicate quali condizioni di ammissibilità.

categoria dell'intervento	condizioni di ammissibilità
manutenzione ordinaria	ammessa senza condizioni
manutenzione straordinaria	ammessa senza condizioni
demolizione senza ricostruzione	Ammessa senza condizioni
restauro e risanamento conservativo	ammessa come da quadro 4.1.
ristrutturazione edilizia	ammessa con le condizioni determinate nel quadro 4.2.

QUADRO 4.1. - restauro e risanamento conservativo
ammesso

QUADRO 4.2. - ristrutturazione edilizia
Ammessi esclusivamente ove volti a migliorare i caratteri compositivi dell'edificazione esistente, ed a omologarli alle caratteristiche positive dominanti nell'ambito, e sotto le condizioni che seguono: - non è ammessa la conversione a funzioni abitative o turistico ricettive di interi edifici non aventi già tali destinazioni come prevalenti.. - Negli edifici già a prevalente funzione abitativa non è ammesso l'incremento della S.A. con destinazione d'uso abitativa per oltre il 15% della preesistenza con tale destinazione. - nell'ambito di interventi non comportanti la integrale sostituzione delle strutture murarie preesistenti è consentita la formazione di modesti compensi volumetrici tra porzioni demolite e nuovi volumi a condizione che l'intervento sia volto alla salvaguardia

dell'organica immagine del fabbricato, con osservanza dei limiti di distanza dai fabbricati disposti dal C.C. ed ove ne ricorrano le condizioni di frontistanza di pareti finestrate di m. 10, e non superamento dell'altezza massima preesistente. - gli interventi che propongano incremento del numero delle unità abitative esistenti non debbono produrre unità aventi S.A. media minore di mq. 70 o comunque unità aventi S.A. minore di mq. 50, fatta esclusione, nel calcolo della media, delle unità già inferiori a tale limite e che non possono essere ulteriormente ridotte

5. Interventi di nuova edificazione funzionalmente autonoma sviluppata prevalentemente fuori terra

specificazioni dell'intervento	condizioni di ammissibilità
nuova edificazione	Non ammessa

6. Interventi di nuova edificazione fuori terra a carattere pertinenziale aventi sedime distinto dal fabbricato principale

tipologia dell'intervento	condizioni di ammissibilità
nuova edificazione	Non ammessa

7. Interventi di nuova edificazione entro terra

categoria dell'intervento	condizioni di ammissibilità
Formazione di nuovi autonomi volumi interrati non aventi carattere pertinenziale	Non ammessa
formazione di volumi pertinenziali entro terra compresi entro il sedime dell'edificio principale soprastante.	ammessi nei limiti e con i caratteri della superficie accessoria (S.Acc) come definita al comma 4 dell'art. 8
formazione di volumi interrati costituiti in pertinenza ai sensi comma 22 dell'art. 8	Ammessi nei limiti e con i caratteri della superficie accessoria (S.Acc) come definita al comma 4 dell'art. 8 esclusivamente se destinati a deposito attrezzi per la conduzione delle pertinenze scoperte a giardino nella misura di un rapporto massimo di superficie di 1/50 rispetto alla superficie del giardino stesso. I volumi dovranno essere collocati interamente entro le balze del terreno preesistente ed in ogni caso non potranno avere superficie maggiore di mq. 15 con un minimo comunque ammesso di mq. 5. Ove nella stessa proprietà siano già presenti volumi pertinenziali fuori terra o entro terra aventi analoga funzione, è in ogni consentita la sola formazione di un vano della dimensione minima sopra prevista. I parcheggi pertinenziali alle unità abitative comprese nella stessa proprietà potranno essere realizzati entro le balze del terreno preesistente nella misura massima di mq. 50 per ciascuna unità abitativa. Ove il numero dei posti auto necessari ecceda il numero di tre il vano interrato dovrà presentare perimetro non aderente a terreno naturale anche mediante intercapedine o a altro vano utilizzabile in misura non eccedente il rapporto di ¼ rispetto al perimetro totale del vano complessivo.

volumi tecnici	ammessi esclusivamente se limitati alla formazione di vani per la colloca di impianti tecnici o per servizi tecnologici della superficie massima di mq. 6, interamente compresi entro la morfologia preesistente.

8. Interventi sugli spazi esterni

categoria dell'intervento	condizioni di ammissibilità
formazione di percorrenze carrabili	ammesse esclusivamente per l'accesso dalla via pubblica a superfici destinate a parcheggio
sistemazioni di aree per la formazione di parcheggi	ammessi esclusivamente se munite di apertura diretta verso strade aperte al transito carrabile senza limitazioni
modifiche morfologiche	ammesse limitatamente alla sistemazione dei giardini a condizione che i movimenti di terra siano contenuti entro i m. 2 di spessore per gli scavi e m. 1 per i rinterri.
installazione di manufatti non volumetrici	è ammessa la sistemazione di piccoli elementi non volumetrici di arredo dei giardini, con esclusione di altri elementi aventi volume interno utilizzabile La formazione di piccole serre per attività di giardinaggio è ammessa esclusivamente in presenza di un'area pertinenziale ad una abitazione, condotta a giardino, di dimensioni non inferiori a mq. 100. La serra, costituita secondo il tradizionale modello con tamponamento di perimetro e di copertura in elementi leggeri e trasparenti, dovrà avere superficie non superiore a 1/10 della superficie del giardino e comunque contenuta entro i mq. 15 e dovrà osservare i seguenti parametri: altezza massima al colmo m. 2,50 distanza minima da costruzioni esterne alla proprietà m. 10,00 distanza minima dai confini di proprietà m. 1,50
recinzioni	La formazione di nuove recinzioni è consentita alla condizione che le stesse siano realizzate secondo modelli tradizionalmente già in uso nella zona e, ove fiancheggino viabilità ad accesso pubblico, non prevedano occlusioni visuali al di sopra dell'altezza di m. 1,10.

Titoli abilitativi
Gli interventi di cui ai punti che precedono sono assentiti con il pertinente titolo disposto dalla legislazione vigente.

9. Interventi comportanti elementi di riqualificazione di areali parzialmente edificati con superamento significativo di puntuali situazioni di incongruità compositiva, tipologica e di destinazioni funzionali.

Appartengono a questa classe gli interventi indicati nel seguito:

QUADRO - sostituzione edilizia
Ammessa nei limiti della V.V.P.P. preesistente con incremento massimo della S.A. del 5% rispetto alla preesistenza e con obbligo di contenimento del nuovo sedime all'interno di un perimetro omotetico costruito a m. 3 di distanza dal sedime del fabbricato originario. Osservanza delle disposizioni che seguono in materia delle destinazioni d'uso: - divieto di attribuzione della funzione d'uso residenziale al nuovo fabbricato se non preesistente maggioritariamente in quello oggetto di demolizione e comunque di

incremento di oltre il 15% della S.A. con destinazione d'uso abitativa principale rispetto alla preesistenza all'atto dell'adozione del presente Piano, a livello di edificio.

Osservanza dei seguenti parametri edilizi

L'altezza massima dell'edificio non potrà essere elevata di oltre m. 0,50 rispetto a quella preesistente.

Le unità immobiliari abitative risultanti, nel caso di non incremento del loro numero, non potranno avere S.A. inferiore a quella media preesistente con divieto di unità aventi S.A. inferiore a mq. 50, in caso diverso le unità dovranno avere SA media non inferiore a mq. 65 con soglia minima per singola unità di mq. 50..

D = non inferiore a m. 10,00 8.

DC non inferiore a m. 5,00 o in aderenza a edificato esistente

DSC e DSP – m. 1,50 o laddove già inferiori non minori di quelle preesistenti

È obbligatorio il reperimento all'interno del lotto di intervento o in area non distante oltre m. 50 da questo, di superfici di parcheggio da asservire pertinenzialmente alle unità immobiliari oggetto di ricostruzione nella misura minima di 1 posto auto per ciascuna unità abitativa avente S.A. sino a mq. 60 e di 2 posti auto per ciascuna unità abitativa avente S.A. maggiore di mq. 60 o unità con destinazione di connettivo urbano per ogni 100 mq. di S.A.

Nel caso l'intervento comporti la destinazione d'uso finale nella categoria della residenza turistica alberghiera la dotazione di posti auto minimi da asservire pertinenzialmente dovrà essere pari alla metà dei posti letto previsti.

QUADRO - sostituzione edilizia con asservimento

In coincidenza di interventi di sostituzione edilizia è ammessa la conversione di superfici esistenti alle funzioni d'uso residenziale RE-A e turistico ricettive (TU), esclusivamente con impiego di un I.U.I. pari a 0,20 mq7mq, da applicarsi su superfici libere da precedenti asservimenti e poste interamente entro lo stesso lotto di proprietà che comprende il fabbricato oggetto di intervento.

QUADRO 4.5. - interventi di incremento volumetrico

Ammessi per tutti gli edifici esistenti sino al 20% della SA. e del Volume v.p.p. preesistente con utilizzazione della disponibilità edificatoria derivante dall'applicazione di un I.U.I. pari a 0,20 mq/mq su superfici contigue al fabbricato oggetto di intervento.

In contestualità sono altresì ammessi gli interventi volti all'adeguamento delle superfici abitative eventualmente preesistenti alle norme sulle altezze interne vigenti, o comunque al miglioramento delle condizioni igieniche, alla condizione che non inducano altezze del fabbricato maggiori di oltre 50 cm. rispetto a quelle preesistenti.

Tutti gli interventi di cui ai punti che precedono non potranno elevare il rapporto di incidenza volumetrica preesistente (R.V.) in misura superiore al 5% dello stesso.

Al fine di tale accertamento l'incremento del Volume vuoto per pieno (V) derivante dimostrativamente dalla elevazione delle altezze interne ai fini igienici non viene contabilizzato.

L'intervento di incremento volumetrico è subordinato all'impegno a non utilizzare possibilità di integrazione edilizia senza asservimento sullo stesso edificio per un periodo di 10 anni a far data dal completamento dell'intervento stesso.

- Parametri urbanistici ed edilizi:

H	< mt 6,50
D	> mt 10,00
DC	> mt 5,00
DSC	> mt 3,00
DSP	> mt 1,00

In assenza di necessità di asservimento è ammesso l'intervento di incremento volumetrico di fabbricati principali mediante recupero di volumetria di manufatti incongrui con il rispetto di quanto sotto indicato:

g) Il volume del quale si recupera la superficie deve essere ubicato in aderenza all'edificio o a

una distanza non superiore a mt 15,00 da esso e all'interno del lotto contiguo

h) La superficie recuperata può essere convertita in SA fino a mq 25,00, oltre al 50% dell'eccedenza, con un massimo non valicabile di mq 40,00

i) Il volume del quale si recupera, anche parzialmente, la superficie, deve essere demolito prima dell'inizio dei lavori di ampliamento

QUADRO – ricomposizione edilizia

Ammessa limitatamente alle modalità che seguono:
• interventi di parziale recupero volumetrico del manufatto esistente, ove lo stesso sia realizzato in aderenza o abbia distanza da un edificio principale sino a m. 15 previa demolizione del manufatto stesso con utilizzo di una disponibilità volumetrica (volume v.p.p. "V") pari al 30% di quella demolita e con un massimo non valicabile di mc. 40 da disporre in integrazione del fabbricato principale presente nella stessa proprietà, con i parametri disposti per gli ampliamenti volumetrici in assenza di asservimento. Al volume ricostruito potrà essere esclusivamente attribuita funzione d'uso coerente rispetto alla destinazione d'uso del piano terra dell'edificio principale.
E' obbligatoria la previsione di accurata ricomposizione ambientale delle superfici scoperte derivanti dalla demolizione del manufatto.
• Interventi volti all'accorpamento in un unico volume di un massimo di 2 manufatti alle seguenti condizioni:
  • collocazione del nuovo sedime entro lo stesso lotto contiguo ad una distanza comunque non superiore a m. 15 da uno dei sedimi originari.
  • volume massimo derivante mc. 50
  • obbligo di attribuzione di destinazione d'uso di tipo pertinenziale (con esclusione di possibilità di trasformabilità a funzioni abitative dirette) o a deposito.
Osservanza dei parametri edilizi indicati in via generale all'art. 9 delle presenti Norme.

9.1. Titoli abilitativi

Il rilascio del pertinente titolo edilizio per ciascuno degli interventi di cui al presente punto resta subordinato all'accertamento della dotazione di parcheggio pertinenziale prescritta per tutti gli edifici oggetto di intervento ed aventi destinazione d'uso abitativa nella misura prevista dalla L. 122/1989 e alla contestuale assunzione di impegni nei confronti nei confronti del Comune in ordine all'implementazione delle superfici di pubblici servizio (parcheggi, verde pedonale e simili), delle infrastrutture pubbliche, o alla riqualificazone ambientale.

Tali impegni vengono convenzionalmente determinati, dal punto di vista della quantificazione economica, nella realizzazione e cessione al Comune di una superficie di parcheggio pubblico pari a 1 mq. per ogni mq. di SA realizzata i aggiunta a quella già esistente.

10. Interventi trasformativi

Sono considerati Interventi trasformativi quelli aventi il carattere della ristrutturazione urbanistica estesa a significativi areali, con definizione di regole insediative comportanti una positiva qualità urbana, sia relativamente ai modelli abitativi, con particolare riferimento a quello primario, che alla dotazione dei servizi collettivi.

Gli interventi debbono dimostrativamente corrispondere agli obbiettivi che seguono:

- superamento puntualmente delimitato dell'eterogeneità dell'immagine del sistema edificato, con affermazione di regole volte alla crescita della qualità urbana.

- Incremento della dotazione delle superfici di servizio pubblico con particolare riguardo ai parcheggi
- Consolidamento della dei livelli di residenzialità primaria e, ove possibile, di l sostegno della domanda abitativa a costi sostenibili.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono ammessi esclusivamente all'interno di specifici "settori da trasformare" individuati dalla tavola di zonizzazione del Piano, previa la formazione di Progetto Urbanistico Operativo (P.U.O.) come previsto all'art. . della L.R. 36/1997 e s.m..
L'intervento di ristrutturazione urbanistica potrà utilizzare la sommatoria delle S.A. e delle S.acc. legittimamente esistenti all'interno del perimetro del PUO, integrato dalla applicazione di un I.U.I. pari a 0,2 mq/mq. sulle superfici non oggetto di asservimento pregresso ai sensi del punto 12 dell'art. 8 delle presenti Nome..
Per le superfici indicate dal progetto quale nuovo standard urbanistici o nuova viabilità pubblica e pertanto destinate ad essere trasferite alla pubblica proprietà l'I.U.I. assegnato al settore viene applicato in misura doppia.
Sono consentite tutte le destinazioni d'uso ammesse per l'ambito con obbligo di attribuzione alla destinazione di connettivo urbano (CU) una S.A. non inferiore a 1/5 di quella attribuita alla funzione residenziale RE-A..
Obbligo di dotazione di standard urbanistici pubblici (esclusa la viabilità principale) in misura non inferiore a 1 mq. per ogni mq. di S.A. conseguita.
Ferme restando le maggiori dotazioni eventualmente disposte dalla normativa regionale in materia di medie strutture di vendita, la superficie di parcheggio pertinenziale per le attività PR-N e PR-A non potrà essere inferiore a quella prevista quale superficie di vendita (SNV).

Parametri urbanistico ed edilizi da osservarsi nel Progetto
L'I.U.I. derivato dal progetto con riferimento all'intera superficie territoriale compresa nel P.U.O. con esclusione della viabilità principale, non potrà in ogni caso essere maggiore di 0,50 mq/mq., con obbligo di osservanza per tutti gli edifici previsti di R.V. non maggiore di 4,5.
Ai fini della verifica del R.V. può prescindersi dalla volumetria v.p.p. attribuibile a porticati riservati al pubblico uso.
Gli altri parametri edilizi , fermo restando l'obbligo di distanza minima tra i fabbricati frontistanti determinato in m. 10,00 , sono stabiliti in sede di P.U.O.
Le unità immobiliari abitative previste all'interno di ciascun edificio previsto dal P.U.O. non potranno avere S.A. media non inferiore a mq. 65 con soglia minima per singola unità di mq. 50..

Facoltà di utilizzo di disponibilità volumetrica integrativa
All'interno del progetto è ammissibile l'utilizzo di disponibilità di volumetria integrativa nella misura massima di 1/6 rispetto a quella già disponibile.

11. Riserva edilizia sociale

All'interno del P.U.O., ove il soggetto attuatore convenga con il Comune la creazione di una riserva di edilizia abitativa per prima casa, in cui sia prescritta l'applicazione di prezzi di vendita o di canoni di locazione determinati convenzionalmente d'intesa con il Comune (e indicativamente ridotti del 50% rispetto a quelli correnti di mercato), la S.A. oggetto della convenzione può essere considerata quale "superficie di standard urbanistico" da valersi nella prescritta dotazione del Progetto Urbanistico.

12. Riferimenti alla L.R. 29/2002

I P.U.O. di cui al presente punto possono assumere i caratteri del progetto di intervento di cui all' art. 3 della L. R. 10 luglio 2002 n. 29.

13. Rapporti con la L.R. 24/2001

All'interno del distretto gli interventi previsti dalla L.R. 24/02 di recupero dei sottotetti non possono comportare la formazione di nuove unità immobiliari né, salvo il caso degli interventi appartenenti al IV livello, la modifica delle quote di colmo e di gronda delle coperture.

14. Disposizioni transitorie

Limitatamente agli edifici o loro porzioni gia destinate a pubblici esercizi. al fine di corrispondere a documentate esigenze volte all'osservanza di disposizioni di legge in materia di superamento delle barriere architettoniche o di sicurezza degli impianti è consentita la formazione di un incremento volumetrico strettamente contenuto al fine del soddisfacimento dell'esigenze e comunque non comportante un maggior volume f.t. superiore del 3% rispetto alla preesistenza.
D = non inferiore a m. 3 e comunque a m. 10 in caso di frontistanza tra pereti finestrate.
DC non inferiore a m. 3,00
DSC e DSP – m. 2,00 o laddove già inferiori non minori di quelle preesistenti

TITOLO V - DISPOSIZIONI FINALI E DI RACCORDO

Art. 52 Titoli abilitativi già rilasciati in forza del vigente P.R.G.

Resta ferma la validità dei titoli abilitativi già rilasciati al momento dell'adozione delle presenti Norme, alla condizione che i relativi lavori siano effettivamente iniziati al momento dell'adozione del presente Piano e siano completati entro i termini stabiliti dal titolo stesso.
Resta parimenti ferma la facoltà di apportare ai titoli già rilasciati varianti in corso d'opera con l'applicazione delle disposizioni vigenti all'atto del rilascio del titolo.

Art. 53 Titoli edilizi in sanatoria per opere antecedenti la L.R. 6/74

La verifica di ammissibilità attuale di eventuali procedimenti per il conseguimento di titoli edilizi in sanatoria, relativi ad interventi realizzati entro il 1 settembre 1974, non è subordinata alle limitazioni sulle superfici minime delle unità abitative come indicate nelle presenti Norme.

Art. 54 Rinvio

Per quanto non espressamente previsto dalle presenti Norme, valgono le disposizioni di legge e di regolamento vigenti in materia urbanistica, edilizia, ambientale, paesistica e di igiene ambientale. Nel caso di modifica delle predette disposizioni, il rinvio si intenderà riferito alle disposizioni sostitutive.

Art. 55 Rapporti con il Regolamento Edilizio

In caso di contrasto apparente tra le disposizioni del Regolamento Edilizio Comunale e quelle contenute nelle presenti Norme di Attuazione prevalgono quest'ultime.

Art. 56 Raccordo con gli strumenti vigenti

1. Conferma degli S.U.A. vigenti

Restano confermati a tempo indeterminato, entro i territori interessati da specifica previsione vigente i contenuti di disciplina urbanistica derivanti dagli strumenti urbanistici attuativi o da altri procedimenti approvativi di tipo concertativo approvati e vigenti entro la data di adozione delle presenti Norme.
Ove tali contenuti trovino fonte in un strumento urbanistico attuativo approvato in precedenza e prevedente una scadenza per la sua validità, costituisce condizione di flessibilità interna al PUC la possibilità di applicare alle aree interessate ed a far data da tale scadenza la disciplina propria dell'ambito di pertinenza.

Art. 57 Rapporti del PUC con il Piano di classificazione acustica

Le previsioni del presente Piano sono conformate alla classificazione acustica delle varie parti del territorio comunale approvato dalla Provincia di Genova con D.G.P. n° 309/79011 del 9 luglio 2004.
Nel caso di superamento dei limiti posti per la zona dovranno essere predisposti i prescritti piani di risanamento.

Indice

TITOLO I 1
GENERALITÀ 1
CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI ED INTERPRETATIVE 1
Art. 1 Oggetto e articolazione delle Norme. 1
Art. 2 Elementi dispositivi del P.U.C. 2
Art. 3 Modalità di applicazione delle presenti disposizioni per la attuazione del Piano Urbanistico e suddivisione del territorio in Ambiti e Distretti 2
Art. 4 Obiettivi 4
Art. 5. Disciplina paesistica. 4
Art. 6. Modalità gestionali della Disciplina Paesistica 5
Art. 7. Disposizioni normative della Disciplina Paesistica 6
CAPO II - Definizioni 7
Art. 8. Definizione dei parametri urbanistici e edilizi e di elementi di rilievo assunti dal Piano. 7
1. SUPERFICIE TERRITORIALE (ST) 7
2. SUPERFICIE FONDIARIA (SF) 7
3. LOTTO ASSERVIBILE CONTIGUO MINIMO (LSC) 8
4. VOLUME VUOTO PER PIENO (VVP) 8
5. RAPPORTO DI INCIDENZA VOLUMETRICA (RV) 8
6. DISTANZA DALLE STRADE PEDONALI (DSP) 8
7. UNITA' MINIMA DI INTERVENTO (UMI). 9
8. SCHEMA DI ASSETTO URBANISTICO 9
9. SETTORE 9
10. SOPPALCHI 9
11. PERTINENZE 10
12. COSTRUZIONI INTERRATE 11
13. POSTO AUTO 11
14. MANUFATTI MINORI NON VOLUMETRICI 12
15. MANUFATTO INCONGRUO 14
16. AZIENDA AGRICOLA PRODUTTIVA 14
17. ARREDI DELLO SPAZIO ESTERNO E INSEGNE 14
18. IMPIANTI E MEZZI TECNICI PER IL RISPARMIO ENERGETICO 14
Art. 9. Categorie di intervento 15
Manutenzione Ordinaria 15
Manutenzione Straordinaria 15
Restauro 15
Risanamento Conservativo 15
Ristrutturazione Edilizia 15
Modalità d'intervento classificate dal PUC 15
INTEGRAZIONE EDILIZIA (IE) 15
INTERVENTI DI INCREMENTO VOLUMETRICO (IV) 16
NUOVA COSTRUZIONE (NC) 16
SOSTITUZIONE EDILIZIA (SE) 16
RICOMPOSIZIONE EDILIZIA (RE) 17
RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA (RU) 18
Art. 10 Destinazioni funzionali 18
A.1. Famiglia della residenza (RE) 18
. Destinazioni funzionali 18
B.1. Famiglia del connettivo urbano (CU) 18
. Destinazioni funzionali 19
C.1. Famiglia delle attività turistiche e ricettive (TU) 19
. Destinazioni funzionali 19
D.1 Famiglia delle attività produttive (artigianali, industriali, grande distribuzione) (PR) 20
. Destinazioni funzionali 20
E.1. Famiglia delle attività agricole (AG) 20
. Destinazioni funzionali 20
F.1. Famiglia dei servizi collettivi (F) 20
Art. 11. Disciplina urbanistica delle strutture commerciali 20
1. Premessa 20
2. Aree da destinarsi ad insediamenti commerciali 21
3. Disposizioni sul trasferimento di esercizi commerciali 22
4. Disposizioni sull'ampliamento degli esercizi commerciali esistenti 23
5. Definizione del rapporto convenzionale tra SV e S.A. 23
6. Dotazione di parcheggi per la clientela 23
7. Dotazione di aree per la sosta e la movimentazione delle merci ad uso esclusivo dell'esercizio commerciale 23

8. Verifica sull'impatto viabilistico delle nuove MSV *23*
9. Requisiti igienici degli esercizi commerciali *24*
CAPO III - Sistema dei servizi e delle infrastrutture 25
Art. 12 Generalità 25
1. Caratteristiche generali *25*
2 Identificazione cartografica *25*
Art. 13. Il sottosistema degli standard urbanistici 25
1. Identificazione e Ripartizione *25*
2. Modalità di attuazione *26*
3. Appartenenza di fatto e modalità di fruizione *26*
4. Disposizioni generali e di dettaglio per ciascuna zona di servizio *26*
4.1. Zona per attrezzature sociali e sanitarie (FH) *27*
4.1.1. Disposizioni particolari e parametri *27*
4.1.2. Nuovo Ospedale di San Pietro FH (settore 8) *27*
4.1.3. Clinica villa Azzurra *27*
4.1.4. Edifici destinati a casa di riposo per anziani o a strutture per assistenza a particolari categorie di persone, ad accesso pubblico convenzionato. *28*
4.1.5. Settori corrispondenti a Casa di Riposo a gestione privata *28*
4.1.6. Complesso villa Benia (settore S 5) *28*
4.1.7. Complesso ex Istituto Auxilium *29*
4.2. Zona per l'istruzione (FI) *29*
4.2.1. Interventi sugli edifici esistenti già destinati al servizio *29*
4.2.1.1. Istituto scolastico di via Bolzano *30*
4.2.1.2. Istituto Orsoline di Maria immacolata *30*
4.2.2. Interventi sulle aree libere indicate come "di previsione" *30*
4.2.3. Impianti scolastici di competenza provinciale *30*
4.3. Zona per attività di interesse comune (FIC) *31*
4.3.1. Disposizioni particolari e parametri *31*
4.3.1.1. Disposizioni in materia di patrimonio edilizio abitativo comunale *31*
4.3.1.2. Settore coincidente con l'edificio ex Chiesa Anglicana di via Costaguta *31*
4.3.2. Interventi sugli edifici esistenti già destinati al servizio *32*
4.3.3. Impianti cimiteriali *32*
4.3.4. Cabine di attesa per autoservizi di linea *32*
4.4. Zona per servizi religiosi (FIRC) *32*
4.4.1. Disposizioni particolari e parametri per la nuova edificazione *32*
4.4.2. Interventi sugli edifici esistenti già destinati al servizio *32*
4.4.3. Complesso Parrocchiale di Sant'Anna (settore S 4) *32*
4.5. Zona per attività sportive (FSP) *33*
4.5.1. Disposizioni generali e parametri *33*
4.5.2. Disposizioni particolari per singoli settori *33*
4.6. Zona per verde attrezzato e parchi urbani (F-VP) *33*
4.6.1. Disposizioni particolari e parametri *33*
4.6.2. Disposizioni particolari per singoli settori *34*
4.6.2.1. Settore tra via Mameli ed il Boate (attuali porzioni aree impianto golf e tennis) *34*
4.6.2.2. Settore parco rurale Fontanine (settore G) *34*
4.6.2.3. Complesso delle ville Tigullio e Porticciolo di proprietà comunale. *35*
4.7. Zona per parcheggi a raso (FP) *35*
4.8. Zona per parcheggi in struttura e nel sottosuolo (FPs) *35*
4.8.1. Disposizioni particolari e parametri *35*
4.8.2. Disposizioni particolari per singoli settori *35*
4.8.2.1. Settore FP-S 7 – lungo via San Pietro di fronte al nuovo Ospedale *35*
4.8.2.2. Settore FP-S 3 – via Baisi – via Veroggio *35*
4.8.2.3. Settore "Polo servizi dello stadio Macera" *36*
4.8.2.4. Settore misto a servizi tecnologici e parcheggi di via Betti-Piazzale Daneri *36*
4.9. Zona per servizi tecnologici (FIT) *36*
4.9.1. Disposizioni particolari e parametri *36*
4.9.2. Area in riva sinistra del S. Francesco a valle del viadotto autostradale (settore S 14) *37*
5. Ambiti destinati a servizi di area vasta e gerarchia territoriale non costituenti standard urbanistico. *37*
6. Servizi esistenti all'interno di fabbricati a dominante uso residenziale *37*
7. Compresenza di parcheggi privati e pubblici al di sotto di superfici di standard pubblico *37*
7.1. Compresenza di parcheggi privati *37*
7.2. Compresenza di parcheggi pubblici *38*
8. Servizi con gestione di tipo privato *38*
Art. 14 Infrastrutture per l'accessibilità. 39
1. Classificazione *39*
2. Variabilità del tracciato *39*
3. Salvaguardia e regolarizzazione *39*
3.1. Disciplina specifica degli interventi per la viabilità provinciale *40*
4. Caratteristiche minime delle strade di nuova costruzione. *40*

4.1. Tipologia. *40*
4.2. Caratteristiche geometriche minime prescritte per le strade di nuova costruzione: *40*
4.3. Piste ciclabili *40*
4.4. Percorsi pedonali *41*
5. Flessibilità delle disposizioni *41*
6. Strade private esistenti *41*
7. Strade tagliafuoco e piste da esbosco. *41*
8. Tramiti di servizio privato *41*
CAPO IV – Aree CON VINCOLI URBANISTICI 43
Art. 15 Aree inedificabili 43
1. Disposizioni generali *43*
2. Fasce di rispetto cimiteriali *43*
3. Protezione della risorsa idrica per usi civili *43*
Art. 16 Disposizioni di raccordo con il piano di bacino dell'ambito 15 della Provincia di Genova 44
CAPO V 45
ELEMENTI DI FLESSIBILITA' E DI AGGIORNABILITA' DEL PIANO 45
Art. 17 Margini di flessibilità operativa 45
1. Variabilità generale automatica delle perimetrazioni *45*
2. Margini di flessibilità interna alle disposizioni di zona, ambito o distretto. *45*
Art. 18 Varianti di aggiornamento (art. 43 della LUR) 45
Art. 18.1. Varianti compatibili 46
TITOLO II 47
norme generaliDISPOSIZIONI APPLICABILI negli ambiti di 47
conservazione o riqualificazione 47
Capo I - GENERALITA' 47
Art. 19 Contenuto delle norme del titolo 47
Art. 20 Variazione di destinazione d'uso in assenza di opere edilizie 47
Art. 21 Funzioni d'uso ad esaurimento 48
CAPO II 49
Disposizioni comuni agli ambiti 49
Art. 22 Ampliamenti volumetrici ammessi in assenza di asservimento di aree 49
Art. 23 Disposizioni sulla sistemazione dei manufatti accessori ai pubblici esercizi 49
Art. 24 Disposizioni generali sulla formazione di piscine private 49
Art. 25 Formazione di are di parcheggio privato non costituenti diretta pertinenza di unità immobiliari 51
Art. 26. Requisiti igienici dei locali destinati ad abitazione 51
TITOLO III - NORME DI CONFORMITA' 52
CAPO I 52
Disposizioni di sistema 52
Sistema dei Valori – Sistema drella ricettività turistica – Sistema della viabilità di valore territoriale 52
Art. 27 Disposizioni di Sistema 52
Art. 28 Disposizioni particolari relative al sistema dei valori territoriali 52
1. Emergenze vegetali e ambientali, bioecologiche, geologiche, storico naturalistiche *53*
2. Emergenze storico edificate *53*
Art. 29 Disposizioni in materia di attrezzature balneari 54
Art. 30 Disposizioni in materia di ricettività turistica 56
1. Modalità di evoluzione *56*
2. Disciplina Urbanistica degli Alberghi *56*
3. Formazione di nuove strutture a carattere alberghiero *57*
3.1. Parametri edilizi da osservarsi nella nuova edificazione *58*
4. Realizzazione di nuove attività turistico ricettive alberghiere in fabbricati esistenti *58*
4.1. Settore in loc. Poggio , ex Istituto Auxilium *59*
5. Disciplina del rapporto tra le categorie degli alberghi *59*
6. Ricettività minore in ambito rurale *59*
6.1. Disposizioni specifiche per ciascuno dei settori individuati *60*
6.1.1. Gravero *60*
6.1.1.1. Descrizione del settore *60*
6.1.1.2. Obiettivi della previsione *60*
6.1.1.3. Contenuti del progetto *60*
6.1.1.4. Convenzione attuativa *61*
6.1.1.5. Modalità attuative alternative compatibili *61*
6.1.1.6. Interventi ammessi in assenza del PUO *62*
6.1.1.7. Aree agricole insediate esterne al sub-ambito AR-AC 2 ..... *62*
6.1.2 Settore Molfinetta *62*
6.1.2.1. Descrizione del settore *62*
6.1.2.2. Obiettivi del progetto *62*
6.1.2.3. Contenuti del progetto *62*
6.1.2.3. Modalità di attuazione *63*

6.1.2.4. Obblighi convenzionali *63*
7. Disposizioni normative di carattere prestazionale *63*
9.2. Strutture turistiche minori *64*
10. Flessibilità *64*
11. Disposizioni per l'ambito AR-KP *64*
11.1. Individuazione *64*
11.2. Interventi unitari di potenziamento del campeggio *65*
11.3. Disposizioni particolari per ciascun campeggio *66*
11.4. Utilizzo energie rinnovabili *66*
11.6. Elementi di flessibilità del PUO *66*
CAPO II 67
disposizioni per ciascun ambito 67
Art. 31. Ambiti di Conservazione 67
Art. 32 TNI -territori non insediabili 67
1. Definizione *67*
2. Destinazioni d'uso ammesse *67*
3. Interventi sul patrimonio edilizio esistente. *68*
3.1. Variazioni del rapporto di incidenza volumetrica *69*
4. Volumi interrati *69*
5. Sistemazione degli spazi scoperti *69*
6. Recupero di manufatti incongrui *70*
7. Nuovi fabbricati produttivi - Parametri edilizi - Asservimenti. *70*
7.1. Modalità di attuazione delle previsioni *70*
8. Viabilità *70*
9. Sostegno della fruizione escursionistica *71*
9.1. Itinerari escursionistici *71*
9.2. Manufatti leggeri di servizio alla funzione escursionistica *71*
Art. 33. Ambiti di conservazione dei territori non insediati di alto valore ambientale (AC-TNI-A) 72
1. pSIC di Valle Tuia *72*
1.1. Sentieristica *72*
1.2. Interventi sugli edifici esistenti *72*
1.3. Viabilità e parcheggi *73*
2. Aree identificate quale cornice del Parco regionale del Monte di Portofino *73*
Art. 34. Ambiti di conservazione dei sistemi edificati di alto valore storico ambientale dei centri (AC-CS) 74
2. Destinazioni funzionali *74*
3. Indice di utilizzazione insediativa I.U.I. *75*
4. Interventi sulle costruzioni esistenti. *75*
5. Interventi di nuova edificazione funzionalmente autonoma sviluppata prevalentemente fuori terra *76*
6. Interventi di nuova edificazione fuori terra a carattere pertinenziale aventi sedime distinto dal fabbricato principale *76*
7. Interventi di nuova edificazione entro terra *76*
8. Interventi sugli spazi esterni scoperti *77*
9. Flessibilità *77*
10. Disposizioni normative di carattere prestazionale *77*
11. Settore AC-CS- Viabilità San Michele –(Settore S 2) *78*
Art. 35. Ambiti di conservazione dei nuclei edificati collinari (AC-NS) 79
1. Caratteristiche generali *79*
2. Destinazioni funzionali *79*
3. Indice di utilizzazione insediativa I.U.I. *80*
4. Interventi sulle costruzioni esistenti. *80*
5. Interventi di nuova edificazione funzionalmente autonoma sviluppata prevalentemente fuori terra *81*
6. Interventi di nuova edificazione fuori terra a carattere pertinenziale aventi sedime distinto dal fabbricato principale *82*
7. Interventi di nuova edificazione entro terra *82*
8. Interventi sugli spazi esterni *82*
9. Flessibilità *83*
10. Disposizioni normative di carattere prestazionale *83*
11. Disposizioni compensative *83*
Art. 36. Ambiti di conservazione degli impianti litoranei di pregio (AC-LP) 85
1. Caratteristiche generali *85*
2. Destinazioni funzionali ammesse *85*
3. Indice di utilizzazione insediativa I.U.I. *85*
4. Interventi sulle costruzioni esistenti. *86*
5. Interventi di nuova edificazione funzionalmente autonoma sviluppata prevalentemente fuori terra *87*
6. Interventi di nuova edificazione fuori terra a carattere pertinenziale aventi sedime distinto dal fabbricato principale *87*
7. Interventi di nuova edificazione autonoma entro terra. *87*
8. Interventi sugli spazi esterni *88*
9. Settore di potenziamento della spiaggia di levante *89*

10. Flessibilità *89*
11. Disposizioni normative di carattere prestazionale *89*
12. Porzione d'ambito corrispondente alla proprietà del S.M. Ordine di Malta *89*
Art. 37. Ambiti di conservazione dei sistemi urbani di alto pregio (AC-UP) 91
1. Caratteristiche generali *91*
2. Destinazioni funzionali *91*
3. Indice di utilizzazione insediativa I.U.I. *91*
4. Interventi sulle costruzioni esistenti. *92*
5. Interventi di nuova edificazione funzionalmente autonoma sviluppata prevalentemente fuori terra *93*
6. Interventi di nuova edificazione fuori terra a carattere pertinenziale aventi sedime distinto dal fabbricato principale *93*
7. Interventi di nuova edificazione entro terra *93*
8. Interventi sugli spazi esterni *94*
9. Disposizioni normative di carattere prestazionale *95*
Art. 38. Ambiti di conservazione dei sistemi insediati collinari di alto pregio ambientale (AC-VP) 96
1. Caratteristiche generali *96*
2. Destinazioni funzionali ammesse *96*
3. Indice di utilizzazione insediativa I.U.I. *97*
4. Interventi sulle costruzioni esistenti. *97*
5. Interventi di nuova edificazione funzionalmente autonoma sviluppata prevalentemente fuori terra *98*
6. Interventi di nuova edificazione fuori terra a carattere pertinenziale aventi sedime distinto dal fabbricato principale *99*
7. Interventi di nuova edificazione entro terra *99*
8. Interventi sugli spazi esterni *100*
9. Edifici di lavoro agricolo fuori terra *100*
10. Flessibilità *101*
10. Disposizioni normative di carattere prestazionale *102*
1. Caratteristiche generali *103*
2. Destinazioni funzionali *103*
3. Indice di utilizzazione insediativa I.U.I. *103*
4. Interventi sulle costruzioni esistenti. *104*
5. Interventi di nuova edificazione funzionalmente autonoma sviluppata prevalentemente fuori terra *105*
6. Interventi di nuova edificazione fuori terra a carattere pertinenziale aventi sedime distinto dal fabbricato principale *105*
7. Interventi di nuova edificazione entro terra *105*
8. Interventi sugli spazi esterni *106*
9. Disposizioni normative di carattere prestazionale *106*
Capo III – Ambiti di riqualificazione 108
Art. 40. Ambito di riqualificazione del fronte a mare urbano (AR-LM) 108
1. Individuazione *108*
2. Le condizioni attuali *108*
3. Sintesi interpretativa degli esiti della D. F. *108*
3.1. Elementi di crisi *108*
3.2. Elementi di valore *108*
4. Condizioni e vincoli presenti *108*
5. Indirizzi di pianificazione *108*
6. Obiettivi *109*
7. Prestazioni a cui deve corrispondere l'Ambito *109*
8. Modalità di attuazione delle previsioni *110*
9. Parametri urbanistico edilizi *111*
10. Altre disposizioni urbanistiche *111*
11. Flessibilità delle previsioni *111*
12. Disposizioni transitorie *111*
Art. 41. Ambiti di riqualificazione dei sistemi urbani da consolidare (AR-UC) 113
1. Caratteristiche generali *113*
2. Destinazioni funzionali *113*
3. Indice di utilizzazione insediativa I.U.I. *114*
4. Interventi sulle costruzioni esistenti. *114*
5. Interventi di nuova edificazione funzionalmente autonoma sviluppata prevalentemente fuori terra *116*
6. Interventi di nuova edificazione fuori terra a carattere pertinenziale aventi sedime distinto dal fabbricato principale *116*
7. Interventi di nuova edificazione entro terra *116*
8. Interventi sugli spazi esterni *117*
9. Flessibilità *118*
10. Disposizioni normative di carattere prestazionale *118*
11. Disposizioni compensative *118*
12- Settore via Baisi-via Veroggio S 3 ..... *118*
Le relative disposizioni sono contenute al punto 4.8.2.2. dell'art. 13 delle presenti Norme. *118*
13- Settore buova Chiesa di Sant'Anna S 4 ..... *118*

Le relative disposizioni sono contenute al punto 4.4.4. dell'art. 13 delle presenti Norme.....118
14. Settore lungo via S. Maria identificato come PP 3.....118
Art. 42.. Ambiti di riqualificazione dei sistemi minori periurbani (AR-PC) 119
1. Caratteristiche generali 119
2. Destinazioni funzionali ammesse 119
3. Indice di utilizzazione insediativa I.U.I. 120
4. Interventi sulle costruzioni esistenti. 120
5. Interventi di nuova edificazione funzionalmente autonoma sviluppata prevalentemente fuori terra.....123
6. Interventi isolati di nuova edificazione fuori terra a carattere pertinenziale 123
7. Interventi di nuova edificazione entro terra.....123
8. Interventi sugli spazi esterni 124
9. Disposizioni normative di carattere prestazionale 125
10 . Disposizioni particolari per singoli settori.....125
10.1. Area scoperta Poggiolino (AR-PC S 1) 125
Art. 43. Ambiti di riqualificazione dei sistemi insediati sparsi di versante a matrice agricola (AR-AC) 126
1. Caratteristiche generali 126
2. Destinazioni funzionali ammesse 126
3. Indice di utilizzazione insediativa I.U.I. 127
4. Interventi sulle costruzioni esistenti. 127
5. Interventi di nuova edificazione funzionalmente autonoma sviluppata prevalentemente fuori terra e non destinata a lavoro agricolo 130
6. Interventi di nuova edificazione fuori terra a carattere pertinenziale aventi sedime distinto dal fabbricato principale 131
7. Interventi di nuova edificazione entro terra.....131
8. Interventi sugli spazi esterni 132
8. Disciplina dell'attività di conduzione agricola dei fondi.....133
8.1. Edifici di lavoro agricolo fuori terra.....133
8.2. Edifici di lavoro agricolo entro terra.....134
8.3. Serre 134
8.3.1. Costruzione di serre in aree interessate dalla speciale convenzione per modalità di intervento per attività agricole a scopo produttivo 134
8.3.2. Costruzione di serre in aree NON interessate dalla speciale convenzione per modalità di intervento per attività agricole a scopo produttivo.....134
9. Settori interni all'area pSIC.....135
10.. Settori con impianti edificati di carattere documentario.....135
10.1. Progetto unitario di recupero dei settori documentari 135
11. Flessibilità.....136
12. Disposizioni normative di carattere prestazionale.....137
13. Riferimenti applicativi alla Disciplina Paesistica di Livello Puntuale.....137
Art. 44. Ambiti di riqualificazione degli impianti frazionali da consolidare (AR-NC) 138
1. Caratteristiche generali 138
2. Destinazioni funzionali 138
3. Indice di utilizzazione insediativa I.U.I. 138
4. Interventi sulle costruzioni esistenti. 139
5. Interventi di nuova edificazione funzionalmente autonoma sviluppata prevalentemente fuori terra.....142
6. Interventi isolati di nuova edificazione fuori terra a carattere pertinenziale 142
7. Interventi di nuova edificazione entro terra.....142
8. Interventi sugli spazi esterni 143
9. Flessibilità 143
10Disposizioni normative di carattere prestazionale 144
11. Disposizioni compensative 144
Art. 45. Ambiti di riqualificazione dei sistemi produttivi (AR-DP) 145
1. Caratteristiche generali 145
2. Destinazioni funzionali ammesse 145
2.1. Presenza di alloggi di servizio.....145
3. Ripartizione dell'ambito in sub ambiti 146
4. Disposizioni a carattere generale.....146
4.1. Rapporto di copertura (RC) 146
4.2 Interventi sulle costruzioni esistenti. 146
5. Interventi di nuova edificazione funzionalmente autonoma sviluppata prevalentemente fuori terra.....149
6. Interventi isolati di nuova edificazione fuori terra a carattere pertinenziale 149
7. Interventi di nuova edificazione autonoma entro terra.....149
8. Interventi sugli spazi esterni 149
9. Disposizioni specifiche per singolo settore o sub-ambito 150
9.1. Sub-ambito AR-DP 1.....150
9.1.1. Settore di Borgo Scuro (AR-DP 1 – S10) 150
9.1.1.1. Area esterne alla concessionaria servizio gas.....150
9.1.1.2. Area corrispondente al dismesso servizio gas.....151
9.1.2. Settore di via Bosena (AR-DP – S11) 151
9.1.3. Settore di Santa Maria – Centro Latte Rapallo.....151

9.1.4. Settore di San Pietro di Novella – centro (AR-DP 1) *152*
9.1.5. Settore di Valle Bana. (Settore S 5) *152*
9.2. Sub-ambito AR-DP.2 ..... *153*
9.2.1. Settore Tassara (Settore S 16) *153*
9.3. Sub-ambito AR-DP.3 ..... *153*
9.3.1. Interventi successivi alla sistemazione geologica delle aree *153*
9.3.2. Interventi sulla viabilità esistente in loc. Porto *154*
10. Settori dell'ambito interessati da precedenti P.P. *154*
10.1 Settore Piano Particolareggiato CAIR (settore PP 1) *154*
10.2 Settore Piano Particolareggiato ex Calce Rapallo (settore P.P. 2) *154*
11. Flessibilità *154*
12. Disposizioni normative di carattere prestazionale *154*
Art. 46. Ambiti di riqualificazione di effettiva produzione agricola (AR-AG) 156
1. Caratteristiche generali *156*
2. Destinazioni funzionali ammesse *156*
3. Ripartizione dell'ambito in settori *156*
4. Disposizioni a carattere generale. *157*
4.1. Rapporto di copertura (RC) *157*
4.2 Interventi sulle costruzioni esistenti non facenti parte della categoria delle serre. *157*
5. Interventi di nuova edificazione funzionalmente autonoma sviluppata prevalentemente fuori terra *158*
6. Interventi isolati di nuova edificazione fuori terra a carattere pertinenziale *159*
7. Interventi di nuova edificazione autonoma entro terra. *159*
8. Interventi sugli spazi esterni *159*
9. Disposizioni sulla formazione delle serre e di altre strutture leggere *159*
10. Disposizioni normative di carattere prestazionale *160*
Art. 47. Ambiti di riqualificazione delle attrezzature di gerarchia territoriale (AR-AI) 161
1. Caratteristiche generali *161*
2. Disposizioni per singolo ambito *161*
2.3. Aree sportive di nuova previsione (AR-AI-S) *164*
2.3.1. Individuazione *164*
2.3.1.1. Il polo ricreativo-sportivo in riva destra del rio di Santa Maria *164*
2.3.1.1.1. Obiettivi della previsione *164*
2.3.1.1.2.Modalità di attuazione delle previsioni *164*
2.3.1.1.3. Parametri urbanistico edilizi *165*
2.3.1.1.4. Flessibilità delle previsioni *165*
2.3.1.1.5. Disposizioni transitorie *165*
2.3.1.1.6. Elementi di flessibilità alternativa *165*
2.3.1.2. Gli impianti sportivi privati in sponda sinistra del torrente S. Maria *166*
2.3.1.2.1. Aree destinate al potenziamento delle strutture per l'ippica *166*
2.3.1.2.2. Area impianti sportivi in valle di Canale (Settore S 6) *167*
TITOLO IV 168
NORME DI CONGRUENZA 168
CAPO I 168
I DISTRETTI DI TRASFORMAZIONE 168
Art. 48. Modalità operative - Definizioni 168
1. Disponibilità volumetrica integrativa *168*
2. Verifica delle condizioni del contesto urbano puntuale (CUP) *168*
CAPO II 170
NORME SPECIFICHE DI CONGRUENZA PER CIASCUN DISTRETTO 170
Art. 49. DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE "di via Bolzano" (TRZ-BZ) 170
1. Individuazione *170*
2. Le condizioni attuali *170*
3. Sintesi interpretativa degli esiti della D. F. *170*
3.1. Elementi di crisi *170*
3.2. Elementi di valore *170*
4. Condizioni e vincoli presenti *171*
5. Indirizzi di pianificazione *171*
6. Obiettivi *171*
7. Prestazioni a cui deve corrispondere il distretto *171*
8. Modalità di attuazione delle previsioni *172*
9. Prestazioni e Parametri urbanistico edilizi *172*
10. Flessibilità delle previsioni *173*
11. Disposizioni transitorie *173*
Art. 50. DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE DIFFUSA DEI TESSUTI URBANI CENTRALI (TRZ-TUC) 174
1. Individuazione *174*
2. Le condizioni attuali *174*
3. Sintesi interpretativa degli esiti della D. F. *175*
3.1. Elementi di crisi *175*
3.2. Elementi di valore *175*

4. Condizioni e vincoli presenti 175
5. Indirizzi di pianificazione 175
6. Obiettivi 175
7. Prestazioni a cui deve corrispondere il distretto 175
8. Modalità di attuazione delle previsioni 176
9.1. Interventi a carattere conservativo 176
9.2. Verifica delle condizioni del contesto urbano puntuale (CUP) 176
10. Livelli e modalità di intervento 177
I Livello 177
II Livello 177
III Livello 177
IV Livello 177
11. Ammissibilità e condizioni degli interventi 178
12. Interventi nel sottosuolo 179
13. Riferimenti alla L.R. 29/2002 179
14. Riserva edilizia sociale 179
15. Rapporti con la L.R. 24/2001 179
16. Settori di nuova edificazione riservati all'edilizia sociale 179
16.1. Parametri urbanistici ed edilizi da osservarsi 180
17. Disposizioni transitorie 180
18. Porzione lungo via Sant'Agostino 180
Art. 51. DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE DIFFUSA DEL TESSUTO URBANO PERIFERICO (TRZ-TUP) 181
1. Individuazione 181
2. Le condizioni attuali 181
3. Sintesi interpretativa degli esiti della D. F. 181
3.1. Elementi di crisi 181
3.2. Elementi di valore 182
4. Condizioni e vincoli presenti 182
5. Indirizzi di pianificazione 182
6. Obiettivi 182
7. Prestazioni a cui deve corrispondere il distretto 182
8. Modalità di attuazione delle previsioni 183
8.1. Destinazioni funzionali ammesse all'interno del Distretto 183
4. Interventi sulle costruzioni esistenti. 184
4.1. Interventi ammissibili di carattere conservativo 184
5. Interventi di nuova edificazione funzionalmente autonoma sviluppata prevalentemente fuori terra 185
6. Interventi di nuova edificazione fuori terra a carattere pertinenziale aventi sedime distinto dal fabbricato principale 185
7. Interventi di nuova edificazione entro terra 185
8. Interventi sugli spazi esterni 186
9. Interventi comportanti elementi di riqualificazione di areali parzialmente edificati con superamento significativo di puntuali situazioni di incongruità compositiva, tipologica e di destinazioni funzionali 186
9.1. Titoli abilitativi 188
10. Interventi trasformativi 188
11. Riserva edilizia sociale 189
12. Riferimenti alla L.R. 29/2002 189
13. Rapporti con la L.R. 24/2001 190
14. Disposizioni transitorie 190
titolo v - DISPOSIZIONI finali e DI RACCORDO 191
Art. 52 Titoli abilitativi già rilasciati in forza del vigente P.R.G. 191
Art. 53 Titoli edilizi in sanatoria per opere antecedenti la L.R. 6/74 191
Art. 54 Rinvio 191
Art. 55 Rapporti con il Regolamento Edilizio 191
Art. 56 Raccordo con gli strumenti vigenti 191
1. Conferma degli S.U.A. vigenti 191
Art. 57 Rapporti del PUC con il Piano di classificazione acustica 191