Comune di Rapallo
Città Metropolitana di Genova

PIANO URBANISTICO COMUNALE

PROGETTO DEFINITIVO



Struttura commissariale PUC

commissario ad acta
dott. Federico MARENCO
ing. Giorgio OTTONELLO
arch. Rosaura SANCINETO
arch. Elisa ZEREGA
geom. Stefano LAVORATORI
geom. Marco FORZANINI
dott. Irene FONTANA
dott. Patrizia LUPINO
geol. Gabriele STAGNARO
dott. Frida OCCELLI - Studium s.a.s.
arch. Chiara ONORATO
arch. Stefania VERNAZZA
avv. Mauro VALLERGA

Hanno partecipato alla redazione del:
PROGETTO PRELIMINARE *adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n° 212 del 26 novembre 2005*
PROGETTO DEFINITIVO *adottato con deliberazione del Commissario ad Acta n° 240 del 22 dicembre 2010*
RAPPORTO PRELIMINARE VAS *adottato con deliberazione della Giunta Comunale n° 27 del 6 febbraio 2014*

arch. Gianni PERUGGI
arch. Giuseppe GALASSO
aspetti della pianificazione
collaboratore arch. Benedetta PROFICE

arch. Paolo RIGAMONTI
disciplina paesistica di livello puntuale

prof. geol. Alfonso BELLINI
geol. Valeria BELLINI
aspetti geologici e microzonazione sismica
collaboratore dott. Silvia TORCHIO

arch. Marco REBORA
coordinamento operativo

avv. Corrado MAUCERI
aspetti giuridici

dott. Rosanna DE MATTEI
dott. Raffaella SPINETTA
aspetti naturalistici

arch. Francesca BERTINELLI
arch. Antonella CAVANNA
arch. Anna SESSAREGO
analisi e ricerche per la descrizione fondativa

Adottato con Delibera del Commissario ad Acta n° ... del .... **Il Segretario Generale**

struttura del piano



titolo

Normativa generale del piano

data
Novembre 2010

aggiornamenti
Dicembre 2017

NORMATIVA GENERALE DEL PIANO
INTEGRATA DALLA DISCIPLINA PAESISTICA E GEOLOGICA

TITOLO I – GENERALITÀ

CAPO 1° - 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 "PUC") della Città di Rapallo.

Le Norme sono articolate su cinque titoli rispettivamente contenenti:

TITOLO I – GENERALITA'

Capo 1° Disposizioni generali ed interpretative
Capo 2° Definizioni
Capo 3° Sistema dei Servizi e delle Infrastrutture
Capo 4° Aree con Vincoli
Capo 5° Elementi di flessibilità e di aggiornabilità del Piano
Capo 6° Disposizioni applicative di norme speciali e premialità conseguenti

TITOLO II – NORME GENERALI E DISPOSIZIONI APPLICABILI NEGLI AMBITI DI CONSERVAZIONE O RIQUALIFICAZIONE

Capo 1° Generalità
Capo 2° Disposizioni comuni agli ambiti

TITOLO III - NORME DI CONFORMITA'

Capo 1° Disposizioni di sistema – sistema dei valori, della ricettività turistica e della viabilità di valore territoriale
Capo 2° Ambiti di Conservazione
Capo 3° Ambiti di Riqualificazione

TITOLO IV – DISPOSIZIONI FINALI E DI RACCORDO

TITOLO V – NORME GEOLOGICHE

Art.2 Elementi dispositivi del PUC

Costituiscono elementi di riferimento normativo per l'attuazione del PUC i seguenti documenti concorrenti alla definizione della "Struttura del Piano" previsti all'art. 27 della Legge Regionale 4/9/1997 n° 36 e s.m. ed i. (di seguito LUR).

- La **relazione sulla struttura del Piano** avente valore di descrizione ed indirizzo interpretativo delle scelte adottate.
- La presente **Normativa Generale del Piano.**
- Le **disposizioni normative della Disciplina Paesistica**, costituente livello puntuale del P.T.C.P., contenute nelle presenti norme.
- Le **tavole di corografia** (1:5.000) identificanti la suddivisione del territorio in ambiti di conservazione o di riqualificazione, 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, come da elenco che segue:

  Tav. S 1 est - Struttura del Piano – suddivisione in ambiti con servizi pubblici
  Tav. S 1 ovest - Struttura del Piano – suddivisione in ambiti con servizi pubblici
  Tav. S 2 est – Sistema delle infrastrutture e dei servizi pubblici esistenti e in progetto
  Tav. S 2 ovest - Sistema delle infrastrutture e dei servizi pubblici esistenti e in progetto
  Tav. S 3 centro - Zone soggette a disciplina speciale, patrimonio edilizio esistente di particolare pregio
  Tav. S 4 ovest - Sistema Turistico Ricettivo e dei valori
  Tav. S 4 ovest - Sistema Turistico Ricettivo e dei valori
  Tav. S 5 - Disciplina urbanistica delle strutture commerciali
  Tav. S 6 est - Carta Archeologica
  Tav. S 6 ovest - Carta Archeologica
  Tav. S 7 est - Carta dei Vincoli
  Tav. S 7 ovest - Carta dei Vincoli
  Tav. S 8 est - Carta delle Microzone Omogenee in Prospettiva Sismica
  Tav. S 8 ovest - Carta delle Microzone Omogenee in Prospettiva Sismica
  Tav. S 9 est - Carta della Suscettività d'Uso geologica del Territorio
  Tav. S 9 ovest - Carta della Suscettività d'Uso geologica del Territorio
  Tav. S 10 est - Carta delle fasce di inedificabilità assoluta e fasce di rispetto
  Tav. S 10 ovest - Carta delle fasce di inedificabilità assoluta e fasce di rispetto
  Tav. S 11 - Ambiti idonei all'atterraggio
  Tav. S 12 - Ambiti non idonei all'atterraggio
- Le **disposizioni di disciplina geologica** raccolte al titolo V
- **Elementi di verifica**:

  Tav. VER 1 est - Struttura del piano secondo zone omogenee ex DM 68
  Tav. VER 1 ovest - Struttura del piano secondo zone omogenee ex DM 68
  Tav. VER 2 est - Struttura del piano + PTCP assetto insediativo
  Tav. VER 2 ovest - Struttura del piano + PTCP assetto insediativo
  Tav. VER 3 est - Struttura del piano + Suscettività d'Uso geologica del Territorio
  Tav. VER 3 ovest - Struttura del piano + Suscettività d'Uso geologica del Territorio
  Tav. VER 4 centro - Struttura del piano + Sistema del verde provinciale
  Tav. VER 5 est - Struttura del piano + Carta dei vincoli ambientali
  Tav. VER 5 ovest - Struttura del piano + Carta dei vincoli ambientali
  Tav. VER 6 est - Struttura del piano + Carta dei vincoli ambientali ed architettonici
  Tav. VER 6 ovest - Struttura del piano + Carta dei vincoli ambientali ed architettonici
  Tav. VER 7 est - Struttura del piano + Rete ecologica e SIC
  Tav. VER 7 ovest - Struttura del piano + Rete ecologica e SIC
  Tav. VER 8 est - Struttura del piano + fasce di inedificabilità assoluta e fasce di rispetto
  Tav. VER 8 ovest - Struttura del piano + fasce di inedificabilità assoluta e fasce di rispetto
  Tav. VER 9 est - Struttura del piano + territori boschivi, prativi e naturali

Tav. VER 9 ovest - Struttura del piano + territori boschivi, prativi e naturali

Ai fini applicativi, risultano in ogni caso prevalenti le rappresentazioni cartografiche della suddivisione del territorio comunale in ambiti redatte 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
- Disposizioni di sistema relative ai valori, ricettività turistica, viabilità territoriale (rif. Capo 1° del titolo III delle presenti Norme)
- Disposizioni in materia di pubblici servizi e infrastrutture (rif. Capo 3° del titolo I delle presenti Norme)
- Disposizioni relative all'ambito di pertinenza dell'intervento (rif. titolo III delle presenti Norme)

Art.3 Modalità di applicazione delle presenti disposizioni per la attuazione del Piano Urbanistico

L'attuazione di qualsiasi intervento per la quale sia richiesto, sulla base delle vigenti disposizioni di legge, il conseguimento di un titolo abilitativo edilizio, anche nella forma della semplice preventiva comunicazione allo SUE resta subordinata all'osservanza delle disposizioni derivabili dai documenti costituenti la "struttura del Piano" formati in conformità a quanto disposto dalla LUR.
Le previsioni del Piano si attuano, attraverso gli specifici titoli abilitativi previsti dalla Legge per ciascuna categoria di intervento.
Ove prescritto dalle presenti Norme Il permesso di costruire dovrà venir accompagnato da una convenzione o da un atto unilaterale d'obbligo da registrarsi nelle forme di legge ove il soggetto attuatore assumerà a proprio onere l'attuazione di determinate opere di urbanizzazione ai sensi dell'art. 17 della L.R. n. 16/1978 e/o di riqualificazione urbana e ambientale ai sensi dell'art. 4 della L.R. 25/1993, o gli obblighi in materia di presidio ambientale o di conduzione agricola come previsti agli articoli 35 e 36 della LUR.
Si richiama il rispetto di quanto prescritto in materia di realizzazione di opere pubbliche dalle vigenti disposizioni in materia.
Ove non diversamente disposto nelle norme d'ambito, per tutti gli interventi che prevedono obbligazioni non ordinarie nei confronti del Comune, il titolo abilitativo resta subordinato alla contestuale formazione di una convenzione.

Art.4 Ripartizione del Territorio

Il Piano, al fine del raggiungimento degli obiettivi proposti, ripartisce il territorio comunale in **Ambiti di Conservazione** e **Ambiti di Riqualificazione**.
Gli ambiti sono raggruppati secondo categorie analogiche riferite alla situazione originaria ed alle evoluzioni previste.
In corrispondenza di porzioni territoriali interessate da vigenti previsioni urbanistiche di tipo operativo - giudicate non incompatibili con l'assetto prefigurato dal PUC - viene sostanzialmente disposta la conferma delle previsioni previgenti, per le quali restano operanti le disposizioni urbanistico-edilizie proprie del rispettivo titolo approvato e vigente.

4.1 Ambiti di Conservazione

- **AC-A-cs** Ambito di Conservazione del centro storico e nuclei più antichi
- **AC-A-cu** Ambito di Conservazione del centro urbano
- **AC-A-lp** Ambito di Conservazione del litorale di pregio
- **AC-A-up** Ambito di Conservazione dei sistemi urbani di alto pregio
- **AC-A-vp** Ambito di Conservazione dei sistemi insediati collinari di alto pregio ambientale
- **AC-B-nc** Ambito di Conservazione dei nuclei collinari (Case di Noè, San Massimo, Chignero, Molfinetta)
- **AC-B-vs** Ambito di Conservazione dei sistemi collinari recenti compiuti
- **AC–E-tni** Ambito di Conservazione dei territori non insediati
- **AC–E-tni-a** Ambito di Conservazione dei territori non insediati di pregio ambientale

4.2 Ambiti di Riqualificazione

- **AR-A-lb** Ambito di Riqualificazione del litorale balneabile
- **AR-B-uc** Ambito di Riqualificazione dei sistemi urbani da consolidare
- **AR-B-pc** Ambito di Riqualificazione dei sistemi minori periurbani

- **AR-B-nc** Ambito di Riqualificazione dei nuclei collinari (S. Quirico – S. Andrea di Foggia – Montepegli – S. Martino di Noceto – Gravero – S. Maurizio di Monti – Arboccò)
- **AR-D** Ambito di Riqualificazione dei sistemi produttivi
- **AR-D-o** Ambito di Riqualificazione dei sistemi produttivi all'aperto
- **AR-D-a** Ambito di Riqualificazione dei sistemi produttivi - alberghi
- **AR-D-k** Ambito di riqualificazione delle strutture di campeggio
- **AR-E-a1** Ambito di Riqualificazione dei sistemi insediati sparsi di versante a matrice agricola di tipo 1
- **AR-E-a2** Ambito di Riqualificazione dei sistemi insediati sparsi di versante a matrice agricola di tipo 2
- **AR-E-a3** Ambito di Riqualificazione dei sistemi insediati sparsi di versante a matrice agricola di tipo 3
- **AR-E-ag** Ambito di Riqualificazione di effettiva produzione agricola
- **AR-F-g** Ambito di riqualificazione delle attrezzature di gerarchia territoriale (campo del golf)
- **AR-F-s** Ambito di riqualificazione delle attrezzature di gerarchia territoriale (aree sportive)

4.3 Zone soggette a disciplina speciale

All'interno degli ambiti come sopra definiti sono identificati con apposito segno grafico nelle tavole di zonizzazione (tavola S1 e S3) singole aree costituenti "Zone soggette a disciplina speciale" dotati di apposita numerazione, entro i quali le presenti Norme dispongono particolari discipline per gli interventi, integrative di quelle a carattere generale previste per la zona di appartenenza.

Ove necessario le disposizioni per zona a disciplina speciale sono specificate all'interno delle disposizioni della zona o ambito di appartenenza.

4.3.1 Elenco zone soggette a disciplina speciale:

Le zone soggette a disciplina speciale sono parti del territorio comunale per le quali il PUC – tenendo conto delle particolari condizioni oggettive del sito, delle esigenze di riqualificazione, degli obiettivi perseguiti nonché delle positive ricadute a livello comunale – prevede, per ciascuna, una specifica disciplina normativa.

4.3.1.1 Riqualificazione urbanistica **Ru**

Il PUC individua, ai sensi dell'articolo 29 ter comma 1 della LUR 36/1997 e s.m. ed i., gli edifici o complessi di edifici esistenti suscettibili di riqualificazione urbanistica caratterizzati da:

- condizioni di rischio idraulico o di dissesto idrogeologico;
- condizioni di incompatibilità per contrasto con la destinazione d'uso dell'ambito o del distretto di trasformazione o per la tipologia edilizia;
- situazioni di degrado strutturale, funzionale od igienico-sanitario che richiedono un insieme sistematico di opere od interventi;
- situazioni di interferenza con la previsione di realizzazione di servizi pubblici o di infrastrutture pubbliche;
- particolari esigenze di completamento della riqualificazione di singole aree;

assoggettandoli alla disciplina dell'ambito in cui ricadono, con effetto di specificazione e prevalenza della disciplina normativa contenuta nelle relative "schede normative".

Essi sono:

Ru1 Via Cerisola – ERP

Il PUC ha come obiettivo di completare la riqualificazione dell'area ove è in fase di costruzione un autoparcheggio privato e incrementare la dotazione di alloggi per edilizia residenziale sociale (ERS) mediante la realizzazione (sulla copertura dello stesso) di un edificio da destinare a edilizia residenziale sociale (ERS) per complessivi 1.400 mq di superficie agibile;

Ru2 Località Gravero

Il PUC ha come obiettivo di salvaguardare e valorizzare le tipologie di architettura rurale, quali insediamenti agricoli, edifici o fabbricati rurali, ivi presenti che costituiscono testimonianza dell'economia rurale tradizionale come stabilito all'art. 25 delle presenti norme.

La nuova volumetria VIP pari al 50% del manufatto restaurato consentita potrà essere localizzata esclusivamente nel pertinente ambito "AR-B-nc"- Gravero, da utilizzarsi con le modalità di cui all'art. 10 (Credito Edilizio) in deroga ai parametri minimi e massimi dell'ambito, senza che ciò costituisca variante al PUC.

In alternativa potrà essere avviata procedura legata allo sviluppo del turismo rurale di cui alla scheda RU2.

Ru3 Villa Porticciolo come normato all'art. 51.8

4.3.1.2 Riqualificazione edilizia **Re**

Il PUC individua, ai sensi dell'articolo 29 ter comma 1 della LUR 36/1997 e s.m. ed i., gli edifici o complessi di edifici esistenti suscettibili di riqualificazione edilizia caratterizzati da:

- condizioni di rischio idraulico o di dissesto idrogeologico;
- condizioni di incompatibilità per contrasto con la destinazione d'uso dell'ambito o del distretto di trasformazione o per la tipologia edilizia;
- situazioni di degrado strutturale, funzionale od igienico-sanitario che richiedono un insieme sistematico di opere od interventi;
- situazioni di interferenza con la previsione di realizzazione di servizi pubblici o di infrastrutture pubbliche;

assoggettandoli alla disciplina dell'ambito in cui ricadono, con effetto di specificazione e prevalenza della disciplina normativa contenuta nelle relative "schede normative".

Essi sono:

Re1 Via Gramsci **– hotel Bel Soggiorno, Moderno, Royal**

Re2 Piazza IV Novembre 3 – **hotel Savoia**

Re3 Via San Michele – **cantiere Riva**

Re4 Via San Lazzaro – **eliporto**
in alternativa all'insediamento di attività produttive all'aperto, è consentito – mediante permesso di costruire convenzionato – l'insediamento di una struttura eliportuale attrezzata a condizione che:

- il sedime complessivo delle costruzioni fuori terra non sia superiore al 10% della superficie fondiaria e l'altezza massima non sia superiore a 4,50 metri;
- il sedime complessivo delle costruzioni previste al di sotto della quota di campagna non sia superiore ad 1/3 della superficie fondiaria;

Re5 Via della Libertà – **Campo Macera**

4.3.1.3 Credito edilizio **Ce**

Il PUC individua costruzioni esistenti per le quali, in funzione degli obiettivi di riqualificazione perseguiti dal piano, è prevista la demolizione con contestuale riconoscimento di un credito edilizio costituito da una quantità di SA (superficie agibile) determinato in base agli effetti conseguiti.

I crediti edilizi sono di seguito individuati:

Ce1 via Toti – **ex Enel**
obiettivo è la cessione al Comune dell'intera area sistemata a parcheggio pubblico di quartiere e/o per fruizione ludico-ricreativa (in proporzione da definirsi in sede di progetto edilizio);
il credito edilizio riconosciuto in metri quadrati di SA è pari alla VIP (art. 8.23) diviso per una altezza convenzionale pari a 3 metri.

Ce2 via Mameli – **ex Italgas**
obiettivo è la cessione al comune dell'immobile affinchè possa essere utilizzato a servizio dell'area immediatamente adiacente (lato levante) per la quale il PUC prevede la sistemazione a parco attrezzato;
il credito edilizio riconosciuto in metri quadrati di SA è pari alla VIP (art. 8.23) diviso per una altezza convenzionale pari a 3 metri.

Ce3 via Savagna – **Area attigua casello Autostrada**
obiettivo è la cessione al Comune dell'intera area liberata da ogni manufatto esistente;
il credito edilizio riconosciuto, alla luce dell'interesse pubblico che riveste l'area ceduta al Comune, in metri quadrati di SA è pari a 3,5 volte la VIP (art. 8.23) diviso per una altezza convenzionale pari a 3 metri;

il criterio utilizzato per definire il credito è di carattere perequativo fra la superficie fondiaria, che ha una estensione rilevante rispetto alla volumetria esistente, con rapporto di copertura dell'ordine di 1/8 (mq/mq) e densità edilizia inferiore a ad 1/3 (mc/mq). Inoltre viene tenuto conto del valore strategico rappresentato dall'area interessata (uscita casello autostrada).

I crediti edilizi, da utilizarsi in conformità all'art. 10 delle presenti norme, sono negoziabili e trasferibili tra i soggetti interessati, previa trascrizione ai sensi dell'articolo 2643 del Codice Civile, e sono annotati in apposito registro tenuto dal Comune, consultabile da parte di chiunque con le stesse modalità di consultazione del PUC, nel quale sono riportati:

a) il soggetto titolare del credito edilizio e gli estremi del titolo edilizio con il quale è stato assentito l'intervento di demolizione e riconosciuto il corrispondente credito edilizio;
b) i soggetti divenuti titolari del credito edilizio a seguito di successivi atti di trasferimento e gli estremi dei relativi atti oggetto di trascrizione;
c) gli estremi del titolo edilizio con il quale il credito edilizio è stato utilizzato in tutto o in parte, con indicazione della data di sua estinzione o della eventuale quantità residua utilizzabile.

4.3.1.4 Compensazione urbanistica **Cu**

Il PUC individua, in presenza di vincoli preordinati all'esproprio, in luogo della corresponsione dell'indennità di esproprio in denaro ed a fronte della cessione volontaria e gratuita del bene, l'attribuzione di diritti edificatori espressi in superficie agibile utilizzabile nello stesso comparto Cu1.AR-B-nc, previa stipula di apposita convenzione tra il Comune ed il soggetto interessato, assoggettandoli alla disciplina dell'ambito in cui ricadono, con effetto di specificazione e prevalenza della disciplina normativa contenuta nelle relative "schede normative".

Essi sono:

Cu1 nuova viabilità di cornice golf (rif. Art. 17.10.1)
l'ambito è suddiviso in 7 comparti:

Cu1.$_{\text{viabilità}}$	nuova viabilità carrabile, pedonale e pista ciclabile "località Poggiolino – via Milano"
Cu1.$_{\text{Fvpo-2}}$	area di tutela del verde urbano
Cu1.$_{\text{AR-B-nc.1}}$	residenza
Cu1.$_{\text{AR-B-nc.2}}$	residenza
Cu1.$_{\text{AR-B-nc.3}}$	residenza
Cu1.$_{\text{AR-B-nc.4}}$	residenza
Cu1.$_{\text{AR-B-nc.5}}$	residenza

Il compenso urbanistico riconosciuto in metri quadrati di SA è pari a 2 volte la VIP (art. 8.23) diviso per una altezza convenzionale pari a 3 metri;
il criterio utilizzato per definire il compenso è di carattere perequativo e tiene conto che gli interventi previsti nei cinque comparti, complessivamente concorrono alla cessione al Comune dell'area necessaria alla realizzazione del nuovo asse viario (Cu1.$_{\text{viabilità}}$) e, in parte, alla realizzazione in quota parte della stessa.

4.3.1.5 Procedimenti indipendenti dall'assetto normativo del PUC **Pr**

Il PUC recepisce le norme introdotte dai procedimenti urbanistici sub A), B) , e C), i cui elaborati progettuali e normativi costituiscono autonoma e valida regolamentazione.

A. Procedimenti conclusi e in fase di attuazione

Pr1 Nuovo edificio ad uso deposito e uffici in via San Pietro 43
approvato con determina motivata di conclusione del procedimento di conferenza di servizi (ai sensi dell'articolo 10 della LR 10/2012) n. 22 in del 21 gennaio 2016.

Pr2 Intervento relativo a demolizione e ricostruzione di edificio unifamiliare e realizzazione di parcheggi interrati in attuazione a piano particolareggiato di iniziativa privata
approvato in via dei Glicini (concessione edilizia n. 8946/2001) permesso di costruire n. 3024/2010 (prot. n. 57204 del 20 dicembre 2010).

Pr3 Progetto di assetto urbanistico della ex Cava di San Pietro avente valore di strumento urbanistico attuativo comportante contestuale variante – ai sensi dell'articolo 9 della LR 24/1987 – di esclusivo

interesse locale alla zona D2 del PRG e relativo progetto di esecuzione con aggiornamento del progetto preliminare del PUC relativo al corrispondente sub-ambito AR-DP1 per l'inserimento delle disposizioni relative al "settore di San Pietro di Novella – monte" (articolo 43, punto 9.1.5 delle norme di conformità);
approvato con determina motivata di conclusione del procedimento di Conferenza di Servizi (ai sensi degli articoli 59 e 84 della LUR 36/1997) n. 752 del 28 luglio 2009.

Pr4 Riutilizzo sito di cava – ai sensi dell'art. 17 ter della LR 5 aprile 2012 n 12 e s.m. ed i. relativa alla "cava San Pietro di Novella" in Via San Pietro 129, approvato con determina n 287/2018.

Pr5 Variante al permesso di costruire 3652/2012 relativo al progetto di autoparcheggio multipiano privato non pertinenziale in via Cerisola (permesso di costruire n. 4359/2016).

Pr6 Nuovo Depuratore, Determina 600/2012

B. Procedimenti conclusi e per i quali non sono ancora stati avviati i relativi lavori

Pr7 Nuovo insediamento produttivo-artigianale in via San Tomaso località Cassottana
convenzione stipulata il 6 ottobre 2015 rogito notaio Federico Solimena registrata a Chiavari il 19 ottobre 2015 n. 5109 serie 1T trascritta a Chiavari il 20 ottobre 2015 Reg. Gen. 8076 Reg. Part. 6402.

Pr8 Nuovo insediamento produttivo-artigianale in salita Cavagino:
il 13 agosto 2015 si è positivamente procedimento di conferenza di servizi (ai sensi dell'articolo 10 della LR 10/2012) verbale trasmesso con nota n. 39656 in data 19 agosto 2015.

Pr9 Progetto di una autorimessa privata con sistemazioni e parcheggi pubblici esterni e area a verde pubblico attrezzato in un'area sita tra via Baisi via Aurelia di Levante e via Maggio Veroggio:
convenzione stipulata il 10 luglio 2009 rogito notaio Andrea Guglielmoni registrata a Chiavari il 14 luglio 2009 n. 1410 serie 1T trascritta a Chiavari il 27 luglio 2009 Reg. Gen. 6548 Reg. Part. 4996.

Pr10 Progetto di programma d'intervento unitario relativo al complesso dell'Istituto Figlie di Maria e S.S. dell'Orto sito in via privata Antonio Maria Gianelli 2:
approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 1 dell'11 febbraio 2016.

Pr11 Demolizione di due edifici esistenti e ricostruzione "fuori sito" (ex art. 6 LR 49/2009 Piano Casa) di un edificio residenziale bifamiliare in Salita al Pianello:
il 13 agosto 2015 si è positivamente procedimento di conferenza di servizi - verbale trasmesso con nota n. 39653 in data 19 agosto 2015.

Pr12 Piano particolareggiato di iniziativa privata per la realizzazione di un edificio unifamiliare a Santa Maria del Campo:
il 28 aprile 2015 si è positivamente procedimento di conferenza di servizi - verbale trasmesso con nota n. 19537 in data 20 aprile 2015.

Pr13 Variante parziale di esclusivo interesse locale al vigente PRG nonché al PUC operante in regime di salvaguardia concernente la classificazione come "zona per parcheggio a raso e connettivo urbano – ospedale nuovo" di ambito del territorio comunale in via San Pietro:
approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 165 in data 07 settembre 2009 con cui l'amministrazione comunale ha provveduto alla integrale accettazione delle prescrizioni.

Pr14 Progetto di nuovi servizi igienici presso la struttura ricettiva all'aperto denominata "Camping Rapallo" ubicata in Rapallo via San Lazzaro civico 4D:
approvato dal Comune di Rapallo con deliberazione della Giunta Comunale n. 490 in data 13 dicembre 2017.

Pr15 Progetto di ampliamento degli spogliatoi ad uso degli impianti sportivi esistenti nel complesso dell'Ente Provincia Ligure dei Padri Somaschi sito in via Cerisola 32:
approvato dal Comune di Rapallo con deliberazione della Giunta Comunale n. 11 in data 24 gennaio 2018.

Pr16 Progetto per per l'ampliamento dell'esistente attività di agriturismo denominata Sognando Villa Edera in salita San Giovanni 3, approvato dal Comune di Rapallo con deliberazione della Giunta Comunale n. 358 in data 19 agosto 2015.

C. Procedimenti in fase di approvazione relativamente ai quali il PUC ha comunque recepito i contenuti, sia a livello di zonizzazione sia a livello di normativa

Pr17 Demolizione e ricostruzione fuori sito – ai sensi dell'articolo 6 LR 49/2009 "piano casa" – di un edificio residenziale unifamiliare in via Cerisola.

Pr18 Modifica (ex art. 29 della LR 37/'11) della disciplina urbanistica relativa alla ex scuola comunale in località San Quirico d'Assereto.

Il PUC recepisce i contenuti ed i parametri dei Pr sopra indicati, i quali prevalgono ad ogni effetto nella zonizzazione e sulla disciplina urbanistico-edilizia del PUC. Resta parimenti ferma la facoltà di apportare ai titoli già rilasciati varianti in corso d'opera non sostanziali ai sensi delle vigenti disposizioni regionali, con l'applicazione delle disposizioni indicate nei singoli procedimenti. A seguito dell'entrata in vigore delle presente norme le costruzioni realizzate (o ancora da realizzare) a seguito dei suddetti titoli non possono avvalersi della possibilità di ulteriori incrementi permessi dalla norma della zona cui appartengono. Possono tuttavia fruire di quote residue di volumetrie non ancora fruite e ammesse dai suddetti Pr.

Art.5 Dotazioni infrastrutturali e di standard urbanistici

Le tavole di azzonamento del Piano, oltre alla suddivisione del territorio in ambiti, contengono l'identificazione delle superfici (zone) destinate a servizi di standard urbanistico secondo la classificazione operata dal D.M. 02/04/1968 n° 1444 e Regolamento regionale n. 2 del 25 luglio 2017 e del sistema infrastrutturale viario principale esistente e di nuova previsione. Il sistema appartiene alla categoria funzionale g) dell'articolo 13 della L.R. 16/2008 e s.m.e.i

L'intero sistema delle dotazioni e dei servizi viene quindi riprodotto su di un'unica tavola grafica, in cui sono altresì specificati i codici identificativi di ciascuna area, secondo la nuova classificazione di cui alla LUR.

L'appartenenza, definita nella suddetta tavola, al sistema delle infrastrutture e dei servizi prevale, in caso di eventuale contrasto, dal punto di vista dell'applicazione delle disposizioni normative, sull'appartenenza agli ambiti propri della tavola di azzonamento.

Art.6 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 Città Metropolitana di Genova, Piano Territoriale Generale della Città Metropolitana in fase di approvazione 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 secondo la ripartizione indicata nella LUR;
- determina le destinazioni d'uso consentite negli ambiti;
- disciplina 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. 6/1991 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.7 Disciplina paesistica

L'attuazione delle previsioni e disposizioni del Piano dovrà sempre conformarsi alle prescrizioni in materia di disciplina paesistica derivate dal Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico e specificate a livello comunale ai sensi della L.R. 6/1991 a far parte del Piano Urbanistico.

In forza del principio di cui al precedente comma, la progettazione degli interventi, sia a livello di Progetto Urbanistico Operativo, sia a livello di attuazione diretta, dovrà uniformarsi alla suddetta disciplina paesistica, avuto riguardo alla localizzazione dei fabbricati ed alle loro caratteristiche compositive, architettoniche, formali, nonché alla scelta dei particolari architettonici e del tipo di finiture.

Le disposizioni costituenti disciplina paesistica del PUC sono specificate attraverso indicazioni a carattere paesistico-ambientale direttamente comprese nel presente articolato normativo relativamente agli indirizzi di intervento sul patrimonio edilizio esistente, sulla nuova edificazione e per la formazione di manufatti minori.

Gli interventi di nuova edificazione abitativa, ammessi dal Piano negli Ambiti sia mediante asservimento di aree o

riferibili alla riedificazione con recupero volumetrico, sono tenuti in via generale a conformarsi ai caratteri tipologici caratterizzanti il contesto.

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, o di recupero dovranno sempre procedere da una identificazione del tipo edilizio originario, con osservanza per ciascun tipo delle modalità di intervento prescritte.

Costituisce disposizione di flessibilità del Piano la possibilità di ricondurre ai modelli ammissibili nell'ambito di pertinenza o comunque già caratterizzanti il contesto, edifici non qualificati paesisticamente o comunque portanti caratteri costruttivi e materiali di finitura scarsamente qualificanti.

L'osservanza delle disposizioni anche a carattere puntuale costituenti "Disciplina Paesistica" costituisce regola generale per tutti gli interventi aventi rilevanza non marginale sull'aspetto esterno dei fabbricati e delle aree scoperte.

Le indicazioni contenute negli articolati costituiscono per la Commissione Locale per il Paesaggio (nel seguito CLP) elemento di riferimento nella valutazione della congruità ed ammissibilità paesistico-ambientale dei singoli interventi.

Tutti i progetti di nuova edificazione, integrazione volumetrica di edifici esistenti, modifica paesisticamente percepibile delle sistemazioni dei prospetti e delle coperture degli edifici o delle sistemazioni delle aree scoperte, dovranno manifestare la loro conformità alle disposizioni della disciplina paesistica.

Ove, in relazione alle specifiche condizioni del sito interessato dall'intervento, risulti non possibile la puntuale osservanza di tutte le condizioni disposte nella disciplina è da ammettersi quale condizioni di flessibilità del Piano la possibilità di utilizzare singole componenti compositive dimostrativamente già prevalenti nel contesto, anche se non esplicitamente disposte nella norma.

La flessibilità è applicabile esclusivamente alla condizione che il progetto contenga una apposita relazione che proceda dal modello di lettura dei valori di ambiente propri della Disciplina Paesistica e dagli obiettivi di riqualificazione in essa contenuti, per illustrare, in congruenza con quanto sopra, le modalità compositive che sono state individuate sulla quale venga espresso positivo parere della C.L.P. con l'onere di adeguata motivazione in sede di provvedimento.

CAPO 2° - DEFINIZIONI

Art.8 Definizione dei parametri urbanistici ed edilizi

I parametri urbanistici ed edilizi assunti dal Piano sono tutti quelli indicati nel seguito.

Oltre ai parametri definiti compiutamente dalle norme 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.

8.1 Superficie Agibile (SA) e Superficie Accessoria (SAc)

Si definisce superficie agibile **(SA)** la superficie di solaio, misurata al filo interno dei muri perimetrali, comprensiva dei muri divisori fra unità immobiliari o interni ad esse.

Non sono da ricomprendere nella SA:

a) le coperture piane di uso comune e quelle sistemate a verde pensile**,** le scale, gli atri, i pianerottoli, le rampe, i sottorampa ed i passaggi di uso comune negli edifici a destinazione residenziale o ad essa assimilabile, ad uffici e ad attività turistico-ricettive;
b) i locali tecnici per impianti tecnologici quali ascensori, montacarichi, impianti termici, di climatizzazione, elettrici, idrici e simili, nonché le intercapedini non eccedenti le dimensioni prescritte dalle pertinenti normative;
c) i locali privi dei requisiti richiesti per l'agibilità, quali cantine e ripostigli, purché compresi entro il sedime della costruzione e non comportanti la realizzazione di più di un piano in sottosuolo o nel piano terra limitatamente agli edifici aventi destinazione residenziale e tipologia monofamiliare, bifamiliare e trifamiliare;
d) i sottotetti a falda inclinata privi dei requisiti richiesti per l'agibilità aventi altezza media interna netta non superiore a 2,10 metri e quelli con altezza interna superiore a 2,10 metri destinati ad accogliere solo impianti tecnologici;
e) le autorimesse private interrate e seminterrate con un solo lato fuori terra di cui all'articolo 19 della L.R. 16/2008, quelle fuori terra di cui al comma 1 del medesimo articolo assoggettate a vincolo di pertinenzialità e non eccedenti i limiti dimensionali ivi indicati, quelle fuori terra al servizio di nuove strutture ricettive alberghiere nei limiti di cui all'articolo 19, comma 8 della L.R. 16/2008, quelle interrate o al piano terreno, di cui all'articolo 9, comma 1, della legge 122/1989 e successive modificazioni ed integrazioni, nei limiti dimensionali di cui all'articolo 19, comma 3, della L.R. 16/2008, nonché le autorimesse interrate, fuori terra o su coperture piane negli edifici a destinazione produttiva nelle quantità prescritte dalla vigente normativa in materia;
f) i porticati e gli spazi ad uso pubblico;
g) i locali e gli spazi destinati a servizi pubblici o di uso pubblico con vincolo permanente di destinazione d'uso.

Costituiscono superficie accessoria **(SAc**) da non ricomprendere nella SA, sempreché contenuta entro il limite massimo del 30 per cento di SA da misurarsi con le stesse modalità di cui al comma 1:

a) i porticati, le tettoie, i poggioli, i terrazzi e le logge, se ad uso privato esclusivo;
b) i sottotetti a falda inclinata aventi altezza media interna netta superiore a 2,10 metri, ma privi dei requisiti richiesti per l'agibilità *e che non siano destinati ad accogliere solo impianti tecnologici;*
c) i locali privi dei requisiti richiesti per l'agibilità non riconducibili alla fattispecie di cui al comma 2, lettera c);
d) le autorimesse private fuori terra negli edifici a destinazione residenziale o ad essa assimilabile, ad uffici, non assoggettate a vincolo di pertinenzialità o quelle eccedenti i limiti dimensionali minimi di cui all'articolo 19, comma 1, della L.R. 16/2008, nonché le autorimesse private fuori terra negli edifici a destinazione ricettivo-alberghiera eccedenti i limiti dimensionali di cui all'articolo 19, comma 8 (Rif. L.R. 16/2008 e s.m. e i.).

8.2 Parametro di conversione

Al fine di convertire il volume risultante dall'applicazione degli indici edificatori espressi in metri cubi (mc) su metro quadrato (mq) in superficie agibile espressa in metri quadrati (mq) su metro quadrato (mq) si divide tale volume per l'altezza lorda di riferimento pari a 3,50 metri.

8.3 Locali interrati

Si definiscono locali interrati quelli posti in sottosuolo, totalmente al di sotto del livello del terreno sistemato intendendosi per tale il profilo preesistente

8.4 Attività commerciali – definizioni

*8.4.1 **SNV** – Superficie Netta di Vendita*

Per superficie netta di vendita di un esercizio commerciale (SNV) si intende l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili, aree di esposizione se aperte al pubblico. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici, servizi e spazi collocati oltre le casse.

La superficie di vendita di una aggregazione di esercizi singoli di un Centro Commerciale o di un Distretto Commerciale Tematico è pari alla somma delle superfici di vendita dei singoli esercizi commerciali al dettaglio in sede fissa che lo compongono.

*8.4.2 **EV** – Esercizio di Vicinato*

Per esercizio di vicinato (EV), l'esercizio singolo.

*8.4.3 **EVS** – Esercizio di Vicinato Speciale*

Per esercizio di vicinato speciale l'esercizio singolo in cui vengono esposte e vendute le merci speciali.

*8.4.4 **MSV** – Medie Strutture di Vendita*

Per media struttura di vendita (MSV) si intende l'esercizio avente SNV superiore ai limiti degli esercizi di vicinato e fino a 1500 mq.

*8.4.5 **GSV** – Grandi Strutture di Vendita*

Per grande struttura di vendita (GSV) si intende l'esercizio avente SNV superiore ai limiti delle MSV.

*8.4.6 **AGS** – Aggregazioni di Esercizi Singoli*

Per aggregazioni di esercizi singoli (AGS) si intende un insieme di esercizi che, per opportunità di natura edilizia, sono organizzati in spazi dotati di infrastrutture e servizi comuni, pur mantenendo, ai fini amministrativi, il carattere di esercizio singolo.

*8.4.7 **DCT** – Distretti Commerciali Tematici*

Per distretti commerciali tematici (DCT) si intendono quegli esercizi commerciali singoli, del tipo MSV o GSV, o GSV articolata su più esercizi, che si caratterizzano per un'offerta merceologica coerente con i temi merceologici dell'area in cui insistono.

*8.4.8 **CC** – Centri Commerciali*

Per centri commerciali (CC) si intendono le MSV o GSV nelle quali più esercizi commerciali sono ininseriti in un struttura a destinazione specifica e usufruendo in comune delle infrastrutture, accessi, servizi, viabilità, parcheggi.

*8.4.9 **PC** – Parchi Commerciali*

Per parchi commerciali (PC) si intende un insieme di strutture di vendita al dettaglio.

8.5 Volume geometrico (V)

Per volume geometrico si intende il volume del fabbricato fuori terra, misurato vuoto per pieno.

8.6 Lotto Asservibile (LA)

a) Si definisce lotto asservibile la porzione di terreno nella disponibilità del proponente destinata all'edificazione.
b) Non è consentito l'asservimento di superfici già asservite a costruzioni, salvi i casi in cui il PUC attribuisca all'area un'edificabilità maggiore.
c) Le fattispecie in cui è consentito l'asservimento di lotti non contigui o la traslazione dell'asservimento preesistente su altra area dovranno essere espressamente previste e disciplinate dal PUC.

8.7 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 del tracciato scoperto dell'Autostrada, del tracciato ferroviario scoperto e dei corsi principali dei torrenti Boate, San Pietro, Santa Maria, San Massimo, San Francesco, Cereghetta, Tuja e Carcara e loro affluenti di primo livello.

8.8 Superficie asservita

a) Si definisce superficie asservita alle nuove costruzioni quella alla quale viene applicato l'IUI.
b) Per area di pertinenza fondiaria degli edifici esistenti si intende quella calcolata in base agli indici volumetrici o agli altri parametri edilizi vigenti al momento del rilascio del titolo abilitativo. Nel caso di edifici realizzati in precedenza per i quali non esista agli atti dell'ufficio tecnico comunale il progetto approvato, si intende asservita una fascia minima di metri 5,00 attorno al perimetro dell'edificio e, comunque, non oltre il confine di proprietà, da determinarsi con riferimento alla situazione catastale.
c) L'asservimento dei terreni alle nuove costruzioni come individuati nell'estratto di mappa del N.C.T. consegue quale effetto naturale del rilascio del relativo titolo abilitativo. In ogni caso tali asservimenti devono essere riportati in apposito repertorio, composto di planimetria e registro, tenuto dal Comune, anche in formato digitale.

8.9 Superficie Coperta (SC)

Si definisce superficie coperta (SC) la proiezione orizzontale delle sole parti fuori terra dell'edificio, compresa la proiezione di tettoie e porticati.

8.10 Rapporto di Copertura (RC)

Si definisce rapporto di copertura (RC) il rapporto tra superficie coperta (SC) e lotto asservibile (LA)

8.11 Distanze (Df – Dc - Ds)

a) Le distanze di cui al presente articolo sono misurate in metri e riferite al filo di fabbricazione della costruzione.
b) Il filo di fabbricazione, ai fini della presente norma, è dato dal perimetro esterno delle pareti della costruzione, con esclusione degli elementi decorativi, dei cornicioni, delle pensiline, dei balconi e delle altre analoghe opere, aggettanti per non più di 1,50 metri; sono inclusi nel perimetro anzidetto i "bow window", le verande, gli elementi portanti verticali in risalto, gli spazi porticati, i vani semiaperti di scale ed ascensori.
c) La distanza è quella intercorrente fra:
   - Distanze tra fabbricati **(Df)** filo di fabbricazione di una costruzione e filo di fabbricazione di un'altra costruzione;
   - Distanze dai confini**(Dc)** filo di fabbricazione di una costruzione e linea di confine della proprietà;
   - Distanza dalle strade **(Ds)** filo di fabbricazione di una costruzione e confine di una strada o, in assenza di questo, ciglio di una strada. Il ciglio della strada è quello definito dall'articolo 2 del decreto ministeriale 1 aprile 1968, n. 1404 (Distanze minime a protezione del nastro stradale da osservarsi nella edificazione fuori del perimetro dei centri abitati, di cui all'articolo 19 della legge 6 agosto 1967, n. 765); il confine della strada è quello definito dal decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285 (Nuovo codice della strada) e successive modifiche e integrazioni.

8.12 Altezza (H)

a) L'altezza dei fabbricati si calcola a partire dal punto più basso del perimetro dell'edificio sul terreno sistemato, intendendosi per tale il profilo preesistente con uno scostamento massimo di un metro, con esclusione delle aperture di accesso ai piani interrati, fino alla linea di gronda, ovvero, per gli edifici a copertura piana, fino all'estradosso dell'ultimo solaio, posto a copertura di vani abitabili o agibili.
b) Al fine di agevolare l'attuazione delle norme sul risparmio energetico e per migliorare la qualità degli edifici, non vengono computati nell'altezza massima:
   - i tamponamenti orizzontali di copertura e i solai intermedi che comportino spessori complessivi superiori a 30 centimetri, fino ad un massimo di 25 centimetri per i tamponamenti orizzontali di copertura e di 15 centimetri per i solai intermedi;
   - i tamponamenti orizzontali di copertura.

8.13 Altezza interna utile dei locali da destinare a residenza o a funzioni ad essa assimilabili, uffici e attività turistico-ricettive

a) L'altezza utile degli immobili destinati a residenza o a funzioni ad essa assimilabili, uffici e attività turistico-ricettive, non può essere inferiore a 2,70 m per i locali abitabili riconducibili a 2,40 m per spazi accessori e di servizio.
b) Nel caso in cui si intervenga sul patrimonio edilizio esistente e l'immobile presenti caratteristiche tipologiche, strutturali ed architettoniche da salvaguardare oppure nel caso in cui la conformazione strutturale e formale dell'organismo edilizio non consenta senza alterazioni il raggiungimento delle soglie dimensionali fissate al comma 1, si potrà prescindere dal rispetto dei parametri dimensionali ivi indicati semprechè venga dimostrato e verificato l'effettivo miglioramento igienico e funzionale rispetto alla situazione in atto. A tal fine alla dichiarazione del progettista che attesti la conformità del progetto al regolamento edilizio e alle norme igienico-sanitarie dovrà essere allegato il parere della ASL competente.

c) Negli interventi di nuova costruzione e negli interventi di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e sostituzione edilizia, laddove il solaio sovrastante l'ultimo piano dell'edificio o una sua porzione non sia orizzontale, l'altezza media interna netta – da intendersi come distanza tra il solaio di calpestio ed il piano virtuale orizzontale mediano tra il punto più alto e quello più basso dell'intradosso del solaio stesso – non può essere inferiore a 2,30 m per i locali destinati ad abitazione, riducibili a 2,10 m per i locali accessori e di servizio. L'altezza della parete minima non può essere inferiore a 1,50 m per gli spazi ad uso abitazione e 1,30 m per gli spazi accessori e di servizio.
d) Le disposizioni di cui al presente articolo non si applicano alle residenze di tipo specialistico ed agli immobili i cui requisiti igienico-sanitari siano fissati da specifiche disposizioni di settore.

8.14 Linea di gronda

Si definisce linea di gronda l'intersezione fra l'estradosso del piano di copertura, orizzontale o inclinato, posto al livello più alto ed il piano verticale di facciata.

8.15 Numero dei piani

Si definisce numero dei piani l'insieme dei piani di un edificio posti al di fuori del terreno, compresi quelli seminterrati che emergano per più di 1 metro rispetto al terreno naturale per almeno la metà del perimetro e con esclusione dei sottotetti non abitabili e dei locali tecnici posti in copertura.

8.16 Locali tecnici

Si definiscono locali tecnici tutti i locali funzionali a ospitare esclusivamente impianti di servizio del fabbricato o di reti tecnologiche, quali riscaldamento, illuminazione, acqua potabile, condizionamento, raccolta differenziata dei rifiuti solidi urbani.

8.17 Sagoma

Si intende per sagoma il contorno della parte emergente di un edificio sia in pianta che in elevazione, comprensivo di tutti gli elementi aggettanti. La sagoma di un edificio è quindi costituita dai vari profili complessivi con i quali il medesimo può essere descritto.

8.18 Caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'edificio

Le caratteristiche dell'edificio sono individuabili dai seguenti elementi:
a) tipologici, intendendosi per tali quei caratteri architettonici e funzionali che ne consentono la qualificazione in base alle correnti tipologie edilizie (quali ad esempio edificio residenziale unifamiliare o plurifamiliare, fabbricato industriale, casa rurale);
b) formali, intendendosi per tali quei caratteri soprattutto architettonici che determinano l'immagine esterna dell'edificio ed in particolare la disposizione delle bucature e i materiali;
c) strutturali, intendendosi per tali quei caratteri che compongono materialmente le parti strutturali, (portanti e non) dell'organismo edilizio, quali ad esempio strutture portanti in laterizi rispetto a quelle in cemento armato.

8.19 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.

8.20 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.

8.21 Indice di Utilizzazione Insediativa (IUI)

a) Si definisce indice di utilizzazione insediativa (IUI) il rapporto fra la SA dei fabbricati realizzabili e il lotto asservibile LA.
b) In caso di esistenza di fabbricati da conservare, la relativa SA deve essere detratta da quella complessivamente ammessa dal piano urbanistico.

8.22 Volume di Ingombro Paesistico Ponderale (VIP)

Il volume calcolato con il metodo dell'altezza ponderale si determina come segue:
- determinare la sommatoria delle superfici dei lati a vista della costruzione;
- dividere per il perimetro dello spiccato della costruzione (sommatoria superfici dei fronti fuori terra / perimetro dello spiccato = altezza media ponderale);
- moltiplicare l'altezza media ponderale per la superficie lorda in pianta dell'edificio.

8.23 Volumetria Esistente (VE)

Si definisce volumetria esistente l'ingombro geometrico della costruzione (V) calcolato con il metodo di cui al punto 8.5, ultimato alla data di entrata in vigore del presente PUC. Si intendono ultimati gli edifici nei quali sia stato eseguito il rustico e completata la copertura.

8.24 Volumetria Esistente (VEP) - nel caso di interventi di RE-PC

Si definisce volumetria esistente l'ingombro geometrico della costruzione calcolato con il metodo dell'altezza media ponderale dei fronti fuori terra (VIP) (art. 8.22), ultimato alla data del 30 giugno 2009. Si intendono ultimati gli edifici nei quali sia stato eseguito il rustico e completata la copertura

8.25 Distanza dalla Strade Carrabili (Dsc)

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

8.26 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.

8.27 Unità 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.

8.28 Schema di Assetto Urbanistico (SAU)

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.

8.29 Settore a Disciplina Speciale

È una limitata porzione di territorio facente parte di un Ambito 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.

8.30 Soppalchi

Si definisce soppalco un solaio orizzontale, destinato alla permanenza delle persone, realizzato con elementi durevoli, e non rimovibili 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 m. 4,50.
- lo spazio sottostante il soppalco deve avere altezza netta non inferiore a m. 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 m. 4,50.
- lo spazio sottostante il soppalco deve avere altezza netta non inferiore a m. 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 m. 6,00.
- lo spazio sottostante il soppalco deve avere altezza netta non inferiore a m. 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 m. 5,00.
- lo spazio sottostante il soppalco deve avere altezza netta di almeno m. 2,40

Non costituiscono soppalchi, ma semplici cavedi non abitabili o agibili non considerabili quali SA o SAc, 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.

8.31 Pertinenze

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 (SA)**.

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.

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 e di arredo.

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 SA delle unità immobiliari servite.

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; ove si tratti di volumi chiusi non possono eccedere il 20 per cento del volume dell'edificio principale, né, comunque, risultare superiori a 45 metri cubi.

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.

8.32 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 m 2,40; maggiori altezze sono consentite per l'osservanza di specifiche disposizioni in materia di sicurezza o per ridurre fino a m 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.

8.33 Posto auto

Il posto auto è costituito da uno spazio accessibile carrabilmente avente superficie non inferiore a mq. 12,00 entro cui è 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.

8.34 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 non richiedere disponibilità nascenti da indici di utilizzazione insediativa (IUI).

Sono manufatti adibiti a specifiche funzioni proprie o a servizio esclusivo di un fabbricato, aventi sedime distinto da esso, che non costituiscono Superficie Agibile.

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, 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.

8.34.1 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.

Fanno parte di questa categoria le **serre bioclimatiche di dimensioni massime pari a metri 2,50 x 1,50 x H 2,20.**

8.34.2 Dehors per pubblici esercizi

Per dehors si intende l'insieme di tipologie di arredo mobili, smontabili e facilmente rimovibili, poggiati al suolo in via temporanea per rendere funzionale uno spazio pubblico destinato sia al ristoro all'aperto adiacente l'attività di pubblico

esercizio per la somministrazione di bevande e alimenti, sia all'esposizione di prodotti ed articoli commerciali annessi ad un esercizio merceologico.

In nessun caso il dehors, a seguito di successive modifiche, potrà trasformarsi in un locale chiuso, e quindi ricadere nella categoria chioschi ed edicole e assoggettabile alle caratteristiche strutturali di un manufatto edilizio.

Si rimanda alla normativa del regolamento del Piano dei Dehors disposto dal Comune

8.34.3 Veranda o chiosco

È il manufatto posto su suolo privato o in concessione su pubblico demanio, prevalentemente realizzato con elementi rimovibili, esclusivamente destinato a ospitare attività connesse a funzioni informative o a supporto di pubblici esercizi o a rivendita di giornali o fiori.

La realizzazione di nuovi manufatti del tipo costituisce nuova costruzione.

8.34.4 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 1,50 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 collocazione 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.

La copertura della tettoia potrà altresì essere realizzata con pannelli fotovoltaici e/o solari, non riflettenti, paralleli alla struttura di supporto, per un ingombro massimo corrispondente a 5 posti auto contigui.

8.34.5 Pergolati

E' ammessa la realizzazione di pergolati su tutto il territorio comunale. Questi potranno essere collocati sulle coperture o sulle superfici libere alla condizione che siano realizzati in ferro battuto o in liste di legno, siano privi di chiusure laterali e superiori e non superino 1/3 della superficie impegnata, con un massimo di mq 25 ed avere un'altezza massima di m 2,70;

8.34.6 Deposito utensili agricoli

Manufatto in legno o in muratura a ciò adibito; le dimensioni massime ammesse sono di mq 6,00 di superficie e m 2,00 di altezza.
I depositi utensili agricoli non costituiscono volume urbanistico e sono ammessi, nella quantità di **uno per ogni lotto di proprietà** (insieme delle particelle catastali contigue di una unica proprietà), previo titolo abilitativo, nelle seguenti zone:
- AC-E-tni
- AR-B-pc
- AR-B-nc
- AR-E-a1
- AR-E-a2
- AR-E-a3
- AR-E-ag

8.34.7 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 marittime e degli specchi acquei vigente.

8.34.8 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 tele radio comunicazione come individuati dalle disposizioni in materia.

8.34.9 Colonnine di ricarica elettriche

Appartengono alla presente definizione le apparecchiature per la ricarica dei mezzi ~~lle auto~~ a trazione elettrica. Ne è ammessa l'installazione su tutto il territorio comunale nelle aree di sosta, o lungo la viabilità, in tale ultimo caso, dovrà essere creato uno spazio idoneo alla sosta di uno o più veicoli.

8.34.10 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.

8.34.11 Tettoia per attività produttive

Spazio coperto privo di tamponamenti perimetrali, salva la parete cui viene addossata, funzionale allo svolgimento dell'attività. I manufatti di servizio non possono essere oggetto di successivo cambio d'uso

8.35 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.

8.36 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.

8.37 Arredi dello spazio esterno ed 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, dal regolamento del Piano dei Dehors disposto dal Comune, o comunque in documenti di indirizzo comunali relativi alla medesima materia.

8.38 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, panelli fotovoltaici, 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 realizzazione 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. (V) a mente del precedente punto 8.5 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.

8.39 Tetto verde

Il tetto verde è un sistema di copertura composto da più strati, di cui alcuni adatti a accogliere colture, atti a garantire nel suo impiego oltre alla protezione dell'impermeabilizzazione, la regolazione del microclima grazie all'abbassamento della temperatura dell'aria in ambiente urbano e la lotta contro l'effetto isola di calore, l'isolamento termico e quindi il risparmio energetico, la riduzione della presenza di polveri sottili, la regimazione delle acque piovane, ed un minore impatto ambientale ed estetico.

8.40 Edificio rurale di valore testimoniale - nel caso di interventi di DRR e DRD

Un edificio rurale realizzato entro il XIX secolo, che abbia avuto o continui ad avere un rapporto diretto o comunque funzionale con fondi agricoli circostanti e che presenti una riconoscibilità del suo stato originario in quanto non sia stato irreversibilmente alterato nell'impianto tipologico, nelle caratteristiche architettonico-costruttive e nei materiali tradizionali impiegati;

8.41 Edificio diruto

Un edificio di cui parti, anche significative e strutturali, siano andate distrutte nel tempo ma di cui sia possibile documentare l'originario inviluppo volumetrico complessivo e la originaria configurazione tipologica, ai fini della sua ricostruzione;
sui suddetti edifici non sono consentiti interventi di DRR E DRD ma solo interventi di ampliamento.
Il criterio per determinare l'esistenza e l'entità dimensionale di tali costruzioni è:

- esistenza di un perimetro di base ben definito e ben individuato;
- altezza dell'edificio è da riferire a quella massima esistente della costruzione in esame;
- una superficie di murature esistenti perimetrali pari almeno alla metà di quella derivabile dal perimetro e dall'altezza precedentemente definite.

8.42 Edifici suscettibili di riqualificazione - nel caso di interventi di DRR e DRD

8.42.1 Edifici suscettibili di riqualificazione urbanistica, architettonica e/o ambientale in quanto alternativamente presenta una delle seguenti condizioni:

a) ricade in aree in cui i vigenti piani urbanistici comunali prevedano già la possibilità di interventi comportanti demolizione e ricostruzione con incremento della volumetria originaria;
b) esposizione a rischio idraulico o idrogeologico in base ai vigenti piani di bacino;
c) accertate criticità statico-strutturali concretanti rischio per la pubblica e privata incolumità;
d) interferenza rispetto all'attuazione di interventi aventi ad oggetto infrastrutture od opere di pubblica utilità;
e) incompatibilità per contrasto della funzione insediata o della tipologia della costruzione o per degrado rispetto al contesto urbanistico.

8.42.2 Sono da escludere da tale classificazione:

a) Edifici rurali di valore documentale/testimoniale;
b) Edifici a villa con giardino di epoca ottocentesca;
c) Edifici con particolari tipologie risalenti ai primi anni del novecento;
d) Edifici in stile eclettico o in forme generate attraverso il recupero di forme classiche e neoclassiche.

8.43 SITO nel caso di interventi di DRR e DRD

Fascia di terreno circostante l'edificio e in proprietà del proponente, di ampiezza non superiore a 50 metri rispetto al perimetro del sedime originario dell'edificio. Tale limite può essere superato se il nuovo sedime, pur superando i 50 metri, è collocato all'interno dello stesso mappale o lotto di proprietà.

8.44 Modalità di TRASFERIMENTO dei volumi di cui agli artt. 8.40, 8.41, 8.42 e 8.43 ossia definizione di AMBITO DI ATTERRAGGIO nel caso di interventi di DRR e DRD

Per ambiti di "atterraggio" si definiscono quelle parti del territorio che per caratteri morfologici, paesaggistici e di immagine sono da considerarsi ambiti idonei a ricevere il trasferimento di volume in caso di interventi di DRR e DRD provenienti da altri ambiti del Comune e sono individuati negli elaborati grafici n. TAV S11EST - TAV S11OVEST.

Per nuove costruzioni l'atterraggio, qualora l'ambito è ritenuto idoneo, è consentito in aree di uguale ambito di PUC e zona di PTCP rispetto al sito di demolizione. In ambiti di PUC diversi rispetto al sito di demolizione, qualora l'ambito di PUC è ritenuto idoneo, nel rispetto dei relativi indici territoriali e lotto minimo di intervento previsti, consentendo in tal modo il controllo del trasferimento "volumetrico" sull'area di "atterraggio" in termini di Indice di Utilizzazione Insediativa (IUI), che in nessun caso può essere superato.

Art.9 Classificazione delle Categorie di intervento

Il PUC assume dal T.U. approvato con D.P.R 380/2001 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 seguenti categorie di intervento.

Segue l'elenco delle Categorie in cui è indicato l'articolo del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 di riferimento.

9.1 MO - **Manutenzione Ordinaria** (articolo 3, c. 1, lett. a) del D.P.R. 380/2001 e s.m.e i.)

Si prescrive che gli interventi all'esterno degli edifici devono essere preventivamente concordati con gli uffici comunali competenti sotto il profilo estetico e cromatico.

9.2 MS - Manutenzione Straordinaria (articolo 3, c. 1, lett. b) del D.P.R. 380/2001 e s.m.e i.)

9.3 R - Restauro (articolo 3, c. 1, lett. c) del D.P.R. 380/2001 e s.m.e i.)

9.4 RC - Risanamento Conservativo (articolo 3, c. 1, lett. c) del D.P.R. 380/2001 e s.m.e i.)

9.5 RE - Ristrutturazione Edilizia (articolo 3, c. 1, lett. d) del D.P.R. 380/2001 e s.m.e i.)

9.6 Sostituzione Edilizia (art. 14 della L.R. 16/2008 e s.m.e i.)

9.7 Nuova Costruzione (articolo 3, c. 1, lett. e) del D.P.R. 380/2001 e s.m.e i.)

9.8 Ristrutturazione Urbanistica (articolo 3, c. 1, lett. f) del D.P.R. 380/2001 e s.m.e i.)

Vengono inoltre individuate le seguenti modalità d'intervento classificate specificamente dal PUC.

9.9 RE-PC - Interventi di ristrutturazione Edilizia eccedenti i limiti di cui all'art. 3, c. 1, lett. d) del D.P.R. 380/2001 e s.m.e i.

Sono da considerarsi alternativi e non cumulabili alle altre disposizioni e misure di premialità previste dalle presenti norme e dalle norme degli ambiti.

Sono esclusi dall'applicazione gli edifici che hanno già usufruito dell'ampliamento consentito con la L.R. 49/2009 e s.m. e i. ovvero pussono avvalersi della norma quei manufatti che alla data di entrata in vigore del PUC non ne hanno ancora usufruito e, comunque, chi ne avesse già fruito può fruirne ancora se ha una quota residua.

9.9.1 Sulle volumetrie esistenti non eccedenti i 1500 metri cubi, come definite all'articolo 8.23, a totale o prevalente destinazione residenziale, nonché sulle relative pertinenze non eccedenti i 200 metri cubi, sono ammessi interventi di

ampliamento o di cambio d'uso, nel rispetto della normativa antisismica e dei requisiti igienico-sanitari e di rendimento energetico che siano preordinati a migliorare la funzionalità, la qualità architettonica dell'edificio interessato, nei limiti della sommatoria degli incrementi di seguito indicati:

a) per edifici e pertinenze di volumetria esistente non superiore a 200 metri cubi, un incremento pari a 60 metri cubi;
b) per edifici di volumetria esistente compresa fra 200 metri cubi e 500 metri cubi per la parte eccedente la soglia di 200 metri cubi, entro il limite del 20 per cento;
c) per edifici di volumetria esistente compresa fra 500 metri cubi e 1.000 metri cubi per la parte eccedente la soglia di 500 metri cubi, entro il limite del 10 per cento;
c bis) per edifici di volumetria esistente compresa fra 1000 e 1500 metri cubi per la parte eccedente la soglia di 1.000 metri cubi, entro il limite del 6 per cento e fino ad un massimo di 200 metri cubi.

9.9.2 Gli interventi di ampliamento di cui al comma 9.9.1 possono essere realizzati anche mediante mutamento d'uso di locali accessori ubicati all'interno dell'ingombro geometrico della costruzione esistente e delle pertinenze come definite all'articolo 8.31.

9.9.3 Gli ampliamenti di cui ai commi 9.9.1 e 9.9.2 sono realizzabili fermo restando il rispetto della distanza di 10 metri dalle pareti finestrate degli edifici ove si tratti di ampliamenti in senso orizzontale e laddove gli ampliamenti in senso verticale comportino la realizzazione di un nuovo piano, delle indicazioni tipologiche, formali e costruttive di livello puntuale e del REC.

Gli interventi di ampliamento delle costruzioni di cui al comma 9.9.1 che non siano pertinenze devono essere realizzati nel rispetto della vigente normativa in materia di contenimento dei consumi energetici e determinare per l'intero edificio interessato dall'ampliamento il miglioramento della sua efficienza energetica attestato dal progettista.

9.9.4 L'ampliamento, nei termini di cui sopra, è ammesso anche per edifici destinati ad uso socio-assistenziale e socio-educativo.

9.9.5 Incentivazione e premialità per l'applicazione del precedente art. 9.9.1
la quota fissa stabilita alla lettera a) e le percentuali di ampliamento di cui alle lettere b), c) e c bis) del comma 1 dell'articolo 9.9.1 sono incrementate:

a) di un ulteriore 15 per cento qualora l'intero edificio esistente, comprensivo della porzione oggetto di ampliamento, venga adeguato alla normativa antisismica e rispetti i requisiti di rendimento energetico degli edifici prescritti per le nuove costruzioni;
b) di un ulteriore 5 per cento per gli ampliamenti degli edifici rurali di valore testimoniale a destinazione residenziale, ivi compresi quelli parzialmente diruti, come premialità in relazione all'obbligo, da assumersi da parte del proprietario o dell'avente titolo, di realizzare i relativi interventi di ampliamento nel rispetto della tipologia, dei materiali locali tradizionali, quali le lastre di ardesia aventi composizione chimica con presenza di carbonato di calcio maggiore del 20 per cento, le tegole in laterizio tipo "coppo", le lastre in pietra tipo lose ed altri materiali tipici liguri e delle tecniche costruttive caratterizzanti l'edificio esistente, come da attestazione del progettista da prodursi a corredo del titolo edilizio;
c) di un ulteriore 5 per cento qualora per la copertura di interi edifici residenziali diversi da quelli rurali di valore testimoniale si utilizzino, ove non in contrasto con le caratteristiche dei tetti circostanti, lastre di ardesia aventi le caratteristiche di cui alla lettera b), tegole in laterizio tipo "coppo", lastre in pietra tipo lose ed altri materiali tipici liguri
c bis) di un ulteriore 5 per cento qualora vengano realizzati almeno due dei seguenti interventi:

- tetto fotovoltaico con potenza di picco non inferiore a KW 1,00;
- serbatoio interrato per il recupero delle acque pluviali di capacità non inferiore a 5,00 metri cubi ogni 150 metri cubi della costruzione oggetto di intervento;
- ripristino di suolo agricolo, incolto e abbandonato, classato agrario al catasto rurale, al 30 giugno 2009, a condizione che venga compreso nell'intervento, il restauro della muratura di sostegno in pietra, ove esistente, delle tipiche fasce liguri e che l'area di terreno recuperato sia pari almeno a dieci volte la superficie lorda dell'immobile ampliato e si trovi nell'interno del lotto di pertinenza dell'immobile e comunque all'interno del territorio comunale;
- relativamente a zone boscate e pascoli percorsi dal fuoco, prima del 30 giugno 2009, realizzazione di un congruo progetto di ricostruzione del soprassuolo vegetale, relativamente alla parte di proprietà circostante l'immobile, pari almeno a 20 volte la superficie dell'immobile ampliato;
- ripristino, previa convenzione con l'amministrazione comunale, di sentieri escursionistici riportati nella sentieristica dell'Ente Parco, antichi sentieri, mulattiere, stradine vicinali d'uso pubblico, anche in eventuale funzione antincendio boschivo, registrati nelle mappe catastali, avendo uno sviluppo di almeno 300 metri lineari, direttamente serventi o confinanti con il lotto in cui è inserito l'immobile;

c ter) di un ulteriore 3,5 per cento qualora si tratti di interventi su edifici residenziali posti ad altitudine superiore ai duecento metri s.l.m.;

c quater) di ulteriori quindici metri cubi una tantum qualora si tratti di realizzazione di un servizio igienico attrezzato per persone affette da difficoltà motoria e persone disabili.

9.9.6 Esclusioni e specificazioni nell'applicazione degli articoli 9.9

Gli ampliamenti previsti all'articolo 9.9 non si applicano nei confronti degli edifici od unità immobiliari:

a) abusivi, in quanto realizzati in assenza di titolo edilizio od in difformità da esso, con esclusione delle difformità non aventi ad oggetto i volumi o le superfici;
b) ricadenti in aree soggette a regime di inedificabilità assoluta in forza di normative o di atti di pianificazione territoriale e, con riferimento ai piani di bacino, oltre le soglie dimensionali previste dalle relative normative e da quelle analoghe di salvaguardia;
c) ricadenti in aree demaniali marittime concesse per finalità turistico-ricreative;
d) ricadenti nei centri storici;
e) vincolati come beni culturali ai sensi della Parte Seconda del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni Culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137) e successive modifiche ed integrazioni o comunque individuati come edifici di pregio dagli strumenti urbanistici generali vigenti;
f) gli edifici che hanno già usufruito dell'ampliamento consentito con la L.R. 49/2009 e s.m. e .i;

9.10 RPE - Ricomposizione Edilizia

9.10.1 Sono definiti di ricomposizione edilizia gli interventi aventi per oggetto il recupero di volumi fuori terra aventi caratteri incongrui di cui all'art. 8.35 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.

9.10.2 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.

9.10.3 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.

9.10.4 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
- Df ml. 10,00 nel caso di frontistanza con pareti finestrate
- Dsc e Dsp ml. 5,00

9.10.5 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 20 anni a partire dal rilascio del titolo edilizio stesso.

9.11 DRR - Demolizione e ricostruzione con incremento volumetrico di edifici destinazione residenziale presenti nel territorio comunale

Possono avvalersi di questa norma i manufatti a destinazione residenziale che alla data di entrata in vigore del PUC non hanno usufruito della L.R. 49/2009 e s. m. ed i. e che non siano edifici diruti

9.11.1 I singoli edifici prevalentemente residenziali, o ad essi assimilabili quali residenze collettive, esistenti alla data del 30 giugno 2009 aventi una volumetria non superiore a 2.500 metri cubi e che necessitano di interventi di riqualificazione urbanistica, architettonica e/o ambientale, ai sensi dell'articolo 8.42.1 possono essere demoliti e ricostruiti con incremento fino al 35 per cento del volume esistente, anche mediante realizzazione di più edifici di

volumetria complessiva pari a quella derivante dall'ampliamento del volume esistente dell'edificio da demolire. Più edifici, ubicati anche in aree diverse del territorio comunale e che necessitino di interventi di riqualificazione urbanistica, architettonica e ambientale, possono essere accorpati in uno o più edifici aventi una volumetria complessiva che non può superare i 2.500 metri cubi con incremento fino al 35 per cento della sommatoria dei volumi esistenti mediante rilascio di unico titolo abilitativo sulla base di progettazione unitaria.

9.11.2 Gli interventi di ricostruzione di cui al comma 1 possono avvenire nel sito, come definito nell'articolo 8.43, ovvero in altra area idonea a soddisfare le finalità di riqualificazione urbanistica, architettonica e/o ambientale ed i relativi progetti devono altresì comprendere la sistemazione delle aree liberate dalla demolizione.

9.11.3 Gli interventi di cui al comma 1 sono assentibili:

a) nel rispetto della distanza minima di 10 metri tra pareti finestrate e pareti di edifici frontistanti, fatte salve distanze inferiori stabilite nel PUC, e nel rispetto della dotazione dei parcheggi pertinenziali in misura pari ad 1 metro quadrato ogni 10 metri cubi di incremento, da non computarsi nell'incremento volumetrico di cui al comma 1, se interrati;

b) in conformità alle previsioni del piano territoriale di coordinamento paesistico e dei piani di bacino nonché alle norme antisismiche ed alla normativa in materia di rendimento energetico degli edifici di cui alla legge regionale 29 maggio 2007, n. 22 (Norme in materia di energia) e successive modifiche e integrazioni ed al decreto del Presidente della Repubblica 2 aprile 2009, n. 59 (Regolamento di attuazione dell'articolo 4, comma 1, lettere a) e b), del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, concernente attuazione della direttiva 2002/91/CE sul rendimento energetico in edilizia).

9.11.4 Gli interventi di ricostruzione che prevedano la delocalizzazione dell'edificio al di fuori del sito e si pongano in variante alla vigente strumentazione urbanistica comunale o in contrasto con le previsioni del piano urbanistico operante in salvaguardia, con esclusione degli interventi ricadenti nella fattispecie di cui all'articolo 8.42.2, sono assentibili mediante procedura di Conferenza di servizi regolata dall'articolo 59 della legge regionale 4 settembre 1997, n. 36 (LUR) e successive modifiche e integrazioni nel cui contesto sono rilasciati i titoli abilitativi necessari ed approvate le varianti sottese ai relativi progetti concernenti parametri diversi da quello dell'incremento volumetrico di cui al comma 1. Sono di competenza della Regione l'approvazione di tali varianti a norma della L.R. 36/1997 e successive modificazioni e integrazioni e, ove si tratti di immobili sottoposti a vincolo paesaggistico, il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'articolo 146 del D.Lgs. 42/2004 e successive modificazioni e integrazioni.

9.12 DRD - Demolizione e ricostruzione con incremento volumetrico di edifici a destinazione diversa da quella residenziale presenti nel territorio comunale

Possono avvalersi di questa norma i manufatti a destinazione diversa da quella residenziale che alla data di entrata in vigore del PUC non hanno usufruito della L.R. 49/2009 e s. m. ed i.

9.12.1 Al fine di conseguire effetti di riqualificazione urbanistica, paesistica e/o ambientale il Comune, in osservanza dei presupposti, dei requisiti, delle condizioni e dei limiti di cui all'articolo 8.42.1, può approvare interventi di demolizione e ricostruzione con incremento fino al 35 per cento della volumetria esistente aventi ad oggetto edifici a destinazione diversa da quella residenziale e di consistenza non eccedente 10.000 metri cubi anche mediante realizzazione di più edifici, nel rispetto delle disposizioni regionali contenute nella programmazione commerciale ed urbanistica in materia di commercio. Più edifici, ubicati anche in aree diverse del territorio comunale e che necessitino di interventi di riqualificazione urbanistica,architettonica e ambientale, possono essere accorpati in uno o più edifici aventi una volumetria complessiva che non può superare i limiti di cui al presente comma mediante rilascio di unico titolo abilitativo sulla base di progettazione unitaria.

9.12.2 Gli interventi di cui al comma 1, ove comportanti la delocalizzazione in altro sito, possono essere assentiti soltanto in aree dotate delle opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 3 della legge regionale 7 aprile 1995, n. 25 (Disposizioni n materia di determinazione del contributo di concessione edilizia) e successive modificazioni e integrazioni e a condizione che il soggetto attuatore si impegni in apposito atto convenzionale, da sottoscrivere con il Comune prima del rilascio del titolo edilizio, alla realizzazione delle eventuali ulteriori opere di urbanizzazione primaria necessarie e di quelle di urbanizzazione secondaria nella misura corrispondente al carico urbanistico previsto dall'intervento, nonché alla realizzazione delle opere di sistemazione, anche di interesse pubblico, necessarie per il superamento delle condizioni di incongruità che giustificano la delocalizzazione.

9.12.3 Gli interventi di cui al comma 2, qualora prevedano l'insediamento della destinazione d'uso residenziale, possono essere assentiti soltanto in aree ove la destinazione d'uso residenziale è ammessa dal piano urbanistico vigente o da quelli operanti in salvaguardia e, ove si tratti di aree agricole ricadenti in ambito AR-E-a1, AR-E-a2, AR-E-a3

(zone territoriali omogenee di tipo E), anche se dotate delle opere di urbanizzazione primaria, nel rispetto dei limiti di densità edilizia di cui all'articolo 7, comma 1, punto 4, del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444.

9.12.4 Gli interventi di cui ai punti 9.12.1, 9.12.2 e 9.12.3, ove prevedano la delocalizzazione dell'edificio al di fuori del sito e non ricadano nella fattispecie di cui all'articolo 8.42.2, sono assentiti mediante procedura di Conferenza di servizi regolata dall'articolo 59 della L.R. 36/1997 e successive modifiche e integrazioni, nel cui contesto sono rilasciati i titoli abilitativi necessari ed approvate le varianti alla strumentazione urbanistica comunale sottese ai relativi progetti concernenti parametri diversi da quello dell'incremento volumetrico di cui al comma 1 e la destinazione d'uso da attribuire all'area liberata dalla demolizione.

9.12.5 Sono di competenza della Regione l'approvazione di tali varianti a norma della L.R. 36/1997 e successive modificazioni e integrazioni e, ove si tratti di immobili sottoposti a vincolo paesaggistico, il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'articolo 146 del D.Lgs. 42/2004 e successive modificazioni e integrazioni.

A seguito dell'approvazione degli interventi è vietato il mutamento di destinazione d'uso dei relativi immobili per 20 anni. Al momento del rilascio del titolo edilizio deve essere sottoscritto da parte dell'attuatore atto d'obbligo a mantenere per venti anni la destinazione d'uso assentita e a trascrivere il relativo vincolo nei registri immobiliari entro la data di ultimazione dell'intervento, pena l'inefficacia del titolo edilizio.

9.13 Premialità per l'applicazione degli articoli 9.11 e 9.12

9.13.1 Per gli edifici ricadenti in base ai piani di bacino e atti analoghi di pianificazione in aree ad elevata e molto elevata pericolosità idraulica e geomorfologica, nonché in aree soggette a regime di inedificabilità assoluta previste da normative statali o regionali in materia di difesa del suolo, che siano oggetto di interventi in applicazione degli articoli 9.11 e 9.12, sempre ché la relativa ricostruzione avvenga in aree non soggette alle criticità sopra indicate, la percentuale di incremento volumetrico è elevata al 50 per cento, con esclusione dal computo del volume della costruzione in progetto dei maggiori spessori di cui all'articolo 67, comma 5, della L.R. 16/2008 e successive modificazioni e integrazioni.

9.13.2 La percentuale di incremento volumetrico è elevata al 45 per cento, con esclusione dal computo del volume delle costruzioni oggetto del progetto di ricostruzione dei maggiori spessori di cui all'articolo 67, comma 5, della L.R. 16/2008 e successive modificazioni e integrazioni, per gli interventi di cui all'articolo 9.11 che, contestualmente all'intervento di demolizione e ricostruzione con le modalità ivi indicate, prevedano anche alternativamente:

a) il recupero o la realizzazione con uso di materiali e tecniche costruttive tradizionali di manufatti agricoli della tradizione locale quali mulini, seccherecci e fienili.
b) opere di ripristino delle murature di sostegno in pietra, ove presenti, e di riassetto idrogeologico e vegetazionale di tutto il lotto o i lotti di intervento e comunque in misura non inferiore a venti volte la superficie coperta delle nuove costruzioni da realizzare.

Art.10 Credito Edilizio

Per credito edilizio, come previsto dall'art. 29-ter della LUR, si intende una quantità di Superficie Agibile (SA) resa disponibile a favore di un soggetto privato in applicazione di disposizioni a carattere compensativo o perequativo previste dal PUC.

Il credito edilizio è negoziabile e trasferibile tra i soggetti interessati secondo quanto disposto all'art. 29-ter della L.R. 36/1997 e s.m. e int. e le sue modalità di utilizzo sono determinate nel seguito delle presenti Norme.
Il Comune è tenuto a conservare l'elenco di tutti i crediti edilizi efficaci in un apposito registro a pubblico acceso.

10.1 Disposizioni per l'utilizzo dei crediti edilizi

I crediti edilizi in quantità di Superficie Agibile (SA) sono utilizzabili, secondo quanto previsto in dettaglio nel seguito, per nuova edificazione, in incremento di edificazioni esistenti o in aggiunta a SA per nuova edificazione ove conseguita in applicazione delle norme del PUC.

Dove non previsto specificatamente dal PUC la misura del credito edilizio verrà determinata caso per caso, in relazione all'interesse pubblico conseguito con deliberazione di Giunta Comunale con i seguenti limiti:

Ambiti	Percentuale massima su SA preesistente
Ambiti di Conservazione	50% del fabbricato preesistente
Ambiti di Riqualificazione	100% del fabbricato preesistente

Restano a carico del richiedente le opere di demolizione dei volumi preesistenti e smaltimento dei materiali di demolizione.

Art.11 Acquisizione servizi di standard

Ove, al fine di attuare una previsione di formazione di spazi di servizio di standard previsti dal Piano sia necessaria l'acquisizione da parte del Comune di superfici di proprietà privata, è ammesso che, in alternativa al procedimento espropriativo, la Ditta intestataria convenga con il Comune la cessione gratuita delle aree necessarie.

In tale caso sulle superfici cedute, non precedentemente asservite, viene costituito a favore della proprietà cedente un credito edilizio corrispondente ad IUI pari a 0,05 mq/mq. utilizzabile in conformità a quanto disposto all'art. 10 delle presenti Norme.

La procedura non è utilizzabile nel caso di realizzazione di opere a scomputo derivanti da procedure ad iniziativa del privato.

Art.12 Definizioni generali delle Destinazioni funzionali d'uso

12.1 Destinazioni d'uso

Le destinazioni funzionali (o destinazioni d'uso) considerate dal Piano sono ricondotte alle categorie disposte all'art. 23-ter del D.P.R. 380/2001 e s.m. ed i. ed all'art. 13 della L.R. 16/2008 e s.m. con l'introduzione di particolari specificazioni atte a meglio definirne il rapporto e la conseguente compatibilità con le caratteristiche del contesto di riferimento.

Le descrizioni sottoindicate possono inoltre trovare ulteriori limitazioni in sede di norma d'ambito.

*12.1.1 **Destinazione d'uso Residenziale (R)***

- **R1**: Abitativa primaria e secondaria, uffici e studi professionali compatibili con la residenza, alloggi di servizio per il personale di attività pubbliche, strutture ricettive realizzate all'interno di unità abitative comprese le unità abitative utilizzate quali "alloggi vacanze" o altre strutture extralberghiere similari, compresi gli spazi accessori.
- **R2**: Abitativa del conduttore di attività e servizi rurali;
- **R3**: Residenze collettive specialistiche destinate a comunità civili, religiose o assistenziali, alloggi protetti, case famiglia, foresterie;
- **R4**: Parcheggi aventi funzione pertinenziale rispetto alle attività residenziali insediate.

*12.1.2 **Destinazione d'uso Turistico-Ricettiva (T)***

- **T1:** Alberghiera;
- **T2:** Extra-alberghiera con esclusione delle strutture utilizzanti alloggi abitativi.

*12.1.3 **Destinazione d'uso Produttiva e Direzionale (P)***

- **P1:** Attività industriali ed artigianali utilizzanti procedimenti per la produzione e la trasformazione di beni non compatibili con la residenza e relative strutture per il deposito e lo stoccaggio delle merci, comprese le attività direzionali connesse all'esercizio delle attività insediate;
- **P2:** Attività di deposito, movimentazione e distribuzione all'ingrosso connesse al sistema terziario e di materiali per l'edilizia.

*12.1.4 **Destinazione d'uso Commerciale (C)***

- **C1:** Distribuzione al dettaglio, paracommerciali e pubblici esercizi;
- **C2:** Artigianale artistico e di servizio, utilizzante procedimenti compatibili con la funzione residenziale;
- **C3:** Locali per attività ricreative e di spettacolo di livello locale, circoli e sedi di associazioni private.
- **C4:** Somministrazione alimenti e bevande
- **C5**: Attività di servizio alla persona

*12.1.5 **Destinazione d'uso Rurale (A)***

- **A1:** Comprendente le attività per la conduzione dei fondi agricoli e di allevamento, la lavorazione conservazione e vendita diretta della produzione aziendale e le attività connesse alla filiera del bosco;
- **A2:** Attività agrituristiche;
- **A3**:Attività volte alla conservazione ed alla sistemazione dei sistemi vegetazionali presenti, al riassetto idrogeologico ed alla protezione civile e tutte le attività di studio e di ricerca sui sistemi ambientali e sulle sue componenti naturalistiche, ecologiche, faunistiche, morfologiche e storiche.

*12.1.6 **Destinazione d'uso Autorimesse e Rimessaggi (V)***

- **V1:** Spazi coperti e scoperti destinati al ricovero di autoveicoli di qualsiasi tipo non costituenti pertinenza rispetto a funzioni d'uso compatibili nella stessa zona, al rimessaggio di rimorchi, imbarcazioni e similari.

*12.1.7 **Destinazione d'uso Servizi (S)***

- **S1:** Servizi pubblici anche in regime convenzionato per l'uso pubblico, strutture per l'esercizio di servizi a rete di pubblico uso, per le installazioni logistiche del trasporto pubblico.
- **S2**: Servizi speciali per le installazioni logistiche del trasporto pubblico, i mercati annonari

Art.13 Disciplina urbanistica delle strutture commerciali

13.1 Disciplina urbanistica delle attività commerciali

Obiettivo della norma è quello di esplicitare gli aspetti, aventi carattere esclusivamente urbanistico, che prevalgono – in quanto mirati a conseguire lo sviluppo sostenibile del territorio compatibilmente con la salvaguardia dell'ambiente e del paesaggio – sugli indirizzi generali e i criteri di programmazione commerciale e urbanistica per l'insediamento delle attività commerciali emanati dalla Regione Liguria.

Negli Ambiti di Conservazione (AC) e di Riqualificazione (AR) **è consentito l'insediamento di strutture di vendita al dettaglio** nei termini di seguito stabiliti.

*13.1.1 Esercizi di Vicinato **(EV – EVS)***

- esercizi di vicinato (**EV**):
  - con SNV nel settore alimentare **fino a 100 mq** e SNV nel settore non alimentare fino a 150 mq negli ambiti: **AC-A-cs, AC-A-cu, AC-A-lp, AC-A-up, AC-A-vp e negli ambiti di riqualificazione sottesi dalle zone CE e NI-MA del PTCP**;
  - con SNV alimentare e non alimentare fino a 250 mq nei restanti ambiti di Conservazione e Riqualificazione ad eccezione di AR-D e AR-F dove non vengono ammessi;
- esercizi di vicinato speciali (**EVS**);
  - con superficie di vendita fino a 150 mq negli ambiti AC-A-cs, AC-A-cu, AC-A-lp, AC-A-up, AC-A-vp;
  - ammessi nei restanti ambiti di Conservazione e Riqualificazione ad eccezione di AR-D e AR-F dove non vengono ammessi;
  - gli EVS, negli ambiti di conservazione AC, sono limitati ai settori merceologici relativi ai mobili con complementi di arredo, alle automobili, ai motoveicoli ed ai natanti;

Tenuto conto della dimensione o del fabbisogno di parcheggi relativamente contenuti di tali strutture, collocate di norma in tessuti già urbanizzati, non è dovuta alcuna area di parcheggio pubblico e/o privato.

*13.1.2 Medie Strutture di Vendita **(MSV - AGS)***

Al fine di tutelare i valori d'insieme e valorizzare il patrimonio edilizio esistente nonché per tutelare l'ambiente e conseguire una riduzione del carico ambientale e non gravare sulla funzionalità del sistema mobilità nonchè al fine di conseguire la limitazione/riduzione delle sorgenti inquinanti, **solo negli ambiti di riqualificazione** (**AR-B-uc,** sistemi urbani da consolidare) e (**AR-B-pc,** sistemi minori periurbani) **è consentito, fatta eccezione per le zone classificate NI-MA dal PTCP, l'insediamento di strutture di vendita al dettaglio** definite:

- medie strutture di vendita (**MSV**);
- aggregazioni di esercizi singoli (**AGS**) nel limito complessivo della SNV stabilita per le MSV;

a condizione che:

- la localizzazione e l'organizzazione degli accessi sia tale da offrire un'efficace accessibilità rispetto al bacino di utenza previsto e da minimizzare l'impatto della struttura sull'efficienza della rete stradale esistente;
- le aree per il parcheggio privato a disposizione dei titolari e dei dipendenti delle strutture commerciali, le aree destinate a operazioni di carico e scarico delle merci, siano funzionalmente separate dalle aree a disposizione

dei clienti;
- per l'apertura di AGS e di MSV - alimentari e non alimentari – deve essere individuata una **dotazione minima di aree destinate a parcheggio nella misura di 2,5 mq di superficie di parcheggio per ogni mq di SNV;**
- in particolare le aree a parcheggio devono essere previste esclusivamente su aree private funzionalmente connesse con la struttura commerciale, **in nessun caso è consentito l'utilizzo di parcheggi pubblici e non è consentita la monetizzazione di quote di aree di parcheggio in luogo della loro realizzazione;**
- per le MSV e le AGS è prescritta una dotazione di aree sosta e movimentazione merci ad esclusivo uso dell'esercizio commerciale, separate dalle aree di parcheggio autoveicolare per i clienti, nella misura di 50 mq e numero due posti auto per mezzi pesanti; in ogni caso le aree destinate a operazioni di carico e scarico delle merci tengano conto della effettiva fruibilità di mezzi di dimensioni medio grandi e della eventuale contemporaneità di più mezzi;
- il progetto deve essere corredato da uno studio di impatto sulla viabilità sulla base della determinazione del flusso veicolare di picco effettuata in relazione al numero di presenza consentite dalle norme di sicurezza ridotto dalle quote di utenti prevedibili non motorizzati e tenuto conto del tempo medio di permanenza;
- la localizzazione e l'organizzazione degli accessi sia tale da offrire un'efficace accessibilità rispetto al bacino di utenza previsto e da minimizzare l'impatto della struttura sull'efficienza della rete stradale esistente;
- per gli utenti diversamente abili devono essere rimosse le barriere architettoniche eventualmente presenti al fine di consentire il raggiungimento, da parte di essi, della viabilità pubblica o di uso pubblico.

*13.1.3 Grandi Strutture di Vendita **(GSV – DC – CC - PC)***

Al fine di tutelare i valori d'insieme e valorizzare il patrimonio edilizio esistente, nonché per tutelare l'ambiente e conseguire una riduzione del carico ambientale e non gravare sulla funzionalità del sistema mobilità, nonchè al fine di conseguire la limitazione/riduzione delle sorgenti inquinanti, **non è consentito su tutto il territorio comunale l'insediamento di strutture di vendita al dettaglio definite:**
- grandi strutture di vendita (**GSV**);
- distretti commerciali (**DC**);
- distretti commerciali tematici (**DCT**);
- centri commerciali (**CC**);
- parchi commerciali (**PC**).

13.2 Disciplina urbanistica delle attività paracommerciali

Le attività paracommerciali, indipendentemente dalla forma giuridica in cui sono esercitate, sono tutte le attività di servizio e/o di produzione per il consumo immediato caratterizzate da una fruizione da parte degli avventori analoga a quelle delle attività commerciali vere e proprie, e che quindi:
- consentano la presenza del personale addetto alle lavorazioni e/o alla prestazione dei servizi;
- consentano l'accesso diretto degli avventori nei locali dove avvengano le lavorazioni o l'erogazione dei servizi e/o in locali ad essi adiacenti;
- non risultino inquinanti, rumorose o nocive ai sensi della normativa vigente.

Rientrano in queste categorie (a solo titolo esemplificativo), le attività bancarie per il credito e quelle di intermediazione finanziaria, i cambiavalute, i money transfers, le agenzie di assicurazione, per il lavoro interinale e quelle immobiliari, gli studi professionali, i servizi di onoranze funebri.

Le attività paracommerciali **non sono consentite** negli ambiti di seguito indicati:
- ambiti di conservazione dei territori non insediati AC-E;
- ambiti di riqualificazione dei sistemi produttivi AR-D;
- ambiti di riqualificazione dei sistemi insediati sparsi di versante a matrice agricola AR-E;
- ambiti di riqualificazione delle attrezzature di gerarchia territoriale AR-F;

in cui esse sono incompatibili con la funzione caratterizzante l'ambito stesso.

Al fine di tutelare i valori d'insieme e valorizzare il patrimonio edilizio esistente nonché per tutelare l'ambiente e conseguire una riduzione del carico ambientale nonché al fine di conseguire la limitazione/riduzione delle sorgenti inquinanti, **non è consentita l'apertura di officine meccaniche, autocarrozzerie, elettrauto, vendita o deposito di combustibili solidi e liquidi, vendita e/o deposito di materiali per costruzione, articoli di imballaggio industriale e relativi accessori e ricambi negli ambiti** di seguito indicati:
- ambiti di conservazione AC;
- ambiti di riqualificazione AR-E;
- ambiti di riqualificazione AR-F.

Ai fini di tutela dell'ordine pubblico e di pubblica sicurezza, di prevenire il vizio del gioco (anche se lecito), e tutelare

determinate categorie di persone, oltreché a contenere l'impatto delle attività connesse all'esercizio di sale da gioco sulla sicurezza urbana, sulla viabilità, sull'inquinamento acustico e sulla quiete pubblica, nonché al fine di tutelare i valori d'insieme e valorizzare il patrimonio edilizio esistente, l'apertura di attività in cui si praticano in via esclusiva attività ex articolo 86 e 88 Testo unico pubblica sicurezza e articolo 110 del Testo unico pubblica sicurezza con premi in danaro o similari apparecchiature di vincita immediata **non è consentita nel caso di ubicazione in un raggio di 300 metri**, misurati per la distanza pedonale più breve, da istituti scolastici di qualsiasi grado, luoghi di culto, impianti sportivi e centri giovanili o altri istituti frequentati principalmente da giovani o strutture residenziali o semiresidenziali operanti in ambito sanitario o socio-assistenziale ed inoltre strutture ricettive per categorie protette;

la rilocalizzazione di attività esistenti può avvenire – nel rispetto dei parametri di cui sopra nonché delle normative nazionali e regionali che disciplinano la materia – esclusivamente negli ambiti "AR-B-uc" e "AR-B-pc".

13.3 Disciplina urbanistica delle attività di somministrazione di alimenti e bevande

L'attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande è consentita in tutti gli ambiti di conservazione (AC) e di riqualificazione (AR) fatta eccezione per gli ambiti "AR-D" e "AR-E-ag" in cui la somministrazione è incompatibile con la funzione caratterizzante l'ambito stesso e con gli obiettivi del PUC.

Le aree aperte al pubblico (aree adiacenti o comunque pertinenti al locale cui si riferisce l'autorizzazione, ottenute in concessione o autorizzazione temporanea, se pubblica, o comunque a disposizione dell'operatore, se privata), non rientrano (ai soli fini edilizi) nel computo della superficie di somministrazione e dovranno essere valutate tenuto conto degli indirizzi del vigente "piano dei dehor", con il contesto architettonico e paesaggistico in cui si collocano e con le imprescindibili esigenze di utilizzo degli spazi pubblici.

L'attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande mediante distributori automatici in locali adibiti esclusivamente a tale attività, non è consentita negli ambiti "AC" in quanto incompatibile con la tutela dei valori d'insieme e la valorizzare del patrimonio edilizio esistente

L'attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande mediante distributori automatici in locali adibiti esclusivamente a tale attività, non è consentita negli ambiti "AR-D" e "AR-E-ag" in quanto incompatibile con la funzione caratterizzante e con gli obiettivi del PUC.

CAPO 3° - SISTEMA DEI SERVIZI E DELLE INFRASTRUTTURE

Art.14 Generalità

14.1 Caratteristiche generali

Il sistema dei servizi ed infrastrutture pubbliche di interesse generale viene disciplinato dal Piano in termini autonomi per l'intero territorio comunale.

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 con l'osservanza di quanto disposto all'art. 34 della L.R. 36/1997 e s.m.. 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.

14.2 Identificazione cartografica

Le superfici interamente destinate ad accogliere il sistema dei servizi sono identificate alle tavole S1 del Piano con colorazione unica e alle tavole S2 con colorazione diversificata in relazione alla loro tipologia (vedasi legenda sulle tavole) e nella tabella di verifica degli standard.

Art.15 Il sottosistema degli standard urbanistici

15.1 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.
La classificazione illustrata nella tabella sottostante riporta le definizioni di cui all'art. 34 della LUR secondo i servizi esistenti e di previsione sul territorio comunale, ed in grigio sono evidenziati i servizi non previsti nel Comune di Rapallo.

Dotazioni obbligatorie esistenti (art. 34, c.1 - L.R. 36/1997)

Fleo - Aree ed edifici per l'istruzione

- Fleo-1.n Asili nido, scuole materne, scuole dell'obbligo
- Fleo-2.n Istruzione superiore dell'obbligo

FCeo - Aree ed attrezzature di interesse comune

- FCeo-1a.n Edifici per le funzioni amministrative, sanitarie di base e culturali
- FCeo-1b.n Edifici per le funzioni religiose
- FCeo-2.n Edilizia residenziale pubblica
- FCeo-3.n Mercati comunali di quartiere e/o mercati a "km 0"
- FCeo-4.n Residenze socio-assistenziali e protette
- FCeo-5.n Spazi pubblici dotati di wi-fi con libero accesso
- FCeo-6.n Impianti per la raccolta differenziata ed il trattamento dei rifiuti
- FCeo-7.n Impianti per approvvigionamento, la depurazione e la distribuzione idrica
- FCeo-8.n Cimiteri e relativi servizi
- FCeo-9.n Impianti di protezione civile per le situazioni di soccorso ed emergenza

FVeo - Aree per fruizione ludica, ricreativa e sportiva

- FVeo-1.n Passeggiate e aree pedonali per l'aggregazione sociale e manifestazioni
- FVeo-2.n Aree di tutela del verde urbano e reti ecologiche
- FVeo-3.n Aree sistemate a giardino o a parco attrezzato locale o di quartiere
- FVeo-4.n Impianti sportivi locali o di quartiere
- FVeo-5.n Spiagge libere e libere attrezzate

FPeo - Infrastrutture per la mobilità ed i parcheggi
- FPeo-2.n Parcheggi pubblici di quartiere
- FPeo-3.n Parcheggi a servizio degli ambiti storici ed urbani pedonali

Dotazioni obbligatorie di previsione (art. 34, c.1 - L.R. 36/1997)

FCpo - Aree ed attrezzature di interesse comune
- FCpo-1.n Edifici per le funzioni amministrative, sanitarie di base e culturali
- FCpo-2.n Edilizia residenziale pubblica
- FCpo-4.n Residenze socio-assistenziali e protette

FVpo - Aree per fruizione ludica, ricreativa e sportiva
- FVpo-1.n Passeggiate e aree pedonali per l'aggregazione sociale e manifestazioni
- FVpo-2.n Aree di tutela del verde urbano e reti ecologiche
- FVpo-3.n Aree sistemate a giardino o a parco attrezzato locale o di quartiere
- FVpo-4.n Impianti sportivi locali o di quartiere

FPpo - Infrastrutture per la mobilità ed i parcheggi
- FPeo-1.n Piste ciclabili compatibilmente con la morfologia del territorio
- FPeo-2.n Parcheggi pubblici di quartiere
- FPeo-3.n Parcheggi a servizio degli ambiti storici ed urbani pedonali

Dotazioni aggiuntive esistenti (art. 34, c.2 - L.R. 36/1997)

FIea - Aree ed edifici per l'istruzione
- FIea-2.n Centri per la formazione professionale

FCea - Aree ed attrezzature di interesse comune
- FCea-1.n Assistenza sanitaria ospedaliera
- FCea-4.n Rifugi escursionistici
- FCeo-5.n Accoglienza senza dimora e comunità nomade
- FCeo-7.n Servizi delle amministrazioni dello Stato

FVea - impianti per lo sport ed aree naturali attrezzate a parco
- FVea-1.n Grandi impianti sportivi

FPea - Infrastrutture per la mobilità ed i parcheggi
- FPea-1.n Impianti per la mobilità urbana in sede propria

Dotazioni aggiuntive di previsione (art. 34, c.2 - L.R. 36/1997)

FCpa - Aree ed attrezzature di interesse comune
- FCpa-1.n Assistenza sanitaria ospedaliera

FVpa - impianti per lo sport ed aree naturali attrezzate a parco
- FVpa-1.n Grandi impianti sportivi

FPpa - Infrastrutture per la mobilità ed i parcheggi
- FPea-1.n Parcheggi pubblici di interscambio

15.2 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 non condotti direttamente dalla P.A.,** e fatte salve le

precisazioni per specifiche zone o settori indicate 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.

15.3 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 rilascio di titolo edilizio convenzionato (cfr. art. 49 LR 36/1997 e s.m.i.).

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.

15.4 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 superficiale 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.

*15.4.1 Disposizioni generali – Aree ed Edifici 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

Sono ammessi tutti gli interventi sino alla ristrutturazione edilizia compresa, così come definita dalle disposizioni in materia, anche con incremento di SA, condizionatamente alla attribuzione della destinazione d'uso prevista per la zona **FI**.

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.

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 e s.m. e i.

15.4.1.1 Impianti scolastici di competenza della Città Metropolitana di Genova

Si richiama come il Piano territoriale di Coordinamento della Città Metropolitana 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.

*15.4.2 Disposizioni generali – Aree ed Attrezzature di interesse comune (**FC**)*

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.

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 e nel rispetto delle seguenti prescrizioni in materia di altezza massima e di distanza minima:

a) l'altezza massima consentita dei fabbricati non potrà superare quella massima degli edifici esistenti nella zona circostante, con un minimo di m. 8,00.
b) la distanza dei fabbricati dagli altri edifici non dovrà essere inferiore alla semisomma delle altezze dei prospetti frontistanti, salvo il caso di prospetti ambedue privi di finestre costituenti veduta.
c) la distanza dai confini dovrà essere pari o superiore alla metà dell'altezza del fabbricato, con un minimo di 5 m.

Costituisce disposizione di flessibilità del Piano la possibilità, alla condizione del favorevole parere dell'Amministrazione sanitaria, di derogare ai parametri indicati ai precedenti punti, per motivate ed imprescindibili esigenze tecnico-progettuali, fatta eccezione per la distanza minima tra fabbricati di cui almeno uno presenti pareti finestrate, nel qual caso dovrà osservarsi nelle nuove costruzioni la distanza minima assoluta di 10 m.

E' 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.

In ragione della loro specificità gli impianti cimiteriali vengono regolamentati separatamente.

*15.4.2.1 **FCeo-8.n** - 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.

15.4.2.2 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.

*15.4.2.3 **FCeo-1b.n** - Zona per servizi religiosi*

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.

15.4.2.3.1 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 dalla Disciplina Paesistica.

15.4.2.3.2 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 SA, 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.
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

*15.4.2.4 **FCeo-4.n** - Residenze socio-assistenziali e protette*

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.

15.4.2.4.1 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.

15.4.2.4.2 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 SA 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 IUI 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

Df = 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'IUI 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.

*15.4.3 Disposizioni generali – Aree per fruzione ludica, ricreativa e sportiva **(FV)***

*15.4.3.1 **FVeo-4.n** - Zona per attività sportive*

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.

15.4.3.1.1 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.

*15.4.3.2 **FVeo-3.n** - Zona per verde attrezzato e parchi urbani*

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.

15.4.3.2.1 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.

*15.4.4 Riqualificazione Edilizia Campo Macera - **Re5***

15.4.4.1. Disposizioni generali e obbiettivi

Il compendio comprende le aree destinate a servizi pubblici dove sono collocate le aree per il campo per il gioco del calcio "Umberto Macera", bocciofila rapallese "M. Gandolfi" e Croce Bianca Rapallese indicate nelle Tavole S1 ed S3, individuate catastalmente al foglio 30, mappali 191 – 483 – 1542 – 1577 – 1578 – 1579 – 1580 – 1582 – 1583 – 1719. L'obbiettivo, di interesse pubblico dell'area, deriva dall'esigenza di riqualificare l'intero compendio immobiliare anche attraverso un intervento di demolizione di tutti i manufatti presenti e realizzazione di nuovi manufatti edilizi anche su più livelli atti ad ospitare la nuova sede della bocciofila rapallese "M. Gandolfi", la nuova sede della Croce Bianca Rapallese e un parcheggio pubblico a rotazione, oltre al nuovo campo per il gioco del calcio "Umberto Macera". Potranno altresì realizzarsi spazi e strutture per un incontro della nostra città con la cultura, con eventi, convegni, fiere, esposizioni, tempo libero, concerti balletti ecc, dotandolo di tutte quelle strutture turistico ricettive atte a consolidare e rinvigorire il rapporto di tale vocazione col nucleo urbano e comprensoriale di riferimento. Gli interventi ivi previsti devono consentire a tutti, dai giovani agli anziani, il godimento degli spazi nei quali le attività svolte saranno di stimolo alla vita cittadina.
In aggiunta potrà prevedersi la localizzazione di un parcheggio pubblico capace di intercettare una parte dei flussi di

traffico diretti verso il centro cittadino e di decongestionare il le aree centrali e quelle immediatamente limitrofe con un importante dotazione di spazi per il parcheggio pubblico in sede propria.
Il riassetto di quest'area può determinare una ricucitura con l'intorno di immediato riferimento a scala urbanistica, nonché una evidente riqualificazione anche nelle aree immediatamente limitrofe, attraverso la risistemazione della adiacente piazza Cile come area sistemata a giardino di quartiere e la risistemazione dei percorsi pedonali; è in questa logica che il PUC, al fine di rendere possibile l'attuazione di questo riassetto urbano con iniziativa e risorse private consente di insediare all'interno dell'area stessa la destinazione d'uso commerciale.

15.4.4.2. Destinazioni d'uso ammesse

Destinazione d'uso Servizi: S1 – S2
Destinazione d'uso Turistico-ricettiva: T1 - T2
Destinazione d'uso Commerciale: C3 – C4 - C5
Destinazione d'uso Autorimesse: V1

15.4.4.3. Interventi sul patrimonio edilizio esistente

Manutenzione ordinaria -Manutenzione straordinariaRestauro / Risanamento conservativoRistrutturazione edilizia	si	Volti al recupero ed alla valorizzazione dei caratteri peculiari ddella zona
Sostituzione edilizia	si	Consentita, salvo che per gli edifici significativi sotto il profilo monumentale, architettonico, paesaggistico o documentario, anche in relazione al contesto;

15.4.4.4. Interventi di nuova costruzione

Esclusivamente per edifici e impianti pubblici o di interesse pubblico, volti a realizzare gli obiettivi di cui all'art. 15.4.4.1. potrà essere rilasciato permesso di costruire convenzionato previa delibera di giunta comunale di assenso sul relativo progetto. Il permesso di costruire in deroga può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza.

Inoltre sono ammissibili interventi di nuova costruzione in modo da ricavare parcheggi.

Sono altresì ammissibili nuove costruzioni realizzate con elementi facimente removibili (quali tensostrutture e similari) purchè la loro collocazione e forma contribuisca a mettere in risalto le linee architettoniche degli edifici e garantisca una miglior fruizione dell'intero complesso architettonico.

*15.4.5 Disposizioni generali – Infrastrutture per la mobilità ed i parcheggi **(FP)***

*15.4.5.1 **FPeo-2.n** - Zona per parcheggi a raso*

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.

*15.4.5.1 **FPeo-2.n** - Zona per parcheggi in struttura e nel sottosuolo*

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 15.7, che la superficie da conseguirsi comunque non sia inferiore a quella indicata nella tabella degli standard urbanistici facente parte degli atti del piano.

15.4.5.2 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

15.5 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-F-g	campo del Golf
AR-F-s	aree sportive di nuova previsione e/o potenziamento

La disciplina dei predetti ambiti è specificata al successivo art. 60.

15.6 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 quel 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.

15.7 Compresenza di parcheggi privati e pubblici al di sotto di superfici di standard pubblico

15.7.1 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 IUI, 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 preceda 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.

15.7.2 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.

15.7.3 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, servizi religiosi – oratori.

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. 16 Impianti pubblici o di interesse pubblico

16.1 Disciplina degli interventi ammessi

Esclusivamente per edifici e impianti pubblici o di interesse pubblico potranno essere approvati interventi edilizi in deroga previa deliberazione del consiglio comunale di assenso sul relativo progetto.

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

Tale deroga può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza fra i fabbricati nonché le destinazioni d'uso di cui alla Normativa Generale del Piano. Resta ferma l'osservanza delle disposizioni contenute nel d.lgs. 42/2004 e successive modifiche e integrazioni, di quelle statali e regionali in materia di altezze e di distanze nonché delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina della attività edilizia.

16.1.1 Prescrizioni generalità

Negli immobili esistenti, o loro porzioni, funzionalmente indipendenti o che possono essere rese indipendenti dal servizio pubblico senza determinarne la riduzione, le funzioni principali e complementari ammesse corrispondono a quelle dell'ambito di conservazione o di riqualificazione prevalente al contorno;

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

Per le parti d'ambito soggette a regimi di conservazione nel livello locale del PTCP:

- Gli interventi di sostituzione edilizia sono da limitare agli edifici esistenti incompatibili con il contesto d'ambito per inadeguatezza della tipologia e per lo stato di degrado e sempreché non si tratti di fabbricati significativi sotto il profilo monumentale, architettonico, paesaggistico o documentario;

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

16.1.2 Interventi consentiti

Ristrutturazione edilizia consentita, senza obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali:

- per gli edifici esistenti già adibiti a servizi pubblici o contestualmente al cambio d'uso per l'introduzione di servizi pubblici;
- per gli edifici destinati a servizi di uso pubblico e servizi privati esistenti finalizzata al mantenimento dell'attività svolta o alla realizzazione di servizi pubblici.

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

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

Nuova costruzione. Non consentita nei giardini, parchi e aree verdi strutturate, laddove determini la riduzione degli spazi verdi e l'abbattimento di alberature esistenti, e nei servizi individuati con valore storico paesaggistico dalla cartografia del PUC.

Consentita per realizzare servizi pubblici, dimensionati in relazione alle esigenze di corretta localizzazione ed organizzazione logistica e funzionale delle attività;

Sono sempre consentiti interventi di sostanziale modifica o integrazione dei servizi pubblici esistenti, con le limitazioni sopra indicate per i giardini, parchi ed aree verdi strutturate pubbliche, finalizzati al loro potenziamento, sulla base di progettazione definitiva approvata anche con effetto di pubblica utilità tenendo conto dei caratteri del paesaggio interessato.

16.1.3 Parcheggi privati

I parcheggi possono essere realizzati interrati o a raso.

I parcheggi privati possono essere realizzati solo interrati e contestualmente all'attuazione del servizio pubblico o di uso pubblico soprastante; qualora il servizio pubblico o di uso pubblico sia già esistente, è consentita la realizzazione di parcheggi privati interrati a condizione che sia previsto, in alternativa:

- il potenziamento del servizio esistente; la demolizione e ricostruzione del servizio esistente;
- la realizzazione di un nuovo e diverso servizio.

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

16.1.4 Flessibilità

La progettazione esecutiva dei servizi pubblici e l'adeguamento tecnico funzionale di quelli esistenti possono discostarsi dal perimetro indicato, entro un margine massimo di m. 5, al fine di un migliore adattamento allo stato dei luoghi, dell'attenuazione dell'impatto ambientale e della corrispondenza a specifiche esigenze riscontrate all'atto della progettazione.

In sede di realizzazione delle opere pubbliche, sono ammesse modificazioni a carattere non sostanziale dei perimetri, delle superfici individuate, nonché dei parametri dimensionali del progetto, motivate esclusivamente da esigenze tecniche o di miglior inserimento ambientale delle opere stesse.

16.1.5 Modalità di attuazione

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

16.1.6 Interventi di sistemazione degli spazi liberi

Consentiti con le seguenti limitazioni:

- Le pertinenze sono consentite limitatamente a servizi igienici, ripostigli e impianti tecnologici, centrali termiche, cabine idriche ovvero spazi destinati ad accogliere impianti strumentali per l'utilizzo dell'immobile principale e che non possono essere ubicati al suo interno, opere di sistemazione e arredo tra cui piccole serre domestiche con superficie coperta massima di 6 mq, a condizione che non comportino la riduzione delle aree verdi e l'abbattimento di alberature esistenti;
- E' vietata la realizzazione di piscine, serre e tettoie per attività produttive;
- Nelle aree dei parchi urbani è consentita la realizzazione di viabilità interna di servizio, piccole serre di servizio e parcheggi a raso funzionali al parco di piccole dimensioni e compatibili sotto il profilo ambientale, a condizione che non comportino la riduzione delle aree verdi e l'abbattimento di alberature esistenti.

16.2 Disciplina delle distanze

Gli interventi di ricostruzione e nuova costruzione devono rispettare le seguenti distanze:

- m. 1,50 dai confini di proprietà;
- m. 5,00 da strade veicolari pubbliche oppure devono seguire l'allineamento degli edifici esistenti.

16.3 Norme progettuali di livello puntuale del PUC

La Disciplina degli interventi edilizi contenuta nelle presenti Norme di conformità trova applicazione alle condizioni e nei limiti delle correlate norme progettuali di livello puntuale del PUC, integrate e modificate dalle ulteriori indicazioni, laddove ne sia puntualmente esplicitato il carattere prevalente, contenute nel testo delle Norme di Conformità – disciplina paesaggistica di livello puntuale.

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

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente devono perseguire il miglioramento delle caratteristiche architettoniche dell'edificio stesso e contribuire alla qualificazione ambientale dell'intorno e degli spazi liberi, favorendo la sistemazione delle aree circostanti allo scopo di identificare e caratterizzare la funzione collettiva svolta.

Agli interventi deve essere correlata la riqualificazione degli spazi di pertinenza nell'obiettivo di una progettazione organica degli spazi verdi e del drenaggio superficiale dei suoli; le essenze ad alto fusto di pregio devono essere conservate in sito.

L'incremento superficiario deve essere realizzato mediante una progettazione estesa all'intero edificio che ne garantisca il corretto inserimento architettonico e ambientale.

Gli **interventi di ricostruzione e nuova costruzione** devono contribuire alla qualificazione ambientale dell'intorno perseguendo la realizzazione di edifici architettonicamente qualificanti ed essere realizzati secondo le seguenti indicazioni:

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

Negli interventi di sistemazione degli spazi liberi tra edifici o derivanti da interventi di demolizione:

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

16.4 Recupero di edifici religiosi o destinati a servizi pubblici dismessi per incrementare l'offerta l'offerta abitativa

Al fine di incrementare l'offerta abitativa e di servizi pubblici è ammessa la rifunzionalizzazione di edifici religiosi o per servizi pubblici dismessi alla data di adozione del PUC, ovvero nei quali la funzione per servizi presente occupa una S.A. inferiore al 30% di quella totale, con le seguenti modalità:

Gli interventi di ristrutturazione edilizia e di sostituzione edilizia sono consentiti per realizzare un complesso polifunzionale destinato prevalentemente a residenza e servizi pubblici, con la possibilità di insediare esercizi di vicinato

e pubblici esercizi nel limite del 20% della S.A..

La superficie destinata a servizi pubblici non deve risultare inferiore alla superficie che è stata computata ai fini della verifica del rispetto degli standard urbanistici del Piano e comunque non inferiore al 30% della SA di progetto.

Almeno il 50% della SA residenziale deve essere destinata a ERS per la locazione a canone moderato per almeno 15 anni.

Gli interventi su edifici significativi sotto il profilo monumentale, architettonico, ambientale o documentario, anche in relazione al contesto, devono garantire il mantenimento e la valorizzazione delle caratteristiche architettoniche degli edifici stessi, dell'intorno e degli spazi liberi nel rispetto delle norme progettuali di livello puntuale dell'ambito AC-A-cu o dell'ambito AC-A-cs se compresi all'interno del Centro storico urbano.

Gli interventi sono assentibili con Permesso di Costruire convenzionato.

In caso l'intervento interessi un lotto di proprietà di dimensione inferiore all'Ambito destinato a servizi pubblici, il progetto edilizio deve essere corredato da appositi elaborati, estesi all'intera area, che dimostrino la possibilità di una successiva attuazione.

Art.17 Infrastrutture per l'accessibilità.

17.1 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).

17.2 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.

17.3 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 sovrappassi 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
- Df = 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.

17.3.1 Disciplina specifica degli interventi per la viabilità provinciale

Lungo la rete della viabilità provinciale esistente e di quella eventualmente prevista dal PTC Provinciale, sono da applicarsi le disposizioni contenute nelle N.T.A. del predetto P.T.C. Provinciale, che qui si intendono esplicitamente richiamate e recepite.

17.4 Caratteristiche minime delle strade di nuova costruzione

17.4.1 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

17.4.2 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 geometriche 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

17.4.3 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.

17.4.4 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.

17.4.4.1 Nuovo percorso pedonale di costa di collegamento con Santa Margherita

Il percorso dovrà essere in grado di valorizzare un tratto di costa caratterizzato da un notevole valore paesaggistico e di salvaguardare altresì la fascia costiera interessata; é riportato nelle tavole della zonizzazione del P.U.C. alla scala 1: 5.000. Il tracciato dovrà avere una larghezza massima di ml 1,60 e potrà essere realizzato anche con pavimentazione in legno e con parziale percorso a sbalzo su mensole in metallo o altro materiale leggero.

Al fine di consentirne la concreta realizzazione in sede di progettazione definitiva potrà discostarsi dal tracciato indicato in planimetria entro una fascia di 10 m di larghezza. Dovranno essere eliminate le barriere architettoniche.

17.5 Flessibilità delle disposizioni

A seguito di parere favorevole della Commissione Edilizia potrà essere rilasciato titolo alla esecuzione anche in carenza dell'osservanza puntuale delle caratteristiche geometriche determinate ai precedenti punti, laddove la inosservanza derivi dai motivi che seguono:

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

17.6 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.

17.7 Strade tagliafuoco e piste da esbosco

In tutto il territorio boscato, fatta eccezione per gli ambiti AC-E-tni-a (Ambito di Conservazione dei territori non insediati di pregio ambientale) 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.

17.8 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 SA.

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.

17.9 Strade di cantiere

In tutto il territorio è ammessa la formazione di strade e piazzole di cantiere finalizzate al raggiungimento delle aree di intervento. Al fine della loro realizzazione dovrà comunque essere richiesta l'autorizzazione paesaggistica, ove necessaria. Oltre alla progettazione di tali strade di cantiere, la richiesta dovrà essere corredata di documentazione fotografica di dettaglio e le modalità di ripristino dell'area. Prima dell'inizio dei lavori dovrà essere consegnata polizza fideiussoria di importo commisurato all'importo delle opere di ripristino.

17.10 Strade nuove carrabili pubbliche di previsione

Il piano individua le seguenti nuove strade pubbliche di previsione:

1. Viabilità di cornice al golf;
2. Collegamento Remenone – Santa Andrea di Foggia;
3. Strada per Gravero;
4. Nuova viabilità Santa Maria località Casalino;

17.10.1 Viabilità di cornice al golf

La strada, indicata nelle tavola della struttura S1 ed S3 attraverserà masse arboree costituenti un tratto inconfondibile della fisionomia del contesto ambientale; dovrà essere composta di due carreggiate unidirezionali da metri 3,20, pista ciclabile da metri 2,00 a metri 2,50 mt, separato dalla sede carrabile.

Particolare cura sarà posta nello studio delle realizzazioni degli innesti delle strade interne sulla strada-parco.

L'arredo stradale sarà dotato di tutti gli elementi codificati nella segnaletica verticale ed orizzontale nelle indicazioni

toponomastiche ed anche di tabelle e cartelloni per individuare le località da raggiungere e sarà integrato da piantumazione arborea ed arbustiva, al fine di valorizzare anche la preesistente vegetazione.

In generale sarà fatto uso di essenze di grande vigoria e a varia coloritura di fogliame per offrire un paesaggio di aspetti sempre vari alternantisi secondo il mutare delle stagioni.

Anche il tappeto erboso delle aiuole fiancheggianti le carreggiate e dei marciapiedi sarà arricchito da concentrazioni di cespugli e arbusti con fioriture stagionali di particolare effetto.

La strada-parco é riportata nelle tavole della zonizzazione del P.U.C. alla scala 1:5.000.

Il tracciato della strada-parco come indicato in cartografia é indicativo e non prescrittivo e viene stabilita una fascia di 15 m di fluttuazione di spostamento del sedime della stessa.

Sono ammesse traslazioni dell'asse stradale, giustificate da motivazione tecniche in ordine all'esecuzione delle opere, purchè contenute all'interno della fascia di rispetto stradale.

17.10.1.1 Fasce di rispetto della strada-parco

È classificata fascia di protezione stradale l'area da riservare alla razionalizzazione della rete stradale secondo quanto disposto dal decreto legislativo I aprile 1992 n.285, "Nuovo codice della strada" e dal Regolamento relativo, approvato con D.P.R. 16 dicembre 1992 n. 495 e s.m.i,

Per quanto riguarda l'edificazione nella fascia di rispetto della strada-parco, si rimanda al su citato D.Lgs. 285/1992 e al relativo regolamento di attuazione.

Le aree ricadenti nella zona di rispetto della strada-parco sono inedificabili pur se appartengono a specifiche zone di piano. Tuttavia le aree comprese nella zona di rispetto della strada-parco possono essere ricomprese nella superficie asservita ad un intervento e sono dotate dell'indice di edificabilità proprio della zona contigua .

La fascia di rispetto, una volta acquisita alla disponibilità del Comune è considerata spazio pubblico e cosi anche ai fini della creazione di marciapiedi, passaggi pedonali, aree di pubblico parcheggio, piste ciclabili, o altri impianti realizzabili nelle aree pubbliche.

Qualora un edificio ai margini della strada-parco abbia al piano terreno una destinazione ad uso commerciale, la corrispondente fascia di rispetto dovrà essere destinata a pubblico parcheggio, in aggiunta agli spazi destinati a parcheggio privato previsti.

E' altresì assentibile la costruzione di infrastrutture tecnologiche a servizio della strada-parco, opere di urbanizzazione, strade di servizio alla residenza.

I distacchi che dovranno osservarsi rispetto alla strada-parco negli interventi di nuova costruzione, di ricostruzione o ampliamento di fabbricati esistenti dovranno rispettare le prescrizioni contenute nel D.Lgs. 30/04/1992 n. 285 e nel relativo regolamento di esecuzione (D.P.R. 16/12/1992 n. 495).

17.10.1.2 Tracciamento della strada-parco

Nella costruzione del nuovo tracciato della strada-parco, si dovranno rispettare i seguenti parametri:

- sbancamenti e riporti inferiori a metri 3,00 di altezza;
- pendenze inferiori al 12%;
- raggio di curvatura nei tornanti progettato in modo da ridurre il più possibile l'impatto sul territorio e preservare lo stato dei luoghi è ammessa la realizzazione di rampe di accesso alle abitazioni: esse possono raggiungere una pendenza dei 20% e non devono superare i 50,00 metri di sviluppo lineare;

La nuova strada-parco non potrà interrompere la viabilità esistente, anche pedonale, con la quale dovrà essere accuratamente raccordata.

Quando lo sbancamento non é in viva roccia che offra garanzie naturali di stabilità', esso deve essere munito di muro di contenimento in pietrame a secco o in muratura, quest'ultimo ben drenato con adeguato vespaio.

CAPO 4° – AREE CON VINCOLI

Art.18 Aree inedificabili

18.1 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;
d) fasce di rispetto e di protezione delle risorse idriche;
e) fasce di rispetto fluviale.

Esse sono indicate negli elaborati del Piano (Tav. DF 15 aree percorse da incendi – Tav. S 10 Fasce di inedificabilità e fasce di rispetto - Tav. VER 8 Struttura del piano + Fasce di inedificabilità e fasce di rispetto) 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.

La seguente tabella riassume le distanze minime dalle strade da osservare nelle diverse zone del PUC:
Tipo di strada: F - Strade locali (strada-parco)
Fuori dai centri abitati: 20 m
All'interno zone edificabili (art. 26, 2bis DPR 495): 5 m
All'interno dei centri abitati: 5 m
Le distanze da osservare nella edificazione vanno calcolate a partire dal ciglio della strada ~~-parco,~~ da misurare in proiezione orizzontale.

18.2 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 Legge 1 agosto 2002 n° 166.

Art.19 Disposizioni di raccordo con il piano di bacino dell'ambito 15 della Città Metropolitana

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 Città Metropolitana 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.

Art.20 Aree soggette a SPECIALI VINCOLI

L'edificazione delle aree soggette a particolari vincoli in forza di disposizioni legislative statali o regionali è da intendersi subordinata alla preventiva acquisizione dei titoli abilitativi occorrenti, a carattere generale o particolare.

20.1 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 e s.m..

20.2 Disposizioni in materia di rischio archeologico

La Carta Archeologica tav. S 6 costituisce la sintesi delle indagini conoscitive realizzate attraverso l'acquisizione di dati editi e di nuove informazioni ottenute dall'analisi aerofotografica, dall'analisi delle immagini LiDAR, dalla ricognizione di superficie, dalle valutazioni delle caratteristiche geologiche e geomorfologiche.

Il territorio comunale di Rapallo è stato suddiviso in base al potenziale archeologico accertato, secondo una scala di 6 valori:

- *Potenzialità archeologica NULLA*
- *Potenzialità archeologica BASSA*
- *Potenzialità archeologica MEDIA*
- *Potenzialità archeologica ALTA*
- *Potenzialità archeologica ALTA - CERTEZZA DELLA PRESENZA*

Si sono individuate **63 distinte aree**, designate dall'identificativo **PArch 01 - PArch 63**, che rimandano alla tabella di sintesi contenuta nella **scheda Arch**:

Le disposizioni indicate nella scheda Arch operano sia nei confronti degli interventi di carattere privato che, in applicazione di quanto disposto all'art. 25 del D.Lgs. 18 aprile 2016 n. 50 (Codice dei contratti pubblici) per la realizzazione delle opere pubbliche.

CAPO 5° - ELEMENTI DI FLESSIBILITA' ED AGGIORNABILITA' DEL PIANO

Art.21 Margini di flessibilità operativa

21.1 Variabilità generale automatica delle perimetrazioni degli ambiti

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.

21.2 Margini di flessibilità interna alle disposizioni di zona, ambito.

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.22 Varianti di aggiornamento (art. 43 della LUR)

Fermo restando quanto stabilito 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 dal 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 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.

- Modifiche nella perimetrazione degli ambiti di riqualificazione eccedenti una fascia di ampiezza m 10 o comunque interessanti aree aventi, ai fini del P.T.C.P. diversa disciplina di livello locale per qualsiasi assetto.
- 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 ampiezza.
- Specificazione delle destinazioni d'uso ammissibili nei diversi ambiti, relativamente alle indicazioni per la funzione della residenza, delle attività produttive, e delle attività agricole.
- 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 che 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.

22.1 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.

Definizione attraverso progetto unitario di collegamenti viari aventi funzione territoriale relativi al **collegamento diretto tra il casello autostradale ed il territorio di Santa Margherita Ligure**, e la formazione di una derivazione autostradale e viabilità locale connessa **tra il casello autostradale e la Fontanabuona.**

CAPO 6° – DISPOSIZIONI APPLICATIVE DI NORME SPECIALI E PREMIALITA' CONSEGUENTI

Art.23 Disposizioni in materia di contenimento dei consumi energetici e di impiego di energie rinnovabili

23.1 Uso energie alternative

Le strutture volte all'uso dell'apporto energetico solare per il riscaldamento dell'acqua o per la produzione di energia elettrica, alla condizione che risultino progettati con caratteri compositivi tali da risultare pienamente inseribili nel contesto d'ambiente, potranno essere assentiti anche in deroga ai parametri di distanza ordinariamente disposti, ferme restando le disposizioni disposte dal Regolamento Edilizio.

23.2 Premialità per impiego di tecniche positive in materia ambientale

Ove il progetto di un intervento su di un edificio esistente preveda esplicitamente l'impiego di modalità costruttive volte al miglioramento delle condizioni ambientali e al risparmio energetico, con impiego di materiali naturali ed ecocompatibili derivati dalle tecniche di bioarchitettura, che consentano la classificazione dell'edificio in classe "B", è ammesso incrementare i valori massimi di SA realizzabili del 4% rispetto a quanto ordinariamente disposto per l'ambito e spettante all'intervento alla condizione che l'intervento previsto comporti almeno due degli aspetti elencati nel seguito:

a) coibentazione di pareti, solai e coperture per almeno il 70% della loro superficie.;
b) Sostituzione di tutti gli infissi con utilizzo di componenti idonee (vetrocamera e simili);
c) Installazione di pannelli solari termici e/o moduli fotovoltaici;
d) Sostituzione dell'impianto termico con:
    - caldaie a condensazione;
    - pompe di calore ad alta efficienza;
    - impianti geotermici a bassa entalpia;
    - caldaie a biomassa.

Il rilascio del titolo edilizio comportante l'applicazione dei margini di flessibilità resta subordinato alla presentazione da parte del richiedente di apposito atto d'impegno a realizzare le tecniche costruttive previste con obbligo finale di attestazione della effettiva e completa esecuzione delle stesse, accertata da tecnico abilitato in materianel rispetto e secondo i criteri di cui agli artt. 27 e 28 della L.R. n. 22/2007.

Relativamente agli **edifici di nuova costruzione** gli stessi dovranno essere realizzati con tecniche positive tali da poter conseguire la certificazione in classe "A", con obbligo di produzione di energia elettrica e di acqua calda sanitaria da fonti rinnovabili in misura non inferiore alle percentuali di legge.
Nel caso di dimostrato utilizzo di soluzioni tecniche atte a:

- Favorire il controllo o l'apporto energetico del soleggiamento volto a raggiungere in modo naturale il benessere termico all'interno dell'edificio.
- Utilizzare l'apporto energetico solare per il riscaldamento dell'acqua ad uso sanitario, o per l'apporto di energia elettrica con utilizzo di pannelli fotovoltaici
- Conseguire il recupero, per usi compatibili legati all'irrigazione agricola o dei giardini, delle acque meteoriche provenienti dalle coperture degli edifici con la realizzazione di pavimentazioni e superfici esterne permeabili all'acqua;
- Utilizzare tecniche di bioarchitettura, con impiego di materiali edili bio-ecocompatibili;

Il Comune potrà concedere un incremento della SA realizzabile sino al 6% della stessa, in relazione all'entità dell'investimento supplementare ed alla sua efficienza nei confronti degli obiettivi indicati, a condizione che il titolare del permesso assuma obbligo a far predisporre perizia asseverata da tecnico abilitato attestante i costi dell'intervento al fine della formazione presso la tesoreria comunale di idoneo deposito cauzionale e al termine dell'intervento stesso a ottenere attestazione della effettiva e completa esecuzione delle stesse, accertata da tecnico abilitato in materia, nel rispetto e secondo i criteri di cui agli artt. 27 e 28 della L.R. n. 22/2007.

Art.24 Disposizioni applicative L.R. 24/2001 e s.m.

24.1 Definizioni e ammissibilità

Si definisce sottotetto ai fini dell'applicazione della legge regionale n° 24 del 6 agosto 2001 s.m. e i., il volume sovrastante l'ultimo piano degli edifici legittimamente esistente alla data del 22 agosto 2001 che sia compreso nella sagoma della copertura, costituita prevalentemente da falda inclinata, il quale:

- sia costituito da locali la cui altezza interna nel punto più elevato sia pari ad almeno 1,40 metri e che siano privi dei requisiti per l'agibilità;
- sia collocato in edifici destinati in prevalenza a funzione residenziale o a funzione turistico-ricettiva.

Gli interventi di recupero edilizio dei sottotetti, ovvero di restauro, risanamento, ristrutturazione, sono assentibili purché non comportino la demolizione e ricostruzione dell'edificio, siano progettati nel rispetto delle caratteristiche tipologiche formali e strutturali dello stesso e siano condotti secondo quanto disposto dal presente articolo e dalle specifiche Norme degli Ambiti. Gli interventi di recupero edilizio dei sottotetti non sono cumulabili con gli ampliamenti consentiti dalle Norme degli Ambiti.

Fermo restando la **inapplicabilità** delle disposizioni sull'utilizzo dei sottotetti, per interventi che comportano modificazioni delle altezze di colmo e di gronda, relativamente agli edifici:

- vincolati come beni culturali ai sensi della Parte seconda del D.Lgs. 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio) e s. m. ed i. ed in ogni caso in presenza di manufatti emergenti ME dal PTCP;
- ricadenti nei centri storici, che sono definiti dal PUC quali Ambiti AC-A-cs, AC-A-cu;
- ricadenti in aree soggette a regime di inedificabilità assoluta in forza di normative o di atti di pianificazione;
- ricadenti in aree demaniali marittime concesse per finalità diverse da quelle turistiche-ricettive;
- ricadenti, in base alle indicazioni dell'assetto insediativo del vigente PTCP, in ambiti soggetti ai regimi normativi "aree urbane con valori di immagine" (IU), "nuclei isolati" ed "aree non insediate" in regime di conservazione (NI-CE e ANI-CE).

Nelle restanti parti del territorio operano le disposizioni che seguono con la limitazione generale dell'entità del massimo della percentuale di ampliamento volumetrico indicata al punto a) del primo comma dell'art. 7 della L.R. 24/2001 e s.m.e.i nel 20% della preesistenza.

Inoltre:

a) in zona SU del PTCP e nei nuclei frazionali più antichi (Chignero, Montepegli, Case di Noè, Arboccò): non sono applicabili le disposizioni sull'utilizzo dei sottotetti per interventi che comportano modificazioni delle altezze di colmo e di gronda; non sono comunque ammessi i terrazzi a vasca;
b) in zona di CE del PTCP non è ammessa la modifica delle quote di gronda e di colmo oltre la misura strettamente necessaria per il miglioramento dell'efficienza energetica del fabbricato e comunque non superiore a m. 0,30; non sono comunque ammessi i terrazzi a vasca; in presenza di edifici con facciata e cornicione decorati la modifica del cornicione è vietata;
c) in caso di tipologia a villa (edificio articolato in un corpo di fabbrica principale residenziale unifamiliare o plurifamiliare, dotato di giardino o parco, talvolta di orto o di più ampio terreno agricolo e in caso di edificio di "pregio" con presenza di elementi eulitici e in caso di edificio rurale di valore testimoniale non sono applicabili le disposizioni sull'utilizzo dei sottotetti per interventi che comportano modificazioni delle altezze di colmo e di gronda; non sono comunque ammessi i terrazzi a vasca;
d) in tutti gli altri casi, è ammessa la modifica in elevazione delle quote di gronda sino a m. 1,00 con conseguente modifica della quota di colmo osservando in ogni caso, ove sia modificata la pendenza, una pendenza massima della falda del tetto di 24° gradi sessagesimali (tale incremento è atto a consentire il raggiungimento dell'altezza interna prevista dalla L.R. 24/2001 e s.m.e i. in ogni locale); In tali interventi la determinazione della sopraelevazione del colmo non dovrà comportare forme o pendenze in contrasto con la stereometria del fabbricato. E' vietata la formazione di terrazzi a pozzetto.
e) La chiusura di porticati o di superfici coperte a pilotis è ammessa negli ambiti di conservazione esclusivamente ove dette porzioni non fuoriescano dal perimetro prevalente dell'edificio e comportino un completamento del tutto congruente con i caratteri tipologici del fabbricato. Negli altri ambiti la chiusura è ammessa anche ove fuoriesca dal perimetro prevalente sino a mq. 16, con divieto in ogni caso di tamponamento perimetrale interessante solo una porzione del porticato esistente parziale e non comporti la riduzione delle distanze preesistenti dalla strada. L'intervento deve prevedere in ogni caso la riqualificazione complessiva di tutte le fronti dell'edificio interessate dal nuovo tamponamento.

Art.25 Conservazione delle residue testimonianze di architettura "eulitica" - Metodologie perequative per il recupero e la salvaguardia degli edifici di valore storico testimoniale e documentale di cui all'art. 8.40

Tra i compiti fondamentali della presente normativa vi è quello di preservare e tramandare le tracce, presenti nel paesaggio, della civiltà contadina che è si sviluppata nel territorio rapallese, e in particolare di assicurare la conservazione delle residue testimonianze di architettura "eulitica", nonché di eventuali altre presenze alle quali, in quanto rappresentative delle tipologie e delle tecnologie tradizionali, si riconosca un rilevante valore storico-documentale. Tale compito non può essere efficacemente assolto attraverso disposizioni di tipo vincolistico che, stante la natura e il contesto dei beni in questione, avrebbe come probabile e prevalente effetto il deperimento degli stessi.

La presente norma è intesa a promuovere la leale collaborazione tra il Comune e i proprietari degli edifici in questione, finalizzata alla tutela del patrimonio storico-testimoniale, senza che questi siano sottoposti ad alcun obbligo o onere che non sia volontariamente accettato, e senza che ne derivi un onere per le finanze comunali, nei termini e alle condizioni che seguono.

È frequente il caso che i suddetti manufatti, per le loro caratteristiche dimensionali, tecnologiche o tipologiche non siano idonei, alla luce delle norme edilizie, igieniche e di sicurezza vigenti, a essere dichiarati abitabili o comunque a essere pienamente utilizzati per le attività e funzioni ammesse nell'area, senza subire rilevanti alterazioni che ne comprometterebbero irrimediabilmente l'identità e l'integrità.

Tali caratteristiche riguardano in particolare l'insufficiente ampiezza e altezza dei locali abitabili, l'esiguità e irregolarità delle aperture, l'assenza di intercapedini e vespai, l'irregolarità delle murature, la difficoltà di inserire impianti.

In tali circostanze, e previo accertamento delle suddette condizioni di inidoneità all'adeguamento alle norme con la presente norma offre ai proprietari la possibilità **di optare, in alternativa a forme d'intervento più invasive eventualmente consentite dalla legislazione e/o dalle norme di zona del SUG vigente**, per un intervento di restauro o risanamento conservativo dell'edificio in questione, rigorosamente inteso, esplicitamente rinunciando ad apportarvi qualunque modificazione o integrazione che comporti perdita o compromissione anche parziale dell'originario organismo e del connesso valore documentale, quali ad esempio:

- modificazione delle aperture e delle cornici delle stesse
- aumento delle altezze interne
- innalzamento della linea di gronda
- modificazione dell'inclinazione e dello sporto della copertura
- rifacimento delle coperture e delle murature con tecnologie e materiali diversi da quelli originariamente utilizzati.

Il titolo abilitativo di tipo diretto sarà subordinato alla presentazione di un atto unilaterale d'obbligo, che vincoli il proprietario a garantire il restauro conservativo del fabbricato e a svolgere sul lotto di pertinenza la funzione di presidio ambientale. Tale impegno dovrà essere dettagliato in separato documento indicante la quantificazione e le modalità delle opere di restauro e il tipo di presidio da attuarsi.

A fronte dell'impegno di cui al comma precedente, l'interessato potrà disporre di un VIP pari al 50% di quello del manufatto restaurato, computata secondo le norme urbanistiche vigenti, da utilizzarsi con le modalità di cui all'art. 10 (Credito Edilizio) nel medesimo sito (stesso ambito territoriale) purché non in aderenza al manufatto in questione in deroga ai parametri minimi e massimi dell'ambito, senza che ciò costituisca variante al PUC.

Gli edifici di valore storico-documentale di cui al precedente comma 1 che, allo stato attuale, si presentino diruti o semidiruti - per tali intendendosi in particolare quelli in gran parte o totalmente privi di copertura - possono essere consolidati e messi in sicurezza mantenendoli nello stato ruderale in cui si trovano, senza aggiunte o integrazioni di parti strutturali mancanti. In tal caso, non se ne computa la volumetria ai fini del calcolo dell'edificabilità per nuove costruzioni consentita dallo strumento urbanistico generale vigente.

L'applicazione delle disposizioni speciali di cui al presente articolo è facoltativa e soggetta a convenzione che garantisca la durata non inferiore a 20 anni degli impegni assunti, nonché a trascrizione degli stessi nei registri immobiliari.

Art. 26 Disposizione su edifici di particolare pregio

Con una **stellina** sono stati individuati edifici di pregio all'interno del territorio comunale per i quali è fondamentale la tutela degli stessi nei confronti di interventi che potrebbero comprometterne il rischio di compromissione dei caratteri compositivi di pregio sia architettonici puntuali che di organismo urbanistico o storico-documentari. Pertanto in generale sono da considerarsi ammissibili solo tutti gli interventi aventi carattere manutentivo degli organismi edilizi esistenti (manutenzione ordinaria e straordinaria), e quelli volti al recupero strutturale di quelli parzialmente diruti o in stato di

elevato degrado edilizio, previa presentazione di idonea progettazione che dovrà essere approvata dall'ufficio tecnico comunale. Previo parere comunale, nel dettaglio e fatte salve le specificazioni dispositive proprie di ogni ambito in cui vige l'indirizzo della conservazione, gli interventi sul patrimonio edilizio esistente superiori alla categoria del restauro debbono considerarsi 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 vengono specificate per ciascun ambito.

Art. 27 Disposizioni in materia di edilizia sociale

In applicazione di quanto disposto agli artt. 28, 30 e 31 della L.R. 36/1997 e al Capo I del Titolo V della L.R. 38/2007 e relative s. m. ed i. le presenti disposizioni definiscono il quadro delle obbligazioni che vengono poste nei confronti delle attività di nuova produzione edilizia al fine di corrispondere alla domanda di edilizia sociale nelle sue diverse forme individuate dalla L.R. 38/2007.

27.1 Contributo aggiuntivo per alloggi ERP

Gli interventi urbanistici ed edilizi comportanti insediamento di edilizia residenziale sono tenuti a contribuire alla manutenzione ed alla realizzazione di alloggi di ERP, mediante il pagamento del contributo aggiuntivo rispetto a quello di costruzione nella misura del 50 per cento della quota opere di urbanizzazione e aree del contributo di costruzione dovuta in base alla vigente tabella comunale di cui alla legge regionale 7 aprile 1995, n. 25 ("Disposizioni in materia di determinazione del contributo di concessione edilizia") e successive modificazioni e integrazioni, da applicarsi alla superficie di riferimento oggetto dell'intervento urbanistico ed edilizio.

27.2 Contributo aggiuntivo – modalità versamento

Il contributo aggiuntivo di cui al comma precedente è versato al Comune in unica soluzione al momento della presentazione allo sportello unico per l'edilizia della segnalazione certificata ai fini dell'agibilità.
Le somme incamerate dal Comune sono vincolate all'esclusivo utilizzo per interventi di manutenzione di alloggi di ERP e per la costruzione di nuovi alloggi ERP.

27.3 Contributo aggiuntivo - esclusioni

Sono esclusi dall'obbligo di corrispondere il contributo di cui al comma 1:
- gli interventi sugli edifici esistenti già a destinazione d'uso residenziale sino alla ristrutturazione edilizia compresa;
- gli interventi di nuova costruzione anche per sostituzione edilizia aventi ad oggetto unità a destinazione d'uso residenziale la cui superficie agibile non sia superiore a 500 metri quadrati;
- gli interventi di nuova costruzione aventi ad oggetto unità a destinazione d'uso in proprietà a prezzi convenzionati con vincolo quindicennale ad uso prima casa e divieto di alienazione di pari durata;
- i programmi per l'edilizia residenziale sociale e gli interventi volti a incrementare l'offerta abitativa nel settore dell'edilizia residenziale sociale;
- gli interventi urbanistico edilizi che abbiano ad oggetto il recupero e la nuova costruzione anche per sostituzione edilizia di edifici e complessi di edifici da destinare ad uso residenziale oggetto di operazioni di valorizzazione di patrimonio immobiliare pubblico o di società pubbliche.

27.4 Contributo aggiuntivo - riduzioni

Per gli interventi di sostituzione edilizia e nuova costruzione aventi ad oggetto la realizzazione di unità immobiliari a destinazione d'uso residenziale, all'ottenimento della certificazione energetica almeno per la classe A, il contributo di cui al comma 1 è ridotto del 25 per cento (cioè è da corrispondere nella misura del 37,5 per cento della quota opere di urbanizzazione e aree del contributo di costruzione dovuta in base alla vigente tabella comunale di cui alla legge regionale 7 aprile 1995, n. 25 e successive modificazioni e integrazioni.

27.5 Contributo aggiuntivo - monitoraggio

Il Comune registra quanto relativo agli interventi soggetti ai contributi di cui al presente articolo su apposita modulistica di monitoraggio che sono destinati ad alimentare l'Osservatorio del Sistema Abitativo.

Al fine di ottenere nell'intero territorio comunale una maggiore dotazione di alloggi ERP necessaria a soddisfare totalmente o parzialmente il proprio fabbisogno e favorire la fattibilità dei relativi interventi, nel caso di interventi di nuova costruzione anche per sostituzione edilizia ricompresi in ambiti di riqualificazione edilizia, è prevista una premialità di edificabilità residenziale:
- nel caso in cui la superficie agibile complessivamente prevista non sia superiore a 500 metri quadrati è concessa

una premialità edificatoria pari al 10% della superficie agibile a progetto, per la quale deve essere corrisposto un contributo aggiuntivo nella misura del 50 per cento della quota opere di urbanizzazione e aree del contributo di costruzione dovuta in base alla vigente tabella comunale di cui alla legge regionale 7 aprile 1995, n. 25 e successive modificazioni e integrazioni, da applicarsi alla totalità della superficie di riferimento oggetto dell'intervento urbanistico ed edilizio;

- nel caso in cui la superficie agibile complessivamente prevista non sia superiore a 501 metri quadrati ma non superiore a 2.000 metri quadrati è concessa una premialità edificatoria pari al 5% della superficie agibile a progetto, per la quale deve essere corrisposto il contributo aggiuntivo (di cui al comma 1 del presente articolo) nella misura del 100 per cento della quota opere di urbanizzazione e aree del contributo di costruzione dovuta in base alla vigente tabella comunale di cui alla legge regionale 7 aprile 1995, n. 25 e successive modificazioni e integrazioni, da applicarsi alla totalità della superficie di riferimento oggetto dell'intervento urbanistico ed edilizio.

TITOLO II - DISPOSIZIONI APPLICABILI NEGLI AMBITI DI CONSERVAZIONE E RIQUALIFICAZIONE

CAPO 1° - GENERALITA'

Art.28 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. 12 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.29 Variazione di destinazione d'uso in assenza di opere edilizie

La variazione di destinazione d'uso di superfici di solaio, conseguite in assenza di opere edilizie, all'interno di tutti gli ambiti è sottoposta alle disposizioni che seguono:

- Non è in ogni caso ammessa la nuova attribuzione di funzioni d'uso non consentite nell'ambito, se non per l'incremento di funzioni preesistenti per una quota non superiore al 5% del solaio impegnato.
- Le modificazioni di destinazione verso quella residenziale o turistica è ammessa con semplice comunicazione al Comune sino ad una SA di mq. 100. Nel caso di superfici maggiori, anche conseguite con interventi in successione è prescritto il rilascio di titolo abilitativo.
- Le modificazioni di destinazione verso funzioni commerciali, di pubblici esercizi, o di servizi ricreativi, sociali, culturali di carattere privato, è ammessa con semplice comunicazione al Comune sino ad una superficie agibile (SA) di mq. 80. Nel caso di superfici maggiori, anche conseguite con interventi in successione è prescritto il rilascio di titolo abilitativo.
- Le modificazioni di destinazione verso funzioni di carattere produttivo extra agricolo è ammessa con semplice comunicazione al Comune sino ad una superficie agibile (SA) di mq. 150. Nel caso di superfici maggiori, anche conseguite con interventi in successione è prescritto il rilascio di titolo abilitativo.
- Sono soggette a semplice comunicazioni 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.

29.1 Obbligo di parcheggio sul patrimonio edilizio esistente

Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente che prevedano un cambio d'uso di un'unità immobiliare, con o senza opere edilizie, deve essere garantito l'asservimento di posti auto, in funzione dell'incremento del carico urbanistico derivante, nelle fattispecie previste dall'art. 38, comma 1 della L.R. n. 16/2008 e s.m. ed i., secondo le minime dimensioni sotto elencate. In alternativa, laddove sia verificata l'impossibilità di reperire posti auto in asservimento, è ammessa la corresponsione al Comune di una somma equivalente al valore medio di mercato di un parcheggio pertinenziale di superficie pari a 12,00 mq.
Spazi di sosta o di parcheggio secondo le minime dimensioni seguenti:

- per destinazione d'uso residenziale 35 mq. ogni 100 mq. di SA con un minimo di un posto auto come definito all'art. 8.33;
- per destinazione d'uso produttiva e direzionale 1 mq ogni 4 mq di SA e di S.Acc.
- per destinazione d'uso alberghiero 1 posto auto ogni nuova camera
- **per destinazione d'uso commerciale non è ammessa la monetizzazione degli spazi di sosta o di parcheggio.**

Art.30 Contestualità degli interventi

Ove le Norme non dispongano espressamente specifici limiti e condizioni è sempre ammessa la contestualità tra diverse modalità di intervento all'interno di un unico procedimento.

Il relativo titolo abilitativo è quello previsto dalla Legge per l'intervento di maggior rilevanza.

Ove in contestualità vengano previsti interventi di ampliamento sul medesimo edificio mediante più di una delle diverse modalità di accrescimento del volume la loro sommatoria in termini di valore del volume non potrà peraltro eccedere di oltre il 50% l'accrescimento massimo previsto per una delle modalità utilizzate.

CAPO 2° - DISPOSIZIONI COMUNI AGLI AMBITI

Art.31 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 di ampliamento volumetrico in assenza di asservimento, è 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 1967 (legge ponte);
- non utilizzo precedente di ampliamento in assenza di asservimento posteriore al 1° agosto1967, salva la possibilità di impiego della disponibilità residuale in caso di pregresso utilizzo non integrale;
- applicazione dell'incremento ammesso limitatamente al volume esistente (o SA) alla data del 31 dicembre 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.32 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 – Piano dei Dehors.

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.

Art.33 Disposizioni generali sulla formazione di piscine private

La formazione di piscine private è ammessa in tutto il territorio comunale (ad eccezione delle zone ANI MA del PTCP) all'interno degli ambiti o distretti ove è consentita senza condizioni la funzione residenziale (R) o quella turistico-ricettiva (T) 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 SAc

33.1 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 e comunque non possono eccedere il 5% dell'area scoperta del lotto in cui si inseriscono 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. 10 elevabile sino a mq. 16 nel caso di piscine di servizio a condominio di oltre tre unità abitative.

33.2 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.

33.3 Piscine scoperte facenti parte di servizi collettivi a gestione/proprietà privata

Non potranno avere superficie dello specchio d'acqua maggiore di mq. 350 .

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.

33.4 Norme paesistiche delle piscine

La fascia di terreno circostante la piscina dovrà conservare caratteristiche di permeabilità riducendo le pavimentazioni artificiali chiuse eventualmente indispensabili entro una superficie non superiore ad 1/6 di quella della vasca.

Dovranno prevedersi idonee modalità di deflusso delle acque meteoriche limitando al massimo la impermeabilizzazione del suolo.

A tal riguardo eventuali solarium di bordo della piscina potranno essere realizzati con la colloca di impalcati in legno, a doghe aperte, semplicemente poggiati su terreno, in assenza di opere di definitiva trasformazione delle superfici a verde.

Art.34 Formazione di aree 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 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 posti auto.

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 da realizzare.
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 da realizzare.

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.35 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.

Art.36 Disposizioni particolari relative al sistema dei valori territoriali

La tavola **S4** 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.

36.1 Emergenze vegetali e ambientali, bio-ecologiche, 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.

36.2 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.Lgs. 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.Lgs. 42/2004 titolo II) dovranno essere svolti d'intesa con la competente Soprintendenza.

Ponti ed altri manufatti o siti itinerari

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), censiti nella tavola S6, 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.

TITOLO III - NORME DI CONFORMITÀ

CAPO 1° – DISPOSIZIONI DI SISTEMA

Art.37 Disposizioni normative di sistema per le strutture turistico-ricettive

37.1 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.

Sono esclusi dalla disposizione di cui al punto precedente gli esercizi alberghieri denominati "locande" ai sensi della L.R. 49 del 1996 e s. m. ed i. realizzati entro gli ambiti AC-A-cs, AR-B-nc, AR-E-a1, AR-E-a2, AR-E-a3, AC-E-tni e AC-E-tni-a.

37.1.1 Strutture turistiche minori

All'interno degli ambiti AC-A-cs, AR-B-nc, AR-E-a1, AR-E-a2, AR-E-a3, 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 consentita 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 SA realizzabile non deve eccedere la metà della SA 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 SA realizzabile sia incrementata sino al 30% della disponibilità.

Il conseguimento della maggiore edificabilità di cui al presente punto resta subordinato 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 20 anni.

37.2 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, 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 SA di nuova edificazione entro aree destinabili alla funzione alberghiera secondo le modalità di cui al precedente punto.

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.

CAPO 2° - AMBITI DI CONSERVAZIONE

Art.38 Disposizioni per gli Ambiti

Le disposizioni per ciascun Ambito in cui è ripartito il territorio comunale sono suddivise secondo le categorie di indirizzo normativo della Conservazione e della Riqualificazione e comprendono indicazioni di carattere generale specificative dell'indirizzo attribuito che definiscono le specifiche norme attuative per ciascun Ambito.

Art.39 Classificazione Ambiti di Conservazione

Si applica a quelle zone del territorio, insediate o meno, che sono caratterizzate da un assetto ambientale, morfologico e funzionale compiuto in termini positivi e tale perciò da risultare particolarmente sensibile nei confronti degli interventi comportanti modificazioni quantitative o qualitative sostanziali del carico insediativo o delle condizioni naturali ed ambientali presenti.

Esso si applica, con le necessarie precisazioni per ciascuno dei distinti ambiti interessati, negli Ambiti che seguono:

- **AC-A-cs** Ambito di Conservazione del centro storico e nuclei più antichi
- **AC-A-cu** Ambito di Conservazione del centro urbano
- **AC-A-lp** Ambito di Conservazione del litorale di pregio
- **AC-A-up** Ambito di Conservazione dei sistemi urbani di alto pregio
- **AC-A-vp** Ambito di Conservazione dei sistemi insediati collinari di alto pregio ambientale
- **AC-B-nc** Ambito di Conservazione dei nuclei collinari (Case di Noè, San Massimo, Chignero, Molfinetta)
- **AC-B-vs** Ambito di Conservazione dei sistemi collinari recenti compiuti
- **AC–E-tni** Ambito di Conservazione dei territori non insediati
- **AC–E-tni-a** Ambito di Conservazione dei territori non insediati di pregio ambientale

39.1 Criteri generali di intervento sul patrimonio edilizio esistente

La tutela nei confronti di interventi che comportino il rischio di compromissione dei caratteri compositivi di pregio sia architettonici puntuali che di organismo urbanistico o storico-documentari eventualmente presenti negli impianti edificati esistenti, anche attraverso l'attribuzione di funzioni d'uso non compatibili con la specificità di tali caratteri, costituisce obiettivo primario e fondante l'attribuzione di tali aree all'indirizzo della "conservazione".

Pertanto in generale sono da considerarsi ammissibili solo tutti gli interventi aventi carattere manutentivo degli organismi edilizi esistenti (manutenzione ordinaria e straordinaria), e quelli volti al recupero strutturale di quelli parzialmente diruti o in stato di elevato degrado edilizio.

Quest'ultimi interventi comprendono le categorie del restauro e del risanamento conservativo come definite negli artt. 8 e 9 della L.R. 16/2008 mentre necessitano di una adeguata valutazione di ammissibilità laddove presentano i caratteri della "ristrutturazione edilizia".

Nel dettaglio e fatte salve le specificazioni dispositive proprie di ogni ambito in cui vige l'indirizzo della conservazione, gli interventi sul patrimonio edilizio esistente debbono considerarsi 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 vengono specificate per ciascun ambito.

39.2 Elementi puntuali di indirizzo di disciplina paesistica

39.2.1 Interventi sul patrimonio edilizio esistente nel sistema urbano

In via generale tutti gli interventi debbono essere orientati alla conservazione dei valori complessivi e di dettaglio presenti nell'ambiente urbano, attraverso l'utilizzo di tecniche edilizie e di impiego dei materiali proprie della tradizione stilistico-costruttiva locale.

Gli interventi devono osservare un corretto equilibrio compositivo con l'originario modello tipologico, in assenza di sostanziali modifiche nel rapporto tra vuoto e pieno delle bucature, senza la modifica e la nuova previsione di aperture discostanti in larghezza ed in forma rispetto a quelle preesistenti.

Particolare cautela dovrà essere posta nella valutazione della introduzione di balconi o altre elementi aggettanti su edifici di antica costruzione, con espresso divieto per quelli compresi nel repertorio degli edifici di valore in cui la scheda evidenzi il valore attribuito al prospetto interessato.

In ogni caso, in presenza di edifici non compresi nel repertorio e fatto salvo il caso dell'opportunità del mero

allineamento dell'aggetto in analogia alla preesistenza, la formazione di nuovi balconi potrà ammettersi solo se riferiti ad un solo infisso di accesso e quindi della dimensione non superiore al 20% del doppio della larghezza dell'infisso su cui insiste l'elemento aggettante.

In presenza di recuperi di prospetti che presentano in origine eventuali decorazioni o componenti stilistiche documentate, ancora rilevabili anche se oggetto di interventi di trasformazione successiva ne è obbligatoria la riproposizione.

In ogni caso gli elementi a decoro dei prospetti, di nuova impostazione dovranno avere disegno semplice in sintonia con il carattere dell'edificato storico che qualifica il sistema.

Sulle coperture a falde degli edifici storici di particolare valore architettonico, esposte alla vista da punti di visibilità pubblica, non possono essere montati pannelli fotovoltaici e solari termici.

Nel caso di rifacimento del manto possono essere considerate positivamente soluzioni integrate con lo stesso escludendo comunque i serbatoi di accumulo d'acqua.

L'inserimento nelle falde di copertura di nuovi abbaini è ammesso alle seguenti condizioni:

- dovranno essere arretrati di almeno da 0,80 a 1,50 m. dal muro perimetrale del prospetto principale;
- avere copertura a due falde e colmo trasversale o parallelo alla quota di gronda tenuto a quota inferiore a quella del colmo principale;
- Il manto di copertura dovrà essere realizzato in conformità e senza soluzione di continuità nell'uso dei materiali alla preesistenza, il fronte potrà essere in muratura intonacata o rivestito in ardesia, l'apertura finestrata non dovrà superare gli 80 cm. di larghezza;

39.2.2 Interventi sul patrimonio edilizio esistente in ambiti extraurbani

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, avente valore storico o comunque documentario, debbono avere come riferimento direttore la conservazione, e ove occorra, il recupero, delle caratteristiche architettoniche, tipologiche e storico-ambientali dell'edificio interessato, sia nelle sue componenti edilizie che dei suoi rapporti con le percorrenze storiche del sistema agricolo che con le dirette pertinenze scoperte (aie, orto familiare e simili).

Di conseguenza negli interventi di recupero è da favorirsi l'impiego di materiali tradizionali (es. intonacature a calce, copertura in abbadini o, se preesistenti in tegole marsigliesi) rispetto a tecniche innovative, fatto salvo il caso che l'utilizzo di nuove tecnologie costruttive, nella compatibilità con i caratteri propri del contesto, sia conseguente all'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili o direttamente all'efficienza energetica della costruzione.

Le modifiche alla composizione del volume e gli eventuali incrementi dello steso debbono presentare coerenza tipologica con l'edificio originario o comunque con i caratteri tipologici propri della tradizione rurale, prevedendo sempre l'unificazione della copertura e la conservazione degli allineamenti principali.

La formazione di nuovi abbaini nelle falde di copertura è escluso per gli edifici aventi un solo piano fuori terra, o comunque per gli edifici con copertura a doppia falda aventi meno di tre piani fuori terra.

Le nuove aperture del tetto dovranno comunque essere inserite organicamente senza compromettere la tipologia della copertura oppure per ripristinare situazioni precedenti documentate. Le gronde e i pluviali devono essere realizzate preferibilmente in rame.

Art.40 Disposizioni particolari per singolo Ambito di Conservazione

Nel seguito vengono riportate le disposizioni operanti nei vari ambiti di conservazione.

Art.41 AC-A-cs ambito di conservazione del centro storico urbano

41.1 Caratteristiche generali - Definizione

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. 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 e nuclei storici minori insediati di Prelo e San Michele costituenti polarità particolarmente significativa nell'immagine del territorio locale.

41.2 Destinazioni d'uso ammesse

Destinazione d'uso Residenziale: R1 – R3 - R4
Destinazione d'uso Turistico-ricettiva: T1 - T2
Destinazione d'uso Commerciale: C1 – C2 – C3 – C4 - C5
Destinazione d'uso Servizi: S1 – S2
Non sono ammesse:

- sale da giochi, discoteche e locali notturni, circoli privati, con o senza attività di somministrazione e pubblici esercizi di somministrazione di alimenti e bevande classificati come fast food o self service;
- attività paracommerciali quali servizi di onoranze funebri, sexy shops o attività che vendono materiale erotico o pornografico;
- motori di qualsiasi tipo e genere e relativi ricambi e accessori; articoli funerari;materiali per l'edilizia, comprensivi di complementi quali porte, finestre, pavimenti e similari;
- legnami e derivati o semilavorati quali pannelli, recinzioni e similari;
- sexi-shop o attività che vendono materiale erotico o pornografico;
- commercio di combustibili solidi e liquidi, gas in bombole e simili, impianti di gas liquido;
- attività di vendita al dettaglio alimentare e non alimentare e/o di somministrazione effettuata mediante apparecchi automatici in apposito locale ad essa adibito in modo esclusivo;
- sono vietate le seguenti attività, anche se svolte in forma artigianale, che non valorizzano e non promuovono la qualità e la tipicità del Centro Storico Commerciale: tipo kebab, compro oro, phone center, money transfer, negozi con vendita prevalente di paccottiglia e/o chincaglieria;
- centri massaggi non inerenti ad altra attività regolarmente abilitata di centro sportivo, o attività estetica o centro fisioterapico;
- Sono escluse sempre le officine meccaniche le autocarrozzerie, elettrauto, vendita o deposito di combustibili solidi e liquidi, vendita e/o deposito di materiali per costruzione, articoli di imballaggio industriale e relativi accessori e ricambi.

41.3 Indice di utilizzazione insediativa IUI

Tutte le aree sono prive di Indice di utilizzazione Insediativa

41.4 Interventi sul patrimonio edilizio esistente

Manutenzione ordinaria (MO)	si	Senza condizioni
Manutenzione straordinaria (MS)	si	Senza condizioni
Restauro / Risanamento conservativo (RC)	si	Senza condizioni
Ristrutturazione edilizia (RE)	si	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: a) divieto di conversione alla destinazione d'uso a parcheggio

		autoveicolare di piani terra di edifici a dominante funzione residenziale o alberghiera b) conservazione della sagoma d'ingombro preesistente salva la eliminazione di superfetazioni anomale c) 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. d) divieto di incremento della SA 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. e) 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 V inferiore a mc. 250 privi di valore storico-costruttivo. f) Non sono soggetti al reperimento di posti auto pertinenziali la realizzazione di nuove superficie di vendita di vicinato alimentari e non alimentari.
Sostituzione edilizia	si	Limitatamente a edifici privi di valore storico o documentario e solo se motivata da effettivi e documentati motivi di ordine statico-strutturale
Ricomposizione Edilizia (RPE)	no	Non ammesso
Ristrutturazione urbanistica	no	Non ammesso

41.5 Incremento unità abitative

Gli interventi che propongano incremento del numero delle unità abitative esistenti non debbono produrre unità aventi SA media minore di mq. 65 o comunque unità aventi SA minore di mq. 50, fatta esclusione, nel calcolo della media, delle unità già inferiori a tale limite e che non possono essere ulteriormente ridotte. Relativamente agli edifici con categoria tipologica della villa, tali valori sono incrementati sino a 120 mq. quale media e mq. 90 quale minimo.
Gli interventi che comportano un aumento del numero delle unità abitative dovranno prevedere il reperimento di posti auto pertinenziali per ogni nuova unità immobiliare prevista, ovvero l'obbligo del versamento al Comune di una somma equivalente al valore di mercato dei posti auto, quando sia dimostrata l'impossibilità ad assolvere a tale obbligo per mancata disponibilità di spazi idonei di cui al successivo comma. Il posto o i posti auto dovranno avere le caratteristiche di cui al precedente art. 8.33.

41.6 Interventi di ampliamento volumetrico su singolo edificio in assenza di asservimento

Non è ammesso

41.7 Interventi di ampliamento volumetrico su singolo edificio con asservimento di aree ricomprese nel medesimo plesso d'ambito

Non è ammesso

41.8 RE-PC Interventi di ristrutturazione edilizia eccedenti i limiti di cui all'art. 10 della LR 16/2008 e s.m.i

Non è ammesso

41.9 Ai fini dell'applicazione degli articoli 8.44 l'ambito NON è ritenuto idoneo quale area "di atterraggio" da altri ambiti del territorio comunale

41.10 DRR - Demolizione e ricostruzione con incremento volumetrico di edifici destinazione residenziale presenti nel territorio comunale

Previa verifica che trattasi di edificio suscettibile di riqualificazione come indicato all'art. 8.42 è AMMESSO a condizione che la superficie minima delle unità immobiliari derivanti non sia inferiore a **50 mq** di superficie agibile, solo se motivata da effettivi e documentati motivi di orine statico-strutturale, o dalla accertata incompatibilità delle strutture rispetto a modelli tipologici tradizionali, fermo restando l'obbligo di riedificazione in assoluta analogia con i caratteri

compositivi e di linguaggio dominanti nella zona e con i seguenti parametri edilizi:
- Dc mt. 3
- Df mt.12 ove frontistanti pareti finestrate
- In ogni caso l'altezza massima del fabbricato, a seguito dell'intervento, non potrà eccedere l'altezza originaria se non per un massimo di mt. 0,5

Al fine di consentire il migliore inserimento dell'intervento di nuova costruzione all'interno del contesto urbano di riferimento diretto è consentito che la ricostruzione utilizzi oltre al volume fuori terra preesistente anche volumetrie minori presenti nell'intorno del sito di cui è prevista la demolizione e la conseguente sistemazione superficiale, sino ad una percentuale massima del 15% rispetto al volume principale.

41.11 DRD - Demolizione e ricostruzione con incremento volumetrico di edifici a destinazione diversa da quella residenziale presenti nel territorio comunale

Previa verifica che trattasi di edificio suscettibile di riqualificazione come indicato all'art. 8.42 è AMMESSO a condizione che la superficie minima delle unità immobiliari derivanti non sia inferiore a 50 mq di superficie agibile, solo se motivata da effettivi e documentati motivi di orine statico-strutturale, o dalla accertata incompatibilità delle strutture rispetto a modelli tipologici tradizionali, fermo restando l'obbligo di riedificazione in assoluta analogia con i caratteri compositivi e di linguaggio dominanti nella zona e con i seguenti parametri edilizi:
- Dc mt. 3
- Df mt. 12 ove frontistanti pareti finestrate
- In ogni caso l'altezza massima del fabbricato, a seguito dell'intervento, non potrà eccedere l'altezza originaria se non per un massimo di mt. 0,5

Al fine di consentire il migliore inserimento dell'intervento di nuova costruzione all'interno del contesto urbano di riferimento diretto è consentito che la ricostruzione utilizzi oltre al volume fuori terra preesistente anche volumetrie minori presenti nell'intorno del sito di cui è prevista la demolizione e la conseguente sistemazione superficiale, sino ad una percentuale massima del 15% rispetto al volume principale.
Ove l'intervento di demolizione e successiva ricostruzione preveda l'attribuzione quale dominante in termini di S.A. della destinazione d'uso residenziale in luogo di quella preesistente esso viene assentito con permesso di costruire annesso a convenzione con la quale il soggetto attuatore assume impegni nei confronti del Comune, in aggiunta al contributo di costruzione (L.R. 25/1995 e s.m.) al potenziamento e miglioramento delle dotazioni pubbliche di standard come da DGC n. 146/2014 del 31/10/2014

41.12 Recupero Sottotetto Esistente

Non ammesso per interventi che comportano modificazioni delle altezze di colmo e di gronda e secondo quanto previsto all'art. 24 delle presenti norme.

41.13 Nuova edificazione

Non è ammesso ad eccezione di:
- volumi tecnici come da art. 41.14 totalmente interrati posti a distanza inferiore di 3 mt
- interventi di DRR (art. 41.10) e DRD (art. 41.11)

41.14 Volumi tecnici

I volumi tecnici, totalmente interrati, sono ammessi esclusivamente se limitati alla formazione di vani per la colloca di impianti tecnici o per servizi tecnologici della superficie massima di 6 mq, privi di comunicazione diretta con superfici agibili (SA) contigue.

41.15 Interventi sugli spazi esterni scoperti

Percorrenze e parcheggi
Non è ammessa la formazione di nuove percorrenze carrabili se non volte esclusivamente per l'accesso dalla via pubblica a superfici destinate a parcheggio. Le sistemazioni di aree per la formazione di parcheggi autoveicolari privati sono ammesse esclusivamente laddove la loro realizzazione preveda apertura diretta verso strade aperte al transito carrabile pubblico, e la sistemazione superficiale prevista non comporti la riduzione della permeabilità del suolo interessato. Non è ammessa nell'ambito la realizzazione di parcheggi in volume interrato entro le sistemazioni esistenti.

Modifiche morfologiche
Non sono ammesse modificazioni delle quote di sistemazioni delle aree esterne eccedenti quelle minime connesse alla migliore sistemazione di corti interne in forma di giardino o corte pertinenziale

Installazione di manufatti non volumetrici
E' ammessa la sistemazione di piccoli elementi non volumetrici di arredo dei giardini, con esclusione di altri elementi aventi volume interno utilizzabile. Eventuali locali tecnici da contenersi nella misura minima compatibile con la funzione svolta e comunque non eccedenti la superficie interne di mq. 6 dovranno, ove possibile, essere realizzati in addossamento a preesistenti contenimenti.
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. 2,80
- distanza minima da costruzioni esterne alla proprietà m. 5,00
- distanza minima dai confini di proprietà m. 1,50

Interventi sugli spazi verdi
Ai fini della tutela degli spazi verdi privati sono ammessi unicamente gli interventi di conservazione e manutenzione, anche mediante la sostituzione di singoli esemplari, del patrimonio vegetazionale presente; i singoli progetti riguardanti le aree verdi devono essere corredati di relazione agronomica e paesistica atta a illustrare le modalità di conservazione dei valori paesistici e ambientali presenti oltre che a favorire la qualificazione dell'areale in cui sono inseriti

Giardini di pregio
E' vietata l'alterazione delle componenti di rilievo, sia edificate che vegetali, proprie di ogni giardino, con divieto di estensione delle pavimentazioni continue artificiali. Qualsiasi intervento comportante modificazione degli ingressi, della sistemazione dei vialetti interni o apprezzabile modifica degli impianti vegetali arborei deve essere inserito all'interno di un progetto unitario esteso all'intero giardino, con il quale deve essere dimostrato il miglioramento che la previsione deve indurre nei confronti dell'assetto complessivo del giardino e delle sue componenti di valore

Piscine
La formazione di nuove piscine scoperte non è ammessa

41.16 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.

41.17 Disciplina Paesistica

Di seguito vengono esplicitate le disposizioni ambientali paesistiche da rispettare negli interventi ammessi in ambito AC-A-cs.

Gli interventi di recupero dell'edificato presente dovranno in ogni caso garantire la conservazione dei caratteri d'immagine che connotano il centro dal punto di vista storico e documentario, favorendo, ove del caso, la ricomposizione degli stessi caratteri laddove essi risultano compromessi da interventi incongrui.

Prospetti:
a) La realizzazione di nuove aperture esterne, quando ciò sia ammesso e purché compatibili con la conservazione del prospetto, deve garantire soluzioni equilibrate inserite armonicamente nell'ambiente storico e paesistico. L'inserimento di ascensori deve preferibilmente avvenire all'interno dell'edificio o utilizzando i distacchi, al fine di preservare le facciate e i cortili principali.
b) Gli interventi su edifici con presenza di superfetazioni devono essere progettati in modo da favorirrne 'eliminazione; le superfetazioni presenti nel contesto edilizio oggetto di interventi di restauro e ristrutturazione edilizia devono essere eliminate.
c) Negli interventi che interessano i prospetti degli edifici é obbligatorio il ricorso a materiali tradizionali o, comunque, compatibili: per intonaci e coloriture utilizzando supporti e tinte a calce o traspiranti; per infissi e finiture

reimpiegando, ove possibile, gli elementi preesistenti, verificando preventivamente la possibilità di riparare gli intonaci esistenti prima di procedere al rifacimento integrale degli stessi. Gli interventi estesi all'intera facciata devono comportare, per quanto possibile l'occultamento degli impianti esterni e il riordino dei canali di deflusso.

d) Gli elementi architettonici di decorazione quali edicole votive, bassorilievi, affreschi, portali, cancellate, devono essere restaurati e salvaguardati. Qualora nel rifacimento integrale degli intonaci emergano significativi elementi pittorici e architettonici, questi devono essere mantenuti e salvaguardati.
e) Nel centro storico non è ammesso il rivestimento a cappotto in quanto in netto contrasto con i materiali tradizionali.
f) I toni del colore delle facciate devono riprendere quelli tradizionali possibilmente ricavabili da tracce di colori esistenti o mediante lettura stratigrafica.
g) La progettazione delle facciate dovrà essere sempre accompagnata da un bozzetto delle decorazioni e da campioni di colore; Le gronde e pluviali, se sostituiti, sono ammessi solo in rame; vietato l'uso dell'acciaio inox o altri materiali non appartenenti alla tradizione locale.
h) Nel caso di rifacimento del colore è obbligatorio eseguire i campioni delle coloriture e sottoporli per il nullaosta all'ufficio urbanistica edilizia-urbanistica per il parere di competenza;
i) La realizzazione di nuove aperture esterne, quando ciò sia ammesso e purché compatibili con la conservazione del prospetto, deve garantire soluzioni equilibrate inserite armonicamente nell'ambiente storico. Gli stipiti, i mezzanini e le piane dei davanzale dovranno, se sostituiti, essere in ardesia; quelli realizzati in altro materiale, solo se di valore documentale, potranno essere conservati e se sostituiti dovranno conservare l'originario disegno e materiale.
j) Gli intonaci "antichi" devono essere conservati e consolidati limitando la sostituzione delle sole porzioni effettivamente ammalorate ed irrecuperabili, o di quelle realizzate in epoche recenti con malte di composizione incongrua con il supporto.
k) Ai piani terreni, i fronti adibiti ad attività commerciali, pubblici esercizi, servizi pubblici e privati e altre attività tipiche tradizionalmente presenti nel tessuto urbano devono essere mantenuti o ricostituiti, nell'obiettivo di assicurare continuità alla presenza di tali funzioni;Le vetrine, le insegne e gli arredi degli esercizi commerciali di carattere storico devono essere conservate e mantenute, mentre quelle recenti che risultano inadeguate sotto il profilo ambientale devono essere sostituite. Le nuove vetrine e insegne devono essere progettate in modo consono al valore ambientale e storico delle preesistenze, evitando il ricorso a elementi e materiali dissonanti.

Coperture:

a) In caso di rifacimenti completi delle coperture, diversi dalla manutenzione ordinaria, l'unico materiale ammesso è l'ardesia con esclusione dei manti in copertura in tegole marsigliesi e coppi esistenti che potranno essere mantenuti.
b) La compatibilità dell'intervento di riconversione di coperture piane in coperture a falde, in forma a due o quattro acque, sarà verificata attraverso la redazione di un S.O.I. comprensivo di elaborati grafici e fotografici rappresentanti le visioni planimetriche, prospettiche e fotomontaggi per un raggio di ml 50, atte ad illustrare il miglioramento del contesto entro cui si colloca l'intervento.
c) Non è ammessa la realizzazione di terrazzi a pozzetto.
d) I camini e gli sfiatatoi saranno realizzati esclusivamente con tipologia alla genovese o con torrini in cotto;
e) In immobili non classificati o non riconducibili ad edifici storici o di particolare pregio è ammessa la realizzazione di lucernai sulle falde del tetto, nella misura massima di mq 1 per ogni 15 mq di falda impegnata dall'intervento, e comunque della dimensione massima di mq 1,50. In alternativa o in aggiunta ai lucernai è possibile la formazione di abbaini aventi le seguenti caratteristiche:
    - uno ogni mq 25 di falda, precisando che la stessa porzione di falda non può essere utilizzata contemporaneamente per la realizzazione di lucernai e abbaini;
    - copertura a due acque, integrata geometricamente nella falda inclinata;
    - posizionamento a ml 1,50 dalla linea di gronda e a non meno di ml 0,50 dalla linea di colmo;
    - altezza al colmo ml 1,60, altezza alla gronda ml 1,10/1,20, spalline laterali alla bucatura dell'infisso ml 0,20, larghezza massima non superiore a ml 1,60;
    - superficie massima della bucatura mq 1,20;

Prescrizioni generali:

Non sono ammessi interventi che alterino i caratteri architettonici e tipologici degli edifici.

In particolare dovrà essere posta particolare attenzione nelle operazioni di manutenzione dei seguenti interventi:

a) realizzazione e/o l'adeguamento degli impianti e canalizzazioni delle linee elettriche, delle linee telefoniche e delle nuove linee in generale. Queste, compatibilmente con le esigenze tecnologiche di posa, dovranno essere interrate o poste sotto traccia ripristinando obbligatoriamente l'originaria pavimentazione. Nelle murature in pietra la loro posa dovrà essere sempre minimizzata;

b) Realizzazione e/o sostituzione di cabine elettriche, di armadi per impianti. Questi dovranno essere per quanto possibile contenuti nelle dimensioni, opportunamente collocati, utilizzando colori compatibili alle preesistenze a cui si addossano, scegliendo i luoghi meno visibili. E' preferibile l'accorpamento di tutti gli impianti anche in locali preesistenti e già utilizzati a tale scopo;
c) La posa di elementi di arredo e di illuminazione degli spazi pubblici e privati dovrà uniformarsi alle caratteristiche architettoniche dell'ambito; L'ammodernamento degli impianti tecnologici deve comportare il minimo ingombro visivo, posizionando gli impianti all'interno degli edifici o, se tecnicamente e funzionalmente impossibile, su facciate secondarie, ovvero ricorrendo a impianti compatti quali, ad esempio, le antenne centralizzate. Qualora per gli impianti si renda necessario utilizzare la copertura deve essere garantito il minimo ingombro e previste soluzioni armoniche di mascheramento.
d) Non è ammesso il posizionamento di macchinari funzionali ai vari impianti all'esterno degli edifici.
e) Sugli edifici con copertura a falde non possono essere montati pannelli fotovoltaici e solari termici, potranno essere valutate soluzioni integrate con i manti di copertura escludendo comunque i serbatoi di accumulo d'acqua. E' vietato il posizionamento di tali impianti su manufatti accessori delle unità immobiliari (es verande, pergolati), mentre è ammesso il posizionamento su terrazzi già dotati di parapetto e dallo stesso occultati, previa verifica attraverso la redazione di un S.O.I. comprensivo di elaborati grafici e fotografici rappresentanti le visioni planimetriche, prospettiche e fotomontaggi per un raggio significativo comprensivo dei coni visuali più elevati, atte ad illustrare la salvaguardia ambientale del contesto entro cui si colloca l'intervento.
f) La costruzione e ricostruzione di muri di parchi e giardini o di elementi visibili dovranno essere realizzati con materiali e tecniche tradizionali tipiche del luogo. Le opere murarie in cemento armato dovranno essere rivestite in intonaco o pietra tradizionale a corsi paralleli. Qualora si tratti di opera di sostegno il rivestimento è ammesso esclusivamente in pietra tradizionale a corsi paralleli;
g) Gli interventi atti al superamento delle barriere architettoniche, nei casi in cui tali interventi siano posti all'esterno degli edifici, dovranno essere previsti nelle porzioni di immobile meno visibili;
h) Le vetrine, le insegne e gli arredi degli esercizi commerciali di carattere storico devono essere conservate e comunque l'installazione di tende ai piani terra prospicienti piazze e vie pubbliche e insegne sulla pubblica via saranno soggette alla disciplina del piano dei dehor. Per le tende a protezione di logge, terrazzi, balconi posti oltre i piani terra, dovrà essere valutata l'effettiva compatibilità con il contesto di margine.
i) E' ammessa la realizzazione di pergolati a condizione che siano realizzati in ferro battuto con lavorazioni e motivi tipici della tradizione locale, che siano privi di chiusure laterali e superiori, che la superficie esterna nel cui ambito è previsto il pergolato non sia inferiore a mq 50, che l'elemento di arredo non copra una superficie superiore al 20% della superficie esterna disponibile e comunque che abbia superficie non superiore a mq 20.

Art.42 AC-A-cu ambito di conservazione del centro urbano

42.1 Caratteristiche generali - Definizione

Corrisponde alle espansioni recenti del centro storico più antico, esteso sino alla linea ferroviaria, caratterizzate da impianti urbani riconoscibili, da assi portanti di rilievo

42.2 Destinazioni d'uso ammesse

Destinazione d'uso Residenziale: R1 – R3 - R4
Destinazione d'uso Turistico-ricettiva: T1 - T2
Destinazione d'uso Commerciale: C1 – C2 – C3 – C4 - C5
Destinazione d'uso Servizi: S1 – S2
Non sono ammesse:

- sale da giochi, sale da ballo, discoteche e locali notturni, circoli privati, con o senza attività di somministrazione e pubblici esercizi di somministrazione di alimenti e bevande classificati come fast food o self service;
- attività paracommerciali quali servizi di onoranze funebri, sexy shops o attività che vendono materiale erotico o pornografico;
- motori di qualsiasi tipo e genere e relativi ricambi e accessori; articoli funerari;materiali per l'edilizia, comprensivi di complementi quali porte, finestre, pavimenti e similari;
- legnami e derivati o semilavorati quali pannelli, recinzioni e similari;
- sexi-shop o attività che vendono materiale erotico o pornografico;
- commercio di combustibili solidi e liquidi, gas in bombole e simili, impianti di gas liquido;
- attività di vendita al dettaglio alimentare e non alimentare e/o di somministrazione effettuata mediante apparecchi automatici in apposito locale ad essa adibito in modo esclusivo;
- sono vietate le seguenti attività, anche se svolte in forma artigianale, che non valorizzano e non promuovono la qualità e la tipicità del Centro Storico Commerciale: tipo kebab, compro oro, phone center, money transfer, negozi con vendita prevalente di paccottiglia e/o chincaglieria;
- centri massaggi non inerenti ad altra attività regolarmente abilitata di centro sportivo, o attività estetica o centro fisioterapico;
- Sono escluse sempre le officine meccaniche le autocarrozzerie, elettrauto, vendita o deposito di combustibili solidi e liquidi, vendita e/o deposito di materiali per costruzione, articoli di imballaggio industriale e relativi accessori e ricambi.

42.3 Indice di utilizzazione insediativa IUI

Tutte le aree sono prive di Indice di utilizzazione Insediativa

42.4 Interventi sul patrimonio edilizio esistente

Manutenzione ordinaria	si	Senza condizioni
Manutenzione straordinaria	si	Senza condizioni
Restauro / Risanamento conservativo	si	Senza condizioni
Ristrutturazione edilizia	si	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: a) conservazione della sagoma d'ingombro preesistente salva la eliminazione di superfetazioni anomale b) 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. c) 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 V inferiore a mc. 250 privi di valore storico-costruttivo. d) Non sono ammessi interventi di conversione alla funzione d'uso "residenza" di porzioni di edifici non aventi in precedenza tale funzione d'uso quale prevalente in termini di S.A.

		e) Non sono ammessi interventi di conversione alla destinazione d'uso a parcheggio autoveicolare di piani terra di edifici a dominante funzione residenziale o alberghiera comportanti modifica alla dimensione delle aperture o formazione di nuove, salvo il caso che l'intervento non riguardi edifici non compresi nel repertorio delle schede e la modifica delle aperture interessi esclusivamente prospetti secondari non disposti verso la via pubblica.
Sostituzione edilizia	si	Limitatamente a edifici privi di valore storico o documentario e solo se motivata da effettivi e documentati motivi di ordine statico-strutturale. Si dovrà prevedere la conservazione della destinazione d'uso dominante; l'organizzazione generale dei nuovi prospetti e del sistema delle bucature sia condotta nel rispetto dei caratteri tipologici (altezza generale e di interpiano, presenza eventuale di porticato, caratteri della copertura, ecc.)
Ricomposizione Edilizia (RPE)	no	Non ammesso
Ristrutturazione urbanistica	no	Non ammesso

42.5 Incremento unità abitative

Gli interventi che propongano incremento del numero delle unità abitative esistenti non debbono produrre unità aventi SA media minore di mq. 65 o comunque unità aventi SA minore di mq. 50, fatta esclusione, nel calcolo della media, delle unità già inferiori a tale limite e che non possono essere ulteriormente ridotte. Relativamente agli edifici con categoria tipologica della villa, tali valori sono incrementati sino a 120 mq. quale media e mq. 90 quale minimo.
Gli interventi che comportano un aumento del numero delle unità abitative dovranno prevedere il reperimento di posti auto pertinenziali per ogni nuova unità immobiliare prevista, ovvero l'obbligo del versamento al Comune di una somma equivalente al valore di mercato dei posti auto, quando sia dimostrata l'impossibilità ad assolvere a tale obbligo per mancata disponibilità di spazi idonei di cui al successivo comma. I posto o i posti auto dovranno avere le caratteristiche di cui al precedente art. 8.33.

42.6 Interventi di ampliamento volumetrico su singolo edificio in assenza di asservimento

Non ammesso

42.7 Interventi di ampliamento volumetrico su singolo edificio con asservimento di aree ricomprese nel medesimo plesso d'ambito

Non è ammesso

42.8 RE-PC Interventi di ristrutturazione edilizia eccedenti i limiti di cui all'art. 10 della LR 16/2008 e s.m.i

Non è ammesso

42.9 Ai fini dell'applicazione degli articoli 8.44 l'ambito NON è ritenuto idoneo quale area "di atterraggio" da altri ambiti del territorio comunale

42.10 DRR - Demolizione e ricostruzione con incremento volumetrico di edifici destinazione residenziale presenti nel territorio comunale

Previa verifica che trattasi di edificio suscettibile di riqualificazione come indicato all'art. 8.42 è AMMESSO a condizione che la superficie minima delle unità immobiliari derivanti non sia inferiore a 50 mq di superficie agibile, solo se motivata da effettivi e documentati motivi di orine statico-strutturale, o dalla accertata incompatibilità delle strutture rispetto a modelli tipologici tradizionali, fermo restando l'obbligo di riedificazione in assoluta analogia con i caratteri compositivi e di linguaggio dominanti nella zona e con i seguenti parametri edilizi:

- Dc mt. 3
- Df mt. 12 ove frontistanti pareti finestrate
- In ogni caso l'altezza massima del fabbricato, a seguito dell'intervento, non potrà eccedere l'altezza originaria se non per un massimo di mt. 0,5

Al fine di consentire il migliore inserimento dell'intervento di nuova costruzione all'interno del contesto urbano di riferimento diretto è consentito che la ricostruzione utilizzi oltre al volume fuori terra preesistente anche volumetrie minori presenti nell'intorno del sito di cui è prevista la demolizione e la conseguente sistemazione superficiale, sino ad una percentuale massima del 15% rispetto al volume principale.

42.11 DRD - Demolizione e ricostruzione con incremento volumetrico di edifici a destinazione diversa da quella residenziale presenti nel territorio comunale

Previa verifica che trattasi di edificio suscettibile di riqualificazione come indicato all'art. 8.42 è AMMESSO a condizione che la superficie minima delle unità immobiliari derivanti non sia inferiore a 50 mq di superficie agibile, solo se motivata da effettivi e documentati motivi di orine statico-strutturale, o dalla accertata incompatibilità delle strutture rispetto a modelli tipologici tradizionali, fermo restando l'obbligo di riedificazione in assoluta analogia con i caratteri compositivi e di linguaggio dominanti nella zona e con i seguenti parametri edilizi:

- Dc mt. 3
- Df mt. 12 ove frontistanti pareti finestrate
- In ogni caso l'altezza massima del fabbricato, a seguito dell'intervento, non potrà eccedere l'altezza originaria se non per un massimo di mt. 0,5

Al fine di consentire il migliore inserimento dell'intervento di nuova costruzione all'interno del contesto urbano di riferimento diretto è consentito che la ricostruzione utilizzi oltre al volume fuori terra preesistente anche volumetrie minori presenti nell'intorno del sito di cui è prevista la demolizione e la conseguente sistemazione superficiale, sino ad una percentuale massima del 15% rispetto al volume principale.
Ove l'intervento di demolizione e successiva ricostruzione preveda l'attribuzione quale dominante in termini di S.A. della destinazione d'uso residenziale in luogo di quella preesistente esso viene assentito con permesso di costruire annesso a convenzione con la quale il soggetto attuatore assume impegni nei confronti del Comune, in aggiunta al contributo di costruzione (L.R. 25/1995 e s.m.) al potenziamento e miglioramento delle dotazioni pubbliche di standard come da DGC n. 146/2014 del 31/10/2014

42.12 Recupero Sottotetto Esistente

Non ammesso per interventi che comportano modificazioni delle altezze di colmo e di gronda e secondo quanto previsto all'art. 24 delle presenti norme.

42.13 Nuova edificazione

Non è ammesso ad eccezione di:

- volumi tecnici come da art. 42.14 totalmente interrati posti a distanza inferiore di 3 mt;
- interventi di DRR (art. 42.10) e DRD (art. 42.11);

42.14 Volumi tecnici

I volumi tecnici, totalmente interrati, sono ammessi esclusivamente se limitati alla formazione di vani per la colloca di impianti tecnici o per servizi tecnologici della superficie massima di 6 mq, privi di comunicazione diretta con superfici agibili (SA) contigue.

42.15 Interventi sugli spazi esterni scoperti

Percorrenze e parcheggi
Non è ammessa la formazione di nuove percorrenze carrabili se non volte esclusivamente per l'accesso dalla via pubblica a superfici destinate a parcheggio. Le sistemazioni di aree per la formazione di parcheggi autoveicolari privati sono ammesse esclusivamente laddove la loro realizzazione preveda apertura diretta verso strade aperte al transito carrabile pubblico, e la sistemazione superficiale prevista non comporti la riduzione della permeabilità del suolo interessato. Non è ammessa nell'ambito la realizzazione di parcheggi in volume interrato entro le sistemazioni esistenti.

Modifiche morfologiche
Non sono ammesse modificazioni delle quote di sistemazioni delle aree esterne eccedenti quelle minime connesse alla migliore sistemazione di corti interne in forma di giardino o corte pertinenziale

Installazione di manufatti non volumetrici
E' ammessa la sistemazione di piccoli elementi non volumetrici di arredo dei giardini, con esclusione di altri elementi aventi volume interno utilizzabile. Eventuali locali tecnici da contenersi nella misura minima compatibile con la funzione svolta e comunque non eccedenti la superficie interne di mq. 6 dovranno, ove possibile, essere realizzati in addossamento a preesistenti contenimenti.
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. 2,80
- distanza minima da costruzioni esterne alla proprietà m. 5,00
- distanza minima dai confini di proprietà m. 1,50

Interventi sugli spazi verdi
Ai fini della tutela degli spazi verdi privati sono ammessi unicamente gli interventi di conservazione e manutenzione, anche mediante la sostituzione di singoli esemplari, del patrimonio vegetazionale presente; i singoli progetti riguardanti le aree verdi devono essere corredati di relazione agronomica e paesistica atta a illustrare le modalità di conservazione dei valori paesistici e ambientali presenti oltre che a favorire la qualificazione dell'areale in cui sono inseriti

Giardini di pregio
E' vietata l'alterazione delle componenti di rilievo, sia edificate che vegetali, proprie di ogni giardino, con divieto di estensione delle pavimentazioni continue artificiali. Qualsiasi intervento comportante modificazione degli ingressi, della sistemazione dei vialetti interni o apprezzabile modifica degli impianti vegetali arborei deve essere inserito all'interno di un progetto unitario esteso all'intero giardino, con il quale deve essere dimostrato il miglioramento che la previsione deve indurre nei confronti dell'assetto complessivo del giardino e delle sue componenti di valore

Piscine
La formazione di nuove piscine scoperte non è ammessa

42.16 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.

42.17 Disciplina Paesistica

Di seguito vengono esplicitate le disposizioni ambientali paesistiche da rispettare negli interventi ammessi in ambito AC-A-cu.

a) Gli interventi di recupero dell'edificato presente dovranno in ogni caso garantire la conservazione dei caratteri d'immagine che connotano il centro dal punto di vista storico e documentario, favorendo, ove del caso, la ricomposizione degli stessi caratteri laddove essi risultano compromessi da interventi incongrui.
b) La realizzazione di nuove aperture esterne, quando ciò sia ammesso e purché compatibili con la conservazione del prospetto, deve garantire soluzioni equilibrate inserite armonicamente nell'ambiente storico e paesistico.
c) L'inserimento di ascensori deve preferibilmente avvenire all'interno dell'edificio o utilizzando i distacchi, al fine di preservare le facciate e i cortili principali.
d) Gli interventi su edifici con presenza di superfetazioni devono essere progettati in modo da favorirne 'eliminazione; le superfetazioni presenti nel contesto edilizio oggetto di interventi di restauro e ristrutturazione edilizia devono essere eliminate.
e) Negli interventi che interessano i prospetti degli edifici é obbligatorio il ricorso a materiali tradizionali o, comunque, compatibili: per intonaci e coloriture utilizzando supporti e tinte a calce o traspiranti; per infissi e finiture reimpiegando, ove possibile, gli elementi preesistenti, verificando preventivamente la possibilità di riparare gli intonaci esistenti prima di procedere al rifacimento integrale degli stessi. Gli interventi estesi all'intera facciata devono comportare, per quanto possibile l'occultamento degli impianti esterni e il riordino dei canali di deflusso.
f) Gli elementi architettonici di decorazione quali edicole votive, bassorilievi, affreschi, portali, cancellate, devono essere restaurati e salvaguardati. Qualora nel rifacimento integrale degli intonaci emergano significativi elementi pittorici e architettonici, questi devono essere mantenuti e salvaguardati.
g) Nel centro storico non è ammesso il rivestimento a cappotto in quanto in netto contrasto con i materiali tradizionali.
h) I toni del colore delle facciate devono riprendere quelli tradizionali possibilmente ricavabili da tracce di colori esistenti o mediante lettura stratigrafica.
i) La progettazione delle facciate dovrà essere sempre accompagnata da un bozzetto delle decorazioni e da campioni di colore; Le gronde e pluviali, se sostituiti, sono ammessi solo in rame; vietato l'uso dell'acciaio inox o altri materiali non appartenenti alla tradizione locale.
j) Nel caso di rifacimento del colore è obbligatorio eseguire i campioni delle coloriture e sottoporli per il nullaosta all'ufficio urbanistica edilizia-urbanistica per il parere di competenza;

k) La realizzazione di nuove aperture esterne, quando ciò sia ammesso e purché compatibili con la conservazione del prospetto, deve garantire soluzioni equilibrate inserite armonicamente nell'ambiente storico. Gli stipiti, i mezzanini e le piane dei davanzale dovranno, se sostituiti, essere in ardesia; quelli realizzati in altro materiale, solo se di valore documentale, potranno essere conservati e se sostituiti dovranno conservare l'originario disegno e materiale.
l) Gli intonaci "antichi" devono essere conservati e consolidati limitando la sostituzione delle sole porzioni effettivamente ammalorate ed irrecuperabili, o di quelle realizzate in epoche recenti con malte di composizione incongrua con il supporto.
m) Ai piani terreni, i fronti adibiti ad attività commerciali, pubblici esercizi, servizi pubblici e privati e altre attività tipiche tradizionalmente presenti nel tessuto urbano devono essere mantenuti o ricostituiti, nell'obiettivo di assicurare continuità alla presenza di tali funzioni;Le vetrine, le insegne e gli arredi degli esercizi commerciali di carattere storico devono essere conservate e mantenute, mentre quelle recenti che risultano inadeguate sotto il profilo ambientale devono essere sostituite. Le nuove vetrine e insegne devono essere progettate in modo consono al valore ambientale e storico delle preesistenze, evitando il ricorso a elementi e materiali dissonanti.

Coperture:

a) In caso di rifacimenti completi delle coperture, diversi dalla manutenzione ordinaria, l'unico materiale ammesso è l'ardesia con esclusione dei manti in copertura in tegole marsigliesi e coppi esistenti che potranno essere mantenuti.
b) La compatibilità dell'intervento di riconversione di coperture piane in coperture a falde, in forma a due o quattro acque, sarà verificata attraverso la redazione di un S.O.I. comprensivo di elaborati grafici e fotografici rappresentanti le visioni planimetriche, prospettiche e fotomontaggi per un raggio di ml 50, atte ad illustrare il miglioramento del contesto entro cui si colloca l'intervento.
c) Non è ammessa la realizzazione di terrazzi a pozzetto.
d) I camini e gli sfiatatoi saranno realizzati esclusivamente con tipologia alla genovese o con torrini in cotto;
e) In immobili non classificati o non riconducibili ad edifici storici o di particolare pregio è ammessa la realizzazione di lucernai sulle falde del tetto, nella misura massima di mq 1 per ogni 15 mq di falda impegnata dall'intervento, e comunque della dimensione massima di mq 1,50. In alternativa o in aggiunta ai lucernai è possibile la formazione di abbaini aventi le seguenti caratteristiche:

- uno ogni mq 25 di falda, precisando che la stessa porzione di falda non può essere utilizzata contemporaneamente per la realizzazione di lucernai e abbaini;
- copertura a due acque, integrata geometricamente nella falda inclinata;
- posizionamento a ml 1,50 dalla linea di gronda e a non meno di ml 0,50 dalla linea di colmo;
- altezza al colmo ml 1,60, altezza alla gronda ml 1,10/1,20, spalline laterali alla bucatura dell'infisso ml 0,20, larghezza massima non superiore a ml 1,60;
- superficie massima della bucatura mq 1,20;

Prescrizioni generali:

Non sono ammessi interventi che alterino i caratteri architettonici e tipologici degli edifici.

In particolare dovrà essere posta particolare attenzione nelle operazioni di manutenzione dei seguenti interventi:

a) Realizzazione e/o l'adeguamento degli impianti e canalizzazioni delle linee elettriche, delle linee telefoniche e delle nuove linee in generale. Queste, compatibilmente con le esigenze tecnologiche di posa, dovranno essere interrate o poste sotto traccia ripristinando obbligatoriamente l'originaria pavimentazione. Nelle murature in pietra la loro posa dovrà essere sempre minimizzata.
b) Realizzazione e/o sostituzione di cabine elettriche, di armadi per impianti. Questi dovranno essere per quanto possibile contenuti nelle dimensioni, opportunamente collocati, utilizzando colori compatibili alle preesistenze a cui si addossano, scegliendo i luoghi meno visibili. E' preferibile l'accorpamento di tutti gli impianti anche in locali preesistenti e già utilizzati a tale scopo.
c) La posa di elementi di arredo e di illuminazione degli spazi pubblici e privati dovrà uniformarsi alle caratteristiche architettoniche dell'ambito; L'ammodernamento degli impianti tecnologici deve comportare il minimo ingombro visivo, posizionando gli impianti all'interno degli edifici o, se tecnicamente e funzionalmente impossibile, su facciate secondarie, ovvero ricorrendo a impianti compatti quali, ad esempio, le antenne centralizzate. Qualora per gli impianti si renda necessario utilizzare la copertura deve essere garantito il minimo ingombro e previste soluzioni armoniche di mascheramento.
d) Non è ammesso il posizionamento di macchinari funzionali ai vari impianti all'esterno degli edifici.
e) Sugli edifici con copertura a falde non possono essere montati pannelli fotovoltaici e solari termici, potranno essere valutate soluzioni integrate con i manti di copertura escludendo comunque i serbatoi di accumulo d'acqua. E'

vietato il posizionamento di tali impianti su manufatti accessori delle unità immobiliari (es verande, pergolati), mentre è ammesso il posizionamento su terrazzi già dotati di parapetto e dallo stesso occultati, previa verifica attraverso la redazione di un S.O.I. comprensivo di elaborati grafici e fotografici rappresentanti le visioni planimetriche, prospettiche e fotomontaggi per un raggio significativo comprensivo dei coni visuali più elevati, atte ad illustrare la salvaguardia ambientale del contesto entro cui si colloca l'intervento.

f) La costruzione e ricostruzione di muri di parchi e giardini o di elementi visibili dovranno essere realizzati con materiali e tecniche tradizionali tipiche del luogo. Le opere murarie in cemento armato dovranno essere rivestite in intonaco o pietra tradizionale a corsi paralleli. Qualora si tratti di opera di sostegno il rivestimento è ammesso esclusivamente in pietra tradizionale a corsi paralleli;
g) Gli interventi atti al superamento delle barriere architettoniche, nei casi in cui tali interventi siano posti all'esterno degli edifici, dovranno essere previsti nelle porzioni di immobile meno visibili;
h) Le vetrine, le insegne e gli arredi degli esercizi commerciali di carattere storico devono essere conservate e comunque l'installazione di tende ai piani terra prospicienti piazze e vie pubbliche e insegne sulla pubblica via saranno soggette alla disciplina del piano dei dehor. Per le tende a protezione di logge, terrazzi, balconi posti oltre i piani terra, dovrà essere valutata l'effettiva compatibilità con il contesto di margine.
i) E' ammessa la realizzazione di pergolati a condizione che siano realizzati in ferro battuto con lavorazioni e motivi tipici della tradizione locale, che siano privi di chiusure laterali e superiori, che la superficie esterna nel cui ambito è previsto il pergolato non sia inferiore a mq 50, che l'elemento di arredo non copra una superficie superiore al 20% della superficie esterna disponibile e comunque che abbia superficie non superiore a mq 20

Art.43 AC-A-Ip ambito di conservazione litorale di pregio

43.1 Caratteristiche generali - Definizione

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)

43.2 Destinazioni d'uso ammesse

Destinazione d'uso Residenziale: R1 – R2 - R3 - R4
Destinazione d'uso Turistico-ricettiva: T1 - T2
Destinazione d'uso Servizi: S1 – S2
Destinazione d'uso Rurale: A1 – A2 - A3

43.3 Indice di utilizzazione insediativa IUI

Tutte le aree sono prive di Indice di utilizzazione Insediativa

43.4 Interventi sul patrimonio edilizio esistente

Manutenzione ordinaria	si	Senza condizioni
Manutenzione straordinaria	si	Senza condizioni
Restauro / Risanamento conservativo	si	Senza condizioni
Ristrutturazione edilizia	si	Gli interventi di recupero dell'edificato presente dovranno in ogni caso garantire la conservazione dei caratteri paesistici ed ambientali propri dell'immagine del sistema insediato, con una particolare attenzione nei confronti della salvaguardia degli spazi scoperti, al fine di escluderne la progressiva artificializzazione. 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, o, ove tali caratteri risultino alterati ne prevedano la ricomposizione. Negli interventi di recupero interessanti la totalità del fabbricato è consentita l'attribuzione alla funzione abitativa diretta di quote di SA non aventi al momento tale destinazione nella misura massima del 25% della SA abitativa già esistente, con l'ulteriore condizione che la superficie da aggregarsi sia già compresa nel corpo dell'edificio secondo la sua tipologia. L'intervento di ristrutturazione può comportare la conversione del fabbricato esistente avente diversa destinazione verso quella abitativa alla condizione che il fabbricato stesso sia costituito da una struttura edificata, anche se parzialmente diruta, costituita da pareti perimetrali realizzati in prevalenza in muratura e 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. E' consentito un Intervento di ampliamento volumetrico a edificio esistente fruendo di credito edilizio derivante da rimozione di volumi nell'ambito della stessa proprietà, non eccedente il 20 per cento del volume geometrico alle seguenti condizioni: Al fine di favorire il superamento di singole situazione di degrado dell'immagine del sistema edificato, è ammessa la ricomposizione edilizia di volumi isolati legittimati a seguito di sanatoria edilizia, aventi caratteristiche costruttive e di immagine incompatibili con quelle dominanti, mediante parziale recupero volumetrico del manufatto esistente previa demolizione del manufatto stesso.

		Ove lo stesso sia aderente o sia compreso entro lo stesso sito di un edificio principale è consentito l'utilizzo di un volume pari a quello demolito e con un massimo non valicabile di mc. 25 da disporre in ampliamento del fabbricato principale presente nella stessa proprietà, nella salvaguardia del modello compositivo esistente. Al volume ricostruito potrà essere attribuita funzione d'uso analoga alla destinazione d'uso presente nell'edificio principale. E' obbligatoria la previsione di accurata ricomposizione ambientale delle superfici scoperte derivanti dalla demolizione del manufatto. La Dc dovrà essere mt.3 e la Df mt.12 ove frontistanti pareti finestrate.
Sostituzione edilizia	si	Limitatamente a edifici privi di valore storico o documentario e solo se motivata da effettivi e documentati motivi di ordine statico-strutturale
Ricomposizione Edilizia (RPE)	si	Ammesso
Ristrutturazione urbanistica	no	Non ammesso

43.5 Incremento unità abitative

Gli interventi che propongano incremento del numero delle unità abitative esistenti non debbono produrre unità aventi SA media minore di mq. 85 o comunque unità aventi SA minore di mq. 65, fatta esclusione, nel calcolo della media, delle unità già inferiori a tale limite e che non possono essere ulteriormente ridotte. Relativamente agli edifici con categoria tipologica della villa, tali valori sono incrementati sino a 120 mq. quale media e mq. 90 quale minimo.
Gli interventi che comportano un aumento del numero delle unità abitative dovranno prevedere il reperimento di posti auto pertinenziali per ogni nuova unità immobiliare prevista, ovvero l'obbligo del versamento al Comune di una somma equivalente al valore di mercato dei posti auto, quando sia dimostrata l'impossibilità ad assolvere a tale obbligo per mancata disponibilità di spazi idonei di cui al successivo comma. Il posto o i posti auto dovranno avere le caratteristiche di cui al precedente art. 8.33

43.6 Interventi di ampliamento volumetrico su singolo edificio in assenza di asservimento

Non ammesso

43.7 Interventi di ampliamento volumetrico su singolo edificio con asservimento di aree ricomprese nel medesimo plesso d'ambito

Non è ammesso

43.8 RE-PC Interventi di ristrutturazione edilizia eccedenti i limiti di cui all'art. 10 della LR 16/2008 e s.m.i

Non è ammesso

43.9 Ai fini dell'applicazione degli articoli 8.44 l'ambito NON è ritenuto idoneo quale area "di atterraggio" da altri ambiti del territorio comunale

43.10 DRR - Demolizione e ricostruzione con incremento volumetrico di edifici destinazione residenziale presenti nel territorio comunale

Previa verifica che trattasi di edificio suscettibile di riqualificazione come indicato all'art. 8.42 è AMMESSO a condizione che la superficie minima delle unità immobiliari derivanti **non sia inferiore a 60 mq** di superficie agibile, solo se motivata da effettivi e documentati motivi di orine statico-strutturale, o dalla accertata incompatibilità delle strutture rispetto a modelli tipologici tradizionali, fermo restando l'obbligo di riedificazione in assoluta analogia con i caratteri compositivi e di linguaggio dominanti nella zona.
Parametri edilizi:
Dc mt. 3
Df mt. 12 ove frontistanti pareti finestrate
In ogni caso l'altezza massima del fabbricato, a seguito dell'intervento, non potrà eccedere l'altezza originaria se non per un massimo di mt. 0,5
Al fine di consentire il migliore inserimento dell'intervento di nuova costruzione all'interno del contesto urbano di riferimento diretto è consentito che la ricostruzione utilizzi oltre al volume fuori terra preesistente anche volumetrie minori presenti nell'intorno del sito di cui è prevista la demolizione e la conseguente sistemazione superficiale, sino ad una percentuale massima del 25% rispetto al volume principale.

43.11 DRD - Demolizione e ricostruzione con incremento volumetrico di edifici a destinazione diversa da quella residenziale presenti nel territorio comunale

Previa verifica che trattasi di edificio suscettibile di riqualificazione come indicato all'art. 8.42 è AMMESSO a condizione che la superficie minima delle unità immobiliari derivanti non sia inferiore a 60 mq di superficie agibile, solo se motivata da effettivi e documentati motivi di orine statico-strutturale, o dalla accertata incompatibilità delle strutture rispetto a modelli tipologici tradizionali, fermo restando l'obbligo di riedificazione in assoluta analogia con i caratteri compositivi e di linguaggio dominanti nella zona.
Parametri edilizi:
Dc mt. 3
Df mt. 12 ove frontistanti pareti finestrate
In ogni caso l'altezza massima del fabbricato, a seguito dell'intervento, non potrà eccedere l'altezza originaria se non per un massimo di mt. 0,5
Al fine di consentire il migliore inserimento dell'intervento di nuova costruzione all'interno del contesto urbano di riferimento diretto è consentito che la ricostruzione utilizzi oltre al volume fuori terra preesistente anche volumetrie minori presenti nell'intorno del sito di cui è prevista la demolizione e la conseguente sistemazione superficiale, sino ad una percentuale massima del 25% rispetto al volume principale.
Ove l'intervento di demolizione e successiva ricostruzione preveda l'attribuzione quale dominante in termini di S.A. della destinazione d'uso residenziale in luogo di quella preesistente esso viene assentito con permesso di costruire annesso a convenzione con la quale il soggetto attuatore assume impegni nei confronti del Comune, in aggiunta al contributo di costruzione (L.R. 25/1995 e s.m.) al potenziamento e miglioramento delle dotazioni pubbliche di standard come da DGC n. 146/2014 del 31/10/2014

43.12 Recupero Sottotetto Esistente

Non ammesso per interventi che comportano modificazioni delle altezze di colmo e di gronda e secondo quanto previsto all'art. 24 delle presenti norme.

43.13 Nuova edificazione

Non è ammesso ad eccezione di:
a) volumi pertinenziali entro terra compresi entro il sedime principale soprastante, nei limiti e caratteri della superficie accessoria (come da definizione di legge);
b) volumi interrati costituiti in pertinenza (come da definizione di legge) con divieto di contiguità con altri volumi interrati posti a distanza inferiore di 3 mt;
c) interventi di DRR (art. 43.10) e DRD (art. 43.11).

43.14 Volumi tecnici

I volumi tecnici sono ammessi esclusivamente se limitati alla formazione di vani per la colloca di impianti tecnici o per servizi tecnologici della superficie massima di 6 mq, privi di comunicazione diretta con superfici agibili (SA) contigue.

43.15 Interventi sugli spazi esterni scoperti

Giardini di pregio
E' vietata l'alterazione delle componenti di rilievo, sia edificate che vegetali, proprie di ogni giardino, con divieto di estensione delle pavimentazioni continue artificiali.
Qualsiasi intervento comportante modificazione degli ingressi, della sistemazione dei vialetti interni o apprezzabile modifica degli impianti vegetali arborei deve essere inserito all'interno di un progetto unitario esteso all'intero giardino, con il quale deve essere dimostrato il miglioramento che la previsione deve indurre nei confronti dell'assetto complessivo del giardino e delle sue componenti di valore.

Percorrenze carrabili e parcheggi
a) Non è ammessa la formazione di nuove percorrenze carrabili se non volte esclusivamente per l'accesso dalla via pubblica a superfici destinate a parcheggio pertinenziale.
b) Le sistemazioni di aree scoperte per la formazione di parcheggi autoveicolari privati sono ammesse esclusivamente laddove i posti auto risultanti siano richiesti quale unica pertinenza definitiva di unità abitative presenti all'interno dello stesso ambito.
c) La realizzazione di posti auto interrati entro la morfologia esistente, è ammessa esclusivamente laddove i posti auto risultanti siano richiesti quale unica pertinenza definitiva di unità abitative presenti all'interno dello stesso ambito e non comporti la creazione di nuovi raccordi veicolari interni alle aree di pertinenza di lunghezza maggiore di 20 mt.

d) La localizzazione del volume interrato dovrà essere esterna alla proiezione planimetrica di ogni edificio presente sul lotto, essere completamente interrata rispetto alla morfologia del sito preesistente l'intervento in assenza di sopraelevazioni delle sistemazioni superficiali.
e) Il parcheggio interrato dovrà avere un'unica apertura e non potrà avere una superficie comprensiva di stalli e rampa di circolazione maggiore di mq. 60.
f) Non è ammessa la formazione di volumi interrati aventi più di un piano.
g) E' altresì ammissibile la realizzazione di tratti viari nuovi di sviluppo lineare non superiore a ml. 50,00 e di sezione non superiore a ml. 2,50, esclusivamente per l'accessibilità a edifici già esistenti e già oggetto di titolo edilizio di manutenzione, risanamento e/o ristrutturazione edilizia o al servizio di fondo agricolo.
h) L'adeguamento della viabilità ed altresì la nuova viabilità devono prevedere il contenimento delle modellazioni del versante con scavi e riempimenti di altezza contenuta entro i due metri.
i) La pavimentazione deve essere realizzata in materiale filtrante è ammesso il mantenimento della pavimentazione in sterrato eventualmente già esistente.

Modifiche morfologiche
Non sono ammesse modificazioni delle quote di sistemazioni delle aree esterne eccedenti quelle minime connesse alla migliore sistemazione di corti interne in forma di giardino o corte pertinenziale

Installazione di manufatti non volumetrici
E' ammessa la sistemazione di piccoli elementi non volumetrici di arredo dei giardini, con esclusione di altri elementi aventi volume interno utilizzabile. Eventuali locali tecnici da contenersi nella misura minima compatibile con la funzione svolta e comunque non eccedenti la superficie interne di mq. 6 dovranno, ove possibile, essere realizzati entro la morfologia esiste o in addossamento a preesistenti contenimenti.
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. 5,00;
- distanza minima dai confini di proprietà m. 1,50.

Interventi sugli spazi verdi
Ai fini della tutela degli spazi verdi privati sono ammessi unicamente gli interventi di conservazione e manutenzione, anche mediante la sostituzione di singoli esemplari, del patrimonio vegetazionale presente; i singoli progetti riguardanti le aree verdi devono essere corredati di relazione agronomica e paesistica atta a illustrare le modalità di conservazione dei valori paesistici e ambientali presenti oltre che a favorire la qualificazione dell'areale in cui sono inseriti

Piscine
Fermo restando i principi generali indicati all'art.33 delle presenti norme, la formazione di piscine private è ammessa esclusivamente all'interno di un lotto unitario sistemato a giardino scoperto di superficie non inferiore a mq. 750 di pertinenza di edificio abitativo principale.
La vasca e tutte le sistemazioni accessorie (vani per impianti, pavimentazioni di bordo, vasca di riciclo e simili) dovranno risultare interamente ricompresi entro la sistemazione preesistente del terreno.
La fascia di terreno circostante la vasca dovrà conservare caratteristiche di permeabilità riducendo le pavimentazioni artificiali chiuse eventualmente indispensabili entro una superficie non superiore ad ¼ di quella della vasca.

43.16 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

43.17 Disciplina Paesistica

Oggetto degli indirizzi puntuali della progettazione divengono in primo luogo gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, che, anche se in più punti presenta componenti eterogenee e spesso estranee al quadro ambientale entro cui si trovano, costituisce il primo riferimento dell'immagine complessiva.

Ulteriore aspetto di particolare rilievo nella valutazione complessiva degli interventi si ritrova nella considerazione della necessaria valorizzazione degli spazi aperti e della fascia costiera.

Relativamente alla progettazione degli interventi sull'edificato occorre far riferimento ai seguenti criteri orientativi:

Edifici con tipologia abitativa tradizionale

a) Dovranno essere conservate in via generale le composizioni delle coperture esistenti privilegiando le soluzioni che prevedono il rivestimento del manto in ardesia, con divieto di sostituzione con altro materiale ove il manto in ardesia risulti preesistente o comunque dominante nell'intorno immediato.
b) Nel tetti lo sporto di gronda non dovrà superare i cm.50 dal filo esterno della muratura perimetrale dell'edificio e il raccordo alla radice del tetto dovrà conservare le cornici e gli elementi architettonici nella loro configurazione originaria.
c) Canali di gronda e pluviali dovranno essere realizzati in rame a sezione circolare.
d) Camini e sfiati o altre sovrastrutture similari dovranno essere di norma realizzati in muratura e finiti in intonaco in arenino alla genovese e provvisti di cappello in ardesia alla genovese.
e) Nel caso in cui siano presenti, vanno mantenuti e ripristinati i muri d'attico.
f) La realizzazione di abbaini e lucernari è consentita qualora questi siano collocati in asse con le bucature esistenti dei prospetti di riferimento e non interessino complessivamente una superficie di copertura superiori al 20% della superficie della falda su cui insistono.
g) Abbaini e lucernari dovranno inoltre essere arretrati di almeno 1,5 mt. dal muro perimetrale del prospetto ed i primi saranno realizzati con copertura a due falde e colmo trasversale, parallelo alla linea di gronda della falda su cui si imposta l'abbaino. In ogni caso la linea di colmo dell'abbaino non dovrà avere quota superiore a quella del colmo principale della copertura. Il manto di copertura dovrà essere realizzato in ardesia, il fronte potrà essere in muratura intonacata o rivestito in ardesia, l'apertura non dovrà superare gli 80 cm. di larghezza.
h) Le antenne dovranno in linea di massima essere centralizzate per ciascun edificio e i collegamenti andranno realizzati sottotraccia.
i) Non sono ammesse modificazioni dei prospetti, fatti salvi i casi di ampliamento consentiti e quelli comportanti la
j) regolarizzazione e il riordino delle bucature secondo il modello tipologico presente.
k) La presenza di logge, balconi e terrazzi deve essere il più possibile contenuta in coerenza con i caratteri originari del prospetto.
l) Preferibilmente i prospetti dovranno avere in intonaco in arenino alla genovese.
m) Qualora siano presenti muri in pietra faccia a vista o soluzioni specifiche, gli stessi andranno ripristinati o ricostruiti con analoghe tecnologie o con paramenti lapidei posti a correre orizzontalmente.
n) La fascia basamentale potrà essere rivestita in lastre lapidee o evidenziata con differenziazioni d'intonaco.
o) Sono da mantenersi le decorazioni dipinte e le quadrature iconiche storiche.
p) Si possono realizzare decorazioni pittoriche su superfici che ne siano prive, eseguite con prodotti a base di silicati.
q) Sono da mantenersi inalterate le aperture esistenti, fatti salvi i casi di ampliamento consentiti e quelli comportanti la regolarizzazione e il riordino delle bucature secondo il modello tipologico presente.

Edifici con tipologia diversa da quella tradizionale

a) Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di origine recente, portanti tipologie mutuate dai linguaggi propri dell'architettura moderna devono essere realizzati perseguendo il mantenimento e la valorizzazione delle caratteristiche architettoniche e tipologiche dell'edificio stesso, conservandone i rapporti positivi eventualmente presenti con il contesto d'intorno immediato e gli spazi liberi pertinenziali.
b) Gli eventuali ampliamenti volumetrici ammessi debbono sempre salvaguardare i caratteri architettonici dell'edificio originario evitando alterazioni del linguaggio proprio o stravolgimenti della composizione volumetrica, laddove la stessa possegga caratteri di positivo equilibrio.
c) Nel caso di fabbricati con evidenti situazioni di alterazione della composizione volumetrica, o comunque di avanzata obsolescenza dei valori puntuali propri l'intervento di recupero e/o di ampliamento deve costituire occasione di riordino e qualificazione complessiva mediante un progetto esteso all'intero edificio.
d) Deve essere sempre compresa nei progetti riguardanti il recupero di interi edifici la riqualificazione delle aree di pertinenza, con una progettazione positiva degli spazi a verde scoperto libero.

Aree libere pertinenziali

a) Negli interventi di sistemazione degli spazi liberi, tra edifici o derivanti da interventi di demolizione, le opere devono essere realizzate con ricorso a tecniche e materiali presenti nel contesto di appartenenza con attenzione al recupero di elementi di valore storico o tradizionali; il ricorso a tecnologie alternative è ammesso solo quando assicuri migliori risultati in termini di funzionalità, smaltimento delle acque, permeabilità dei suoli e stabilità degli

edifici.

b) I progetti di sistemazione delle aree libere e delle coperture piane devono prevedere sistemazioni a verde naturale o, in caso di edificato far ricorso a coperture con verde pensile. Le essenze ad alto fusto di pregio devono essere mantenute, se eventualmente rimosse devono essere piantate nel giardino o nel parco sempre in modo da assicurare la presenza della vegetazione e il suo naturale sviluppo.

Ampliamenti volumetrici

Gli interventi comportanti ampliamento volumetrico debbono essere progettati nel rispetto degli elementi compositivi e linguistici che caratterizzano l'edificio principale sulla base di un processo critico di interpretazione di modalità di accrescimento volumetrico che garantisca per composizione, impiego di tecnologie e materiali, un corretto rapporto con la preesistenza ed un positivo inserimento paesaggistico. A tal fine tra gli atti di progetto è prescritta la produzione di appositi elaborati grafici e descrittivi esplicitanti i criteri che hanno ordinato la progettazione.

Volumi interrati

Nella costruzione di volumi interrati per autoparcheggi o altri locali di servizio il muro sul lato libero dovrà presentare paramenti in pietra locale con conci a correre paralleli, su modello dei muri in pietra tradizionali.
Dovrà comprendere un'unica apertura, con serramento in legno o metallo verniciato con cerniere verticali per apertura a libro, o basculante su asse orizzontale. Nel caso di rivestimento a doghe è prescritta l'adozione di doghe verticali. La copertura dovrà essere reinverdita o pavimentata con lastre di ardesia o elementi lapidei congruenti con il paesaggio locale.

Sistemazioni esterne

a) L'area di pertinenza intorno agli edifici, deve mantenere superfici permeabili per almeno il 60% della superficie totale, le parti pavimentate possono essere realizzate con materiali lapidei o con mattonata o con acciottolato, le altre superfici se necessario saranno adeguatamente drenate.
b) I serbatoi, cisterne, ricoveri, o altri elementi ad essi assimilabili, dovranno essere localizzati in modo da ridurne l'impatto oltre che ottemperare le prescrizioni relative alla sicurezza e dovranno essere perimetrali con una siepe sempreverde di altezza e compattezza atte ad occultarli.
c) La formazione di eventuali piscine private, ammesse esclusivamente in osservanza delle condizioni e delle limitazioni previste nelle norme urbanistiche d'ambito, dovrà prevedere idonee modalità di deflusso delle acque meteoriche limitando al massimo la impermeabilizzazione del suolo. A tal riguardo eventuali solarium di bordo della piscina potranno essere realizzati con la colloca di impalcati in legno, a doghe aperte, semplicemente poggiati su terreno, in assenza di opere di definitiva trasformazione delle superfici a verde.
d) Gazebo, pergolati, elementi di arredo, sono ammessi nelle realizzazioni che adottano disegni e tecniche congrui con il linguaggio dell'edificio a cui sono annessi e utilizzano materiali naturali: ferro, legno, pietra.
e) I muri a secco nell'intorno dovranno essere mantenuti e ripristinati;
f) I muri di sostegno dovranno essere di altezza inferiore ai 3 metri, dovranno essere realizzati paramenti lapidei a conci a correre paralleli, su modello dei muri in pietra tradizionali.
g) In corrispondenza del margine delle crose, si dovrà provvedere al restauro degli elementi storici permanenti, rispettando e riproponendo le tecniche e i materiali originari.
h) Lungo le altre fasce perimetrali le proprietà potranno essere delimitate con muretti con paramenti lapidei e di altezza non superiore a 1 metro, eventualmente sormontati da inferriate verniciate a disegno verticale e/o da siepi vegetali.

Balconi

Ammessi con profondità massima 1,50 m. E' vietato sostituire le ringhiere d'epoca dei poggioli con altre di foggia e disegno diversi; qualora non sia possibile restaurarle vanno rifatte sul disegno e nei modi di quelle originarie. Sono comunque vietate ringhiere i cui montanti sporgano all'esterno rispetto al corrimano superiore.

Pensilina sovrapporta

Ammesse con sporto non superiore a 1,20 m, con struttura a sbalzo in legno e manto di copertura in cotto o pietra locale come la copertura dell'edificio.

Art.44 AC-A-up ambito di conservazione sistemi urbani di alto pregio

44.1 Caratteristiche generali - Definizione

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.

44.2 Destinazioni d'uso ammesse

Destinazione d'uso Residenziale: R1 – R2- R3 - R4
Destinazione d'uso Turistico-ricettiva: T1 - T2
Destinazione d'uso Servizi: S1 – S2
Destinazione d'uso Rurale: A1 – A2 - A3

44.3 Indice di utilizzazione insediativa IUI

Tutte le aree sono prive di Indice di utilizzazione Insediativa

44.4 Interventi sul patrimonio edilizio esistente

Manutenzione ordinaria	si	Senza condizioni
Manutenzione straordinaria	si	Senza condizioni
Restauro / Risanamento conservativo	si	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
Ristrutturazione edilizia	si	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, o, ove tali caratteri risultino alterati ne prevedano la ricomposizione. Negli interventi di recupero interessanti la totalità del fabbricato è consentita l'attribuzione alla funzione abitativa diretta di quote di SA non aventi al momento tale destinazione nella misura massima del 25% della SA abitativa già esistente, con l'ulteriore condizione che la superficie da aggregarsi sia già compresa nel corpo dell'edificio secondo la sua tipologia.
Sostituzione edilizia	si	Limitatamente a edifici privi di valore storico o documentario e solo se motivata da effettivi e documentati motivi di ordine statico-strutturale.
Ricomposizione Edilizia (RPE)	si	
Ristrutturazione urbanistica	no	Non ammesso

44.5 Incremento unità abitative

Gli interventi che propongano incremento del numero delle unità abitative esistenti non debbono produrre unità aventi SA media minore di mq. 85 o comunque unità aventi SA minore di mq. 65, fatta esclusione, nel calcolo della media, delle unità già inferiori a tale limite e che non possono essere ulteriormente ridotte. Relativamente agli edifici con categoria tipologica della villa, tali valori sono incrementati sino a 120 mq. quale media e mq. 90 quale minimo.
Gli interventi che comportano un aumento del numero delle unità abitative dovranno prevedere il reperimento di posti auto pertinenziali per ogni nuova unità immobiliare prevista, ovvero l'obbligo del versamento al Comune di una somma equivalente al valore di mercato dei posti auto, quando sia dimostrata l'impossibilità ad assolvere a tale obbligo per mancata disponibilità di spazi idonei di cui al successivo comma. Il posto o i posti auto dovranno avere le caratteristiche di cui al precedente art. 8.33.

44.6 Interventi di ampliamento volumetrico su singolo edificio in assenza di asservimento

Non ammesso

44.7 Interventi di ampliamento volumetrico su singolo edificio con asservimento di aree ricomprese nel medesimo plesso d'ambito

Non è ammesso

44.8 RE-PC Interventi di ristrutturazione edilizia eccedenti i limiti di cui all'art. 10 della LR 16/2008 e s.m.i

Non è ammesso

44.9 Ai fini dell'applicazione degli articoli 8.44 l'ambito NON è ritenuto idoneo quale area "di atterraggio" da altri ambiti del territorio comunale

44.10 DRR - Demolizione e ricostruzione con incremento volumetrico di edifici destinazione residenziale presenti nel territorio comunale

Previa verifica che trattasi di edificio suscettibile di riqualificazione come indicato all'art. 8.42 è AMMESSO a condizione che la superficie minima delle unità immobiliari derivanti non sia inferiore a 60 mq di superficie agibile, solo se motivata da effettivi e documentati motivi di orine statico-strutturale, o dalla accertata incompatibilità delle strutture rispetto a modelli tipologici tradizionali, fermo restando l'obbligo di riedificazione in assoluta analogia con i caratteri compositivi e di linguaggio dominanti nella zona.
Parametri edilizi:
Dc mt. 3
Df mt. 12 ove frontistanti pareti finestrate
In ogni caso l'altezza massima del fabbricato, a seguito dell'intervento, non potrà eccedere l'altezza originaria se non per un massimo di mt. 0,5
Al fine di consentire il migliore inserimento dell'intervento di nuova costruzione all'interno del contesto urbano di riferimento diretto è consentito che la ricostruzione utilizzi oltre al volume fuori terra preesistente anche volumetrie minori presenti nell'intorno del sito di cui è prevista la demolizione e la conseguente sistemazione superficiale, sino ad una percentuale massima del 15% rispetto al volume principale.

44.11 DRD - Demolizione e ricostruzione con incremento volumetrico di edifici a destinazione diversa da quella residenziale presenti nel territorio comunale

Previa verifica che trattasi di edificio suscettibile di riqualificazione come indicato all'art. 8.42 è AMMESSO a condizione che la superficie minima delle unità immobiliari derivanti non sia inferiore a 60 mq di superficie agibile, solo se motivata da effettivi e documentati motivi di orine statico-strutturale, o dalla accertata incompatibilità delle strutture rispetto a modelli tipologici tradizionali, fermo restando l'obbligo di riedificazione in assoluta analogia con i caratteri compositivi e di linguaggio dominanti nella zona.
Parametri edilizi:
Dc mt. 3
Df mt. 12 ove frontistanti pareti finestrate
In ogni caso l'altezza massima del fabbricato, a seguito dell'intervento, non potrà eccedere l'altezza originaria se non per un massimo di mt. 0,5
Al fine di consentire il migliore inserimento dell'intervento di nuova costruzione all'interno del contesto urbano di riferimento diretto è consentito che la ricostruzione utilizzi oltre al volume fuori terra preesistente anche volumetrie minori presenti nell'intorno del sito di cui è prevista la demolizione e la conseguente sistemazione superficiale, sino ad una percentuale massima del 15% rispetto al volume principale.
Ove l'intervento di demolizione e successiva ricostruzione preveda l'attribuzione quale dominante in termini di S.A. della destinazione d'uso residenziale in luogo di quella preesistente esso viene assentito con permesso di costruire annesso a convenzione con la quale il soggetto attuatore assume impegni nei confronti del Comune, in aggiunta al contributo di costruzione (L.R. 25/1995 e s.m.) al potenziamento e miglioramento delle dotazioni pubbliche di standard come da DGC n. 146/2014 del 31/10/2014

44.12 Recupero Sottotetto Esistente

Non ammesso per interventi che comportano modificazioni delle altezze di colmo e di gronda e secondo quanto previsto all'art. 24 delle presenti norme.

44.13 Nuova edificazione

Non è ammesso ad eccezione di:

a) volumi pertinenziali entro terra compresi entro il sedime principale soprastante, nei limiti e caratteri della superficie accessoria (come da definizione di legge);
b) volumi interrati costituiti in pertinenza (come da definizione di legge) con divieto di contiguità con altri volumi interrati posti a distanza inferiore di 3 mt;
c) interventi di DRR (art. 44.10) e DRD (art. 44.11)

44.14 Volumi tecnici

I volumi tecnici sono ammessi esclusivamente se limitati alla formazione di vani per la colloca di impianti tecnici o per servizi tecnologici della superficie massima di 6 mq, privi di comunicazione diretta con superfici agibili (SA) contigue.

44.15 Interventi sugli spazi esterni scoperti

Giardini di pregio

a) E' vietata l'alterazione delle componenti di rilievo, sia edificate che vegetali, proprie di ogni giardino, con divieto di estensione delle pavimentazioni continue artificiali.
b) Qualsiasi intervento comportante modificazione degli ingressi, della sistemazione dei vialetti interni o apprezzabile modifica degli impianti vegetali arborei deve essere inserito all'interno di un progetto unitario esteso all'intero giardino, con il quale deve essere dimostrato il miglioramento che la previsione deve indurre nei confronti dell'assetto complessivo del giardino e delle sue componenti di valore.

Percorrenze carrabili e parcheggi

a) Non è ammessa la formazione di nuove percorrenze carrabili se non volte esclusivamente per l'accesso dalla via pubblica a superfici destinate a parcheggio pertinenziale.
b) Le sistemazioni di aree scoperte per la formazione di parcheggi autoveicolari privati sono ammesse esclusivamente laddove i posti auto risultanti siano richiesti quale unica pertinenza definitiva di unità abitative presenti all'interno dello stesso ambito.
c) La realizzazione di posti auto interrati entro la morfologia esistente, è ammessa esclusivamente laddove i posti auto risultanti siano richiesti quale unica pertinenza definitiva di unità abitative presenti all'interno dello stesso ambito e non comporti la creazione di nuovi raccordi veicolari interni alle aree di pertinenza di lunghezza maggiore di 20 mt.
d) La localizzazione del volume interrato dovrà essere esterna alla proiezione planimetrica di ogni edificio presente sul lotto, essere completamente interrata rispetto alla morfologia del sito preesistente l'intervento in assenza di sopraelevazioni delle sistemazioni superficiali.
e) Il parcheggio interrato dovrà avere un'unica apertura e non potrà avere una superficie comprensiva di stalli e rampa di circolazione maggiore di mq. 60.
f) Non è ammessa la formazione di volumi interrati aventi più di un piano.
g) E' altresì ammissibile la realizzazione di tratti viari nuovi di sviluppo lineare non superiore a ml. 50,00 e di sezione non superiore a ml. 2,50, esclusivamente per l'accessibilità a edifici già esistenti e già oggetto di titolo edilizio di manutenzione, risanamento e/o ristrutturazione edilizia o al servizio di fondo agricolo.
h) L'adeguamento della viabilità ed altresì la nuova viabilità devono prevedere il contenimento delle modellazioni del versante con scavi e riempimenti di altezza contenuta entro i due metri.
i) La pavimentazione deve essere realizzata in materiale filtrante è ammesso il mantenimento della pavimentazione in sterrato eventualmente già esistente.

Modifiche morfologiche

Non sono ammesse modificazioni delle quote di sistemazioni delle aree esterne eccedenti quelle minime connesse alla migliore sistemazione di corti interne in forma di giardino o corte pertinenziale; tali modesti interventi devono tuttavia garantire un'accurata ricomposizione morfologico-ambientale contenendo i movimenti di terra entro limiti di sterro e riporto che non oltrepassino 0.80 m

Installazione di manufatti non volumetrici

a) E' ammessa la sistemazione di piccoli elementi non volumetrici di arredo dei giardini, con esclusione di altri elementi aventi volume interno utilizzabile. Eventuali locali tecnici da contenersi nella misura minima compatibile con la funzione svolta e comunque non eccedenti la superficie interne di mq. 6 dovranno, ove possibile, essere realizzati entro la morfologia esiste o in addossamento a preesistenti contenimenti.
b) 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. 5,00
- distanza minima dai confini di proprietà m. 1,50

Interventi sugli spazi verdi

Ai fini della tutela degli spazi verdi privati sono ammessi unicamente gli interventi di conservazione e manutenzione, anche mediante la sostituzione di singoli esemplari, del patrimonio vegetazionale presente; i singoli progetti riguardanti le aree verdi devono essere corredati di relazione agronomica e paesistica atta a illustrare le modalità di conservazione dei valori paesistici e ambientali presenti oltre che a favorire la qualificazione dell'areale in cui sono inseriti.

Piscine

Fermo restando i principi generali indicati all'art.33 delle presenti norme, la formazione di piscine private è ammessa esclusivamente all'interno di un lotto unitario sistemato a giardino scoperto di superficie non inferiore a mq. 750 di pertinenza di edificio abitativo principale.
La vasca e tutte le sistemazioni accessorie (vani per impianti, pavimentazioni di bordo, vasca di riciclo e simili) dovranno risultare interamente ricompresi entro la sistemazione preesistente del terreno.
La fascia di terreno circostante la vasca dovrà conservare caratteristiche di permeabilità riducendo le pavimentazioni artificiali chiuse eventualmente indispensabili entro una superficie non superiore ad ¼ di quella della vasca.

44.16 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;

44.17 Disciplina Paesistica

Oggetto degli indirizzi puntuali della progettazione divengono in primo luogo gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, che, anche se in più punti presenta componenti eterogenee e spesso estranee al quadro ambientale entro cui si trovano, costituisce il primo riferimento dell'immagine complessiva.

Ulteriore aspetto di particolare rilievo nella valutazione complessiva degli interventi si ritrova nella considerazione della necessaria valorizzazione degli spazi aperti e della fascia costiera.

Relativamente alla progettazione degli interventi sull'edificato occorre far riferimento ai seguenti criteri orientativi:

Edifici con tipologia abitativa tradizionale

a) Dovranno essere conservate in via generale le composizioni delle coperture esistenti privilegiando le soluzioni che prevedono il rivestimento del manto in ardesia, con divieto di sostituzione con altro materiale ove il manto in ardesia risulti preesistente o comunque dominante nell'intorno immediato.
b) Nel tetti lo sporto di gronda non dovrà superare i cm. 50 dal filo esterno della muratura perimetrale dell'edificio e il raccordo alla radice del tetto dovrà conservare le cornici e gli elementi architettonici nella loro configurazione originaria.
c) Canali di gronda e pluviali dovranno essere realizzati in rame a sezione circolare.
d) Camini e sfiati o altre sovrastrutture similari dovranno essere di norma realizzati in muratura e finiti in intonaco in arenino alla genovese e provvisti di cappello in ardesia alla genovese.
e) Nel caso in cui siano presenti, vanno mantenuti e ripristinati i muri d'attico.
f) La realizzazione di abbaini e lucernari è consentita qualora questi siano collocati in asse con le bucature esistenti dei prospetti di riferimento e non interessino complessivamente una superficie di copertura superiori al 20% della superficie della falda su cui insistono.
g) Abbaini e lucernari dovranno inoltre essere arretrati di almeno 1,5 mt. dal muro perimetrale del prospetto ed i primi saranno realizzati con copertura a due falde e colmo trasversale, parallelo alla linea di gronda della falda su cui si imposta l'abbaino. In ogni caso la linea di colmo dell'abbaino non dovrà avere quota superiore a quella del colmo principale della copertura. Il manto di copertura dovrà essere realizzato in ardesia, il fronte potrà essere in muratura intonacata o rivestito in ardesia, l'apertura non dovrà superare gli 80 cm. di larghezza.
h) Le antenne dovranno in linea di massima essere centralizzate per ciascun edificio e i collegamenti andranno realizzati sottotraccia.
i) Non sono ammesse modificazioni dei prospetti, fatti salvi i casi di ampliamento consentiti e quelli comportanti la

regolarizzazione e il riordino delle bucature secondo il modello tipologico presente.
j) La presenza di logge, balconi e terrazzi deve essere il più possibile contenuta in coerenza con i caratteri originari del prospetto.
k) Preferibilmente i prospetti dovranno avere in intonaco in arenino alla genovese.
l) Qualora siano presenti muri in pietra faccia a vista o soluzioni specifiche, gli stessi andranno ripristinati o ricostruiti con analoghe tecnologie o con paramenti lapidei posti a correre orizzontalmente.
m) La fascia basamentale potrà essere rivestita in lastre lapidee o evidenziata con differenziazioni d'intonaco.
n) Sono da mantenersi le decorazioni dipinte e le quadrature iconiche storiche.
o) Si possono realizzare decorazioni pittoriche su superfici che ne siano prive, eseguite con prodotti a base di silicati.
p) Sono da mantenersi inalterate le aperture esistenti, fatti salvi i casi di ampliamento consentiti e quelli comportanti la regolarizzazione e il riordino delle bucature secondo il modello tipologico presente.

Edifici con tipologia diversa da quella tradizionale
a) Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di origine recente, portanti tipologie mutuate dai linguaggi propri dell'architettura moderna devono essere realizzati perseguendo il mantenimento e la valorizzazione delle caratteristiche architettoniche e tipologiche dell'edificio stesso, conservandone i rapporti positivi eventualmente presenti con il contesto d'intorno immediato e gli spazi liberi pertinenziali.
b) Gli eventuali ampliamenti volumetrici ammessi debbono sempre salvaguardare i caratteri architettonici dell'edificio originario evitando alterazioni del linguaggio proprio o stravolgimenti della composizione volumetrica, laddove la stessa possegga caratteri di positivo equilibrio.
c) Nel caso di fabbricati con evidenti situazioni di alterazione della composizione volumetrica, o comunque di avanzata obsolescenza dei valori puntuali propri l'intervento di recupero e/o di ampliamento deve costituire occasione di riordino e qualificazione complessiva mediante un progetto esteso all'intero edificio.
d) Deve essere sempre compresa nei progetti riguardanti il recupero di interi edifici la riqualificazione delle aree di pertinenza, con una progettazione positiva degli spazi a verde scoperto libero.

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

Ampliamenti volumetrici
Gli interventi comportanti ampliamento volumetrico debbono essere progettati nel rispetto degli elementi compositivi e linguistici che caratterizzano l'edificio principale sulla base di un processo critico di interpretazione di modalità di accrescimento volumetrico che garantisca per composizione, impiego di tecnologie e materiali, un corretto rapporto con la preesistenza ed un positivo inserimento paesaggistico. A tal fine tra gli atti di progetto è prescritta la produzione di appositi elaborati grafici e descrittivi esplicitanti i criteri che hanno ordinato la progettazione.

Volumi interrati
Nella costruzione di volumi interrati per autoparcheggi o altri locali di servizio il muro sul lato libero dovrà presentare paramenti in pietra locale con conci a correre paralleli, su modello dei muri in pietra tradizionali.
Dovrà comprendere un'unica apertura, con serramento in legno o metallo verniciato con cerniere verticali per apertura a libro, o basculante su asse orizzontale. Nel caso di rivestimento a doghe è prescritta l'adozione di doghe verticali. La copertura dovrà essere reinverdita o pavimentata con lastre di ardesia o elementi lapidei congruenti con il paesaggio locale.

Sistemazioni esterne
a) L'area di pertinenza intorno agli edifici, deve mantenere superfici permeabili per almeno il 60% della superficie totale, le parti pavimentate possono essere realizzate con materiali lapidei o con mattonata o con acciottolato, le altre superfici se necessario saranno adeguatamente drenate.
b) I serbatoi, cisterne, ricoveri, o altri elementi ad essi assimilabili, dovranno essere localizzati in modo da ridurne l'impatto oltre che ottemperare le prescrizioni relative alla sicurezza e dovranno essere perimetrali con una siepe sempreverde di altezza e compattezza atte ad occultarli.

c) La formazione di eventuali piscine private, ammesse esclusivamente in osservanza delle condizioni e delle limitazioni previste nelle norme urbanistiche d'ambito, dovrà prevedere idonee modalità di deflusso delle acque meteoriche limitando al massimo la impermeabilizzazione del suolo. A tal riguardo eventuali solarium di bordo della piscina potranno essere realizzati con la colloca di impalcati in legno, a doghe aperte, semplicemente poggiati su terreno, in assenza di opere di definitiva trasformazione delle superfici a verde.
d) Gazebi, pergolati, elementi di arredo, sono ammessi nelle realizzazioni che adottano disegni e tecniche congrui con il linguaggio dell'edificio a cui sono annessi e utilizzano materiali naturali: ferro, legno, pietra.
e) I muri a secco nell'intorno dovranno essere mantenuti e ripristinati;
f) i muri di sostegno dovranno essere di altezza inferiore ai 3 metri, dovranno essere realizzati paramenti lapidei a conci a correre paralleli, su modello dei muri in pietra tradizionali.
g) In corrispondenza del margine delle crose, si dovrà provvedere al restauro degli elementi storici permanenti, rispettando e riproponendo le tecniche e i materiali originari.
h) Lungo le altre fasce perimetrali le proprietà potranno essere delimitate con muretti con paramenti lapidei e di altezza non superiore a 1 metro, eventualmente sormontati da inferriate verniciate a disegno verticale e/o da siepi vegetali.

Balconi
Ammessi con profondità massima 1,50 m. E' vietato sostituire le ringhiere d'epoca dei poggioli con altre di foggia e disegno diversi; qualora non sia possibile restaurarle vanno rifatte sul disegno e nei modi di quelle originarie Sono comunque vietate ringhiere i cui montanti sporgano all'esterno rispetto al corrimano superiore.

Pensilina sovrapporta
Ammesse con sporto non superiore a 1,20 m. con struttura a sbalzo in legno e manto di copertura in cotto o pietra locale come la copertura dell'edificio.

Art.45 AC-A-vp ambito di conservazione dei sistemi insediati collinari di alto pregio ambientale

45.1 Caratteristiche generali – Definizione

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.

45.2 Destinazioni d'uso ammesse

Destinazione d'uso Residenziale: R1 – R3 - R4
Destinazione d'uso Turistico-ricettiva: T1 - T2
Destinazione d'uso Commerciale: C1 – C2 – C3 – C4 - C5
Destinazione d'uso Rurale: A1 – A2 - A3

45.3 Indice di utilizzazione insediativa IUI

Tutte le aree sono prive di Indice di utilizzazione Insediativa

45.4 Interventi sul patrimonio edilizio esistente

Manutenzione ordinaria	si	Senza condizioni
Manutenzione straordinaria	si	Senza condizioni
Restauro / Risanamento conservativo	si	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.
Ristrutturazione edilizia	si	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, o, ove tali caratteri risultino alterati ne prevedano la ricomposizione. Negli interventi di recupero interessanti la totalità del fabbricato è consentita l'attribuzione alla funzione abitativa diretta di quote di SA non aventi al momento tale destinazione nella misura massima del 25% della SA abitativa già esistente, con l'ulteriore condizione che la superficie da aggregarsi sia già compresa nel corpo dell'edificio secondo la sua tipologia. L'intervento di ristrutturazione può comportare la conversione del fabbricato esistente avente diversa destinazione verso quella abitativa alla condizione che il fabbricato stesso sia costituito da una struttura edificata, anche se parzialmente diruta, costituita da pareti perimetrali realizzati in prevalenza in muratura e 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. 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 di pertinenza, sulla base di un progetto approvato dal Comune e la stipula di una 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. E' consentito un Intervento di ampliamento volumetrico a edificio

		esistente fruendo di credito edilizio derivante da rimozione di volumi nell'ambito della stessa proprietà, non eccedente il 20 per cento del volume geometrico alle seguenti condizioni: Al fine di favorire il superamento di singole situazione di degrado dell'immagine del sistema edificato, è ammessa la ricomposizione edilizia di volumi isolati legittimati a seguito di sanatoria edilizia, aventi caratteristiche costruttive e di immagine incompatibili con quelle dominanti, mediante parziale recupero volumetrico del manufatto esistente previa demolizione del manufatto stesso. Ove lo stesso sia aderente o sia compreso entro lo stesso sito di un edificio principale è consentito l'utilizzo di un volume pari a quello demolito e con un massimo non valicabile di mc. 25 da disporre in ampliamento del fabbricato principale presente nella stessa proprietà, nella salvaguardia del modello compositivo esistente. Al volume ricostruito potrà essere attribuita funzione d'uso analoga alla destinazione d'uso presente nell'edificio principale. E' obbligatoria la previsione di accurata ricomposizione ambientale delle superfici scoperte derivanti dalla demolizione del manufatto. La Dc dovrà essere mt. 3 e la Df mt. 12 ove frontistanti pareti finestrate.
Sostituzione edilizia	si	Non è in ogni caso ammessa l'integrale sostituzione edilizia di fabbricati se non motivata da effettivi e documentati motivi di ordine statico-strutturale, o dalla accertata incompatibilità 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. Gli interventi di integrale sostituzione dovranno in generale prevedere la conservazione della sagoma d'ingombro originaria salvo il caso che l'intervento comporti il superamento di incompatibilità tipologiche del fabbricato esistente rispetto ai modelli tipologici tradizionali o la eliminazione di superfetazioni anomale, la cui entità volumetrica potrà essere recuperata in coerenza con le caratteristiche d'impianto del fabbricato. In ogni caso l'intervento di sostituzione non potrà comportare che il sedime d'impronta a terra del fabbricato ecceda l'area contenuta entro 6 metri di distanza dal perimetro originario e l'altezza massima del fabbricato, a seguito dell'intervento, non potrà eccedere l'altezza originaria.
Ricomposizione edilizia (RPE)	SI	Alle condizioni di cui all'art. 9.10
Ristrutturazione urbanistica	no	

45.5 Incremento unità abitative

Gli interventi che propongano incremento del numero delle unità abitative non debbono produrre unità aventi SA media minore di mq. 120 o comunque unità aventi SA minore di mq. 100.
Gli interventi che comportano un aumento del numero delle unità abitative dovranno prevedere il reperimento di posti auto pertinenziali per ogni nuova unità immobiliare prevista, ovvero l'obbligo del versamento al Comune di una somma equivalente al valore di mercato dei posti auto, quando sia dimostrata l'impossibilità ad assolvere a tale obbligo per mancata disponibilità di spazi idonei di cui al successivo comma. I posto o i posti auto dovranno avere le caratteristiche di cui al precedente art. 8.33.

45.6 Interventi di ampliamento volumetrico su singolo edificio in assenza di asservimento

Non ammesso

45.7 Interventi di ampliamento volumetrico su singolo edificio con asservimento di aree ricomprese nel medesimo plesso d'ambito

Non è ammesso

45.8 RE-PC Interventi di ristrutturazione edilizia eccedenti i limiti di cui all'art. 10 della LR 16/2008 e s.m.i

Non è ammesso

45.9 Ai fini dell'applicazione degli articoli 8.44 l'ambito NON è ritenuto idoneo quale area "di atterraggio" da altri ambiti del territorio comunale

45.10 DRR - Demolizione e ricostruzione con incremento volumetrico di edifici destinazione residenziale presenti nel territorio comunale

AMMESSO a condizione che la superficie minima delle unità immobiliari derivanti non sia inferiore a 60 mq di superficie agibile, solo se motivata da effettivi e documentati motivi di orine statico-strutturale, o dalla accertata incompatibilità delle strutture rispetto a modelli tipologici tradizionali, fermo restando l'obbligo di riedificazione in assoluta analogia con i caratteri compositivi e di linguaggio dominanti nella zona.
Parametri edilizi:
- Dc mt. 3
- Df mt. 12 ove frontistanti pareti finestrate

In ogni caso l'altezza massima del fabbricato, a seguito dell'intervento, non potrà eccedere l'altezza originaria se non per un massimo di mt. 0,5
Al fine di consentire il migliore inserimento dell'intervento di nuova costruzione all'interno del contesto urbano di riferimento diretto è consentito che la ricostruzione utilizzi oltre al volume fuori terra preesistente anche volumetrie minori presenti nell'intorno del sito di cui è prevista la demolizione e la conseguente sistemazione superficiale, sino ad una percentuale massima del 15% rispetto al volume principale.

45.11 DRD - Demolizione e ricostruzione con incremento volumetrico di edifici a destinazione diversa da quella residenziale presenti nel territorio comunale

AMMESSO a condizione che la superficie minima delle unità immobiliari derivanti non sia inferiore a 60 mq di superficie agibile, solo se motivata da effettivi e documentati motivi di orine statico-strutturale, o dalla accertata incompatibilità delle strutture rispetto a modelli tipologici tradizionali, fermo restando l'obbligo di riedificazione in assoluta analogia con i caratteri compositivi e di linguaggio dominanti nella zona.

Parametri edilizi:
- Dc mt. 3
- Df mt. 12 ove frontistanti pareti finestrate

In ogni caso l'altezza massima del fabbricato, a seguito dell'intervento, non potrà eccedere l'altezza originaria se non per un massimo di mt. 0,5
Al fine di consentire il migliore inserimento dell'intervento di nuova costruzione all'interno del contesto urbano di riferimento diretto è consentito che la ricostruzione utilizzi oltre al volume fuori terra preesistente anche volumetrie minori presenti nell'intorno del sito di cui è prevista la demolizione e la conseguente sistemazione superficiale, sino ad una percentuale massima del 15% rispetto al volume principale.
Ove l'intervento di demolizione e successiva ricostruzione preveda l'attribuzione quale dominante in termini di S.A. della destinazione d'uso residenziale in luogo di quella preesistente esso viene assentito con permesso di costruire annesso a convenzione con la quale il soggetto attuatore assume impegni nei confronti del Comune, in aggiunta al contributo di costruzione (L.R. 25/1995 e s.m.) al potenziamento e miglioramento delle dotazioni pubbliche di standard come da DGC n. 146/2014 del 31/10/2014

45.12 Recupero Sottotetto Esistente

Non ammesso per interventi che comportano modificazioni delle altezze di colmo e di gronda e secondo quanto previsto all'art. 24 delle presenti norme.

45.13 Nuova edificazione

Non è ammesso ad eccezione di:
a) volumi pertinenziali entro terra compresi entro il sedime principale soprastante, nei limiti e caratteri della superficie accessoria (come da definizione di legge)
b) volumi interrati costituiti in pertinenza (come da definizione di legge) con divieto di contiguità con altri volumi interrati posti a distanza inferiore di 3 mt
c) interventi di DRR (art. 45.10) e DRD (art. 45.11)

45.14 Volumi tecnici

I volumi tecnici sono ammessi esclusivamente se limitati alla formazione di vani per la colloca di impianti tecnici o per servizi tecnologici della superficie massima di 6 mq, privi di comunicazione diretta con superfici agibili (SA) contigue.

45.15 Interventi sugli spazi esterni scoperti

Giardini di pregio

E' vietata l'alterazione delle componenti di rilievo, sia edificate che vegetali, proprie di ogni giardino, con divieto di estensione delle pavimentazioni continue artificiali.

Qualsiasi intervento comportante modificazione degli ingressi, della sistemazione dei vialetti interni o apprezzabile modifica degli impianti vegetali arborei deve essere inserito all'interno di un progetto unitario esteso all'intero giardino, con il quale deve essere dimostrato il miglioramento che la previsione deve indurre nei confronti dell'assetto complessivo del giardino e delle sue componenti di valore.

Percorrenze carrabili e parcheggi

a) Non è ammessa la formazione di nuove percorrenze carrabili se non volte esclusivamente per l'accesso dalla via pubblica a superfici destinate a parcheggio pertinenziale.
b) Le sistemazioni di aree scoperte per la formazione di parcheggi autoveicolari privati sono ammesse esclusivamente laddove i posti auto risultanti siano richiesti quale unica pertinenza definitiva di unità abitative presenti all'interno dello stesso ambito.
c) La realizzazione di posti auto interrati entro la morfologia esistente, è ammessa esclusivamente laddove i posti auto risultanti siano richiesti quale unica pertinenza definitiva di unità abitative presenti all'interno dello stesso ambito e non comporti la creazione di nuovi raccordi veicolari interni alle aree di pertinenza di lunghezza maggiore di 20 mt.
d) La localizzazione del volume interrato dovrà essere esterna alla proiezione planimetrica di ogni edificio presente sul lotto, essere completamente interrata rispetto alla morfologia del sito preesistente l'intervento in assenza di sopraelevazioni delle sistemazioni superficiali.
e) Il parcheggio interrato dovrà avere un'unica apertura e non potrà avere una superficie comprensiva di stalli e rampa di circolazione maggiore di mq. 60.
f) Non è ammessa la formazione di volumi interrati aventi più di un piano.
g) E' altresì ammissibile la realizzazione di tratti viari nuovi di sviluppo lineare non superiore a ml. 50,00 e di sezione non superiore a ml. 2,50, esclusivamente per l'accessibilità a edifici già esistenti e già oggetto di titolo edilizio di manutenzione, risanamento e/o ristrutturazione edilizia o al servizio di fondo agricolo.
h) L'adeguamento della viabilità ed altresì la nuova viabilità devono prevedere il contenimento delle modellazioni del versante con scavi e riempimenti di altezza contenuta entro i due metri.
i) La pavimentazione deve essere realizzata in materiale filtrante è ammesso il mantenimento della pavimentazione in sterrato eventualmente già esistente.

Modifiche morfologiche

Non sono ammesse modificazioni delle quote di sistemazioni delle aree esterne eccedenti quelle minime connesse alla migliore sistemazione di corti interne in forma di giardino o corte pertinenziale; tali modesti interventi devono tuttavia garantire un'accurata ricomposizione morfologico-ambientale contenendo i movimenti di terra entro limiti di sterro e riporto che non oltrepassino 0,80 m

Installazione di manufatti non volumetrici

a) E' ammessa la sistemazione di piccoli elementi non volumetrici di arredo dei giardini, con esclusione di altri elementi aventi volume interno utilizzabile. Eventuali locali tecnici da contenersi nella misura minima compatibile con la funzione svolta e comunque non eccedenti la superficie interne di mq. 6 dovranno, ove possibile, essere realizzati entro la morfologia esiste o in addossamento a preesistenti contenimenti.
b) 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. 5,00
    - distanza minima dai confini di proprietà m. 1,50

Interventi sugli spazi verdi
Ai fini della tutela degli spazi verdi privati sono ammessi unicamente gli interventi di conservazione e manutenzione, anche mediante la sostituzione di singoli esemplari, del patrimonio vegetazionale presente; i singoli progetti riguardanti le aree verdi devono essere corredati di relazione agronomica e paesistica atta a illustrare le modalità di conservazione dei valori paesistici e ambientali presenti oltre che a favorire la qualificazione dell'areale in cui sono inseriti.

Piscine
Fermo restando i principi generali indicati all'art.33 delle presenti norme, la formazione di piscine private è ammessa esclusivamente all'interno di un lotto unitario sistemato a giardino scoperto di superficie non inferiore a mq. 750 di pertinenza di edificio abitativo principale. La vasca e tutte le sistemazioni accessorie (vani per impianti, pavimentazioni di bordo, vasca di riciclo e simili) dovranno risultare interamente ricompresi entro la sistemazione preesistente del terreno. La fascia di terreno circostante la vasca dovrà conservare caratteristiche di permeabilità riducendo le pavimentazioni artificiali chiuse eventualmente indispensabili entro una superficie non superiore ad ¼ di quella della vasca.

45.16 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.

45.17 Disciplina Paesistica

Oggetto degli indirizzi puntuali della progettazione divengono in primo luogo gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, che, anche se in più punti presenta componenti eterogenee e spesso estranee al quadro ambientale entro cui si trovano, costituisce il primo riferimento dell'immagine complessiva.

Ulteriore aspetto di particolare rilievo nella valutazione complessiva degli interventi si ritrova nella considerazione della necessaria valorizzazione degli spazi aperti e della fascia costiera.

Relativamente alla progettazione degli interventi sull'edificato occorre far riferimento ai seguenti criteri orientativi:

Edifici con tipologia abitativa tradizionale
a) Dovranno essere conservate in via generale le composizioni delle coperture esistenti privilegiando le soluzioni che prevedono il rivestimento del manto in ardesia, con divieto di sostituzione con altro materiale ove il manto in ardesia risulti preesistente o comunque dominante nell'intorno immediato.
b) Nel tetti lo sporto di gronda non dovrà superare i cm.50 dal filo esterno della muratura perimetrale dell'edificio e il raccordo alla radice del tetto dovrà conservare le cornici e gli elementi architettonici nella loro configurazione originaria.
c) Canali di gronda e pluviali dovranno essere realizzati in rame a sezione circolare.
d) Camini e sfiati o altre sovrastrutture similari dovranno essere di norma realizzati in muratura e finiti in intonaco in arenino alla genovese e provvisti di cappello in ardesia alla genovese.
e) Nel caso in cui siano presenti, vanno mantenuti e ripristinati i muri d'attico.
f) La realizzazione di abbaini e lucernari è consentita qualora questi siano collocati in asse con le bucature esistenti dei prospetti di riferimento e non interessino complessivamente una superficie di copertura superiori al 20% della superficie della falda su cui insistono.
g) Abbaini e lucernari dovranno inoltre essere arretrati di almeno 1,5 mt. dal muro perimetrale del prospetto ed i primi saranno realizzati con copertura a due falde e colmo trasversale, parallelo alla linea di gronda della falda su cui si imposta l'abbaino. In ogni caso la linea di colmo dell'abbaino non dovrà avere quota superiore a quella del colmo principale della copertura. Il manto di copertura dovrà essere realizzato in ardesia, il fronte potrà essere in muratura intonacata o rivestito in ardesia, l'apertura non dovrà superare gli 80 cm. di larghezza.
h) Le antenne dovranno in linea di massima essere centralizzate per ciascun edificio e i collegamenti andranno realizzati sottotraccia.
i) Non sono ammesse modificazioni dei prospetti, fatti salvi i casi di ampliamento consentiti e quelli comportanti la regolarizzazione e il riordino delle bucature secondo il modello tipologico presente.
j) La presenza di logge, balconi e terrazzi deve essere il più possibile contenuta in coerenza con i caratteri originari del prospetto.
k) Preferibilmente i prospetti dovranno avere in intonaco in arenino alla genovese.
l) Qualora siano presenti muri in pietra faccia a vista o soluzioni specifiche, gli stessi andranno ripristinati o ricostruiti

con analoghe tecnologie o con paramenti lapidei posti a correre orizzontalmente.
m) La fascia basamentale potrà essere rivestita in lastre lapidee o evidenziata con differenziazioni d'intonaco.
n) Sono da mantenersi le decorazioni dipinte e le quadrature iconiche storiche.
o) Si possono realizzare decorazioni pittoriche su superfici che ne siano prive, eseguite con prodotti a base di silicati.
p) Sono da mantenersi inalterate le aperture esistenti, fatti salvi i casi di ampliamento consentiti e quelli comportanti la regolarizzazione e il riordino delle bucature secondo il modello tipologico presente.

Edifici con tipologia diversa da quella tradizionale

a) Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di origine recente, portanti tipologie mutuate dai linguaggi propri dell'architettura moderna devono essere realizzati perseguendo il mantenimento e la valorizzazione delle caratteristiche architettoniche e tipologiche dell'edificio stesso, conservandone i rapporti positivi eventualmente presenti con il contesto d'intorno immediato e gli spazi liberi pertinenziali.
b) Gli eventuali ampliamenti volumetrici ammessi debbono sempre salvaguardare i caratteri architettonici dell'edificio originario evitando alterazioni del linguaggio proprio o stravolgimenti della composizione volumetrica, laddove la stessa possegga caratteri di positivo equilibrio.
c) Nel caso di fabbricati con evidenti situazioni di alterazione della composizione volumetrica, o comunque di avanzata obsolescenza dei valori puntuali propri l'intervento di recupero e/o di ampliamento deve costituire occasione di riordino e qualificazione complessiva mediante un progetto esteso all'intero edificio.
d) Deve essere sempre compresa nei progetti riguardanti il recupero di interi edifici la riqualificazione delle aree di pertinenza, con una progettazione positiva degli spazi a verde scoperto libero.

Aree libere pertinenziali

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

Ampliamenti volumetrici

Gli interventi comportanti ampliamento volumetrico debbono essere progettati nel rispetto degli elementi compositivi e linguistici che caratterizzano l'edificio principale sulla base di un processo critico di interpretazione di modalità di accrescimento volumetrico che garantisca per composizione, impiego di tecnologie e materiali, un corretto rapporto con la preesistenza ed un positivo inserimento paesaggistico. A tal fine tra gli atti di progetto è prescritta la produzione di appositi elaborati grafici e descrittivi esplicitanti i criteri che hanno ordinato la progettazione.

Volumi interrati

Nella costruzione di volumi interrati per autoparcheggi o altri locali di servizio il muro sul lato libero dovrà presentare paramenti in pietra locale con conci a correre paralleli, su modello dei muri in pietra tradizionali.
Dovrà comprendere un'unica apertura, con serramento in legno o metallo verniciato con cerniere verticali per apertura a libro, o basculante su asse orizzontale. Nel caso di rivestimento a doghe è prescritta l'adozione di doghe verticali. La copertura dovrà essere reinverdita o pavimentata con lastre di ardesia o elementi lapidei congruenti con il paesaggio locale.

Sistemazioni esterne

a) L'area di pertinenza intorno agli edifici, deve mantenere superfici permeabili per almeno il 60% della superficie totale, le parti pavimentate possono essere realizzate con materiali lapidei o con mattonata o con acciottolato, le altre superfici se necessario saranno adeguatamente drenate.
b) I serbatoi, cisterne, ricoveri, o altri elementi ad essi assimilabili, dovranno essere localizzati in modo da ridurne l'impatto oltre che ottemperare le prescrizioni relative alla sicurezza e dovranno essere perimetrali con una siepe sempreverde di altezza e compattezza atte ad occultarli.
c) La formazione di eventuali piscine private, ammesse esclusivamente in osservanza delle condizioni e delle limitazioni previste nelle norme urbanistiche d'ambito, dovrà prevedere idonee modalità di deflusso delle acque meteoriche limitando al massimo la impermeabilizzazione del suolo. A tal riguardo eventuali solarium di bordo della piscina potranno essere realizzati con la colloca di impalcati in legno, a doghe aperte, semplicemente poggiati su terreno, in assenza di opere di definitiva trasformazione delle superfici a verde.

d) Gazebo, pergolati, elementi di arredo, sono ammessi nelle realizzazioni che adottano disegni e tecniche congrui con il linguaggio dell'edificio a cui sono annessi e utilizzano materiali naturali: ferro, legno, pietra.
e) I muri a secco nell'intorno dovranno essere mantenuti e ripristinati;
f) i muri di sostegno dovranno essere di altezza inferiore ai 3 metri, dovranno essere realizzati paramenti lapidei a conci a correre paralleli, su modello dei muri in pietra tradizionali.
g) In corrispondenza del margine delle crose, si dovrà provvedere al restauro degli elementi storici permanenti, rispettando e riproponendo le tecniche e i materiali originari.
h) Lungo le altre fasce perimetrali le proprietà potranno essere delimitate con muretti con paramenti lapidei e di altezza non superiore a 1 metro, eventualmente sormontati da inferriate verniciate a disegno verticale e/o da siepi vegetali.

Balconi
Ammessi con profondità massima 1,50 m. E' vietato sostituire le ringhiere d'epoca dei poggioli con altre di foggia e disegno diversi; qualora non sia possibile restaurarle vanno rifatte sul disegno e nei modi di quelle originarie Sono comunque vietate ringhiere i cui montanti sporgano all'esterno rispetto al corrimano superiore.

Pensilina sovrapporta
Ammesse con sporto non superiore a 1,20 m, con struttura a sbalzo in legno e manto di copertura in cotto o pietra locale come la copertura dell'edificio.

Art.46 AC-B-nc ambito di conservazione dei nuclei collinari (San Massimo – Chignero – case di Noè – Molfinetta - Costasecca – Groppallo)

46.1 Caratteristiche generali - Definizione

Corrispondono a sistemi organizzati a nucleo collinare di particolare valore paesistico 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 costituenti polarità particolarmente significativa nell'immagine del territorio locale

46.2 Destinazioni d'uso ammesse

Destinazione d'uso Residenziale: R1 – R3 - R4
Destinazione d'uso Turistico-ricettiva: T1 - T2
Destinazione d'uso Commerciale: C1 – C2 – C3 – C4 - C5
Destinazione d'uso Servizi: S1 – S2
Destinazione d'uso Rurale: A1 – A2 – A3

NOTE: destinazione d'uso commerciale limitata ai pubblici esercizi e agli esercizi di vicinato alla scala del nucleo.

46.3 Indice di utilizzazione insediativa IUI

Tutte le aree sono prive di Indice di utilizzazione Insediativa

46.4 Interventi sul patrimonio edilizio esistente

Manutenzione ordinaria	si	Senza condizioni
Manutenzione straordinaria	si	Senza condizioni
Restauro / Risanamento conservativo	si	Nei limiti della volumetria esistente
Ristrutturazione edilizia	si	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: a) 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. b) 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. c) 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. d) 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.
Sostituzione edilizia	si	Limitatamente a edifici privi di valore storico o documentario e solo se motivata da effettivi e documentati motivi di ordine statico-strutturale

Ricomposizione edilizia (RPE)	SI	Alle condizioni di cui all'art. 9.10
Ristrutturazione urbanistica	no	

46.5 Incremento unità abitative

Gli interventi che propongano incremento del numero delle unità abitative esistenti non debbono produrre unità aventi SA media minore di mq. 65 o comunque unità aventi SA minore di mq. 50, fatta esclusione, nel calcolo della media, delle unità già inferiori a tale limite e che non possono essere ulteriormente ridotte. Relativamente agli edifici con categoria tipologica della villa, tali valori sono incrementati sino a 120 mq. quale media e mq. 90 quale minimo.
Gli interventi che comportano un aumento del numero delle unità abitative dovranno prevedere il reperimento di posti auto pertinenziali per ogni nuova unità immobiliare prevista, ovvero l'obbligo del versamento al Comune di una somma equivalente al valore di mercato dei posti auto, quando sia dimostrata l'impossibilità ad assolvere a tale obbligo per mancata disponibilità di spazi idonei di cui al successivo comma. Il posto o i posti auto dovranno avere le caratteristiche di cui al precedente art. 8.33

46.6 Parametri edilizi applicabili nel caso di modifica dell'involucro volumetrico preesistente

Non sono ammesse significative alterazioni della composizione dei prospetti, o variazioni del sistema e dei materiali delle coperture, salvo il caso di interventi su edifici non aventi carattere tradizionale ed a condizione che l'intervento sia volto ad conseguire una migliore compatibilità paesistica con il contesto.

- Dc mt. 1,50
- Df mt. 10,00 nel caso di pareti frontistanti

46.7 Interventi di ampliamento volumetrico su singolo edificio in assenza di asservimento

La possibilità di ampliamento dei fabbricati abitativi in uso per esigenze di adeguamento igienico è ammessa sino al 10% della SA presente, documentata alla data di adozione del PUC e in ogni caso l'intervento non potrà comportare un incremento eccedente il 10 % del volume sino a 300 mc., oltre al 5% della quota compresa tra 301 e 500 mc., non dovrà produrre sopraelevazioni dell'altezza massima dell'edificio eccedenti i m. 0,40, e dovrà essere realizzata nel rispetto pieno dei caratteri formali e compositivi presenti.
Eguale possibilità di ampliamento è ammessa per gli edifici destinati integralmente e documentalmente a funzioni di supporto dell'attività agricola.

46.8 Interventi di ampliamento volumetrico su singolo edificio con asservimento di aree ricomprese nel medesimo plesso d'ambito

Non è ammesso

46.9 RE-PC Interventi di ristrutturazione edilizia eccedenti i limiti di cui all'art. 10 della LR 16/2008 e s.m.i

Ammessa ad eccezione delle località di Chignero, e Case di Noè, in quanto insediamenti di particolare pregio e valore storico.
La superficie minima delle unità immobiliari derivanti dal frazionamento degli edifici oggetto di ampliamento o di mutamento d'uso è pari a 60 mq di superficie agibile.

46.10 Ai fini dell'applicazione degli articoli 8.44 l'ambito NON è ritenuto idoneo quale area "di atterraggio" da altri ambiti del territorio comunale

46.11 DRR - Demolizione e ricostruzione con incremento volumetrico di edifici destinazione residenziale presenti nel territorio comunale

Previa verifica che trattasi di edificio suscettibile di riqualificazione come indicato all'art. 8.42 è AMMESSO a condizione che la superficie minima delle unità immobiliari derivanti non sia inferiore a 50 mq di superficie agibile, solo se motivata da effettivi e documentati motivi di orine statico-strutturale, o dalla accertata incompatibilità delle strutture rispetto a modelli tipologici tradizionali, fermo restando l'obbligo di riedificazione in assoluta analogia con i caratteri compositivi e di linguaggio dominanti nella zona e con i seguenti parametri edilizi:

- Dc mt. 3
- Df mt. 12 ove frontistanti pareti finestrate

In ogni caso l'altezza massima del fabbricato, a seguito dell'intervento, non potrà eccedere l'altezza originaria se non per un massimo di mt. 0,5

Al fine di consentire il migliore inserimento dell'intervento di nuova costruzione all'interno del contesto urbano di riferimento diretto è consentito che la ricostruzione utilizzi oltre al volume fuori terra preesistente anche volumetrie minori presenti nell'intorno del sito di cui è prevista la demolizione e la conseguente sistemazione superficiale, sino ad una percentuale massima del 50% rispetto al volume principale.

46.12 DRD - Demolizione e ricostruzione con incremento volumetrico di edifici a destinazione diversa da quella residenziale presenti nel territorio comunale

Previa verifica che trattasi di edificio suscettibile di riqualificazione come indicato all'art. 8.42 è AMMESSO a condizione che la superficie minima delle unità immobiliari derivanti non sia inferiore a 50 mq di superficie agibile, solo se motivata da effettivi e documentati motivi di orine statico-strutturale, o dalla accertata incompatibilità delle strutture rispetto a modelli tipologici tradizionali, fermo restando l'obbligo di riedificazione in assoluta analogia con i caratteri compositivi e di linguaggio dominanti nella zona e con i seguenti parametri edilizi:

- Dc mt. 3
- Df mt. 12 ove frontistanti pareti finestrate

In ogni caso l'altezza massima del fabbricato, a seguito dell'intervento, non potrà eccedere l'altezza originaria se non per un massimo di mt. 0,5

Al fine di consentire il migliore inserimento dell'intervento di nuova costruzione all'interno del contesto urbano di riferimento diretto è consentito che la ricostruzione utilizzi oltre al volume fuori terra preesistente anche volumetrie minori presenti nell'intorno del sito di cui è prevista la demolizione e la conseguente sistemazione superficiale, sino ad una percentuale massima del 50% rispetto al volume principale.

Ove l'intervento di demolizione e successiva ricostruzione preveda l'attribuzione quale dominante in termini di S.A. della destinazione d'uso residenziale in luogo di quella preesistente esso viene assentito con permesso di costruire annesso a convenzione con la quale il soggetto attuatore assume impegni nei confronti del Comune, in aggiunta al contributo di costruzione (L.R. 25/1995 e s.m.) al potenziamento e miglioramento delle dotazioni pubbliche di standard come da DGC n. 146/2014 del 31/10/2014

46.13 Recupero Sottotetto Esistente

Non ammesso per interventi che comportano modificazioni delle altezze di colmo e di gronda e secondo quanto previsto all'art. 24 delle presenti norme.

46.14 Nuova edificazione

Non è ammesso ad eccezione di:

d) volumi pertinenziali entro terra compresi entro il sedime principale soprastante, nei limiti e caratteri della superficie accessoria (come da definizione di legge)
e) volumi interrati costituiti in pertinenza (come da definizione di legge) con divieto di contiguità con altri volumi interrati posti a distanza inferiore di 3 mt
f) interventi di DRR (art. 46.10) e DRD (art. 46.11)

46.15 Volumi tecnici

Non è ammessa la realizzazione di realizzazione di volumi interrati per locali di deposito o parcheggio fatti salvi piccoli interventi volti alla creazione di vano di superficie non superiore a 8 mq. destinati a locali tecnici per caldaie, cabine elettriche e simili.

46.16 Interventi sugli spazi esterni scoperti

Percorrenze e parcheggi

Non è ammessa la formazione di nuove percorrenze carrabili se non costituenti semplici accessi a superfici destinate a parcheggio pertinenziale ad abitazioni già esistenti.Le sistemazioni di aree per la formazione di parcheggi autoveicolari privati sono ammesse esclusivamente laddove i posti auto risultanti siano richiesti quale unica pertinenza definitiva di unità abitative presenti all'interno dello stesso ambito in assenza di incremento delle superfici impermeabilizzate.

Modifiche morfologiche

Non sono modificazioni delle quote di sistemazioni delle aree esterne eccedenti quelle minime connesse alla migliore sistemazione di corti interne in forma di giardino 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. 5 e dovrà osservare i seguenti parametri:

- altezza massima al colmo m. 2,50
- distanza minima da costruzioni esterne alla proprietà Df m. 5,00
- distanza minima dai confini di proprietà Dc m. 1,50

Piscine
La formazione di nuove piscine scoperte non è ammessa

46.17 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. Saranno composte da un muricciolo di sostegno e fondazione di altezza non superiore a ml 0,50, in pietra faccia a vista e soprastante ringhiera in materiali e colori compatibili con le tipologie circostanti di altezza non superiore a ml 2, compreso il muricciolo di sostegno.

46.18 Disciplina Paesistica

Di seguito vengono esplicitate le disposizioni ambientali paesistiche da rispettare negli interventi ammessi in ambito AC-B-nc

Gli interventi di recupero dell'edificato presente dovranno in ogni caso garantire la conservazione dei caratteri d'immagine che connotano il centro dal punto di vista storico e documentario, favorendo, ove del caso, la ricomposizione degli stessi caratteri laddove essi risultano compromessi da interventi incongrui.

Prescrizioni generali:
Non sono ammessi interventi che alterino i caratteri architettonici e tipologici degli edifici.
In particolare dovrà essere posta particolare attenzione nelle operazioni di manutenzione dei seguenti interventi:

a) realizzazione e/o l'adeguamento degli impianti e canalizzazioni delle linee elettriche, delle linee telefoniche e delle nuove linee in generale. Queste, compatibilmente con le esigenze tecnologiche di posa, dovranno essere interrate o poste sotto traccia ripristinando obbligatoriamente l'originaria pavimentazione. Nelle murature in pietra la loro posa dovrà essere sempre minimizzata;
b) realizzazione e/o sostituzione di cabine elettriche, di armadi per impianti. Questi dovranno essere per quanto possibile contenuti nelle dimensioni, opportunamente collocati, utilizzando colori compatibili alle preesistenze a cui si addossano, scegliendo i luoghi meno visibili. E' preferibile l'accorpamento di tutti gli impianti anche in locali preesistenti e già utilizzati a tale scopo;
c) La posa di elementi di arredo e di illuminazione degli spazi pubblici e privati dovrà uniformarsi alle caratteristiche architettoniche dell'ambito;
d) La costruzione e ricostruzione di muri di parchi e giardini o di elementi visibili dovranno essere realizzati con materiali e tecniche tradizionali tipiche del luogo. Le opere murarie in cemento armato dovranno essere rivestite in intonaco o pietra. Qualora si tratti di opera di sostegno il rivestimento è ammesso esclusivamente in pietra;
e) Gli interventi atti al superamento delle barriere architettoniche, nei casi in cui tali interventi siano posti all'esterno degli edifici, dovranno essere posti nelle porzioni di immobile meno visibili;
f) Negli interventi sugli edifici facenti parte del nucleo deve essere sempre perseguita la valorizzazione dei caratteri compositivi generali e puntuali degli impianti edificati, il loro rapporto con l'organizzazione del contesto urbano immediato e con gli spazi liberi dell'intorno.
g) Negli interventi interessanti gli aspetti esterni dei fabbricati è prescritto l'uso di materiali e tecnologie tradizionali o comunque compatibili con i caratteri della preesistenza e con le caratteristiche generali del contesto costruito.

Prospetti
a) Negli interventi che interessano i prospetti degli edifici é obbligatorio il ricorso a materiali tradizionali o, comunque, compatibili: per intonaci e coloriture utilizzando supporti e tinte a calce o traspiranti, verificando preventivamente la possibilità di riparare gli intonaci esistenti prima di procedere al rifacimento integrale degli stessi. Gli interventi estesi all'intera facciata devono comportare, per quanto possibile l'occultamento degli impianti esterni e il riordino dei canali di gronda ed i pluviali.

b) Gli elementi architettonici di decorazione quali edicole votive, bassorilievi, affreschi, eventualmente presenti nei prospetti devono essere restaurati e salvaguardati
c) Qualora nel rifacimento integrale degli intonaci emergano significativi elementi pittorici e architettonici, questi devono essere mantenuti e salvaguardati.
d) I toni del colore delle facciate devono riprendere quelli tradizionali eventualmente ricavabili da tracce di colori esistenti o mediante lettura stratigrafica.

Decorazioni
Qualora la facciata sia dipinta, o vi sia documentazione storica e/o fotografica di precedenti decorazioni, dovrà essere ripreso il disegno originale; per realizzare disegni o elementi decorativi su facciate che non li recassero all'origine, occorre presentare progetto grafico della decorazione al competente ufficio tecnico comunale; è sempre ammessa sui prospetti intonacati la realizzazione di riquadrature pittoriche alle finestre e alle porte in tinta chiara anche su facciate finite ad intonaco grezzo o rustico, con armonico rapporto cromatico come nella tradizione locale.

Muratura in pietra a faccia vista
Le facciate, realizzate in pietra a vista, devono essere mantenute e se necessitano di restauri, devono essere utilizzate tecniche e materiali originari: la stuccatura dei giunti è ammessa solo se sottomessa, in modo tale da non alterare la consistenza delle murature in pietra a secco tipiche dell'architettura rurale; il materiale lapideo necessario per il restauro deve essere simile a quello originario, ricavato dallo sfaldamento naturale della roccia locale; negli spigoli e nei marcapiani vanno mantenute pietre di dimensioni maggiori lavorate con più accuratezza nella faccia a vista; anche le spalline di porte e finestre devono essere in pietra locale a vista con conci squadrati, di dimensioni maggiori rispetto a quelle dei muri, disposte a corsi orizzontali e verticali e lavorati con accuratezza sulla faccia a vista; per quanto riguarda gli architravi, se in legno devono essere mantenuti e non possono essere occultati e, se molto degradati, vanno sostituiti con altri analoghi; per quelli in pietra valgono le stesse norme relative alle spalline; stipiti e davanzali, solitamente in pietra o mattoni pieni devono essere mantenuti o ripristinati nei materiali originari

Balconi
Ammessi con profondità massima 1,50 m. E' vietato sostituire le ringhiere d'epoca dei poggioli con altre di foggia e disegno diversi; qualora non sia possibile restaurarle vanno rifatte sul disegno e nei modi di quelle originarie Sono comunque vietate ringhiere i cui montanti sporgano all'esterno rispetto al corrimano superiore.

Pensilina sovrapporta
Ammesse con sporto non superiore a 1,20 m, con struttura a sbalzo in legno e manto di copertura in cotto o pietra locale come la copertura dell'edificio.

Coperture
a) Nel rifacimento delle coperture, compreso il caso di ricostituzione di tetti a falde, é obbligatorio il ricorso a forme,
b) materiali e tecnologie tradizionali per i manti di copertura, per i cornicioni, le gronde, i camini, gli abbaini, i terrazzini e i muretti d'attico.
c) L'ammodernamento degli impianti tecnologici deve comportare il minimo ingombro visivo, posizionando gli impianti all'interno degli edifici o, se tecnicamente e funzionalmente impossibile, su facciate secondarie, ovvero ricorrendo a impianti centralizzati.
d) Sugli edifici con copertura a falde non possono essere sovrapposti al manto pannelli fotovoltaici e solari termici.
e) Potranno essere valutate soluzioni integrate con i manti di copertura escludendo comunque dalla copertura la presenza di i serbatoi di accumulo d'acqua.

Strutture portanti
Negli interventi sulle strutture portanti, l'eventuale sostituzione di elementi fatiscenti con altri sistemi, comunque compatibili con le tecniche costruttive dell'edificio, é consentita soltanto nei casi di comprovata necessità, da documentare con apposite perizie e documentazione fotografica, senza compromettere eventuali presenze di interesse architettonico e pittorico.

Incrementi volumetrici
a) Gli interventi di incremento volumetrico, nei limiti consentiti, debbono essere progettati nel rispetto degli elementi compositivi e linguistici che caratterizzano l'edificio principale sulla base di un processo critico di interpretazione di modalità di accrescimento volumetrico che garantisca per composizione, impiego di tecnologie e materiali, un corretto rapporto con la preesistenza ed un positivo inserimento paesaggistico. A tal fine tra gli atti di progetto è prescritta la produzione di appositi elaborati grafici e descrittivi esplicitanti i criteri che hanno ordinato la progettazione.

b) In via indicativa e fatte salve specifiche puntuali deroghe la cui indispensabilità deve essere documentalmente.
c) dimostrata negli elaborati gli incrementi non potranno essere realizzati in sopraelevazione di edificio principale, ma esclusivamente di corpi minori di altezza non superiore a m. 6,50.
d) Nel caso di incremento realizzato per giustapposizione laterale del nuovo volume a partire da terra è obbligatoria l'aderenza del nuovo corpo al fabbricato principale per una lunghezza non minore di ½ di quella del lato del prospetto interessato.
e) La copertura del nuovo corpo potrà essere piana calpestabile in presenza di piani superiori e da essa accessibile, o a falde in analogia alla composizione precedente, mantenendo gli orientamenti delle falde della copertura principale.
f) Nei fabbricati con tipologia a schiera edilizia non è ammessa la omologazione delle coperture dei diversi corpi della schiera. In tal senso gli eventuali incrementi in altezza di un singolo elemento della schiera dovranno consentire di conservare l'autonomia di quota dell'elemento.
g) In ogni caso gli interventi ammessi dovranno favorire la leggibilità di ogni singolo elemento componente la schiera attraverso la conservazione delle eventuali differenze nei livelli degli orizzontamenti delle aperture e la ripresa delle singole partiture decorative e coloristiche dei prospetti.
h) Il manto di copertura dovrà essere preferibilmente realizzato in ardesia, comunque congruo con il modello presente nel contesto immediato.
i) In presenza di muri in pietra caratterizzanti l'edificio principale anche l'ampliamento potrà essere realizzato con muri in pietra o con paramenti in pietra con corsi regolari paralleli orizzontali.
j) La fascia basamentale potrà essere evidenziata per un'altezza di mt. 0.90 con un trattamento a scelta tra i seguenti: intonaco in arenino alla genovese, intonaco segnato a lastre regolari, rivestimenti in pietra a lastre a corsi paralleli a correre, paramenti in pietra a blocchi.

Interventi di modellazione e disegno del suolo e di inserimento di elementi accessori e impianti nelle fasce di pertinenza degli edifici

a) La realizzazione di scavi e reinterri dovrà essere sempre limitata e tale da non interferire con la percezione del paesaggio del nucleo e della sua composizione. L'area di pertinenza intorno agli edifici, deve mantenere superfici permeabili per almeno il 60% della superficie totale, le parti pavimentate possono essere realizzate con materiali lapidei locali o con mattonata o con acciottolato, le altre superfici se necessario saranno adeguatamente drenate.
b) Piccoli volumi destinati a serbatoi o cisterne o altri elementi ad essi assimilabili, dovranno essere localizzati in modo da ridurne l'impatto oltre che ottemperare le prescrizioni relative alla sicurezza e dovranno essere perimetrali con una siepe sempreverde di altezza e compattezza atte ad occultarli.
c) Gazebo, pergolati, elementi di arredo, sono ammessi nelle realizzazioni che adottano disegni e tecniche congrui con il linguaggio dell'edificio a cui sono annessi e utilizzano materiali naturali: ferro, legno, pietra.
d) I muri a secco nell'intorno dovranno essere mantenuti e ripristinati; i muri di sostegno dovranno essere di altezza inferiore ai 3 metri, dovranno essere rinverditi con l'impiego di essenze rampicanti o dovranno essere realizzati paramenti lapidei a conci a correre paralleli, su modello dei muri in pietra tradizionali.
e) In corrispondenza del margine delle crose, si dovrà provvedere al restauro degli elementi storici permanenti,
f) rispettando e riproponendo le tecniche e i materiali originari.
g) Lungo le altre fasce perimetrali le proprietà potranno essere delimitate con muretti con paramenti lapidei e di altezza non superiore ad 1 metro, eventualmente sormontati da inferriate verniciate a disegno verticale e/o da siepi vegetali.

Art.47 AC-B-vs ambito di conservazione dei sistemi collinari recenti compiuti

47.1 Caratteristiche generali - Definizione

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.

47.2 Destinazioni d'uso ammesse

Destinazione d'uso Residenziale: R1 – R3 - R4
Destinazione d'uso Turistico-ricettiva: T1 - T2
Destinazione d'uso Commerciale: C1 – C2 – C3 – C4 - C5
Destinazione d'uso Servizi: S1 – S2
Destinazione d'uso Rurale: A1 – A2 – A3
NOTE: destinazione d'uso commerciale limitata ai pubblici esercizi e agli esercizi di vicinato alla scala del nucleo.

47.3 Indice di utilizzazione insediativa IUI

Tutte le aree sono prive di Indice di utilizzazione Insediativa

47.4 Interventi sul patrimonio edilizio esistente

Manutenzione ordinaria	si	Senza condizioni
Manutenzione straordinaria	si	Senza condizioni
Restauro / Risanamento conservativo	si	Senza condizioni
Ristrutturazione edilizia	si	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 SA 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.
Sostituzione edilizia	si	Limitatamente a edifici privi di valore storico o documentario e solo se motivata da effettivi e documentati motivi di ordine statico-strutturale - 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. • Df 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
Ricomposizione edilizia (RPE)	SI	Alle condizioni di cui all'art. 9.10
Ristrutturazione urbanistica	no	

47.5 Incremento unità abitative

Gli interventi che propongano incremento del numero delle unità abitative esistenti non debbono produrre unità aventi SA media minore di mq. 100 o comunque unità aventi SA minore di mq. 80, fatta esclusione, nel calcolo della media, delle unità già inferiori a tale limite e che non possono essere ulteriormente ridotte
Gli interventi che comportano un aumento del numero delle unità abitative dovranno prevedere il reperimento di posti auto pertinenziali per ogni nuova unità immobiliare prevista, ovvero l'obbligo del versamento al Comune di una somma equivalente al valore di mercato dei posti auto, quando sia dimostrata l'impossibilità ad assolvere a tale obbligo per mancata disponibilità di spazi idonei di cui al successivo comma. Il posto o i posti auto dovranno avere le caratteristiche di cui al precedente art. 8.33

47.6 Interventi di ampliamento volumetrico su singolo edificio in assenza di asservimento

Non ammesso

47.7 Interventi di ampliamento volumetrico su singolo edificio con asservimento di aree ricomprese nel medesimo plesso d'ambito

Non è ammesso

47.8 RE-PC Interventi di ristrutturazione edilizia eccedenti i limiti di cui all'art. 10 della LR 16/2008 e s.m.i

Non è ammesso

47.9 Ai fini dell'applicazione degli articoli 8.44 l'ambito NON è ritenuto idoneo quale area "di atterraggio" da altri ambiti del territorio comunale

47.10 DRR - Demolizione e ricostruzione con incremento volumetrico di edifici destinazione residenziale presenti nel territorio comunale

Previa verifica che trattasi di edificio suscettibile di riqualificazione come indicato all'art. 8.42 è AMMESSO a condizione che la superficie minima delle unità immobiliari derivanti non sia inferiore a 60 mq di superficie agibile, solo se motivata da effettivi e documentati motivi di orine statico-strutturale, o dalla accertata incompatibilità delle strutture rispetto a modelli tipologici tradizionali, fermo restando l'obbligo di riedificazione in assoluta analogia con i caratteri compositivi e di linguaggio dominanti nella zona.
Parametri edilizi:

- Dc mt. 3
- Df mt. 12 ove frontistanti pareti finestrate
- In ogni caso l'altezza massima del fabbricato, a seguito dell'intervento, non potrà eccedere l'altezza originaria se non per un massimo di mt. 0.5

Al fine di consentire il migliore inserimento dell'intervento di nuova costruzione all'interno del contesto urbano di riferimento diretto è consentito che la ricostruzione utilizzi oltre al volume fuori terra preesistente anche volumetrie minori presenti nell'intorno del sito di cui è prevista la demolizione e la conseguente sistemazione superficiale, sino ad una percentuale massima del 40% rispetto al volume principale.

47.11 DRD - Demolizione e ricostruzione con incremento volumetrico di edifici a destinazione diversa da quella residenziale presenti nel territorio comunale

Previa verifica che trattasi di edificio suscettibile di riqualificazione come indicato all'art. 8.42 è AMMESSO a condizione che la superficie minima delle unità immobiliari derivanti non sia inferiore a 60 mq di superficie agibile, solo se motivata da effettivi e documentati motivi di orine statico-strutturale, o dalla accertata incompatibilità delle strutture rispetto a modelli tipologici tradizionali, fermo restando l'obbligo di riedificazione in assoluta analogia con i caratteri compositivi e di linguaggio dominanti nella zona.
Parametri edilizi:

- Dc mt. 3
- Df mt. 12 ove frontistanti pareti finestrate
- In ogni caso l'altezza massima del fabbricato, a seguito dell'intervento, non potrà eccedere l'altezza originaria se non per un massimo di mt. 0,5

Al fine di consentire il migliore inserimento dell'intervento di nuova costruzione all'interno del contesto urbano di riferimento diretto è consentito che la ricostruzione utilizzi oltre al volume fuori terra preesistente anche volumetrie minori presenti nell'intorno del sito di cui è prevista la demolizione e la conseguente sistemazione superficiale, sino ad

una percentuale massima del 40% rispetto al volume principale.
Ove l'intervento di demolizione e successiva ricostruzione preveda l'attribuzione quale dominante in termini di S.A. della destinazione d'uso residenziale in luogo di quella preesistente esso viene assentito con permesso di costruire annesso a convenzione con la quale il soggetto attuatore assume impegni nei confronti del Comune, in aggiunta al contributo di costruzione (L.R. 25/1995 e s.m.) al potenziamento e miglioramento delle dotazioni pubbliche di standard come da DGC n. 146/2014 del 31/10/2014

47.12 Recupero Sottotetto Esistente

Non ammesso per interventi che comportano modificazioni delle altezze di colmo e di gronda e secondo quanto previsto all'art. 24 delle presenti norme.

47.13 Nuova edificazione

Non è ammesso ad eccezione di:
a) volumi 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. Si evidenziano due tipologie:
   - volumi pertinenziali entro terra compresi entro il sedime principale soprastante, nei limiti e caratteri della superficie accessoria (come da definizione di legge)
   - volumi interrati costituiti in pertinenza (come da definizione di legge) con divieto di contiguità con altri volumi interrati posti a distanza inferiore di 3 mt
b) interventi di DRR (art. 46.10) e DRD (art. 46.11)

47.14 Volumi tecnici

I volumi tecnici sono ammessi esclusivamente se limitati alla formazione di vani per la colloca di impianti tecnici o per servizi tecnologici della superficie massima di 6 mq, privi di comunicazione diretta con superfici agibili (SA) contigue.

47.15 Interventi sugli spazi esterni scoperti

Giardini di pregio
E' vietata l'alterazione delle componenti di rilievo, sia edificate che vegetali, proprie di ogni giardino, con divieto di estensione delle pavimentazioni continue artificiali.
Qualsiasi intervento comportante modificazione degli ingressi, della sistemazione dei vialetti interni o apprezzabile modifica degli impianti vegetali arborei deve essere inserito all'interno di un progetto unitario esteso all'intero giardino, con il quale deve essere dimostrato il miglioramento che la previsione deve indurre nei confronti dell'assetto complessivo del giardino e delle sue componenti di valore.

Percorrenze carrabili e parcheggi
a) Non è ammessa la formazione di nuove percorrenze carrabili se non volte esclusivamente per l'accesso dalla via pubblica a superfici destinate a parcheggio pertinenziale.
b) Le sistemazioni di aree scoperte per la formazione di parcheggi autoveicolari privati sono ammesse esclusivamente laddove i posti auto risultanti siano richiesti quale unica pertinenza definitiva di unità abitative presenti all'interno dello stesso ambito.
c) La realizzazione di posti auto interrati entro la morfologia esistente, è ammessa esclusivamente laddove i posti auto risultanti siano richiesti quale unica pertinenza definitiva di unità abitative presenti all'interno dello stesso ambito e non comporti la creazione di nuovi raccordi veicolari interni alle aree di pertinenza di lunghezza maggiore di 20 mt.
d) La localizzazione del volume interrato dovrà essere esterna alla proiezione planimetrica di ogni edificio presente sul lotto, essere completamente interrata rispetto alla morfologia del sito preesistente l'intervento in assenza di sopraelevazioni delle sistemazioni superficiali.
e) Il parcheggio interrato dovrà avere un'unica apertura e non potrà avere una superficie comprensiva di stalli e rampa di circolazione maggiore di mq. 50.
f) Non è ammessa la formazione di volumi interrati aventi più di un piano.
g) E' altresì ammissibile la realizzazione di tratti viari nuovi di sviluppo lineare non superiore a ml. 50,00 e di sezione non superiore a ml. 2,50, esclusivamente per l'accessibilità a edifici già esistenti e già oggetto di titolo edilizio di manutenzione, risanamento e/o ristrutturazione edilizia o al servizio di fondo agricolo.
h) L'adeguamento della viabilità ed altresì la nuova viabilità devono prevedere il contenimento delle modellazioni del

versante con movimenti di terra contenuti entro i 2 mt di spessore per gli scavi e 1 mt per i reinterri, con impiego per i contenimenti di pietrame faccia a vista.

i) La pavimentazione deve essere realizzata in materiale filtrante è ammesso il mantenimento della pavimentazione in sterrato eventualmente già esistente.

Modifiche morfologiche

Non sono ammesse modificazioni delle quote di sistemazioni delle aree esterne eccedenti quelle minime connesse alla migliore sistemazione di corti interne in forma di giardino o corte pertinenziale; tali modesti interventi devono tuttavia garantire un'accurata ricomposizione morfologico-ambientale contenendo i movimenti di terra entro limiti di sterro e riporto che non oltrepassino 1.20 m

Installazione di manufatti non volumetrici

a) E' ammessa la sistemazione di piccoli elementi non volumetrici di arredo dei giardini, con esclusione di altri elementi aventi volume interno utilizzabile. Eventuali locali tecnici da contenersi nella misura minima compatibile con la funzione svolta e comunque non eccedenti la superficie interne di mq. 6 dovranno, ove possibile, essere realizzati entro la morfologia esiste o in addossamento a preesistenti contenimenti.
b) 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 Df m. 5,00
   - distanza minima dai confini di proprietà Dc m. 1,50

Interventi sugli spazi verdi

Ai fini della tutela degli spazi verdi privati sono ammessi unicamente gli interventi di conservazione e manutenzione, anche mediante la sostituzione di singoli esemplari, del patrimonio vegetazionale presente; i singoli progetti riguardanti le aree verdi devono essere corredati di relazione agronomica e paesistica atta a illustrare le modalità di conservazione dei valori paesistici e ambientali presenti oltre che a favorire la qualificazione dell'areale in cui sono inseriti

Piscine

La formazione di piscine private non è ammessa.

47.16 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

47.17 Disciplina Paesistica

Oggetto degli indirizzi puntuali della progettazione divengono in primo luogo gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, che, anche se in più punti presenta componenti eterogenee e spesso estranee al quadro ambientale entro cui si trovano, costituisce il primo riferimento dell'immagine complessiva.
Ulteriore aspetto di particolare rilievo nella valutazione complessiva degli interventi si ritrova nella considerazione della necessaria valorizzazione degli spazi aperti e della fascia costiera.

Relativamente alla progettazione degli interventi sull'edificato occorre far riferimento ai seguenti criteri orientativi:

Edifici con tipologia abitativa tradizionale

a) Dovranno essere conservate in via generale le composizioni delle coperture esistenti privilegiando le soluzioni che prevedono il rivestimento del manto in ardesia, con divieto di sostituzione con altro materiale ove il manto in ardesia risulti preesistente o comunque dominante nell'intorno immediato.
b) Nel tetti lo sporto di gronda non dovrà superare i cm.50 dal filo esterno della muratura perimetrale dell'edificio e il raccordo alla radice del tetto dovrà conservare le cornici e gli elementi architettonici nella loro configurazione originaria.
c) Canali di gronda e pluviali dovranno essere realizzati in rame a sezione circolare.
d) Camini e sfiati o altre sovrastrutture similari dovranno essere di norma realizzati in muratura e finiti in intonaco in arenino alla genovese e provvisti di cappello in ardesia alla genovese.

e) Nel caso in cui siano presenti, vanno mantenuti e ripristinati i muri d'attico.
f) La realizzazione di abbaini e lucernari è consentita qualora questi siano collocati in asse con le bucature esistenti dei prospetti di riferimento e non interessino complessivamente una superficie di copertura superiori al 20% della superficie della falda su cui insistono.
g) Abbaini e lucernari dovranno inoltre essere arretrati di almeno 1,5 mt. dal muro perimetrale del prospetto ed i primi saranno realizzati con copertura a due falde e colmo trasversale, parallelo alla linea di gronda della falda su cui si imposta l'abbaino. In ogni caso la linea di colmo dell'abbaino non dovrà avere quota superiore a quella del colmo principale della copertura. Il manto di copertura dovrà essere realizzato in ardesia, il fronte potrà essere in muratura intonacata o rivestito in ardesia, l'apertura non dovrà superare gli 80 cm. di larghezza.
h) Le antenne dovranno in linea di massima essere centralizzate per ciascun edificio e i collegamenti andranno realizzati sottotraccia.
i) Non sono ammesse modificazioni dei prospetti, fatti salvi i casi di ampliamento consentiti e quelli comportanti la regolarizzazione e il riordino delle bucature secondo il modello tipologico presente.
j) La presenza di logge, balconi e terrazzi deve essere il più possibile contenuta in coerenza con i caratteri originari del prospetto.
k) Preferibilmente i prospetti dovranno avere in intonaco in arenino alla genovese.
l) Qualora siano presenti muri in pietra faccia a vista o soluzioni specifiche, gli stessi andranno ripristinati o ricostruiti con analoghe tecnologie o con paramenti lapidei posti a correre orizzontalmente.
m) La fascia basamentale potrà essere rivestita in lastre lapidee o evidenziata con differenziazioni d'intonaco.
n) Sono da mantenersi le decorazioni dipinte e le quadrature iconiche storiche.
o) Si possono realizzare decorazioni pittoriche su superfici che ne siano prive, eseguite con prodotti a base di silicati.
p) Sono da mantenersi inalterate le aperture esistenti, fatti salvi i casi di ampliamento consentiti e quelli comportanti la regolarizzazione e il riordino delle bucature secondo il modello tipologico presente.

Edifici con tipologia diversa da quella tradizionale

a) Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di origine recente, portanti tipologie mutuate dai linguaggi propri dell'architettura moderna devono essere realizzati perseguendo il mantenimento e la valorizzazione delle caratteristiche architettoniche e tipologiche dell'edificio stesso, conservandone i rapporti positivi eventualmente presenti con il contesto d'intorno immediato e gli spazi liberi pertinenziali.
b) Gli eventuali ampliamenti volumetrici ammessi debbono sempre salvaguardare i caratteri architettonici dell'edificio originario evitando alterazioni del linguaggio proprio o stravolgimenti della composizione volumetrica, laddove la stessa possegga caratteri di positivo equilibrio.
c) Nel caso di fabbricati con evidenti situazioni di alterazione della composizione volumetrica, o comunque di avanzata obsolescenza dei valori puntuali propri l'intervento di recupero e/o di ampliamento deve costituire occasione di riordino e qualificazione complessiva mediante un progetto esteso all'intero edificio.
d) Deve essere sempre compresa nei progetti riguardanti il recupero di interi edifici la riqualificazione delle aree di pertinenza, con una progettazione positiva degli spazi a verde scoperto libero.

Aree libere pertinenziali

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

Ampliamenti volumetrici

Gli interventi comportanti ampliamento volumetrico debbono essere progettati nel rispetto degli elementi compositivi e linguistici che caratterizzano l'edificio principale sulla base di un processo critico di interpretazione di modalità di accrescimento volumetrico che garantisca per composizione, impiego di tecnologie e materiali, un corretto rapporto con la preesistenza ed un positivo inserimento paesaggistico. A tal fine tra gli atti di progetto è prescritta la produzione di appositi elaborati grafici e descrittivi esplicitanti i criteri che hanno ordinato la progettazione.

Volumi interrati

Nella costruzione di volumi interrati per autoparcheggi o altri locali di servizio il muro sul lato libero dovrà presentare

paramenti in pietra locale con conci a correre paralleli, su modello dei muri in pietra tradizionali.
Dovrà comprendere un'unica apertura, con serramento in legno o metallo verniciato con cerniere verticali per apertura a libro, o basculante su asse orizzontale. Nel caso di rivestimento a doghe è prescritta l'adozione di doghe verticali. La copertura dovrà essere reinverdita o pavimentata con lastre di ardesia o elementi lapidei congruenti con il paesaggio locale.

Sistemazioni esterne

a) L'area di pertinenza intorno agli edifici, deve mantenere superfici permeabili per almeno il 60% della superficie totale, le parti pavimentate possono essere realizzate con materiali lapidei o con mattonata o con acciottolato, le altre superfici se necessario saranno adeguatamente drenate.
b) I serbatoi, cisterne, ricoveri, o altri elementi ad essi assimilabili, dovranno essere localizzati in modo da ridurne l'impatto oltre che ottemperare le prescrizioni relative alla sicurezza e dovranno essere perimetrali con una siepe sempreverde di altezza e compattezza atte ad occultarli.
c) La formazione di eventuali piscine private, ammesse esclusivamente in osservanza delle condizioni e delle limitazioni previste nelle norme urbanistiche d'ambito, dovrà prevedere idonee modalità di deflusso delle acque meteoriche limitando al massimo la impermeabilizzazione del suolo. A tal riguardo eventuali solarium di bordo della piscina potranno essere realizzati con la colloca di impalcati in legno, a doghe aperte, semplicemente poggiati su terreno, in assenza di opere di definitiva trasformazione delle superfici a verde.
d) Gazebi, pergolati, elementi di arredo, sono ammessi nelle realizzazioni che adottano disegni e tecniche congrui con il linguaggio dell'edificio a cui sono annessi e utilizzano materiali naturali: ferro, legno, pietra.
e) I muri a secco nell'intorno dovranno essere mantenuti e ripristinati;
f) i muri di sostegno dovranno essere di altezza inferiore ai 3 metri, dovranno essere realizzati paramenti lapidei a conci a correre paralleli, su modello dei muri in pietra tradizionali.
g) In corrispondenza del margine delle crose, si dovrà provvedere al restauro degli elementi storici permanenti, rispettando e riproponendo le tecniche e i materiali originari.
h) Lungo le altre fasce perimetrali le proprietà potranno essere delimitate con muretti con paramenti lapidei e di altezza non superiore a 1 metro, eventualmente sormontati da inferriate verniciate a disegno verticale e/o da siepi vegetali.

Balconi

Ammessi con profondità massima 1,50 m. E' vietato sostituire le ringhiere d'epoca dei poggioli con altre di foggia e disegno diversi; qualora non sia possibile restaurarle vanno rifatte sul disegno e nei modi di quelle originarie Sono comunque vietate ringhiere i cui montanti sporgano all'esterno rispetto al corrimano superiore.

Pensilina sovrapporta

Ammesse con sporto non superiore a 1,20 m, con struttura a sbalzo in legno e manto di copertura in cotto o pietra locale come la copertura dell'edificio.

Art.48 AC-E-tni ambito di conservazione dei territori non insediati

48.1 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.

48.2 Destinazioni d'uso ammesse

Destinazione d'uso Residenziale (**R)** limitatamente alla conservazione di tale funzione entro i fabbricati ove la stessa risulta già dominante all'atto dell'adozione delle presenti norme; abitativa agricola esclusivamente se pertinente alla conduzione del fondo agricolo in forma aziendale da parte del conduttore, da garantirsi attraverso convenzione con il Comune

Destinazione d'uso Turistico ricettivo (**T)** limitatamente a strutture legate alla fruizione escursionistca ovvero rifugi alpini ed escursionistici, mini aree di sosta, agriturismo

Destinazione d'uso Rurale (**A)**

Destinazione d'uso Servizi (**S)**

48.3 Indice di utilizzo insediativi attribuito

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
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 Df	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 SA 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.
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.

48.4 Interventi sul patrimonio edilizio esistente

Manutenzione ordinaria	si	Senza condizioni
Manutenzione straordinaria	si	Senza condizioni
Restauro / Risanamento conservativo	si	Senza condizioni
Ristrutturazione edilizia	si	Gli interventi dovranno garantire la salvaguardia dei caratteri compositivi e di linguaggio costruttivo preesistenti in conformità a

		quanto disposto nella sezione della disciplina paesistica. 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. Non è ammesso l'incremento delle unità abitative.
Sostituzione edilizia	si	Solo se motivata da effettivi e documentati motivi di ordine statico-strutturale.Tale sostituzione inoltre deve essere condotta nello stesso lotto contiguo di proprietà, nello stesso plesso d'Ambito e con la stessa disciplina paesistica dell'edificio da demolire. Il nuovo volume ricostruito dovrà avere caratteristiche volumetriche strettamente commisurate alle funzioni previste, realizzato in materiali compatibili con l'ambiente, preferibilmente in legno, dovrà avere un numero di piani fuori terra non superiore a due, essere realizzato con tetto a falde in materiali tradizionali o similari, oppure con copertura piana verde
Ricomposizione edilizia (RPE)	SI	Alle condizioni di cui all'art. 9.10
RE-PC (ART.9.9)	no	Non ammesso
DRR (ART.9.11)	no	Non ammesso
DRD (ART.9.12)	no	Non ammesso
Ristrutturazione urbanistica	no	

48.5 Interventi di ampliamento volumetrico su singolo edificio in assenza di asservimento

È ammesso una tantum sugli edifici aventi già destinazione abitativa, per il miglioramento delle caratteristiche igienico sanitarie sino a max +10% della SA della funzione abitativa esistente e sino a max + mc. 25 del volume geometrico. Sugli edifici esistenti non aventi destinazione abitativa sono ammessi una tantum 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 ed a quelle di sostegno alle attività escursionistiche, sino al max + 15% del Volume geometrico preesistente

48.6 Interventi sulle aree scoperte

a) Il progetto relativo ad interventi volti al miglioramento dell'accessibilità veicolare, compresa la realizzazione di parcheggi interessante l'utilizzo di oltre 15 mq. di area non già utilizzata alla viabilità carrabile, deve essere sviluppato in termini compatibili con la salvaguardia dei valori naturalistici, di regimazione delle acque, nonché dimostrare l'assenza di possibili insorgenze di fenomeni di microdissesto in relazione alla situazione ambientale d'intorno. In via di massima sono da evitare gli interventi per la formazione di contenimenti, da limitarsi ai casi di effettivo pericolo per le persone, con l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica, attraverso l'impiego di essenze rigorosamente autoctone.
b) Gli interventi di sistemazione idraulica sui rii dovranno utilizzare tecniche analoghe contenendo al massimo l'impiego di conglomerati cementizi.
c) La sistemazione di nuovi tracciati carrabili deve essere limitata a casi sporadici e della minima entità, la cui indispensabilità deve essere adeguatamente documentata per corrispondere ad esigenze non altrimenti soddisfacibili, di accessibilità agli edifici già esistenti. Lo sviluppo deve essere articolato in corrispondenza dei precedenti tracciati pedonali riducendo al minimo gli scostamenti plano altimetrici.
d) L'ampiezza stradale massima consentita è di mt. 2,50, la lunghezza dai tratti esistenti è al massimo di mt.100, con la realizzazione di opportune piazzole di manovra strettamente necessarie.

48.7 Interventi sulle aree boscate

a) Le superfici coperte da vegetazione forestale arborea associata o meno con quella arbustiva di carattere naturale sono oggetto di tutela sia per la loro rilevanza nella definizione del quadro panoramico-paesaggistico del versante sia per quello sistemico ambientale in relazione alle valenze ecologiche del soprasuolo boscato.
b) All'interno delle superfici boscate non sono pertanto ammessi interventi tali da alterare il quadro del paesaggio come ad oggi storicamente percepito o ridurne il valore ecologico-ambientale mentre sono invece esplicitamente ammessi tutti gli interventi di cura silvo-colturali e di difesa dal rischio dell'incendio tali da favorire il mantenimento di un equilibrio ecologico all'interno e da impedire il formarsi di isole di vegetazione non più in continuità con il tessuto naturale circostante, conservando gli elementi di naturalità esistenti (fasce di vegetazione di collegamento tra le aree boschive), per favorire il mantenimento dei corridoi ecologici atti a garantire la connessione tra le aree a

più elevata naturalità.

c) All'interno delle aree boscate non sono consentiti interventi comportanti modificazioni morfologiche se non per la ricostituzione di articolazioni compromesse da dissesti, o al fine di riportare in efficienza itinerari pedonali di originario
d) impianto ed oggi compromessi privilegiando per l'eventuale realizzazione di opere di sostegno l'adozione di tecniche di ingegneria naturalistica.
e) E' vietata l'apertura di tracciati stradali se non con il carattere di pista forestale o da esbosco preventivamente autorizzati all'interno di una specifica pianificazione forestale tale da inquadrare i singoli interventi all'interno di scelte di ampia scala volte a garantire il più funzionale e corretto utilizzo del bosco

48.8 Aree di appoggio alla funzione escursionistica leggera

E' consentita, a margine delle principali percorrenze turistiche pedonali o cicloturistiche, nella misura massima di una per ogni plesso di zona, la edificazione di una piccola struttura di supporto alla funzione escursionistica, attrezzata per la sosta temporanea e la ristorazione. I predetti manufatti possono essere realizzati senza necessità di asservimento di aree anche a cura di privati proprietari, che ne curano la costruzione e la gestione, previo rilascio di titolo edilizio convenzionato e con l'osservanza delle condizioni che seguono:

- la superficie coperta massima dovrà essere contenuta entro 30 mq.;
- l'altezza dell'estradosso del colmo più elevato non potrà eccedere 4,50 m.;

La convenzione deve esplicitamente prevedere, ove la struttura non resti di proprietà comunale, l'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. Deve altresì essere prevista l'obbligazione a rimuovere il manufatto ripristinandovi le condizioni naturali preesistenti nel caso di cessazione dell'attività protratta per oltre 12 mesi senza giustificato motivo.
I manufatti di cui al presente punto sono limitati ad un massimo di 1 ogni 3 km di tracciato dell'itinerario escursionistico.

48.9 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.
La superficie agibile del vano interrato non potrà eccedere i mq. 12 e la sua altezza interna non potrà eccedere i m. 2,25 salvo maggiori altezze indispensabili per l'osservanza di disposizioni .
Non sono ammessi box per parcheggio di autovetture.
La realizzazione di volumi interrati resta condizionata alla salvaguardia della vegetazione di alto fusto eventualmente presente.

48.10 Viabilità

a) 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.
b) 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.
c) 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.
d) 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.
e) 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.

48.11 Disciplina Paesistica di Livello Puntuale

In tutti gli interventi aventi per oggetto edifici esistenti deve sempre essere salvaguardata l'identità degli edifici tradizionali e del loro rapporto con il territorio, con particolare riferimento a tutto quanto costituisce testimonianza di cultura materiale locale.

a) Le costruzioni: devono essere collocate in modo da non interferire con visuali panoramiche; non devono interessare castagneti da frutto presenti; la loro realizzazione non deve comportare formazione di sbancamenti o reinterri di spessore maggiore di 1.50m; i manufatti di appoggio alla funzione escursionistica leggera devono essere collocati in sito già interessato in precedenza da trasformazioni o da edificazioni oggi dirute; In particolare in corrispondenza di singoli episodi isolati presenti lungo le originarie direttrici viarie dovranno attentamente salvaguardarsi le caratteristiche architettoniche, tipologiche e storico-ambientali dell'edificio, dell'intorno, degli spazi liberi e a verde e del rapporto con i percorsi pedonali e storici, ripristinando le caratteristiche formali storiche degli edifici nel caso in cui siano state alterate (per esempio attraverso la sostituzione dei manti di copertura, l'utilizzo di intonaci sintetici, ecc.).
b) Non sono consentite modifiche della forma del suolo né delle reti di convogliamento delle acque del reticolo minore se non per meri interventi di adeguamento volti a favorire l'ordinato deflusso verso il fondovalle in un quadro di accentuata permeabilità del terreni attraversati, da favorirsi anche attraverso isolati punti di allagamento delle sponde. Sono da favorirsi interventi di ingegneria naturalistica volti a risolvere puntuali situazioni di degrado ambientale.
c) Le percorrenze pedonali minori e i sentieri devono essere mantenuti con le caratteristiche dell'ambiente nel quale si trovano sia sotto il profilo geometrico che strutturale. Il selciato dovrà essere sempre conservato e valorizzato. E' vietata la rimozione delle siepi naturali che fiancheggiano i sentieri; nel caso in cui, per ragioni legate al miglioramento dell'attività silvopastorale queste dovessero essere rimosse, si dovrà provvedere al loro reimpianto con essenze del luogo.

Art.49 AC-E-tni-a ambito di conservazione dei territori non insediati di particolare pregio ambientale

49.1 Prescrizioni particolari

All'interno dell'ambito valgono le disposizioni previste per l'ambito AC-E-tni integrate con le seguenti prescrizioni:

Le modifiche della sistemazione delle aree scoperte e comunque tutti gli interventi non esclusi in applicazione del 3° comma dell'art. 8 della L.R. 10 luglio 2009 n° 28 restano subordinati, in applicazione dell'art. 6 della stessa legge, all'esito positivo della **valutazione d'incidenza** di competenza dell'Ente Gestore dell'Area Protetta (Parco Regionale di Portofino) atta a dimostrare la non interferenza dell'intervento stesso con i valori naturalistici tutelati.

CAPO 3° – AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE

Art.50 Classificazione Ambiti di Riqualificazione

La disciplina si applica a quelle parti del territorio, facenti parte dell'organismo urbano in cui l'attuale assetto complessivo si presenta con caratteri in parte eterogenei e con inadeguatezze sia funzionali che nei confronti del rischio idrogeologico, tali da rendere opportuni interventi volti alla riqualificazione urbanistico-edilizia da condursi anche attraverso interventi di una certa incidenza sia di carattere sistematico che puntuale, atti a migliorarne la qualità interna e le prestazioni nei confronti dell'intero sistema insediato, che peraltro, non modifichino in termini significativi il carico urbanistico presente.

Essa si applica anche, secondo diversi gradi di incidenza in relazione alle specifiche condizioni di ciascuna area, nei confronti dei coacervi di servizi collettivi che per ruolo e dimensione possono definirsi di scala e interesse comprensoriale.

Sono da ricomprendersi nella disciplina anche le aree attualmente impegnate da attività produttive del sistema secondario che vengono riconfermate nella loro funzione, anche per la loro potenzialità di corrispondere, con gli adeguamenti funzionali necessari, alla domanda di insediamento e sviluppo di attività già esistenti in altre parti della città ma non compatibili con le altre funzioni d'uso, e alla domanda di nuove attività.

Tale disciplina della riqualificazione, ovviamente adeguata alla ben diversa realtà extraurbana delle aree collinari si applica agli areali della fascia pedo o medio collinare entro cui sono ancora fortemente presenti i caratteri dell'attività agricola intensiva, in particolare nel settore olivicolo con frequente associazione con utilizzo ortivi, sia per la presenza tuttora delle attività di conduzione, sia ove la stessa è attualmente dismessa.

Ambiti di Riqualificazione

- **AR-A-lb** Ambito di Riqualificazione del litorale balneabile
- **AR-B-uc** Ambito di Riqualificazione dei sistemi urbani da consolidare
- **AR-B-pc** Ambito di Riqualificazione dei sistemi minori periurbani
- **AR-B-nc** Ambito di Riqualificazione dei nuclei collinari (S. Quirico – S. Andrea di Foggia – Montepegli – S. Martino di Noceto – Gravero – S. Maurizio di Monti – Arbocco')
- **AR-D** Ambito di Riqualificazione dei sistemi produttivi
- **AR-D-a** Ambito di Riqualificazione dei sistemi produttivi - alberghi
- **AR-D-k** Ambito di riqualificazione delle strutture di campeggio
- **AR-E-a1** Ambito di Riqualificazione dei sistemi insediati sparsi di versante a matrice agricola di tipo 1
- **AR-E-a2** Ambito di Riqualificazione dei sistemi insediati sparsi di versante a matrice agricola di tipo 2
- **AR-E-a3** Ambito di Riqualificazione dei sistemi insediati sparsi di versante a matrice agricola di tipo 3
- **AR-E-ag** Ambito di Riqualificazione di effettiva produzione agricola
- **AR-F-g** Ambito di riqualificazione delle attrezzature di gerarchia territoriale (campo del golf)
- **AR-F-s** Ambito di riqualificazione delle attrezzature di gerarchia territoriale (aree sportive di nuova previsione)

Art. 51 AR-A-Ib Ambito di Riqualificazione del litorale balneabile

51.1 Caratteristiche generali

E' costituito dalle superfici della costa marittima bassa, individuata nella tavola S1, nello spazio compreso tra la dividente demaniale (colore rosso) e la linea costiera; in cui è concentrata la risorsa del litorale balneabile cittadino, comprese in prevalenza nel Demanio Marittimo e pertanto sottoposto alla disciplina demaniale.
Stante la particolare collocazione dell'ambito, l'elemento di cui tener conto nell'attuazione delle previsioni progettuali è ovviamente in primo luogo il rapporto con il paesaggio costruito e consolidato, che rappresenta valore di immagine imprescindibile nell'attuazione delle previsioni dell'ambito.

Sul litorale sono presenti 14 stabilimenti balneari, di cui uno in concessione demaniale marittima all'Amministrazione comunale denominato "Bagni Porticciolo", il cui accesso è in corrispondenza della via Avenaggi nel tratto che attraversa il parco Casale, nei pressi della villa Porticciolo, in un'area di rilevante interesse pubblico, e nello stesso tempo ricca di risorse paesaggistiche da salvaguardare, anche e soprattutto per il valore culturale derivante.

51.2 Destinazioni d'uso ammesse

- **S1** Servizi pubblici anche in regime convenzionato per l'uso pubblico, servizi speciali per le installazioni logistiche del trasporto pubblico.
- **FVeo – 5.n** spiagge libere e libere attrezzate
- **C4:** Somministrazione alimenti e bevande
- **C5**: attività di servizio alla persona

Possono essere computate con un incremento fino al 20% le superfici relative a spiagge:
- Dotate di attrezzature pubbliche per attività di svago, sosta, ricreazione, aggregazione sociale stabili (utilizzabili in qualsiasi periodo dell'anno);
- Attrezzate per la fruizione da parte di disabili;
- Quote eccedenti la percentuale minima del 40% di spiagge libere o libere attrezzate fissata ai sensi della l.r.13/1999 e s.m.

51.3 Indice di utilizzazione insediativa IUI

Il Piano dispone che l'ambito viene riconosciuto come saturo; tutte le aree sono prive di Indice di utilizzazione Insediativa

51.4 Interventi sul patrimonio edilizio esistente

Manutenzione ordinaria	si	Con osservanza della caratteristiche tipologiche esistenti
Manutenzione straordinaria	si	In assenza di modifiche dell'aspetto esterno dei manufatti interessati se non per la loro omologazione ai caratteri propri delle strutture balneari tradizionali già dominanti nel contesto
Restauro / Risanamento conservativo	si	Con divieto di surroga di componenti degradati con materiali non analoghi a quelli originari ove a carattere stagionale
Ristrutturazione edilizia	no	Non ammessa.
Sostituzione edilizia	no	Non ammessa.

51.5 Promozione della riqualificazione delle strutture per la balneazione esistenti

Fatto salvo il rispetto delle prescrizioni del Piano di Tutela dell'Ambiente Marino e Costiero attuativa dell'articolo 41 della legge regionale 4 agosto 2006, n. 20 e s. m. ed i. sulle aree facenti parte del Demanio Marittimo, al fine della riqualificazione e del miglioramento funzionale delle strutture a servizio per la balneazione, sia libere, sia in concessione a privati che libere attrezzate, ai sensi delle vigenti disposizioni è ammessa la integrazione delle strutture già esistenti entro il 10% della superficie coperta al momento dell'approvazione del PUC, con la formazione di manufatti non in muratura, con conservazione dei caratteri compositivi presenti e della medesima destinazione d'uso, che devono essere smontati e rimossi dal sedime demaniale qualora al di fuori della stagione balneare non svolgano l'attività oggetto della concessione demaniale marittima. A garanzia dell'effettivo smontaggio e rimozione, ove si tratti di superfici in concessone, il concessionario è tenuto a depositare idonea fidejussione al Comune.

51.6 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.

51.7 Realizzazione di interventi pubblici o di pubblico interesse

Esclusivamente nel caso di infrastrutture pubbliche o opere di adeguamento tecnologico e igienico-sanitario derivanti da obblighi di legge ne è ammessa la realizzazione anche in muratura, con preferenza per le sistemazioni interrate adeguatamente mascherate. Non sono ammessi interventi, sia pubblici sia privati, che possano interferire con la possibilità di attuare il progetto di ristrutturazione delle difese a mare.

51.8 Disposizioni particolari relative all'area di proprietà comunale esterna al confine demaniale marittimo (Zona Villa Porticciolo – Villa Riva – Zona Villa Tigullio – Zona Parco Casale)

51.8.1 Disposizioni generali e obbiettivi

Il compendio comprende le aree della Zona Villa Porticciolo – Villa Riva, Zona Villa Tigullio, Zona Parco Casale indicata nelle Tavole S1 ed S3. L'obbiettivo, di interesse pubblico dell'area, deriva dall'esigenza di riqualificare l'intero compendio immobiliare, realizzando spazi e strutture per un incontro della nostra città con la cultura, con eventi, convegni, fiere, esposizioni, tempo libero, concerti balletti ecc, dotandolo di tutte quelle strutture turistico ricettive atte a consolidare e rinvigorire il rapporto di tale vocazione col nucleo urbano e comprensoriale di riferimento. Gli interventi ivi previsti devono consentire a tutti, dai giovani agli anziani, il godimento degli spazi nei quali le attività svolte saranno di stimolo alla vita cittadina. Le destinazioni d'uso e gli spazi dovranno essere tali da generare attività in grado di creare sinergie con la città e lo stesso comprensorio del Tigullio e devono mirare all'innalzamento della qualità della vita. Devono inoltre garantire una riqualificazione dell'immagine della Rapallo turistica riportandola al più alto livello internazionale.

51.8.2 Destinazioni d'uso ammesse

Destinazione d'uso Servizi: S1 – S2 Destinazione d'uso Turistico-ricettiva: T1 - T2 Destinazione d'uso Commerciale: C3 – C4 - C5 Destinazione d'uso Autorimesse: V1

51.8.3 Interventi sul patrimonio edilizio esistente

Manutenzione ordinaria	si	Devono essere tesi al recupero ed alla valorizzazione dei caratteri peculiari degli edifici a seguito di un 'attenta e dettagliata analisi degli elementi caratteristici formali e dimensionali del preesistente con uno specifico utilizzo dei materiali originali.
Manutenzione straordinaria	si	Devono essere tesi al recupero ed alla valorizzazione dei caratteri peculiari degli edifici a seguito di un 'attenta e dettagliata analisi degli elementi caratteristici formali e dimensionali del preesistente con uno

		specifico utilizzo dei materiali originali.
Restauro / Risanamento conservativo	si	Devono essere tesi al recupero ed alla valorizzazione dei caratteri peculiari degli edifici a seguito di un 'attenta e dettagliata analisi degli elementi caratteristici formali e dimensionali del preesistente con uno specifico utilizzo dei materiali originali.
Ristrutturazione edilizia	si	Devono essere tesi al recupero ed alla valorizzazione dei caratteri peculiari degli edifici a seguito di un 'attenta e dettagliata analisi degli elementi caratteristici formali e dimensionali del preesistente con uno specifico utilizzo dei materiali originali.
Sostituzione edilizia	si	Consentita, salvo che per gli edifici significativi sotto il profilo monumentale, architettonico, paesaggistico o documentario, anche in relazione al contesto; nei giardini, parchi e aree verdi strutturate pubbliche, la sostituzione edilizia di edifici esistenti deve essere effettuata soltanto sul relativo sedime e non deve comportare la riduzione delle aree verdi e l'abbattimento di alberature esistenti.

51.8.4 Interventi di nuova costruzione

Esclusivamente per edifici e impianti pubblici o di interesse pubblico, volti a realizzare gli obiettivi di cui all'art. 51.8.1, potrà essere rilasciato permesso di costruire convenzionato previa delibera di giunta comunale di assenso sul relativo progetto. Il permesso di costruire in deroga può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza.

Inoltre sono ammissibili interventi di nuova costruzione sotto il profilo del terreno in modo da ricavare parcheggi.

Tutti gli interventi dovranno essere rivolti alla totale riorganizzazione delle aree a verde rispettandone gli aspetti formali di maggior valore rappresentati soprattutto dall'insieme delle essenze arboree più significative che affiancano il percorso che dalla Villa Porticciolo, affiancando la Via Aurelia, porta all'ingresso di San Rocco.

Tutti gli interventi dovranno garantire la ricomposizione morfologica e ambientale con movimenti di terra contenuti entro i limiti di sterro e riporto non superiori ad 1 metro.

Sono altresì ammissibili nuove costruzioni realizzate con elementi facilmente removibili (quali tensostrutture e similari) purchè la loro collocazione e forma contribuisca a mettere in risalto le linee architettoniche degli edifici e garantisca una miglior fruizione dell'intero complesso architettonico.

51.9 Parametri edilizi applicabili nel caso di modifica dell'involucro volumetrico preesistente

Nel caso di interventi, sia che comportino modifica dell'involucro preesistente le eventuali aggiunte volumetriche devono osservare una distanza da altre strutture analoghe, esterne alla concessione in atto, di almeno m. 10,00.

51.10 Specificazioni di Disciplina Paesistica di Livello Puntuale

La collocazione dei manufatti deve essere composta in modo da limitare l'effetto barriera della costa dalle visuali pubbliche. Sono da preferire strutture rimovibili realizzate con pannellature in legno, materiali vegetali, in pvc nei colori tradizionali chiari e dovranno essere valutati dalla Commissione Locale del Paesaggio. È ammesso l'impiego di tensostrutture ombreggianti a vela. Anche i raccordi dei percorsi orizzontali debbono essere realizzati a secco con la posa di materiale removibile (piastrelle in graniglia di cemento, pontili con assiti in legno, passerelle in pvc). Le coperture di cabine o delle parti comuni sono ammesse, in forme compatibili con le tipologie dell'immediato intorno al fine di consentire, nel periodo di maggior affluenza turistica, l'ottimale resa e godibilità del paesaggio, evitando disordine e disomogeneità; I materiali da utilizzare nelle coperture, dovranno avere caratteristiche estetiche compatibili con i materiali delle coperture della tradizione locale;

Art.52 AR-B-uc ambito di riqualificazione dei sistemi urbani da consolidare

52.1 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 Pietrafraccia, 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.

52.2 Destinazioni d'uso ammesse

Destinazione d'uso Residenziale: R1 – R3 - R4
Destinazione d'uso Turistico-ricettiva: T1 - T2
Destinazione d'uso Commerciale: C1 – C2 – C3 – C4 - C5
Destinazione d'uso Servizi: S1 – S2

52.3 Indice di utilizzazione insediativa IUI

Il Piano dispone che l'ambito viene riconosciuto come saturo; tutte le aree sono prive di Indice di utilizzazione insediativa IUI

52.4 Interventi sul patrimonio edilizio esistente

Manutenzione ordinaria	si	Senza condizioni
Manutenzione straordinaria	si	Senza condizioni
Restauro / Risanamento conservativo	si	nei limiti della volumetria esistente
Ristrutturazione edilizia	si	Ammessa, con la conservazione dell'involucro volumetrico esistente e con le condizioni che seguono: La conduzione (in qualsiasi modalità di intervento) alla destinazione d'uso abitativa di superfici di solaio non aventi al momento dell'adozione del piano tale destinazione è limitata alle superfici facenti parte di edifici in cui tale funzione è già dominante ed in ogni caso in assenza di incrementi della SA in misura superiore al 10% della preesistenza
Sostituzione edilizia	si	a) Ammessa esclusivamente per gli edifici privi di valore storico o architettonico ed in riconosciuto stato di degrado strutturale o funzionale, con attribuzione di destinazione d'uso ammessa nell'ambito, con possibilità di incremento massimo della quantità di SA del 10% a parità del volume preesistente. b) Nel caso l'intervento operi su edifici aventi destinazione d'uso diversa da quella abitativa e preveda la conversione alla funzione abitativa alla quantità di Volume Geometrico ammissibile deve essere applicato un fattore di riduzione pari a 0,70. c) Al fine di conseguire migliori qualità compositive, o di risolvere problematiche di ordine statico e tecnico, la ricostruzione potrà avvenire anche su sedime leggermente diverso alla condizione che sia costruito entro la distanza di 5 metri dall'edificio originario. d) In tale modalità di intervento è prescritto in ogni caso il rispetto delle distanze minime di legge, la non riduzione delle distanze minime preesistenti nei confronti di ciascun confine di proprietà e/ o fabbricato, salvo che non vengano osservate comunque le distanze di almeno m. 5 dal confine e m. 10 dalle altre costruzioni. L'altezza massima del nuovo fabbricato. non potrà eccedere quella dell'edificio demolito.
Ricomposizione edilizia (RPE)	SI	Alle condizioni di cui all'art. 9.10

Ristrutturazione urbanistica	si	a) ammessa nelle aree che non presentano criticità idrogeologiche e a condizione che provveda ad un ridisegno interessante un minimo di volume di mc. 3.000 (tremila) senza possibilità di incremento edilizi, a condizione che comporti l'attribuzione di destinazioni d'uso conformi a quelle ammesse nell'ambito e pervenga a soluzioni compositive urbanistiche e dotazioni infrastrutturali pubbliche. b) L'intervento di ristrutturazione urbanistica è assentito previa approvazione di progetto unitario in cui vengono determinati i pertinenti parametri edilizi,comportante la stipula di una convenzione con il Comune a garanzia delle obbligazioni previste in materia di standard urbanistici e alle seguenti condizioni: • Le unità abitative risultanti di SA media non inferiore a mq. 70 con un minimo comunque non inferiore a mq. 50 • Obbligo di dotazione di standard urbanistici pubblici (esclusa la viabilità principale) in misura non inferiore a 1 mq. per ogni mq. di SA 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 SA sino a mq. 70 e di 2 posti auto per ciascuna unità abitativa avente SA maggiore di mq. 70. • Riqualificazione ambientale dell'area • Parametri urbanistico ed edilizi da osservarsi nel Progetto: • Hmax – pari a quella media dei 3 fabbricati più elevati nel raggio di 50 metri con un massimo comunque non superabile di m. 10 • Distanze - Dc - dai confini di proprietà non inferiore a m. 5 • Distanze – Df -dagli edifici ove frontistanti pareti finestrate di edifici almeno m. 10,00. PREMIALITA': Ove in contestualità all'intervento e su richiesta del Comune vengano individuate superfici di pubblico servizio (parcheggi e verde attrezzato, viabilità) e le stesse vengano cedute gratuitamente al Comune, l'edificio da realizzare potrà fruire di una maggior facoltà edificatoria aggiuntiva pari all'applicazione di un IUI pari a 0,10 mq/mq su tali superfici, con un massimo pari al 50% rispetto alla facoltà già in essere.

52.5 Incremento unità abitative

Gli interventi che propongano incremento del numero delle unità abitative esistenti non debbono produrre unità aventi SA media minore di mq. 65 o comunque unità aventi SA minore di mq. 50, fatta esclusione, nel calcolo della media, delle unità già inferiori a tale limite e che non possono essere ulteriormente ridotte. Relativamente agli edifici con categoria tipologica della villa, tali valori sono incrementati sino a 120 mq. quale media e mq. 90 quale minimo.

Gli interventi che comportano un aumento del numero delle unità abitative dovranno prevedere il reperimento di posti auto pertinenziali per ogni nuova unità immobiliare prevista, ovvero l'obbligo del versamento al Comune di una somma equivalente al valore di mercato dei posti auto, quando sia dimostrata l'impossibilità ad assolvere a tale obbligo per mancata disponibilità di spazi idonei di cui al successivo comma. I Il posto o i posti auto dovranno avere le caratteristiche di cui al precedente art. 8.33

52.6 Interventi di ampliamento volumetrico su singolo edificio in assenza di asservimento

Non ammesso

52.7 Interventi di ampliamento volumetrico su singolo edificio con asservimento di aree ricomprese nel medesimo plesso d'ambito

Non è ammesso

52.8 RE-PC Interventi di ristrutturazione edilizia eccedenti i limiti di cui all'art. 10 della LR 16/2008 e s.m.i

Non è ammesso

52.9 Ai fini dell'applicazione degli articoli 8.44 l'ambito è ritenuto idoneo quale area "di atterraggio" da altri ambiti del territorio comunale

L'ambito è ritenuto idoneo quale area "di atterraggio" ad eccezione di alcuni terreni che per caratteristiche paesaggistiche ed urbanistiche non si ritengono idonei come specificato negli elaborati grafici n. TAV S11EST - TAV S11OVEST.
L'ambito è ritenuto idoneo quale area "di atterraggio" da altri ambiti del territorio entro i limiti di 180 mq complessivi di S.A con i seguenti parametri edilizi:

- Altezza massima degli edifici: m. 6,00
- Distanza minima dai confini di proprietà Dc: m. 5,00
- Distanza minima dalle strade carrabili a carattere locale Ds: m. 6,00
- Distanza minima dalle strade carrabili eccedenti il carattere locale Ds: m. 10,00
- Distanza minima tra le costruzioni Df: m. 10,00

52.10 DRR - Demolizione e ricostruzione con incremento volumetrico di edifici destinazione residenziale presenti nel territorio comunale

Previa verifica che trattasi di edificio suscettibile di riqualificazione come indicato all'art. 8.42 è AMMESSO a condizione che la superficie minima delle unità immobiliari derivanti non sia inferiore a 50 mq di superficie agibile, solo se motivata da effettivi e documentati motivi di orine statico-strutturale, o dalla accertata incompatibilità delle strutture rispetto a modelli tipologici tradizionali, fermo restando l'obbligo di riedificazione in assoluta analogia con i caratteri compositivi e di linguaggio dominanti nella zona.
Parametri edilizi:

- Dc mt. 3
- Df mt.10 ove frontistanti pareti finestrate
- In ogni caso l'altezza massima del fabbricato, a seguito dell'intervento, non potrà eccedere l'altezza originaria se non per un massimo di mt. 0,5

52.11 DRD - Demolizione e ricostruzione con incremento volumetrico di edifici a destinazione diversa da quella residenziale presenti nel territorio comunale

Previa verifica che trattasi di edificio suscettibile di riqualificazione come indicato all'art. 8.42 è AMMESSO a condizione che la superficie minima delle unità immobiliari derivanti non sia inferiore a 50 mq di superficie agibile, solo se motivata da effettivi e documentati motivi di orine statico-strutturale, o dalla accertata incompatibilità delle strutture rispetto a modelli tipologici tradizionali, fermo restando l'obbligo di riedificazione in assoluta analogia con i caratteri compositivi e di linguaggio dominanti nella zona e con i seguenti parametri edilizi:

- Dc mt. 3
- Df mt. 10 ove frontistanti pareti finestrate

Ove l'intervento di demolizione e successiva ricostruzione preveda l'attribuzione quale dominante in termini di S.A. della destinazione d'uso residenziale in luogo di quella preesistente esso viene assentito con permesso di costruire subordinato a convenzione con la quale il soggetto attuatore assume impegni nei confronti del Comune, in aggiunta al contributo di costruzione (L.R. 25/1995 e s.m.) al potenziamento e miglioramento delle dotazioni pubbliche di standard come da DGC n. 146/2014 del 31/10/2014

52.12 Recupero Sottotetto Esistente

Secondo quanto previsto all'art. 24 delle presenti norme.

52.13 Nuova edificazione

Non è ammesso ad eccezione di:

a) volumi pertinenziali entro terra compresi entro il sedime principale soprastante, nei limiti e caratteri della superficie accessoria (come da definizione di legge)
b) interventi di DRR (art. 46.10) e DRD (art. 46.11)
c) volumi interrati:
a) La superficie netta del vano interrato non sottostante un edificio principale fuori terra deve essere contenuta entro

½ della superficie libera del distacco scoperto di proprietà, con una altezza interna massima di m. 2,25.

b) La copertura del volume interrato dovrà essere sistemata con previsione di uno strato di terra vegetale inerbita di spessore minimo m. 0,50, fatto salvo il caso di preesistenza di superficie pavimentata nel qual caso è ammessa la riproposizione della tipologia di pavimentazione preesistente.

c) Maggiori altezze interne sino a m. 2,55 sono consentite esclusivamente in presenza di uno strato di terra vegetale al di sopra della soletta di copertura, di spessore minimo di cm. 120 o di "tetto verde" realizzato con sistema di ritenuta e deflusso lento delle acque meteoriche.

d) La quota di sistemazione finale della copertura del volume interrato non dovrà comunque essere sopraelevata di oltre m. 0,60 rispetto a quella preesistente salvo maggiori altezze indispensabili per l'osservanza di disposizioni speciali(locali tecnici per caldaie, cabine elettriche e simili).

e) La nuova formazione di plessi di capacità superiore a 9 posti auto, è subordinata alla verifica favorevole a giudizio dei competenti servizi comunali, di apposita dimostrazione della compatibilità della nuova struttura di parcheggio con il sistema viabilistico pubblico d'intorno.

52.14 Volumi tecnici

I volumi tecnici sono ammessi esclusivamente se limitati alla formazione di vani per la colloca di impianti tecnici o per servizi tecnologici della superficie massima di 6 mq, privi di comunicazione diretta con superfici agibili (SA) contigue.

52.15 Parcheggio di previsione AR-B-uc.p

- Per quanto attiene l'area in via Betti in sponda destra del torrente San Francesco è consentita esclusivamente la realizzazione di autoparcheggio a struttura isolata (situato in edifici esclusivamente destinati a tale uso), fuori terra (con il piano di parcamento a quota non inferiore a quello di riferimento)
- Il progetto deve prevedere la distanza minima di 10 metri dalle pareti degli edifici circostanti siano esse finestrate o meno, nonché la cessione di una significativa quota di aree sistemate a parcheggio pubblico a livello di via Betti.

52.16 Interventi sugli spazi esterni scoperti

Percorrenze e parcheggi

Non è ammessa la formazione di nuove percorrenze carrabili se non costituenti semplici accessi a superfici destinate a parcheggio pertinenziale ad abitazioni già esistenti.

Le sistemazioni di aree per la formazione di parcheggi autoveicolari privati sono ammesse esclusivamente laddove i posti auto risultanti siano richiesti quale unica pertinenza definitiva di unità abitative presenti all'interno dello stesso ambito in assenza di incremento delle superfici impermeabilizzate.

Modifiche morfologiche

Non sono ammesse modificazioni delle quote di sistemazioni delle aree esterne eccedenti quelle minime connesse alla migliore sistemazione di corti interne in forma di giardino o corte pertinenziale.

Installazione di manufatti non volumetrici

E' ammessa la sistemazione di piccoli elementi non volumetrici di arredo dei giardini, con esclusione di altri elementi aventi volume interno utilizzabile. Eventuali locali tecnici da contenersi nella misura minima compatibile con la funzione svolta e comunque non eccedenti la superficie interne di mq. 6 dovranno, ove possibile, essere realizzati in addossamento a preesistenti contenimenti.

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. 5,00
- distanza minima dai confini di proprietà m. 1,50

Interventi sugli spazi verdi

Sono ammessi interventi di conservazione e manutenzione, anche mediante la sostituzione di singoli esemplari, del patrimonio vegetazionale presente. I singoli progetti riguardanti le aree verdi devono essere corredati di relazione agronomica e paesistica atta a illustrare le modalità di conservazione dei valori paesistici e ambientali presenti oltre che a favorire la qualificazione dell'areale in cui sono inseriti.

Piscine
Non ammesse

52.17 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 occlusionivisuali al di sopra dell'altezza di m. 1,10

52.18 Disciplina Paesistica

Di seguito vengono esplicitate le disposizioni ambientali paesistiche da rispettare negli interventi ammessi in ambito AR-B-uc.
Gli interventi di recupero dell'edificato presente dovranno in ogni caso garantire la conservazione dei caratteri d'immagine che connotano il centro dal punto di vista storico e documentario, favorendo, ove del caso, la ricomposizione degli stessi caratteri laddove essi risultano compromessi da interventi incongrui .

Prospetti

La realizzazione di nuove aperture esterne deve garantire soluzioni equilibrate inserite armonicamente nell'ambiente storico e paesistico. L'inserimento di ascensori deve preferibilmente avvenire all'interno dell'edificio o utilizzando i distacchi, al fine di preservare le facciate e i cortili principali. Gli interventi su edifici con presenza di superfetazioni devono essere progettati in modo da favorirne l'eliminazione; le superfetazioni presenti nel contesto edilizio oggetto di interventi di restauro e ristrutturazione edilizia devono essere eliminate.

Negli interventi che interessano i prospetti degli edifici é obbligatorio il ricorso a materiali tradizionali o, comunque, compatibili: per intonaci e coloriture utilizzando supporti e tinte a calce o traspiranti; per infissi e finiture reimpiegando, ove possibile, gli elementi preesistenti, verificando preventivamente la possibilità di riparare gli intonaci esistenti prima di procedere al rifacimento integrale degli stessi. Gli interventi estesi all'intera facciata devono comportare, per quanto possibile l'occultamento degli impianti esterni e il riordino dei canali di deflusso.

Gli elementi architettonici di decorazione quali edicole votive, bassorilievi, affreschi, portali, cancellate, devono essere restaurati e salvaguardati. Qualora nel rifacimento integrale degli intonaci emergano significativi elementi pittorici e architettonici, questi devono essere mantenuti e salvaguardati. Qualora negli interventi fosse previsto, in assenza di elementi decorativi, il rivestimento a cappotto, questo non deve diminuire le sezioni stradali e deve essere eseguito con intonachino a granulometria fine in modo da permettere decorazioni tradizionali semplici e complesse. I toni del colore delle facciate devono riprendere quelli tradizionali possibilmente ricavabili da tracce di colori esistenti o mediante lettura stratigrafica.

La progettazione delle facciate dovrà essere sempre accompagnata da un bozzetto delle decorazioni e da campioni di colore; Le gronde e pluviali, se sostituiti, sono ammessi solo in rame; vietato l'uso dell'acciaio inox o altri materiali non appartenenti alla tradizione locale. Nel caso di rifacimento del colore è obbligatorio eseguire i campioni delle coloriture e sottoporli per il nullaosta all'ufficio urbanistica edilizia-urbanistica per il parere di competenza;

Gli stipiti, i mezzanini e le piane dei davanzale dovranno, se sostituiti, essere in ardesia; quelli realizzati in altro materiale, solo se di valore documentale, potranno essere conservati e se sostituiti dovranno conservare l'originario disegno e materiale.

Ai piani terreni, i fronti adibiti ad attività commerciali, pubblici esercizi, servizi pubblici e privati e altre attività tipiche tradizionalmente presenti nel tessuto urbano devono essere mantenuti o ricostituiti, nell'obiettivo di assicurare continuità alla presenza di tali funzioni;

Le vetrine, le insegne e gli arredi degli esercizi commerciali di carattere storico devono essere conservate e mantenute, mentre quelle recenti che risultano inadeguate sotto il profilo ambientale devono essere sostituite.Le nuove vetrine e insegne devono essere progettate in modo consono al valore ambientale e storico delle preesistenze, evitando il ricorso a elementi e materiali dissonanti

Coperture:

In caso di rifacimenti completi delle coperture, diversi dalla manutenzione ordinaria, l'unico materiale ammesso è l'ardesia con esclusione dei manti in copertura in tegole marsigliesi e coppi esistenti che potranno essere mantenuti.

La compatibilità dell'intervento di riconversione di coperture piane in coperture a falde, in forma a due o quattro acque, sarà verificata attraverso la redazione di un S.O.I. comprensivo di elaborati grafici e fotografici rappresentanti le visioni planimetriche, prospettiche e fotomontaggi per un raggio di ml 50, atte ad illustrare il miglioramento del contesto entro cui si colloca l'intervento.

I terrazzi a pozzetto sono ammessi in numero e proporzione rapportato alla falda di riferimento solo nei prospetti secondari e non con affaccio sulla pubblica via.

I camini e gli sfiatatoi saranno realizzati esclusivamente con tipologia alla genovese o con torrini in cotto;

Ammessa la realizzazione di lucernai sulle falde del tetto e abbaini in numero e proporzione rapportato alla falda di riferimento.

Prescrizioni generali:

Non sono ammessi interventi che alterino i caratteri architettonici e tipologici degli edifici.

In particolare dovrà essere posta particolare attenzione nelle operazioni di manutenzione dei seguenti interventi:

a) Realizzazione e/o l'adeguamento degli impianti e canalizzazioni delle linee elettriche, delle linee telefoniche e delle nuove linee in generale. Queste, compatibilmente con le esigenze tecnologiche di posa, dovranno essere interrate o poste sotto traccia ripristinando obbligatoriamente l'originaria pavimentazione. Nelle murature in pietra la loro posa dovrà essere sempre minimizzata;
b) Realizzazione e/o sostituzione di cabine elettriche, di armadi per impianti. Questi dovranno essere per quanto possibile contenuti nelle dimensioni, opportunamente collocati, utilizzando colori compatibili alle preesistenze a cui si addossano, scegliendo i luoghi meno visibili. E' preferibile l'accorpamento di tutti gli impianti anche in locali preesistenti e già utilizzati a tale scopo;
c) La posa di elementi di arredo e di illuminazione degli spazi pubblici e privati dovrà uniformarsi alle caratteristiche architettoniche dell'ambito; L'ammodernamento degli impianti tecnologici deve comportare il minimo ingombro visivo, posizionando gli impianti all'interno degli edifici o, se tecnicamente e funzionalmente impossibile, su facciate secondarie, ovvero ricorrendo a impianti compatti quali, ad esempio, le antenne centralizzate. Qualora per gli impianti si renda necessario utilizzare la copertura deve essere garantito il minimo ingombro e previste soluzioni armoniche di mascheramento.
d) Non è ammesso il posizionamento di macchinari funzionali ai vari impianti all'esterno degli edifici.
e) Sugli edifici con copertura a falde non possono essere montati pannelli fotovoltaici e solari termici, potranno essere valutate soluzioni integrate con i manti di copertura escludendo comunque i serbatoi di accumulo d'acqua. E' vietato il posizionamento di tali impianti su manufatti accessori delle unità immobiliari (es verande, pergolati addossati ai perimetrali), mentre è ammesso il posizionamento su terrazzi già dotati di parapetto e dallo stesso occultati, non percepibili da spazi pubblici e rispettosi dei principali coni visuali privati.
f) La costruzione e ricostruzione di muri di parchi e giardini o di elementi visibili dovranno essere realizzati con materiali e tecniche tradizionali tipiche del luogo. Le opere murarie in cemento armato dovranno essere rivestite in intonaco o pietra tradizionale a corsi paralleli. Qualora si tratti di opera di sostegno il rivestimento è ammesso esclusivamente in pietra tradizionale a corsi paralleli;
g) Gli interventi atti al superamento delle barriere architettoniche, nei casi in cui tali interventi siano posti all'esterno degli edifici, dovranno essere previsti nelle porzioni di immobile meno visibili;
h) Le vetrine, le insegne e gli arredi degli esercizi commerciali di carattere storico devono essere conservate e comunque l'installazione di tende ai piani terra prospicienti piazze e vie pubbliche e insegne sulla pubblica via saranno soggette alla disciplina del piano dei dehor. Per le tende a protezione di logge, terrazzi, balconi posti oltre i piani terra, dovrà essere valutata l'effettiva compatibilità con il contesto di margine.
i) E' ammessa la realizzazione di pergolati a condizione che siano realizzati in ferro battuto con lavorazioni e motivi tipici della tradizione locale, che siano privi di chiusure laterali e superiori, che la superficie esterna nel cui ambito è previsto il pergolato non sia inferiore a mq 50, che l'elemento di arredo non copra una superficie superiore al 20% della superficie esterna disponibile e comunque che abbia superficie non superiore a mq 20.

Art.53 AR-B-pc ambito di riqualificazione dei sistemi minori periurbani

53.1 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

53.2 Destinazioni d'uso ammesse

Destinazione d'uso Residenziale: R1 – R3 - R4
Destinazione d'uso Turistico-ricettiva: T1 - T2
Destinazione d'uso Commerciale: C1 – C2 – C3 – C4 - C5
Destinazione d'uso Servizi: S1 – S2
Destinazione d'uso Autorimesse e Rimessaggi: V1

53.3 Indice di utilizzazione insediativa IUI

Il Piano dispone l'attribuzione ai territori ricompresi nell'ambito di un indice di utilizzazione insediativa generalizzato misurato in SA pari a 0,03 mq/mq per gli interventi sulle costruzioni esistenti.

53.4 Interventi sul patrimonio edilizio esistente

Manutenzione ordinaria	si	Senza condizioni
Manutenzione straordinaria	si	Senza condizioni
Restauro / Risanamento conservativo	si	nei limiti della volumetria esistente
Ristrutturazione edilizia	si	Ammessa, con la conservazione dell'involucro volumetrico esistente e con le condizioni che seguono: a) non è ammessa la conversione a funzioni abitative o turistico ricettive di interi edifici non aventi già tali destinazioni come prevalenti; b) negli edifici già a prevalente funzione abitativa non è ammesso l'incremento della SA con destinazione d'uso abitativa per oltre il 15% della preesistenza con tale destinazione. c) 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.
Sostituzione edilizia	si	a) Ammessa esclusivamente per gli edifici privi di valore storico o architettonico ed in riconosciuto stato di degrado strutturale o funzionale, con attribuzione di destinazione d'uso ammessa nell'ambito. b) Ammessa nei limiti della volumetria preesistente con incremento massimo della SA 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. c) 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 SA con destinazione d'uso abitativa principale rispetto alla preesistenza all'atto dell'adozione del presente Piano, a livello di edificio. d) Osservanza dei seguenti parametri edilizi: • L'altezza massima dell'edificio non potrà essere elevata di oltre m. 0,50 rispetto a quella preesistente. • Df = 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 e) 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 alle unità immobiliari oggetto di ricostruzione nella misura minima di 1 posto auto per ciascuna unità abitativa avente SA sino a mq. 60 e di 2 posti auto per ciascuna unità abitativa avente SA maggiore di mq. 60 o unità con destinazione di connettivo urbano per ogni 100 mq. di SA. f) 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.
Ricomposizione edilizia (RPE)	SI	Alle condizioni di cui all'art. 9.10
Ristrutturazione urbanistica	si	a) Ammessa a condizione che provveda ad un ridisegno interessante un minimo di volume di mc. 3.000 (tremila) senza possibilità di incremento edilizi, a condizione che comporti l'attribuzione di destinazioni d'uso conformi a quelle ammesse nell'ambito e pervenga a soluzioni compositive urbanistiche e dotazioni infrastrutturali pubbliche. b) L'intervento di ristrutturazione urbanistica è assentito previa approvazione di progetto unitario in cui vengono determinati i pertinenti parametri edilizi,comportante la stipula di una convenzione con il Comune a garanzia delle obbligazioni previste in materia di standard urbanistici e alle seguenti condizioni: • le unità abitative risultanti di SA media non inferiore a mq. 70 con un minimo comunque non inferiore a mq. 50 • obbligo di dotazione di standard urbanistici pubblici (esclusa la viabilità principale) in misura non inferiore a 1 mq. per ogni mq. di SA 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 SA sino a mq. 70 e di 2 posti auto per ciascuna unità abitativa avente SA maggiore di mq. 70. • riqualificazione ambientale dell'area • Parametri urbanistico ed edilizi da osservarsi nel Progetto: • Hmax – pari a quella media dei 3 fabbricati più elevati nel raggio di 50 metri con un massimo comunque non superabile di m. 10 • Distanze -Dc - dai confini di proprietà non inferiore a m. 5 • Distanze – Df -dagli edifici ove frontistanti pareti finestrate di edifici almeno m. 10,00. PREMIALITA': Ove in contestualità all'intervento e su richiesta del Comune vengano individuate superfici di pubblico servizio (parcheggi e verde attrezzato, viabilità) e le stesse vengano cedute gratuitamente al Comune, l'edificio da realizzare potrà fruire di una maggior facoltà edificatoria aggiuntiva pari all'applicazione di un IUI pari a 0,10 mq/mq su tali superfici, con un massimo pari al 50% rispetto alla facoltà già in essere.

53.5 Incremento unità abitative

Gli interventi che propongano incremento del numero delle unità abitative esistenti non debbono produrre unità aventi SA media minore di mq. 65 o comunque unità aventi SA minore di mq. 50, fatta esclusione, nel calcolo della media, delle unità già inferiori a tale limite e che non possono essere ulteriormente ridotte. Relativamente agli edifici con categoria tipologica della villa, tali valori sono incrementati sino a 120 mq. quale media e mq. 90 quale minimo.

Gli interventi che comportano un aumento del numero delle unità abitative dovranno prevedere il reperimento di posti auto pertinenziali per ogni nuova unità immobiliare prevista, ovvero l'obbligo del versamento al Comune di una somma equivalente al valore di mercato dei posti auto, quando sia dimostrata l'impossibilità ad assolvere a tale obbligo per mancata disponibilità di spazi idonei di cui al successivo comma. Il posto o i posti auto dovranno avere le caratteristiche di cui al precedente art. 8.33

53.6 Interventi di ampliamento volumetrico su singolo edificio in assenza di asservimento

E' ammesso un incremento volumetrico nella misura massima del 5% del Volume preesistente, per motivate esigenze di ordine igienico e/o funzionale per edifici, di volumetria geometrica inferiore a mc. 400 a destinazione

residenziale, la cui presenza risulti documentata alla data del 1 agosto 1967 e che non abbiamo da tale data mai usufruito di incrementi del volume in assenza di asservimento ed in osservanza all'art. 33.

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.

- Df 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

53.7 Interventi di ampliamento volumetrico su singolo edificio con asservimento di aree ricomprese nel medesimo plesso d'ambito

E' ammesso un incremento di volume dei fabbricati già esistenti alla data del 31.12.1993 e tale in ogni caso da non comportare un ampliamento eccedente il 25 % della quota di volumetria esistente sino a 200 mc. oltre al 10% della quota compresa tra 201 e 500 mc., comportante in contestualità un ampliamento massimo al 15% della SA, da realizzarsi nel rispetto pieno dei caratteri formali e compositivi prevalenti nell'immediato intorno, con obbligo di asservimento, per la SA aggiuntiva, di superfici comprese all'interno del medesimo ambito con applicazione dell'indice IUI di competenza.

53.8 RE-PC Interventi di ristrutturazione edilizia eccedenti i limiti di cui all'art. 10 della LR 16/2008 e s.m.i

E' ammesso alle condizioni di cui agli art. 9 e successivi; le eventuali aggiunte volumetriche debbono osservare una distanza dai confini di proprietà non inferiore a m. 3 ed ove frontistanti pareti finestrate di edifici osservare una distanza con esse di almeno m. 10,00.

L'altezza massima del fabbricato, a seguito dell'intervento, non potrà eccedere l'altezza originaria se non per un massimo di m. 0,50 salva la possibilità di pervenire comunque ad una altezza massima sino a m. 6,50.

53.9 Ai fini dell'applicazione degli articoli 8.44 l'ambito è ritenuto idoneo quale area "di atterraggio" da altri ambiti del territorio comunale

L'ambito è ritenuto idoneo quale area "di atterraggio" ad eccezione di alcuni terreni che per caratteristiche paesaggistiche ed urbanistiche non si ritengono idonei come specificato negli elaborati grafici n. TAV S11EST - TAV S11OVEST.

L'ambito è ritenuto idoneo quale area "di atterraggio" da altri ambiti del territorio entro i limiti di 180 mq complessivi di S.A con i seguenti parametri edilizi:

- Altezza massima degli edifici: m. 6,00
- Distanza minima dai confini di proprietà Dc: m. 5,00
- Distanza minima dalle strade carrabili a carattere locale Ds: m. 6,00
- Distanza minima dalle strade carrabili eccedenti il carattere locale Ds: m. 10,00
- Distanza minima tra le costruzioni Df: m. 10,00

53.10 DRR - Demolizione e ricostruzione con incremento volumetrico di edifici destinazione residenziale presenti nel territorio comunale

Previa verifica che trattasi di edificio suscettibile di riqualificazione come indicato all'art. 8.42 è AMMESSO a condizione che la superficie minima delle unità immobiliari derivanti non sia inferiore a 50 mq di superficie agibile, solo se motivata da effettivi e documentati motivi di orine statico-strutturale, o dalla accertata incompatibilità delle strutture rispetto a modelli tipologici tradizionali, fermo restando l'obbligo di riedificazione in assoluta analogia con i caratteri

compositivi e di linguaggio dominanti nella zona.
Parametri edilizi:
- Dc mt. 3,00
- Df mt.10,00 ove frontistanti pareti finestrate
- In ogni caso l'altezza massima del fabbricato, a seguito dell'intervento, non potrà eccedere l'altezza originaria se non per un massimo di mt. 0,50

53.11 DRD - Demolizione e ricostruzione con incremento volumetrico di edifici a destinazione diversa da quella residenziale presenti nel territorio comunale

Previa verifica che trattasi di edificio suscettibile di riqualificazione come indicato all'art. 8.42 è AMMESSO a condizione che la superficie minima delle unità immobiliari derivanti non sia inferiore a 50 mq di superficie agibile, solo se motivata da effettivi e documentati motivi di orine statico-strutturale, o dalla accertata incompatibilità delle strutture rispetto a modelli tipologici tradizionali, fermo restando l'obbligo di riedificazione in assoluta analogia con i caratteri compositivi e di linguaggio dominanti nella zona e con i seguenti parametri edilizi:
- Dc mt. 3,00
- Df mt. 10,00 ove frontistanti pareti finestrate

Ove l'intervento di demolizione e successiva ricostruzione preveda l'attribuzione quale dominante in termini di S.A. della destinazione d'uso residenziale in luogo di quella preesistente esso viene assentito con permesso di costruire annesso a convenzione con la quale il soggetto attuatore assume impegni nei confronti del Comune, in aggiunta al contributo di costruzione (L.R. 25/1995 e s.m.) al potenziamento e miglioramento delle dotazioni pubbliche di standard come da DGC n. 146/2014 del 31/10/2014

53.12 Recupero Sottotetto Esistente

Secondo quanto previsto all'art. 24 delle presenti norme.

53.13 Nuova edificazione

Non è ammesso ad eccezione di:
a) volumi pertinenziali entro terra compresi entro il sedime principale soprastante, nei limiti e caratteri della superficie accessoria (come da definizione di legge)
b) interventi di DRR (art. 46.10) e DRD (art. 46.11)
c) volumi interrati:
   - La superficie netta del vano interrato non sottostante un edificio principale fuori terra deve essere contenuta entro ½ della superficie libera del distacco scoperto di proprietà, con una altezza interna massima di m. 2,25.
   - La copertura del volume interrato dovrà essere sistemata con previsione di uno strato di terra vegetale inerbita di spessore minimo m. 0,50, fatto salvo il caso di preesistenza di superficie pavimentata nel qual caso è ammessa la riproposizione della tipologia di pavimentazione preesistente.
   - Maggiori altezze interne sino a m. 2,55 sono consentite esclusivamente in presenza di uno strato di terra vegetale al di sopra della soletta di copertura, di spessore minimo di cm. 120 o di "tetto verde" realizzato con sistema di ritenuta e deflusso lento delle acque meteoriche.
   - La quota di sistemazione finale della copertura del volume interrato non dovrà comunque essere sopraelevata di oltre m. 0,60 rispetto a quella preesistente salvo maggiori altezze indispensabili per l'osservanza di disposizioni speciali(locali tecnici per caldaie, cabine elettriche e simili).
   - La nuova formazione di plessi di capacità superiore a 9 posti auto, è subordinata alla verifica favorevole a giudizio dei competenti servizi comunali, di apposita dimostrazione della compatibilità della nuova struttura di parcheggio con il sistema viabilistico pubblico d'intorno.

53.14 Volumi tecnici

I volumi tecnici sono ammessi esclusivamente se limitati alla formazione di vani per la colloca di impianti tecnici o per servizi tecnologici della superficie massima di 6 mq, privi di comunicazione diretta con superfici agibili (SA) contigue.

53.15 Interventi sugli spazi esterni scoperti

Percorrenze e parcheggi
Non è ammessa la formazione di nuove percorrenze carrabili se non costituenti semplici accessi a superfici destinate a parcheggio pertinenziale ad abitazioni già esistenti.
Le sistemazioni di aree per la formazione di parcheggi autoveicolari privati sono ammesse esclusivamente laddove i posti auto risultanti siano richiesti quale unica pertinenza definitiva di unità abitative presenti all'interno dello stesso

ambito in assenza di incremento delle superfici impermeabilizzate

Modifiche morfologiche
Non sono ammesse modificazioni delle quote di sistemazioni delle aree esterne eccedenti quelle minime connesse alla migliore sistemazione di corti interne in forma di giardino o corte pertinenziale.

Installazione di manufatti non volumetrici
E' ammessa la sistemazione di piccoli elementi non volumetrici di arredo dei giardini, con esclusione di altri elementi aventi volume interno utilizzabile. Eventuali locali tecnici da contenersi nella misura minima compatibile con la funzione svolta e comunque non eccedenti la superficie interne di mq. 6 dovranno, ove possibile, essere realizzati in addossamento a preesistenti contenimenti.
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. 5,00
- distanza minima dai confini di proprietà m. 1,50

Interventi sugli spazi verdi
Sono ammessi interventi di conservazione e manutenzione, anche mediante la sostituzione di singoli esemplari, del patrimonio vegetazionale presente. I singoli progetti riguardanti le aree verdi devono essere corredati di relazione agronomica e paesistica atta a illustrare le modalità di conservazione dei valori paesistici e ambientali presenti oltre che a favorire la qualificazione dell'areale in cui sono inseriti

Piscine
Non ammesse

53.16 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

53.17 Disciplina Paesistica

Di seguito vengono esplicitate le disposizioni ambientali paesistiche da rispettare negli interventi ammessi in ambito AR-B-pc. Gli interventi di recupero dell'edificato preesistente dovranno in ogni caso garantire la conservazione dei caratteri d'immagine che connotano il centro dal punto di vista storico e documentario, favorendo, ove del caso, la ricomposizione degli stessi caratteri laddove essi risultano compromessi da interventi incongrui.

Prospetti:

a) La realizzazione di nuove aperture esterne deve garantire soluzioni equilibrate inserite armonicamente nell'ambiente storico. L'inserimento di ascensori deve preferibilmente avvenire all'interno dell'edificio o utilizzando i distacchi, al fine di preservare le facciate e i cortili principali.
b) Gli interventi su edifici con presenza di superfetazioni devono essere progettati in modo da favorirne l'eliminazione; le superfetazioni presenti nel contesto edilizio oggetto di interventi di ristrutturazione edilizia devono essere eliminate.
c) Negli interventi che interessano i prospetti degli edifici é obbligatorio il ricorso a materiali tradizionali o, comunque, compatibili: per intonaci e coloriture utilizzando supporti e tinte a calce o traspiranti; per infissi e finiture reimpiegando, ove possibile, gli elementi preesistenti, verificando preventivamente la possibilità di riparare gli intonaci esistenti prima di procedere al rifacimento integrale degli stessi. Gli interventi estesi all'intera facciata devono comportare, per quanto possibile l'occultamento degli impianti esterni e il riordino dei canali di deflusso.
d) Gli elementi architettonici di decorazione quali edicole votive, bassorilievi, affreschi, portali, cancellate, devono essere restaurati e salvaguardati. Qualora nel rifacimento integrale degli intonaci emergano significativi elementi pittorici e architettonici, questi devono essere mantenuti e salvaguardati.
e) I toni del colore delle facciate devono riprendere quelli tradizionali eventualmente ricavabili da tracce di colori esistenti o mediante lettura stratigrafica.
f) La progettazione delle facciate dovrà essere sempre accompagnata da un bozzetto delle decorazioni e da campioni di colore; Le gronde e pluviali, se sostituiti, sono ammessi solo in rame; vietato l'uso dell'acciaio inox o

altri materiali non appartenenti alla tradizione locale.

g) Nel caso di rifacimento del colore è obbligatorio eseguire i campioni delle coloriture e sottoporli per il nullaosta all'ufficio urbanistica edilizia-urbanistica per il parere di competenza.
h) Gli stipiti, i mezzanini e le piane dei davanzale dovranno, se sostituiti, essere in ardesia; quelli realizzati in altro materiale, solo se di valore documentale, potranno essere conservati e se sostituiti dovranno conservare l'originario disegno e materiale.
i) Ai piani terreni, i fronti adibiti ad attività commerciali, pubblici esercizi, servizi pubblici e privati e altre attività tipiche tradizionalmente presenti nel tessuto urbano devono essere mantenuti o ricostituiti, nell'obiettivo di assicurare continuità alla presenza di tali funzioni;Le vetrine, le insegne e gli arredi degli esercizi commerciali di carattere storico devono essere conservate e mantenute, mentre quelle recenti che risultano inadeguate sotto il profilo ambientale devono essere sostituite.Le nuove vetrine e insegne devono essere progettate in modo consono al valore ambientale e storico delle preesistenze, evitando il ricorso a elementi e materiali dissonanti.

Coperture:

In caso di rifacimenti completi delle coperture, diversi dalla manutenzione ordinaria, l'unico materiale ammesso è l'ardesia con esclusione dei manti in copertura in tegole marsigliesi esistenti che potranno essere mantenuti.

La compatibilità dell'intervento di riconversione di coperture piane in coperture a falde, in forma a due o quattro acque, sarà verificata attraverso la redazione di un S.O.I. comprensivo di elaborati grafici e fotografici rappresentanti le visioni planimetriche, prospettiche e fotomontaggi per un raggio di ml 50, atte ad illustrare il miglioramento del contesto entro cui si colloca l'intervento.

I terrazzi a pozzetto sono ammessi solo nei prospetti secondari e non con affaccio sulla pubblica via.

I camini e gli sfiatatoi saranno realizzati esclusivamente con tipologia alla genovese o con torrini in cotto;

Ammessa la realizzazione di lucernai sulle falde del tetto e abbaini.

Prescrizioni generali:

a) Non sono ammessi interventi che alterino i caratteri architettonici e tipologici degli edifici.
b) In particolare dovrà essere posta particolare attenzione nelle operazioni di manutenzione dei seguenti interventi:
c) realizzazione e/o l'adeguamento degli impianti e canalizzazioni delle linee elettriche, delle linee telefoniche e delle nuove linee in generale. Queste, compatibilmente con le esigenze tecnologiche di posa, dovranno essere interrate o poste sotto traccia ripristinando obbligatoriamente l'originaria pavimentazione. Nelle murature in pietra la loro posa dovrà essere sempre minimizzata;
d) realizzazione e/o sostituzione di cabine elettriche, di armadi per impianti. Questi dovranno essere per quanto possibile contenuti nelle dimensioni, opportunamente collocati, utilizzando colori compatibili alle preesistenze a cui si addossano, scegliendo i luoghi meno visibili. E' preferibile l'accorpamento di tutti gli impianti anche in locali preesistenti e già utilizzati a tale scopo;
e) La posa di elementi di arredo e di illuminazione degli spazi pubblici e privati dovrà uniformarsi alle caratteristiche architettoniche dell'ambito; L'ammodernamento degli impianti tecnologici deve comportare il minimo ingombro visivo, posizionando gli impianti all'interno degli edifici o, se tecnicamente e funzionalmente impossibile, su facciate secondarie, ovvero ricorrendo a impianti compatti quali, ad esempio, le antenne centralizzate. Qualora per gli impianti si renda necessario utilizzare la copertura deve essere garantito il minimo ingombro e previste soluzioni armoniche di mascheramento.
f) Non è ammesso il posizionamento di macchinari funzionali ai vari impianti all'esterno degli edifici.
g) Sugli edifici con copertura a falde non possono essere montati pannelli fotovoltaici e solari termici, potranno essere valutate soluzioni integrate con i manti di copertura escludendo comunque i serbatoi di accumulo d'acqua. E' vietato il posizionamento di tali impianti su manufatti accessori delle unità immobiliari (es verande, pergolati), mentre è ammesso il posizionamento su terrazzi già dotati di parapetto e dallo stesso occultati.
h) La costruzione e ricostruzione di muri di parchi e giardini o di elementi visibili dovranno essere realizzati con materiali e tecniche tradizionali tipiche del luogo. Le opere murarie in cemento armato dovranno essere rivestite in intonaco o pietra. Qualora si tratti di opera di sostegno il rivestimento è ammesso esclusivamente in pietra;
i) Gli interventi atti al superamento delle barriere architettoniche, nei casi in cui tali interventi siano posti all'esterno degli edifici, dovranno essere posti nelle porzioni di immobile meno visibili;
j) Le vetrine, le insegne e gli arredi degli esercizi commerciali di carattere storico devono essere conservate e comunque l'installazione di tende ai piani terra prospicienti piazze e vie pubbliche e insegne sulla pubblica via saranno soggette alla disciplina del piano dei dehor. Per le tende a protezione di logge, terrazzi, balconi posti oltre i piani terra, dovrà essere valutata l'effettiva compatibilità con il contesto di margine.
k) E' ammessa la realizzazione di pergolati a condizione che siano realizzati in ferro battuto con lavorazioni e motivi tipici della tradizione locale, che siano privi di chiusure laterali e superiori, che la superficie esterna nel cui ambito è previsto il pergolato non sia inferiore a mq 50, che l'elemento di arredo non copra una superficie superiore al 20% della superficie esterna disponibile e comunque che abbia superficie non superiore a mq 20.

Art.54 AR-B-nc ambito di riqualificazione dei nuclei collinari

54.1 Caratteristiche generali

Corrispondono ai nuclei insediati dell'arco collinare (S. Quirico d'Assereto, S. Andrea di Foggia, Montepegli, S. Martino di Noceto, Gravero, S. Maurizio di Monti, Arboccò) 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.

54.2 Destinazioni d'uso ammesse

Destinazione d'uso Residenziale: R1 –R2- R3 - R4
Destinazione d'uso Turistico-ricettiva: T1 - T2
Destinazione d'uso Commerciale: C1 – C2 – C3 – C4 – C5
Destinazione d'uso Rurale: A1 – A2 – A3
Destinazione d'uso Servizi: S1 – S2
Destinazione d'uso Autorimesse e Rimessaggi: V1

54.3 Indice di utilizzazione insediativa IUI

Il Piano dispone l'attribuzione ai territori ricompresi nell'ambito di un indice di utilizzazione insediativa generalizzato misurato in SA pari a 0,02 mq/mq per gli interventi sulle costruzioni esistenti.

54.4 Interventi sul patrimonio edilizio esistente

Manutenzione ordinaria	si	Senza condizioni
Manutenzione straordinaria	si	Senza condizioni
Restauro / Risanamento conservativo	si	nei limiti della volumetria esistente
Ristrutturazione edilizia	si	Ammessa, con la conservazione dell'involucro volumetrico esistente e con le condizioni che seguono: a) Non è ammessa la conversione a funzioni abitative o turistico ricettive di interi edifici non aventi già tali destinazioni come prevalenti; b) 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. c) Conservazione della sagoma d'ingombro preesistente salva la eliminazione di superfetazioni anomale, la cui entità volumetrica 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. d) 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.
Sostituzione edilizia	si	Ammessa esclusivamente per gli edifici privi di valore storico o architettonico ed in riconosciuto stato di degrado strutturale o funzionale, con attribuzione di destinazione d'uso ammessa

		nell'ambito, nei limiti della volumetria preesistente **VE** con incremento massimo della SA 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 e parametri edilizi: a) Divieto di conversione alla funzione d'uso residenziale di interi fabbricati non aventi in origine tale destinazione o incremento di oltre il 15% della SA con destinazione d'uso abitativa principale rispetto alla preesistenza all'atto dell'adozione del presente Piano, a livello di edificio. b) Altezza massima dell'edificio non potrà essere elevata di oltre m. 0,50 rispetto a quella preesistente. c) Le unità immobiliari abitative risultanti non potranno avere SA inferiore a quella media preesistente con divieto di unità aventi SA inferiore a mq. 50. • Df = 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 SA sino a mq. 60 e di 2 posti auto per ciascuna unità abitativa avente SA maggiore di mq. 60 o unità con destinazione di connettivo urbano per ogni 100 mq. di SA 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. *Sostituzione edilizia con asservimento:* In coincidenza di interventi di sostituzione edilizia è ammessa la conversione di superfici esistenti alle funzioni d'uso residenziale R1 e turistico ricettive (T1 e T2) in misura eccedente quanto disposto sopra esclusivamente con impiego dell'IUI 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.
Ricomposizione edilizia (RPE)	SI	Alle condizioni di cui all'art. 9.10 e come previsto all'art. 54.8
Ristrutturazione urbanistica	si	Ammessa a condizione che provveda ad un ridisegno interessante un minimo di volume di mc. 3.000 (tremila) senza possibilità di incremento edilizi, a condizione che comporti l'attribuzione di destinazioni d'uso conformi a quelle ammesse nell'ambito e pervenga a soluzioni compositive urbanistiche e dotazioni infrastrutturali pubbliche. L'intervento di ristrutturazione urbanistica è assentito previa approvazione di progetto unitario in cui vengono determinati i pertinenti parametri edilizi,comportante la stipula di una convenzione con il Comune a garanzia delle obbligazioni previste in materia di standard urbanistici e alle seguenti condizioni: • Le unità abitative risultanti di SA media non inferiore a mq. 70 con un minimo comunque non inferiore a mq. 50 • Obbligo di dotazione di standard urbanistici pubblici (esclusa la

		viabilità principale) in misura non inferiore a 1 mq. per ogni mq. di SA 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 SA sino a mq. 70 e di 2 posti auto per ciascuna unità abitativa avente SA maggiore di mq. 70.
		• Riqualificazione ambientale dell'area
		• Parametri urbanistico ed edilizi da osservarsi nel Progetto:
		  • Hmax pari a quella media dei 3 fabbricati più elevati nel raggio di 50 metri con un massimo comunque non superabile di m. 10,00;
		  • Dc dai confini di proprietà non inferiore a m. 5,00;
		  • Df dagli edifici ove frontistanti pareti finestrate di edifici almeno m. 10,00.
		
		PREMIALITA': Ove in contestualità all'intervento e su richiesta del Comune vengano individuate superfici di pubblico servizio (parcheggi e verde attrezzato, viabilità) e le stesse vengano cedute gratuitamente al Comune, l'edificio da realizzare potrà fruire di una maggior facoltà edificatoria aggiuntiva pari all'applicazione di un IUI pari a 0,10 mq/mq su tali superfici, con un massimo pari al 50% rispetto alla facoltà già in essere.

54.5 Incremento unità abitative

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

Gli interventi che comportano un aumento del numero delle unità abitative dovranno prevedere il reperimento di posti auto pertinenziali per ogni nuova unità immobiliare prevista, ovvero l'obbligo del versamento al Comune di una somma equivalente al valore di mercato dei posti auto, quando sia dimostrata l'impossibilità ad assolvere a tale obbligo per mancata disponibilità di spazi idonei di cui al successivo comma. Il posto o i posti auto dovranno avere le caratteristiche di cui al precedente art. 8.33.

54.6 Interventi di ampliamento volumetrico su singolo edificio in assenza di asservimento

Relativamente agli edifici già aventi dominante funzione abitativa, la cui presenza risulti documentata alla data del 1 agosto 1967 e che non abbiano da tale mai usufruito di incrementi del volume in assenza di asservimento è ammesso un incremento volumetrico sino al 10% della superficie agibile esistente già con tale funzione, con un massimo comunque non valicabile di 9 mq di SA.

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;
- Df non inferiore a m. 3 e comunque con l'osservanza in caso di frontistanza della distanza minima di 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.

Ove sia previsto un incremento volumetrico dovrà essere sempre prodotto un adeguato studio corredato da visuali panoramiche principali da punti di vista stabili o itineranti pubblici, in cui siano evidenziate le modalità di adeguamento dell'intervento ai caratteri tipologici tradizionali degli edifici oggetto di intervento con specificazione degli eventuali provvedimenti volti all'attenuazione degli impatti.

54.7 Interventi di ampliamento volumetrico su singolo edificio con asservimento di aree ricomprese nel medesimo plesso d'ambito

Ammessi per tutti gli edifici esistenti sino al 30% della SA preesistente con utilizzazione della disponibilità edificatoria derivante dall'applicazione dell'IUI 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.

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	<	m 6,50
Df	>	m 4,00
Dc	>	m 2,00
Dsc	>	m 3,00
Dsp	>	m 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 m 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.

54.8 Interventi di ricomposizione edilizia

Ammessa limitatamente alle modalità che seguono:

a) 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 (VE) 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 (Art. 54.6). E' obbligatoria la previsione di accurata ricomposizione ambientale delle superfici scoperte derivanti dalla demolizione del manufatto.

b) 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. 54.10 delle presenti Norme.

54.9 RE-PC Interventi di ristrutturazione edilizia eccedenti i limiti di cui all'art. 10 della LR 16/2008 e s.m.i

E' ammesso alle condizioni di cui agli art. 9.9 e successivi; le eventuali aggiunte volumetriche debbono osservare una distanza dai confini di proprietà non inferiore a m. 3 ed ove frontistanti pareti finestrate di edifici osservare una distanza con esse di almeno m. 10,00.

L'altezza massima del fabbricato, a seguito dell'intervento, non potrà eccedere l'altezza originaria se non per un massimo di m. 0,50 salva la possibilità di pervenire comunque ad una altezza massima sino a m. 6,50.

54.10 Ai fini dell'applicazione degli articoli 8.44 l'ambito è ritenuto idoneo quale area "di atterraggio" da altri ambiti del territorio comunale

L'ambito è ritenuto idoneo quale area "di atterraggio" ad eccezione di alcuni terreni che per caratteristiche paesaggistiche ed urbanistiche non si ritengono idonei come specificato negli elaborati grafici n. TAV S11EST - TAV S11OVEST.

L'ambito è ritenuto idoneo quale area "di atterraggio" da altri ambiti del territorio entro i limiti di 160 mq complessivi di S.A con i seguenti parametri edilizi:

- Altezza massima degli edifici : m. 6,00
- Distanza minima dai confini di proprietà Dc: m. 5,00
- Distanza minima dalle strade carrabili a carattere locale Ds: m. 6,00
- Distanza minima dalle strade carrabili eccedenti il carattere locale Ds: m. 10,00
- Distanza minima tra le costruzioni Df: m. 10

54.11 DRR - Demolizione e ricostruzione con incremento volumetrico di edifici destinazione residenziale presenti nel territorio comunale

Previa verifica che trattasi di edificio suscettibile di riqualificazione come indicato all'art. 8.42 è AMMESSO a condizione che la superficie minima delle unità immobiliari derivanti non sia inferiore a 50 mq di superficie agibile, solo se motivata da effettivi e documentati motivi di orine statico-strutturale, o dalla accertata incompatibilità delle strutture rispetto a modelli tipologici tradizionali, fermo restando l'obbligo di riedificazione in assoluta analogia con i caratteri compositivi e di linguaggio dominanti nella zona.
Parametri edilizi:

- Dc mt. 3
- Df mt. 10 ove frontistanti pareti finestrate
- In ogni caso l'altezza massima del fabbricato, a seguito dell'intervento, non potrà eccedere l'altezza originaria se non per un massimo di mt. 0,5

54.12 DRD - Demolizione e ricostruzione con incremento volumetrico di edifici a destinazione diversa da quella residenziale presenti nel territorio comunale

Previa verifica che trattasi di edificio suscettibile di riqualificazione come indicato all'art. 8.42 è AMMESSO a condizione che la superficie minima delle unità immobiliari derivanti non sia inferiore a 50 mq di superficie agibile, solo se motivata da effettivi e documentati motivi di orine statico-strutturale, o dalla accertata incompatibilità delle strutture rispetto a modelli tipologici tradizionali, fermo restando l'obbligo di riedificazione in assoluta analogia con i caratteri compositivi e di linguaggio dominanti nella zona e con i seguenti parametri edilizi:

- Dc mt. 3
- Df mt. 10 ove frontistanti pareti finestrate

Ove l'intervento di demolizione e successiva ricostruzione preveda l'attribuzione quale dominante in termini di S.A. della destinazione d'uso residenziale in luogo di quella preesistente esso viene assentito con permesso di costruire annesso a convenzione con la quale il soggetto attuatore assume impegni nei confronti del Comune, in aggiunta al contributo di costruzione (L.R. 25/1995 e s.m.) al potenziamento e miglioramento delle dotazioni pubbliche di standard come da DGC n. 146/2014 del 31/10/2014

54.13 Recupero Sottotetto Esistente

Secondo quanto previsto all'art. 24 delle presenti norme.

54.14 Nuova edificazione

Non è ammessa la realizzazione di volumi fuori terra ad eccezione di interventi di DRR (art. 54.10) e DRD (art. 54.11).
E' ammessa la realizzazione di nuova volumetria interrata a carattere pertinenziale. 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 le cui dimensioni non possono eccedere il 20% del VE dell'edificio principale, nè, comunque risultare superiore a 45 mc.
H interna < m 2,40

- Df - n.d.
- Dc > m 1,50
- Dsc > m 1,50
- Dsp > n.d.

54.16 Volumi tecnici

I volumi tecnici sono ammessi esclusivamente se limitati alla formazione di vani per la colloca di impianti tecnici o per servizi tecnologici della superficie massima di 6 mq, privi di comunicazione diretta con superfici agibili (SA) contigue.

54.17 Interventi sugli spazi esterni scoperti

Percorrenze e parcheggi
Non è ammessa la formazione di nuove percorrenze carrabili se non costituenti semplici accessi a superfici destinate a parcheggio pertinenziale ad abitazioni già esistenti.
Le sistemazioni di aree per la formazione di parcheggi autoveicolari privati sono ammesse esclusivamente laddove i posti auto risultanti siano richiesti quale unica pertinenza definitiva di unità abitative presenti all'interno dello stesso ambito in assenza di incremento delle superfici impermeabilizzate.

Modifiche morfologiche
Non sono ammesse modificazioni delle quote di sistemazioni delle aree esterne eccedenti quelle minime connesse

alla migliore sistemazione di corti interne in forma di giardino o corte pertinenziale.

Installazione di manufatti non volumetrici
E' ammessa la sistemazione di piccoli elementi non volumetrici di arredo dei giardini, con esclusione di altri elementi aventi volume interno utilizzabile. Eventuali locali tecnici da contenersi nella misura minima compatibile con la funzione svolta e comunque non eccedenti la superficie interne di mq. 6 dovranno, ove possibile, essere realizzati in addossamento a preesistenti contenimenti.

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. 5,00
- distanza minima dai confini di proprietà m. 1,50

Interventi sugli spazi verdi
Sono ammessi interventi di conservazione e manutenzione, anche mediante la sostituzione di singoli esemplari, del patrimonio vegetazionale presente. I singoli progetti riguardanti le aree verdi devono essere corredati di relazione agronomica e paesistica atta a illustrare le modalità di conservazione dei valori paesistici e ambientali presenti oltre che a favorire la qualificazione dell'areale in cui sono inseriti

Piscine
Non ammesse

54.18 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. 1,20

54.19 Disciplina Paesistica

Di seguito vengono esplicitate le disposizioni ambientali paesistiche da rispettare negli interventi ammessi in ambito AR-B-nc.
Gli interventi di recupero dell'edificato presente dovranno in ogni caso garantire la conservazione dei caratteri d'immagine che connotano il centro dal punto di vista storico e documentario, favorendo, ove del caso, la ricomposizione degli stessi caratteri laddove essi risultano compromessi da interventi incongrui.

Prospetti:
a) La realizzazione di nuove aperture esterne deve garantire soluzioni equilibrate inserite armonicamente nell'ambiente storico. L'inserimento di ascensori deve preferibilmente avvenire all'interno dell'edificio o utilizzando i distacchi, al fine di preservare le facciate e i cortili principali.
b) Gli interventi su edifici con presenza di superfetazioni devono essere progettati in modo da favorirne l'eliminazione; le superfetazioni presenti nel contesto edilizio oggetto di interventi di ristrutturazione edilizia devono essere eliminate.
c) Negli interventi che interessano i prospetti degli edifici é obbligatorio il ricorso a materiali tradizionali o, comunque, compatibili: per intonaci e coloriture utilizzando supporti e tinte a calce o traspiranti; per infissi e finiture reimpiegando, ove possibile, gli elementi preesistenti, verificando preventivamente la possibilità di riparare gli intonaci esistenti prima di procedere al rifacimento integrale degli stessi. Gli interventi estesi all'intera facciata devono comportare, per quanto possibile l'occultamento degli impianti esterni e il riordino dei canali di deflusso.
d) Gli elementi architettonici di decorazione quali edicole votive, bassorilievi, affreschi, portali, cancellate, devono essere restaurati e salvaguardati. Qualora nel rifacimento integrale degli intonaci emergano significativi elementi pittorici e architettonici, questi devono essere mantenuti e salvaguardati.
e) I toni del colore delle facciate devono riprendere quelli tradizionali eventualmente ricavabili da tracce di colori esistenti o mediante lettura stratigrafica.
f) La progettazione delle facciate dovrà essere sempre accompagnata da un bozzetto delle decorazioni e da campioni di colore; Le gronde e pluviali, se sostituiti, sono ammessi solo in rame; vietato l'uso dell'acciaio inox o altri materiali non appartenenti alla tradizione locale.
g) Nel caso di rifacimento del colore è obbligatorio eseguire i campioni delle coloriture e sottoporli per il nullaosta

all'ufficio urbanistica edilizia-urbanistica per il parere di competenza;

h) Gli stipiti, i mezzanini e le piane dei davanzale dovranno, se sostituiti, essere in ardesia; quelli realizzati in altro materiale, solo se di valore documentale, potranno essere conservati e se sostituiti dovranno conservare l'originario disegno e materiale.

i) Ai piani terreni, i fronti adibiti ad attività commerciali, pubblici esercizi, servizi pubblici e privati e altre attività tipiche tradizionalmente presenti nel tessuto urbano devono essere mantenuti o ricostituiti, nell'obiettivo di assicurare continuità alla presenza di tali funzioni;Le vetrine, le insegne e gli arredi degli esercizi commerciali di carattere storico devono essere conservate e mantenute, mentre quelle recenti che risultano inadeguate sotto il profilo ambientale devono essere sostituite.Le nuove vetrine e insegne devono essere progettate in modo consono al valore ambientale e storico delle preesistenze, evitando il ricorso a elementi e materiali dissonanti.

Coperture:

a) In caso di rifacimenti completi delle coperture, diversi dalla manutenzione ordinaria, l'unico materiale ammesso è l'ardesia con esclusione dei manti in copertura in tegole marsigliesi esistenti che potranno essere mantenuti.
b) La compatibilità dell'intervento di riconversione di coperture piane in coperture a falde, in forma a due o quattro acque, sarà verificata attraverso la redazione di un S.O.I. comprensivo di elaborati grafici e fotografici rappresentanti le visioni planimetriche, prospettiche e fotomontaggi per un raggio di ml 50, atte ad illustrare il miglioramento del contesto entro cui si colloca l'intervento.
c) I terrazzi a pozzetto sono ammessi solo nei prospetti secondari e non con affaccio sulla pubblica via.
d) I camini e gli sfiatatoi saranno realizzati esclusivamente con tipologia alla genovese o con torrini in cotto;
e) Ammessa la realizzazione di lucernai sulle falde del tetto e abbaini.

Prescrizioni generali:

Non sono ammessi interventi che alterino i caratteri architettonici e tipologici degli edifici.

In particolare dovrà essere posta particolare attenzione nelle operazioni di manutenzione dei seguenti interventi:

a) realizzazione e/o l'adeguamento degli impianti e canalizzazioni delle linee elettriche, delle linee telefoniche e delle nuove linee in generale. Queste, compatibilmente con le esigenze tecnologiche di posa, dovranno essere interrate o poste sotto traccia ripristinando obbligatoriamente l'originaria pavimentazione. Nelle murature in pietra la loro posa dovrà essere sempre minimizzata;
b) Realizzazione e/o sostituzione di cabine elettriche, di armadi per impianti. Questi dovranno essere per quanto possibile contenuti nelle dimensioni, opportunamente collocati, utilizzando colori compatibili alle preesistenze a cui si addossano, scegliendo i luoghi meno visibili. E' preferibile l'accorpamento di tutti gli impianti anche in locali preesistenti e già utilizzati a tale scopo;
c) La posa di elementi di arredo e di illuminazione degli spazi pubblici e privati dovrà uniformarsi alle caratteristiche architettoniche dell'ambito; L'ammodernamento degli impianti tecnologici deve comportare il minimo ingombro visivo, posizionando gli impianti all'interno degli edifici o, se tecnicamente e funzionalmente impossibile, su facciate secondarie, ovvero ricorrendo a impianti compatti quali, ad esempio, le antenne centralizzate. Qualora per gli impianti si renda necessario utilizzare la copertura deve essere garantito il minimo ingombro e previste soluzioni armoniche di mascheramento.
d) Non è ammesso il posizionamento di macchinari funzionali ai vari impianti all'esterno degli edifici.
e) Sugli edifici con copertura a falde non possono essere montati pannelli fotovoltaici e solari termici, potranno essere valutate soluzioni integrate con i manti di copertura escludendo comunque i serbatoi di accumulo d'acqua. E' vietato il posizionamento di tali impianti su manufatti accessori delle unità immobiliari (es verande, pergolati), mentre è ammesso il posizionamento su terrazzi già dotati di parapetto e dallo stesso occultati.
f) La costruzione e ricostruzione di muri di parchi e giardini o di elementi visibili dovranno essere realizzati con materiali e tecniche tradizionali tipiche del luogo. Le opere murarie in cemento armato dovranno essere rivestite in intonaco o pietra. Qualora si tratti di opera di sostegno il rivestimento è ammesso esclusivamente in pietra;
g) Gli interventi atti al superamento delle barriere architettoniche, nei casi in cui tali interventi siano posti all'esterno degli edifici, dovranno essere posti nelle porzioni di immobile meno visibili;
h) Le vetrine, le insegne e gli arredi degli esercizi commerciali di carattere storico devono essere conservate e comunque l'installazione di tende ai piani terra prospicienti piazze e vie pubbliche e insegne sulla pubblica via saranno soggette alla disciplina del piano dei dehor. Per le tende a protezione di logge, terrazzi, balconi posti oltre i piani terra, dovrà essere valutata l'effettiva compatibilità con il contesto di margine.
i) E' ammessa la realizzazione di pergolati a condizione che siano realizzati in ferro battuto con lavorazioni e motivi tipici della tradizione locale, che siano privi di chiusure laterali e superiori, che la superficie esterna nel cui ambito è previsto il pergolato non sia inferiore a mq 50, che l'elemento di arredo non copra una superficie superiore al 20% della superficie esterna disponibile e comunque che abbia superficie non superiore a mq 20.

Art.55 AR-D ambito di riqualificazione dei sistemi produttivi

55.1 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.

Aree in cui viene confermato o previsto lo svolgimento in termini caratterizzanti di attività inerenti la produzione di beni con procedimenti artigianali e/o industriali eccedenti la categoria del connettivo urbano, e che presentano ridotta 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 depositi commerciali di superficie utile eccedente i mq. 600.

In questa zona sono da ubicare gli insediamenti produttivi per i quali sono necessarie le opportune precauzioni di natura ambientale discendenti da leggi di settore.

55.2 Destinazioni d'uso ammesse

Destinazione d'uso Residenziale: R1 - R4
Destinazione d'uso Produttiva e Direzionale: P1 – P2
Destinazione d'uso Autorimesse e Rimessaggi: V1
Destinazione d'uso Commerciale: C2 – C3 - C4
Destinazione d'uso Servizi: S1 – S2
NOTE:
La funzione C4 è limitata alla presenza di esercizi aventi sostanziale funzione di ristoro rivolte al personale ed agli utenti delle attività produttive insediate.
La funzione R1 e R4 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 SA

55.2.1 Presenza di alloggi di servizio

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

La SA 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.

55.3 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-D**) 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.

Il secondo sub-ambito **(AR-D-o)** corrisponde ad aree produttive all'esterno dove l'attività è svolta prevalentemente fuori da strutture.

55.4 Disposizioni a carattere generale AR-D

55.4.1 Indice di utilizzazione insediativa

L'ambito è dotato in luogo dell'Indice di Utilizzazione Insediativa del parametro Rapporto di Copertura (RC) massimo pari a 0,33 mq/mq.

55.4.2 Interventi sul patrimonio edilizio esistente

Manutenzione ordinaria	si	Senza condizioni
Manutenzione straordinaria	si	Senza condizioni
Restauro / Risanamento conservativo	si	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 SAc) eccedenti il 20 % di quelle preesistenti.
Ristrutturazione edilizia	si	Ammessa ove volta a consentire una maggior efficienza delle funzione produttiva già in atto, a potenziarne la SA 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: a) 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. b) 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 c) 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 SA aggiuntiva. d) Non è consentita la conversione alla destinazione d'uso commerciale (categorie C2 e C3) di fabbricati aventi al momento dell'adozione del Piano destinazione produttiva.
Sostituzione edilizia	si	Ammessa nei limiti della Volumetria preesistente con incremento massimo della SA 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. • Df 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 SA e di S.L.A. previsti a progetto.
Ristrutturazione urbanistica	si	

55.4.3 Interventi di ampliamento volumetrico su singolo edificio in assenza di asservimento

Limitatamente ai fabbricati già destinati 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 VE, 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;
- Df = 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.

55.4.4 Interventi di ampliamento volumetrico con indice di utilizzazione insediativa

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.
- Df m 12,00
- Dc m 5,00
- Dsc- Dsp o laddove già inferiori non minori di quelle preesistenti.

55.4.5 Interventi di 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.

55.4.6 Interventi di nuova edificazione funzionalmente autonoma sviluppata prevalentemente fuori terra

Gli interventi di nuova edificazione, ammessi nei limiti del rapporto di copertura massimo previsto dovranno in ogni caso comportare:

- la contestuale realizzazione di interventi volti ad attenuare l'impatto nei confronti del contesto d'ambito esterno al territorio impegnato dalle attività mediante la formazione di barriere vegetali a filare, o provvedimenti similari.
- la presenza o la nuova formazione di sistemi di accessibilità veicolare di cui sia dimostrata la efficienza in relazione alla tipologia di attività ed alle ricadute sulla viabilità pubblica.

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.Acc. previsti a progetto.

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) = 0,33 mq/mq
- H max = m. 9,00
- Df abitative = m. 20,00 (Distanza minima con le costruzioni abitative esterne alla proprietà m. 20)

- Df non abitative = m. 10,00 (Distanza minima con le costruzioni non aventi carattere abitativo m. 10)
- Dc = m. 5,00
- Dsc = m. 4,00
- Dsp = m. 1,50

55.4.7 Interventi isolati di nuova edificazione fuori terra a carattere pertinenziale

Ammessi limitatamente alla formazione di pertinenze tecniche di supporto all'attività principale (cabine di trasformazione e simili) per una superficie libera 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.

55.4.8 Interventi isolati di nuova edificazione autonoma entro terra

Ammessi esclusivamente se destinati a funzioni di deposito o altre pertinenze per la colloca di impianti tecnici o per servizi tecnologici ecc. (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.

55.4.9 Interventi sugli spazi esterni

55.4.9.1 Percorrenze

La formazione di percorrenze carrabili e parcheggi è ammessa esclusivamente per l'accesso dalla via a pubblico accesso a superfici destinate a parcheggio carico/scarico
Le modifiche morfologiche alle sistemazioni esterne sono ammesse a condizione che i movimenti di terra siano contenuti entro le dimensioni dimostrativamente indispensabile per la buona funzionalità delle attività insediate.

55.4.9.2 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.

Art. 55.4.9.1 recinzioni

La formazione di nuove recinzioni è consentita alla condizione che le stesse siano realizzate secondo modelli prevalentemente trasparenti e di minimo impatto, che risultino idonee anche per ragioni di sicurezza.

55.5 Dotazione di parcheggi pertinenziali

Tutti gli interventi di mutamento di destinazione d'uso verso la destinazione produttiva, o di ampliamento della stessa, debbono prevedere la individuazione di spazi per la sosta autoveicolare in misura non inferiore a mq. 1 per ogni mq. di superficie agibile (SA) di nuova formazione.

Limitatamente alla autonoma nuova edificazione a fini produttivi restano stabiliti i seguenti obblighi di dotazione di parcheggi pertinenziali all'attività:

a) Per procedimenti industriali o artigianali di tipo manifatturiero richiedenti accesso di mezzi trasporto pesanti di lunghezza oltre i m. 12 o di attività di deposito di beni aventi superficie di solaio impegnata maggiore di mq. 500: Superficie di parcheggio di pertinenza pari a 1,00 mq. per ogni metro quadrato di solaio destinato all'attività produttiva di cui almeno il 50% agibile ai mezzi pesanti.
b) Per attività produttive con procedimenti artigianali di tipo manifatturiero di limitata entità, o depositi, aventi in ogni caso superficie complessiva di solaio inferiore a mq. 500: Superficie di parcheggio di pertinenza pari a 1,10 mq. per ogni metro quadrato di solaio destinato all'attività produttiva.
c) Per attività produttive aventi dominante funzione di commercializzazione all'ingrosso: Superficie di parcheggio di pertinenza pari a 1,20 mq. per ogni metro quadrato di solaio destinato all'attività di deposito delle merci, interamente accessibile all'uso di automezzi pesanti.

55.6 Disposizioni normative di carattere prestazionale

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 aereiformi 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).

55.7 Disposizioni a carattere generale AR-D-o

Corrisponde ad aree produttive svolte principalmente all'esterno; la zona è suscettibile di interventi di riqualificazione e valorizzazione e si attua mediante intervento diretto secondo le tipologie della ristrutturazione edilizia per motivi funzionali, igienico sanitari ed ammodernamento.

Potranno essere realizzate tettoie con struttura portante in legno o in metallo, anche come tensostruttura, senza alcun tipo di tamponamento laterale; la copertura potrà essere realizzata con teli in tessuto plastificato;la superficie coperta deve essere quella strettamente necessaria per assolvere la funzione di supporto all'attività svolta, il richiedente dovrà indicare espressamente nella richiesta le motivazioni di tale necessità ed allegare documentazione ed elaborati da cui risulti la precisa quantificazione in termini di superficie.

La superficie coperta a mezzo di tettoie non può comunque superare il 40% ella SC presente nel lotto.

E' inoltre possibile installare, in luogo della copertura o sopra la stessa, pannelli solari o fotovoltaici per la produzione di energia elettrica.

Contestualmente alla progettazione dovrà essere corredata di valutazione di impatto acustico riferita al contesto.

La nuova volumetria è finalizzata alla realizzazione di spazi per servizi, uffici, spogliatoio e magazzini, la cui SA non dovrà superare in totale i 35 mq con applicazione dei seguenti parametri:

- il sedime complessivo degli edifici costruzioni non sia superiore al 10% della superficie fondiaria;
- gli edifici siano articolati su un solo piano fuori terra;
- H max = l'altezza massima non sia superiore a 4,50 metri;
- Df = m. 10,00
- Dc = m. 5,00
- Dsc = m. 4,00
- Dsp = m. 1,50
- siano salvaguardate le alberature di pregio presenti nell'area di intervento;
- lungo i confini a contatto con insediamenti a destinazione d'uso diversa da quella produttiva e con le viabilità (siano esse pubbliche o private), siano poste a dimora alberature d'alto fusto per la mitigazione degli impatti visivi.

55.8 Disposizioni di Livello Puntuale

Gli interventi di costruzione di nuovi edifici devono essere realizzati secondo modelli tipologici compatibili con la contiguità all'ambiente urbano e dovranno contribuire alla qualificazione ambientale dell'intorno anche attraverso l'impiego di materiali e tecnologie innovative finalizzate al risparmio energetico ed alla produzione di energia da fonti rinnovabili;

La copertura degli edifici, deve essere realizzata a doppia falda con rivestimento in tegole marsigliesi eventualmente integrate da pannelli per la produzione di energia da fonti rinnovabili.

Gli spazi liberi tra gli edifici devono essere adeguatamente sistemati sotto il profilo idrogeologico, realizzati con pavimentazioni drenanti e arredati con verde possibilmente con essenze ad alto fusto e con diaframmi vegetali. Le essenze ad alto fusto di pregio eventualmente rimosse devono essere mantenute ed eventualmente ripiantate negli spazi di pertinenza.

Le opere devono essere realizzate con ricorso a tecniche e materiali che assicurino i migliori risultati in termini di funzionalità, smaltimento delle acque, permeabilità dei suoli e stabilità degli edifici.

Le opere relative alla accessibilità carrabile ed alla recinzioni degli insediamenti, devono essere progettate unitariamente all'edificio in modo tale da divenire elemento architettonico integrato nel progetto.

Lungo i confini a contatto con insediamenti a destinazione d'uso diversa da quella produttiva, siano poste a dimora alberature d'alto fusto per la mitigazione degli impatti visivi.

a) Gli interventi di sostituzione edilizia e nuova costruzione dovranno tendere a connotare tipologicamente il nuovo organismo edilizio, con forme e materiali maggiormente aderenti ai modelli della tradizione locale, e dovranno essere accompagnati da uno SOI che garantisca l'efficace comprensione e gli effetti sul paesaggio.
b) Gli interventi dovranno mitigarsi con l'apposizione di quinte verdi ai margini delle aree trasformate;
c) E' ammessa la modifica e l'apertura di nuove bucature, comunque in un disegno complessivo orientato verso la

ricerca di schemi assiali delle bucature stesse;

d) Le gronde e pluviali se sostituiti sono ammessi, solo in rame; è vietato l'uso dell'acciaio inox o altri materiali non appartenenti alla tradizione locale;
e) I cornicioni, nel caso di rifacimento dei tetti, dovranno essere sagomati in forma semplice;
f) E' ammesso l'uso di tamponature di facciata di tipo prefabbricato solo se rifinite in arenino finemente frattazzato, i giunti non dovranno essere visibili è comunque preferibile la realizzazione delle facciate in laterizio intonacato;
g) Nnell'impiego di tecniche positive volte al risparmio energetico,Il o i serbatoi di accumulo devono essere posti al di sotto delle falde di copertura e non essere posti all'esterno dell'edificio; Sono assolutamente vietati i pannelli/serbatoio all'esterno della sagoma del fabbricato;
h) Inoltre i pannelli dovranno:
   - dare origine ad una configurazione equilibrata che si inserisca nell'architettura delle superfici dei tetti in modo coerente;
   - presentare una forma geometrica semplice, regolare e compiuta, risultante dall'accostamento dei diversi pannelli: un rettangolo, un quadrato;
   - evitare una collocazione casuale in varie parti del tetto, magari di dimensioni diverse e con orientamenti non omogenei;
   - essere posizionati in parti convenientemente defilate e particolarmente idonee ad accogliere l'impianto senza che la sua presenza alteri le prospettive visibili dai coni ottici limitrofi più significativi.

55.9 Interventi sulla viabilità esistente in loc. sopra il Porto

In parziale deroga a quanto disposto al precedente punto 55.8 è ammesso che la viabilità di tipo privato ma di accesso collettivo esistente all'interno dell'area in loc. sopra il 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.

55.10 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 SA 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 aeriformi 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.56 AR-D-a ambito di riqualificazione dei sistemi produttivi-alberghi

56.1 Caratteristiche generali

Le presenti disposizioni di sistema costituiscono riferimento normativo del PUC in adempimento a quanto prescritto all'art 27 3° comma della L.R. 36/1997 e s.m. e int.

Al sistema appartengono tutte le strutture e gli impianti destinati alla ricettività turistica, nelle sue diverse categorie definite ai sensi della L.R. 12/11/2014 n° 32, Artt. 6 (alberghi) - 7 (residenze turistiche-alberghiere) - 8 (locande) - 18 (ostelli) e 19 (rifugi alpini ed escursionistici).

Tali strutture sono individuate nella tavola S1 con la sigla AR-D-a (alberghi) e puntualmente nella tavola S4.

Sono 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.

56.2 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.

56.3 NORMA DI CARATTERE GENERALE su tutto il territorio: Formazione di nuove strutture a carattere alberghiero

La nuova autonoma edificazione per funzioni turistico ricettive alberghiere T1 e T2 è ammessa in tutti gli ambiti o distretti entro cui è consentita la nuova edificazione con applicazione del pertinente indice di utilizzazione insediativa IUI.

Al fine di favorire la nuova edificazione di strutture alberghiere tradizionali, è consentito che l'IUI d'ambito (ove previsto) venga incrementato per il 30% della sua entità, e nel caso di non presenza di IUI 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'IUI 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 SA di tale volumetria aggiuntiva si applica l'equivalenza 1 mq. di SA pari a mc. 4 di volume fuori terra v.p.p.

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 IUI, 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.
- Df = 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 per almeno 20 anni, con conseguente attribuzione 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".

56.4 NORMA DI CARATTERE GENERALE su tutto il territorio: 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-A-cs, AC-A-lp, AC-A-up, AC-A-vp, AC-B-vs) e di riqualificazione (AR-LM, AR-B-uc, AR-B-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-E-a1 AR-E-a2 AR-E-a3 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 SA e del Volume esistente in misura sino al 30% della quota di SA 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 possibilità di raggiungere una maggior altezza se esistente entro il raggio di m. 50 e comunque non superiore a m. 12,50.
Df = m. 10
Dc = m. 5,00
Dsc = m. 5,00
Dsp = m. 3,00

56.5 NORMA DI CARATTERE GENERALE su tutto il territorio: Disciplina del rapporto tra le categorie degli alberghi

a) 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 attività.
b) La formazione di strutture ricettive extra-alberghiere resta disciplinata per gli aspetti edilizi dalle disposizioni d'ambito relativamente alla destinazione d'uso residenziale.
c) Le strutture ricettive di tipo agrituristico restano regolamentate dalla L.R. 28 agosto 1989 n° 39.

56.6 Destinazioni d'uso ammesse

T1: Alberghiera

56.7 Interventi sul patrimonio edilizio esistente ad eccezione per le strutture normate con apposita scheda

Manutenzione ordinaria	si	Senza condizioni
Manutenzione straordinaria	si	Senza condizioni
Restauro / Risanamento conservativo	si	Nei limiti della volumetria esistente con mantenimento dei caratteri tipologici e architettonici qualificanti. Gli impianti tecnologici e per l'efficienza energetica devono essere realizzati all'interno dell'edificio o, se tecnicamente impossibile, all'esterno esclusivamente se correttamente inseriti sotto il profilo ambientale e con soluzioni perfettamente integrate.
Ristrutturazione edilizia	si	E' ammessa esclusivamente se volta a migliorare i caratteri

		compositivi dell'edificazione esistente e ad adeguare le dotazioni funzionali dell'azienda turistico ricettiva a standard più elevati, con divieto di nuova attribuzione di destinazione d'uso al di fuori di quella alberghiera tradizionale. E' fatto divieto di passaggio dalla funzione alberghiera alla funzione di residenza turistico alberghiera anche solo di parte della struttura. Sono ammessi modesti interventi di demolizione di parti incongrue e loro ricostruzione all'interno di un contesto unitario.
Sostituzione edilizia	si	Ammessa esclusivamente su edifici di recente realizzazione, privi di valore tipologico e compositivo; edifici privi di valore storico o architettonico ed in riconosciuto stato di degrado strutturale o funzionale, con attribuzione di destinazione d'uso ammessa nell'ambito, nei limiti della volumetria preesistente **VE** con incremento massimo della SA del 5% rispetto alla preesistenza e con obbligo di contenimento del nuovo sedime all'interno di un perimetro omotetico costruito a m. 10 di distanza dal sedime del fabbricato originario. 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 e valore tipologico
Parcheggi	si	Parcheggi pertinenziali possono essere realizzati interrati o a raso. Gli interventi finalizzati alla realizzazione di nuove strutture ricettive o all'ampliamento di quelle esistenti dovranno prevedere la dotazione minima di spazi di sosta resi pertinenziali nella misura minima di un posto auto per ogni nuova camera prevista nella progettazione, ovvero all'obbligo del versamento al Comune di una somma equivalente al valore di mercato di detti parcheggi pertinenziali quando sia dimostrata l'impossibilità ad assolvere a tale obbligo per mancata disponibilità di spazi idonei. Non necessitano di nuovi posti auto gli ampliamenti per dotare o migliorare le dotazioni funzionali. La realizzazione di posti auto in superficie o in interrato nelle strutture ricettive, anche non oggetto di ampliamento, è ammessa alla condizione che i posti auto vengano resi pertinenziali alla struttura.

56.8 Interventi di ampliamento volumetrico su singolo edificio in assenza di asservimento

La possibilità di ampliamento e miglioramento delle strutture alberghiere dovrà essere sempre subordinata:

a) effettiva e dimostrata azione di riqualificazione e potenziamento della struttura alberghiera;
b) analisi dell'immobile e degli spazi pertinenziali su cui si interviene e del contesto in cui lo stesso è collocato con riferimento: nel caso di ampliamenti e sopraelevazioni in particolare a vedute, alle caratteristiche tipologiche ed architettoniche degli immobili meritevoli di salvaguardia, al contesto di riferimento in relazione alle peculiarità paesaggistiche presenti nonché in rapporto alla presenza di particolari qualità panoramiche, sceniche o di importanti condizioni di percezione visiva.

Limitatamente agli edifici o loro porzioni gia destinate a funzioni alberghiere tradizionali, al fine di favorire il miglioramento delle dotazioni funzionali e della capacità ricettiva, nonché la disponibilità di locali di rappresentanza, di riunione, di servizi speciali, è ammessa la possibilità di ampliare dette strutture.

Gli ampliamenti sono possibili in rapporto proporzionale tra Superficie Agibile (S.A.) esistente e disponibilità dell'area sulla quale insiste l'edificio da assoggettare ad ampliamento. Per strutture che non insistono su lotti saturi (intendendosi per lotto saturo quello dove il Rapporto di Copertura (RC) è maggiore a 0,40 mq/mq), è consentito un aumento massimo di della Superficie Agibile (S.A.) pari al 30% dell'esistente nei limiti della soglia di saturazione suddetta.

L'ampliamento è destinabile esclusivamente alla tipologia ricettiva originaria.

Per strutture che si trovano su lotti saturi è consentito un aumento massimo della Superficie Agibile (S.A.) pari al 10%

dell'esistente, fino alla soglia massima di S.A. mq 300 mq .

L'ampliamento di S.A. ammesso dovrà rispettare la distanza minima di ml 10 dalle pareti finestrate prospicienti, di ml 3 dai confini di proprietà, nonché gli allineamenti esistenti nei confronti delle sedi stradali.

I volumi aggiuntivi dovranno osservare i parametri edilizi che seguono fatte salve eventuali diverse disposizioni previste per le singole schede:

- H max non maggiore di quella massima del fabbricato interessato, salva la possibilità di raggiungere una maggior altezza se esistente entro il raggio di m. 50 e comunque non superiore a m. 12,50.
- Df = m. 10
- Dc = m. 5,00
- Dsc = m. 5,00
- Dsp = m. 3,00

56.9 Interventi di ampliamento in interrato

Sono consentiti interventi con la esclusiva finalità della creazione di spazi di sosta aggiuntivi o di nuova previsione esclusivamente pertinenziali all'albergo. E' ammesso l'ampliamento degli spazi destinati alle dotazioni funzionali o la realizzazione di ulteriori dotazioni funzionali quali centri congressi, fitness ecc..

E' prescritto che la nuova realizzazione degli spazi di sosta in struttura interrata superiori a venti posti auto dovrà essere consequenziale alla riduzione delle aree di sosta presenti all'esterno o superfici impermeabilizzate da rinaturalizzare per non meno del 50% della nuova superficie a box interrati prevista a progetto.

Le S.A. o S.Acc. interrate previste devono essere interamente ricomprese nel profilo originario del terreno. Al di sopra della copertura sia realizzato uno strato di terra vegetale dello spessore di almeno cm 60 da sistemare con manto erboso ed essenze cespugliose (roseti decorativi ecc.).Tale sistemazione non è vincolante in corrispondenza delle sedi viarie, aree a parcheggio e percorsi pedonali. La possibilità di realizzare strutture interrate non deve in nessun caso comportare l'abbattimento di piante di pregio o costituenti elemento paesaggistico rilevante; nel caso inoltre interessi ambiti soggetti a regime di conservazione del P.T.C.P. detta possibilità, oltre che soggetta alle limitazioni sopre richiamate, deve essere circoscritta alla sola realizzazione dei parcheggi pertinenziali alla struttura.

Nelle modifiche degli spazi esterni dovuti a variazioni morfologiche, dovrà mantenersi il più possibile inalterato l'andamento planoaltimetrico dei luoghi, come si presentava prima dell'intervento e valutato l'effetto delle trasformazioni rispetto al quadro paesisitico di riferimento.

I volumi aggiuntivi dovranno osservare i parametri edilizi che seguono fatte salve eventuali diverse disposizioni previste per le singole schede:

- H autorimesse non superiore a ml 2,50;
- H per servizi da determinarsi in fase progettuale sulla base della destinazione d'uso, tenuto conto dei servizi relativi all'impiantistica.

56.10 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 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.

56.10.1 Struttura Eurotel

a) Per quanto attiene la struttura denominata Eurotel sita in via Aurelia di Ponente civico 22 si prende atto che le sanzioni comminate dall'Ufficio Controllo e Abusivismo Edilizio della Provincia di Genova nel corso del 2012 hanno concluso, esclusivamente sotto il profilo edilizio, i procedimenti avviati in ordine all'accertamento dei cambi di destinazione effettuati in assenza di titolo edilizio da albergo a residenza.

b) A seguito della corresponsione per l'immobile nel suo complesso (ovvero per tutte le unità immobiliari) della quota del contributo afferente il costo di costruzione pari a euro 188,96 (o valori successivamente modificati con Legge) per ogni metro quadrato di superficie imponibile (senza la possibilità di avvalersi della riduzione relativa alla quota RIS% di cui all'allegato B della LR 25/1995) troverà applicazione la disciplina urbanistico-edilizia operante nel contiguo ambito "AC-A-vp" del PUC ove è consentita la residenza.

56.11 Disciplina Paesistica

Gli interventi di recupero dell'edificato presente dovranno in ogni caso garantire la conservazione dei caratteri d'immagine che connotano il centro dal punto di vista storico e documentario, favorendo, ove del caso, la ricomposizione degli stessi caratteri laddove essi risultano compromessi da interventi incongrui .

Prescrizioni generali:
Non sono ammessi interventi che alterino i caratteri architettonici e tipologici degli edifici.

Gli ampliamenti delle strutture alberghiere dovranno essere coordinati e ispirati alla tipologia degli edifici preesistenti, interpretando nel modo più consono lo spirito architettonico e ambientale dell'organismo nel suo insieme. In particolare per quelli di rilevanza architettonica di grande tradizione la progettazione degli ampliamenti dovrà darsi carico di valorizzare le componenti qualificanti, attraverso un attento restauro e salvaguardia. Gli interventi di ampliamento ammissibili dovranno obbligatoriamente essere oggetto di progetto unitario che riguardi l'intero edificio. Le modalità di intervento prevedono che detti ampliamenti siano eseguiti in aderenza ai corpi principali, colmare gli eventuali vuoti o differenze di quota tra corpi. Dovranno essere improntati alla massima semplicità formale, con ciò escludendo schemi tipologici avulsi dai contesti di margine. Ove possibile eventuali coperture piane dovranno essere sostituite con coperture a falde e integrati i fronti con cornicioni sagomati. Non sono ammessi interventi parziali di aggiunta senza che sia rivisitato l'intero complesso dei fronti. I materiali di finitura ammessi dovranno essere ricercati negli elementi della tradizione ligure, manti di copertura in ardesia, finestre e persiane alla genovese, gli intonachi esterni saranno del tipo ad arenino finemente frattazzato e colorato nella gamma delle terre.

La realizzazione di porzioni non in aderenza ai corpi principali è ammessa solo ed esclusivamente per la realizzazione di strutture di supporto alle attrezzature esterne.

Prospetti:
La realizzazione di nuove aperture esterne, quando ciò sia ammesso e purché compatibili con la conservazione del prospetto, deve garantire soluzioni equilibrate inserite armonicamente nell'ambiente storico. L'inserimento di ascensori deve preferibilmente avvenire all'interno dell'edificio o utilizzando i distacchi, al fine di preservare le facciate e i cortili principali.

Gli interventi su edifici con presenza di superfetazioni devono essere progettati in modo da favorirne l'eliminazione; le superfetazioni presenti nel contesto edilizio oggetto di interventi di ristrutturazione edilizia devono essere eliminate.

Negli interventi che interessano i prospetti degli edifici é obbligatorio il ricorso a materiali tradizionali o, comunque, compatibili: per intonaci e coloriture utilizzando supporti e tinte a calce o traspiranti; per infissi e finiture reimpiegando, ove possibile, gli elementi preesistenti, verificando preventivamente la possibilità di riparare gli intonaci esistenti prima di procedere al rifacimento integrale degli stessi. Gli interventi estesi all'intera facciata devono comportare, per quanto possibile l'occultamento degli impianti esterni e il riordino dei canali di deflusso.

Gli elementi architettonici di decorazione quali edicole votive, bassorilievi, affreschi, portali, cancellate, devono essere restaurati e salvaguardati. Qualora nel rifacimento integrale degli intonaci emergano significativi elementi pittorici e architettonici, questi devono essere mantenuti e salvaguardati.

I toni del colore delle facciate devono riprendere quelli tradizionali eventualmente ricavabili da tracce di colori esistenti o mediante lettura stratigrafica.

La progettazione delle facciate dovrà essere sempre accompagnata da un bozzetto delle decorazioni e da campioni di colore; Le gronde e pluviali, se sostituiti, sono ammessi solo in rame; vietato l'uso dell'acciaio inox o altri materiali non appartenenti alla tradizione locale.

Nel caso di rifacimento del colore è obbligatorio eseguire i campioni delle coloriture e sottoporli per il nullaosta all'ufficio urbanistica edilizia-urbanistica per il parere di competenza;

Coperture:
In caso di rifacimenti completi delle coperture, diversi dalla manutenzione ordinaria, l'unico materiale ammesso è l'ardesia con esclusione dei manti in copertura in tegole marsigliesi esistenti che potranno essere mantenuti.

La compatibilità dell'intervento di riconversione di coperture piane in coperture a falde, in forma a due o quattro acque, sarà verificata attraverso la redazione di un S.O.I. comprensivo di elaborati grafici e fotografici rappresentanti le visioni planimetriche, prospettiche e fotomontaggi per un raggio di ml 50, atte ad illustrare il miglioramento del contesto entro cui si colloca l'intervento.

Non è ammessa la realizzazione di terrazzi a pozzetto.

I camini e gli sfiatatoi saranno realizzati esclusivamente con tipologia alla genovese o con torrini in cotto;

Disciplina del verde:
Gli interventi a cui è annesso un parco in cui sono previste modifiche dovranno avvalersi nella progettazione di studio agronomico sul rapporto dell'intervento con il parco; sono vietate riduzioni delle superfici verdi se non quelle strettamente legate all'intervento, divieto in ogni caso di abbattimento di alberature di medio e alto fusto o di essenze arboree di pregio, le quali qualora necessario dovranno essere ricollocate.

In generale ad ogni intervento di ampliamento dovrà corrispondere una riqualificazione e potenziamento degli spazi verdi con piantumazioni atte a minimizzare la percezione visiva degli ampliamenti previsti, divieto in ogni caso di abbattimento di alberature di medio e alto fusto o di essenze arboree di pregio, le quali qualora necessario dovranno essere ricollocate se tecnicamente possibile o sostituiti con altri esemplari della stessa specie di dimensioni compatibile con l'esemplare rimosso e con il sito di impianto.

La realizzazione di strutture interrate non dovrà in ogni caso prevedere il taglio delle alberature esistenti con le dimensioni sotto elencate ed osservare da essi una distanza radiale secondo la tabella che segue:

a)	Esemplari con diametro > di cm 80:	ml 5
b)	Alberi con altezza > di ml 18:	ml 4
c)	Alberi di altezza compresa tra ml 12 e ml 18:	ml 3
d)	Alberi di altezza compresa tra ml 4 e ml 12:	ml 2
e)	Palme di altezza >ml 12:	ml 2
f)	Palme di altezza compresa tra ml 4 e ml 4:	ml 1,5
g)	Specie arbustive pregiate per specie dimensione ed età:	ml 1,5

E' ammesso comunque, in deroga a quanto sopra, l'abbattimento di alberi o palme presenti nell'area di intervento qualora gli stessi non siano valutabili quali piante di pregio e costituiscano elemento paesaggistico rilevante accertati sulla base di idonea relazione di tecnico qualificato che dovrà considerare la specie, l'età, le dimensioni e le sue caratteristiche di inserimento nel contesto.

Sempre sulla base di idonea relazione, contenente i dati elencati al precedente punto, che ne attesti la fattibilità tecnica, è possibile espiantare un albero che non presenti eccezionali valori naturalistici, estetici e monumentali e riposizionarlo in altro sito.

Art.57 AR-D-k ambito di riqualificazione delle strutture di campeggio

57.1 Disposizioni per l'ambito AR-D-k

57.1.1 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.
Inoltre viene prevista la possibilità di realizzare una nuova struttura di campeggio in località Bana ed individuata nelle Tavole S1 e S4 con la disciplina descritta nel seguito

Classificazione ed interventi a carattere conservativo.

All'interno dell'ambito delle attività, 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:

- attrezzature ed impianti tecnologici;
- parcheggi pubblici e privati di servizio al campeggio;
- ricettività turistica all'aria aperta nelle forme del campeggio come determinate dalla L.R. n° 2 del 2007 e s.m.e i.
- 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.

57.2 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 progetto convenzionato unitario interessante l'intera area del campeggio e sottoposto alle seguenti norme di carattere urbanistico ed edilizio.

Il progetto convenzionato 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 SA eccedente una IUI di 0,03 mq/mq. applicata sull'intera superficie del campeggio, con detrazione della SA 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 SA 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
- 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 progetto 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.

57.2.1 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.

57.2.2 Utilizzo energie rinnovabili

Ove il progetto unitario da assentirsi come progetto convenzionato. 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 SA realizzabile per le funzioni previste sia incrementata in misura sino al 25% della sua entità base.

57.2.3 Elementi di flessibilità del progetto

Costituisce condizione di flessibilità da prevedere all'interno del progetto unitario la possibilità che la SA ammissibile destinata alle unità abitative ospiti sia incrementata sino al 35% del suo valore ove la SA 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 progetto convenzionato 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.

Art.58 AR-E-a1, AR-E-a2, AR-E-a3 ambiti di riqualificazione dei sistemi insediati sparsi di versante a matrice agricola di tipo 1, 2, 3.

58.1 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.

Sulla base della ricognizione dello stato di fatto e delle esigenze di tutela paesistica, si articola il suddetto regime normativo secondo tre distinte classi:

- **AR-E-a1** comprende le parti del territorio che presentano condizioni sostanzialmente simili a quelle delle "aree non insediate" (ANI), quindi formano, all'interno delle zone IS MA, momenti di pausa nella continuità dell'edificazione sparsa (totale assenza di edifici o al più piccoli edifici, perlopiù rustici, molto distanziati tra loro);
- **AR-E-a2** comprende le rimanenti parti del territorio, all'interno delle zone IS-MA;
- **AR-E-a3** comprende le parti del territorio, all'interno delle zone IS-MA, nelle quali si verifica una relativa concentrazione dell'edificazione.

58.2 Destinazioni d'uso ammesse

L'ambito comprende le aree aventi quale caratterizzazione dominante le attività primarie di utilizzo del suolo agricolo condotte sia in forma intensiva e con collocazione economica della produzione sia volte all'autoconsumo familiare in forma continuativa, con impiego di strutture per il deposito e la prima lavorazione dei prodotti, dei mezzi d'opera e degli animali.

R1: Residenza, comprensiva delle civili abitazioni ammesse esclusivamente nella conferma di quelle già esistenti;
R2: Abitativa del conduttore di attività e servizi rurali;
A1: Comprendente le attività per la conduzione dei fondi agricoli e di allevamento, la lavorazione conservazione e vendita diretta della produzione aziendale e le attività connesse alla filiera del bosco .
A2: Attività agrituristiche;
A3: Attività volte alla conservazione ed alla sistemazione dei sistemi vegetazionali presenti, al riassetto idrogeologico ed alla protezione civile e tutte le attività di studio e di ricerca sui sistemi ambientali e sulle sue componenti naturalistiche, ecologiche, faunistiche, morfologiche e storiche.
(S) limitatamente alle strutture già esistenti o comunque compatibili con il dominante sistema rurale.

58.3 Indice di utilizzazione insediativa IUI

L'ambito è dotato di indice di utilizzazione insediativa esclusivamente destinato a funzioni appartenenti alla destinazione rurale (A) o a quella Abitativa del conduttore di attività e servizi rurali (R2) condizionatamente all'osservanza di quanto disposto nel presente articolo, per le quali è riservato un IUI generico pari 0,01 mq/mq.

58.4 Interventi sul patrimonio edilizio esistente

Manutenzione ordinaria	si	Senza condizioni
Manutenzione straordinaria	si	Senza condizioni
Restauro / Risanamento conservativo	si	nei limiti della volumetria esistente
Ristrutturazione edilizia	si	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 (non è mai ammessa per i manufatti ad uso deposito scorte realizzati sulla base dell'indice del precedente strumento urbanistico) • 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 (SA + S. Acc.) non inferiore a mq. 65 • Preesistenza delle condizioni di cui sopra alla data di adozione del Piano • 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.Non è ammesso il cambio d'uso di edificio a totale destinazione d'uso magazzino/deposito scorte.
Sostituzione edilizia	si	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.
Nuova costruzione	si	In assenza di conduzione agricola del fondo non sono ammessi interventi di nuova edificazione fatti salvi esclusivamente quelli relativi alla miglior dotazione dei servizi pubblici e quelli, usufruenti dell'IUI d'ambito esclusivamente destinati alla realizzazione di manufatti di servizio, depositi attrezzi, impianti e simili.
Ristrutturazione urbanistica	no	

58.5 Incremento unità abitative

Gli interventi che propongono incremento del numero delle unità abitative esistenti non debbono produrre unità aventi SA media minore di mq. 85 o comunque unità aventi SA minore di mq. 70, fatta esclusione, nel calcolo della media, delle unità già inferiori a tale limite e che non possono essere ulteriormente ridotte.

Gli interventi che comportano un aumento del numero delle unità abitative dovranno prevedere il reperimento di posti auto pertinenziali per ogni nuova unità immobiliare prevista, ovvero l'obbligo del versamento al Comune di una somma equivalente al valore di mercato dei posti auto, quando sia dimostrata l'impossibilità ad assolvere a tale obbligo per mancata disponibilità di spazi idonei di cui al successivo comma.Il posto o i posti auto dovranno avere le

caratteristiche di cui al precedente art. 8.33

58.6 Interventi di ampliamento volumetrico su singolo edificio in assenza di asservimento

Relativamente agli edifici già aventi dominante funzione abitativa è ammesso un incremento volumetrico sino al 10% della superficie agibile esistente già con tale funzione, con un massimo comunque non valicabile di 9 mq.

In tutti i casi l'intervento non potrà comportare maggiorazioni di SA e S. Acc. realizzata in interrato in misura superiore a 12 mq.

Ove sia previsto un incremento volumetrico dovrà essere sempre prodotto un adeguato studio corredato da visuali panoramiche principali da punti di vista stabili o itineranti pubblici, in cui siano evidenziate le modalità di adeguamento dell'intervento ai caratteri tipologici tradizionali degli edifici oggetto di intervento con specificazione degli eventuali provvedimenti volti all'attenuazione degli impatti.

I volumi aggiuntivi dovranno osservare i parametri edilizi che seguono:

- Df 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

58.7 Interventi di ampliamento volumetrico su singolo edificio con asservimento di aree ricomprese nel medesimo plesso d'ambito

Ammessi per tutti gli edifici esistenti sino al 30% della SA. preesistente con utilizzazione della disponibilità edificatoria derivante dall'applicazione dell'IUI 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.

L'intervento di incremento volumetrico è subordinato all'impegno a non utilizzare possibilità di ampliamento volumetrico in asservimento sullo stesso edificio per un periodo di 10 anni a far data dal completamento dell'intervento stesso e interventi di RE-PC.

- Parametri urbanistici ed edilizi:

H	<	m 6,50
Df	>	m 4,00
Dc	>	m 2,00
Dsc	>	m 3,00
Dsp	>	m 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 m 30,00 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

58.8 RE-PC Interventi di ristrutturazione edilizia eccedenti i limiti di cui all'art. 10 della LR 16/2008 e s. m. ed i.

E' ammesso alle condizioni di cui agli art. 9 e successivi; le eventuali aggiunte volumetriche debbono osservare una distanza dai confini di proprietà non inferiore a m. 3 ed ove frontistanti pareti finestrate di edifici osservare una distanza con esse di almeno m. 10,00.

L'altezza massima del fabbricato, a seguito dell'intervento, non potrà eccedere l'altezza originaria se non per un massimo di m. 0,50 salva la possibilità di pervenire comunque ad una altezza massima sino a m. 6,50.

58.9 Ai fini dell'applicazione degli articoli 8.44 l'ambito è ritenuto idoneo quale area "di atterraggio" da altri ambiti del territorio comunale ad eccezione delle aree ricadenti in zona ANI MA e IS MA CPA del PTCP

L'ambito è ritenuto idoneo quale area "di atterraggio" ad eccezione di alcuni terreni che per caratteristiche paesaggistiche ed urbanistiche non si ritengono idonei come specificato negli elaborati grafici n. TAV S11EST - TAV S11OVEST.
L'ambito è ritenuto idoneo quale area "di atterraggio" da altri ambiti del territorio entro i limiti di 180 mq complessivi di S.A con i seguenti parametri edilizi:

- Altezza massima degli edifici: m. 6,00
- Distanza minima dai confini di proprietà Dc: m. 5,00
- Distanza minima dalle strade carrabili a carattere locale Ds: m. 6,00
- Distanza minima dalle strade carrabili eccedenti il carattere locale Ds: m. 10,00
- Distanza minima tra le costruzioni Df: m. 10

58.10 DRR - Demolizione e ricostruzione con incremento volumetrico di edifici destinazione residenziale presenti nel territorio comunale

Previa verifica che trattasi di edificio suscettibile di riqualificazione come indicato all'art. 8.42 è AMMESSO a condizione che la superficie minima delle unità immobiliari derivanti non sia inferiore a 60 mq di superficie agibile, solo se motivata da effettivi e documentati motivi di orine statico-strutturale, o dalla accertata incompatibilità delle strutture rispetto a modelli tipologici tradizionali, fermo restando l'obbligo di riedificazione in assoluta analogia con i caratteri compositivi e di linguaggio dominanti nella zona e con i seguenti parametri edilizi:

- Dc mt. 3
- Df mt. 10 ove frontistanti pareti finestrate

In ogni caso l'altezza massima del fabbricato, a seguito dell'intervento, non potrà eccedere l'altezza originaria se non per un massimo di mt. 0,50

58.11 DRD - Demolizione e ricostruzione con incremento volumetrico di edifici a destinazione diversa da quella residenziale presenti nel territorio comunale

Previa verifica che trattasi di edificio suscettibile di riqualificazione come indicato all'art. 8.42 è AMMESSO a condizione che la superficie minima delle unità immobiliari derivanti non sia inferiore a 60 mq di superficie agibile, solo se motivata da effettivi e documentati motivi di orine statico-strutturale, o dalla accertata incompatibilità delle strutture rispetto a modelli tipologici tradizionali, fermo restando l'obbligo di riedificazione in assoluta analogia con i caratteri compositivi e di linguaggio dominanti nella zona.

L'attribuzione di nuova funzione d'uso abitativa alla condizione che nel fabbricato permanga una superficie di almeno mq. 15 destinata a funzioni accessorie al lavoro agricolo (deposito attrezzi, ricovero scorte e simili).

Gli interventi di recupero dell'edificato presente dovranno in ogni caso garantire la conservazione dei caratteri paesistici ed ambientali propri dell'immagine del sistema agricolo, in connessione all'attività agricola produttiva in dipendenza della convenzione prevista dagli artt. 35 o 36 della L.R. 36/1997 e s.m. e i. e nel rispetto della L.R.4/2014

- Dc mt.3
- Df mt.10 ove frontistanti pareti finestrate

In ogni caso l'altezza massima del fabbricato, a seguito dell'intervento, non potrà eccedere l'altezza originaria se non per un massimo di mt. 1.

Ove l'intervento di demolizione e successiva ricostruzione preveda l'attribuzione quale dominante in termini di S.A. della destinazione d'uso residenziale in luogo di quella preesistente esso viene assentito con permesso di costruire annesso a convenzione con la quale il soggetto attuatore assume impegni nei confronti del Comune, in aggiunta al contributo di costruzione (L.R. 25/1995 e s.m.) al potenziamento e miglioramento delle dotazioni pubbliche di standard come da DGC n. 146/2014 del 31/10/2014

58.12 Recupero Sottotetto Esistente

Secondo quanto previsto all'art. 24 delle presenti norme.

58.13 Nuova edificazione (ad eccezione delle aree ricadenti in zona ANI MA e IS MA CPA del PTCP)

La nuova edificazione a fini residenziali è ammessa esclusivamente ove la stessa sia prevista all'interno del progetto di conduzione dell'Area Agricola,subordinato alla stipula con il Comune ed alla trascrizione nei registri immobiliari di una **convenzione** che preveda a carico del soggetto attuatore e dei suoi aventi causa:

a) l'esercizio effettivo dell'attività agricola;
b) la conservazione della destinazione residenziale-agricola dell'edificio;
c) le prestazioni finalizzate al presidio e alla tutela del territorio;
d) le relative modalità e le garanzie per il puntuale adempimento degli obblighi assunti;
e) obbligo di asservimento di un lotto contiguo unitario di superficie non inferiore a mq. 10.000.

Suddetta convenzione dovrà prevedere il conseguente divieto di alienazione separata della nuova edificazione dal terreno che costituisce la superficie di asservimento dal fabbricato e la superficie produttiva.

La convenzione con il Comune dovrà inoltre prevedere l'obbligo di porre, e di conservarla per almeno 15 anni, la residenza primaria del soggetto sottoscrittore principale della convenzione nella unità abitativa realizzata, entro due mesi dal rilascio dell'agibilità. E' ammesso, previa comunicazione al Comune, il subentro nella residenza stabile di altro soggetto che assuma integralmente le obbligazioni in materia di conduzione agricola determinate dalla convenzione. La convenzione dovrà inoltre prevedere che il mancato rispetto degli obblighi in materia di conduzione e dimensione dell'area agricola produttiva o dell'obbligo di residenza stabile da parte del conduttore della stessa, comporta di diritto l'attribuzione alla costruzione realizzata di funzione d'uso rurale (A) con esclusione di possibilità di conversione alla funzione residenziale.

Parametri edilizi della nuova edificazione principale autonoma

- H = 6,00 m.
- Df = 12,00 m. (distanza dai fabbricati)
- Dc = 5,00 m. (distanza dai confini)
- Dsc = 6,00 m. (distanza dalle strade carrabili a carattere locale)
- Ds = 10,00 m. (distanza dalle strade carrabili eccedenti il carattere locale)
- Dsp = 4,00 m. (distanza dalle strade pedonali)

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

58.14 Interventi di nuova edificazione di servizio alle attività agricole

In relazione al programma aziendale e previa inclusione nella convenzione obbligatoria (art. 35 punto 6 della L.R. 36/97) dell'impegno ad utilizzare i manufatti assentiti per supporto alle attività agricole esclusivamente per tali fini, con divieto di mutamento di destinazione, potrà applicarsi sulle superfici di asservimento un ulteriore indice di utilizzazione insediativa esclusivamente riservato a funzioni accessorie (depositi, ricovero scorte ed attrezzi, fienili, stalle e simili) in conformità alla tabella che segue:

Dimensione d'ingombro planimetrico massimo per tipo di coltura

- oliveto sino a 0,010 mq/mq
- colture ortive intensive sino a 0,080 mq/mq
- frutteto sino a 0,015 mq/mq
- vite sino a 0,012 mq/mq
- colture floricole, o colture in serra 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 SA 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 edilizi della nuova edificazione principale autonoma

- H = 3,50 m.
- Df = 10,00 m. da costruzioni abitative e m. 6,00 (da altre costruzioni della stessa azienda)
- Dc = 5,00 m. (distanza dai confini)
- Dsc = 6,00 m. (distanza dalle stade carrabili a carattere locale)
- Ds = 10,00 m. (distanza dalle stade carrabili eccedenti il carattere locale)
- Dsp = 4,00 m. (distanza dalle stade pedonali)

58.14.1 Interventi di nuova edificazione di servizio alle attività agricole entro terra

I volumi destinati al lavoro agricolo di cui al precedente punto 58.14 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'IUI determinato nella tabella che precede possono essere incrementate del 50%, con osservanza dei parametri che seguono:

- H = 2.40 m. (altezza interna massima)
- Df = 10,00 m. da costruzioni abitative e m. 6,00 (da altre costruzioni della stessa azienda)*
- Dc = 5,00 m. (distanza dai confini)*
- Dsc = 6,00 m. (distanza dalle stade carrabili a carattere locale)*
- Ds = 10,00 m. (distanza dalle stade carrabili eccedenti il carattere locale)*
- Dsp = 4,00 m. (distanza dalle stade pedonali)*

* le distanze vanno misurate dal prospetto libero

58.15 Aree agricole insediate esterne al sub-ambito AR-E-a2

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 IUI dedicato pari a 0,03 mq/mq. con osservanza dei parametri previsti per gli ampliamenti in ambito AR-E-a1.

I titoli edilizi dovranno essere accompagnati da l'impegno a non variare la destinazione d'uso assegnata per un periodo non inferiore ai 20 anni.

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

- RC = 1/40 riferito al lotto continuo di proprietà
- SC massima = mq. 150 (per ciascuna proprietà fondiaria costituita in azienda)
- H = m 5.50
- Df = m 3,00(da costruzioni produttive o altre serre)
- Dc = m 5,00
- Df * = m 12,00(da costruzioni abitative)
- Dsc = m 6,00
- Dsp = m 3,00

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

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

- RC = 1/70 riferito al lotto continuo di proprietà
- SC massima = mq. 40 (per ciascuna proprietà fondiaria costituita in azienda)
- H = m 2.50
- Df = m 10,00 (da costruzioni produttive o altre serre)
- Dc = m 5,00
- Df * = m 12,00 (da costruzioni abitative)
- Dsc = m 6,00
- Dsp = m 3,00

58.18 Settori interni all'area pSIC

All'interno delle porzioni classificate AR-E-a 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.

58.19 Volumi tecnici

I volumi tecnici sono ammessi esclusivamente se limitati alla formazione di vani per la colloca di impianti tecnici o per servizi tecnologici della superficie massima di 6 mq, privi di comunicazione diretta con superfici agibili (SA) contigue.

58.20 Interventi sugli spazi esterni scoperti

Percorrenze e parcheggi
Non è ammessa la formazione di nuove percorrenze carrabili se non costituenti semplici accessi a superfici destinate a parcheggio pertinenziale ad abitazioni già esistenti.

Ove sia dimostrata la necessità di accedere a fondi agricoli o ad abitazioni già al momento in uso con mezzi di trasporto leggero e/o di lavoro agricolo, sono sempre ammessi gli interventi volti all'adeguamento al transito di detti mezzi di tratti di viabilità minore già esistenti sino ad un calibro massimo di m. 2,30, salvo limitate piazzole di incrocio e modesti discostamenti dal tracciato preesistente motivati da migliori inserimenti nella morfologia esistente (riduzione sterri e riporti e altezze dei contenimenti).

Gli interventi dovranno essere condotti con tecniche di minimo impatto, escludendo in ogni caso la formazione di contenimenti murari di altezza eccedente i m. 2,50 e sono ammessi esclusivamente entro una fascia di spessore mt.50 da ambo i lati di strada carrabile pubblica già esistente.

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
E' ammessa la sistemazione di piccoli elementi non volumetrici di arredo dei giardini, con esclusione di altri elementi aventi volume interno utilizzabile. Eventuali locali tecnici da contenersi nella misura minima compatibile con la funzione svolta e comunque non eccedenti la superficie interne di mq. 6 dovranno, ove possibile, essere realizzati in addossamento a preesistenti contenimenti.

Interventi sugli spazi verdi
Sono ammessi interventi di conservazione e manutenzione, anche mediante la sostituzione di singoli esemplari, del patrimonio vegetazionale presente. I singoli progetti riguardanti le aree verdi devono essere corredati di relazione agronomica e paesistica atta a illustrare le modalità di conservazione dei valori paesistici e ambientali presenti oltre che a favorire la qualificazione dell'areale in cui sono inseriti

Piscine
Non ammesse in AR-E-a1 ed in zona IS MA CPA e ANI MA del PTCP

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.

58.21 Disciplina Paesistica

Ricognizione speditiva del contesto paesistico
In relazione a ogni intervento paesisticamente rilevante, la ricognizione speditiva del contesto paesistico consiste nel considerare gli edifici esistenti nell'intorno e rilevare se presentino caratteri formali prevalenti o comunque ricorrenti, attenendosi ai quali si ottenga l'effetto di rendere più leggibile e coerente il quadro paesistico. In linea di massima, saranno presi in considerazione gli edifici esistenti entro un raggio dal sito del progetto così definito:

se il progetto ricade in zona ANI MA e ISMA CPA del PTCP o AR-E-a1: 300 m

se il progetto ricade in zona AR-E-a2: 200 m

se il progetto ricade in altre zone del PTCP: 100 m.

Nel caso di insediamenti disposti linearmente lungo una strada o un tracciato di crinale, si farà prevalente riferimento agli elementi costituenti tale sequenza.

Entro gli ambiti come sopra definiti, il progettista valuterà se e per quali aspetti gli edifici esistenti e comparabili con quello oggetto dell'intervento presentino significative affinità dimensionali, tipologiche, stilistiche, nell'uso dei materiali e dei colori, o altre ancora, tali da configurare gli elementi di uno "stile" complessivo del luogo al quale sia opportuno conformare le scelte progettuali.

Le considerazioni di cui al comma precedente si estendono alle sistemazioni esterne e alle relazioni degli edifici tra loro, con il terreno e con gli spazi pubblici.

Non si tiene conto degli edifici e degli altri manufatti palesemente fuori scala o comunque incongrui rispetto al contesto.

Coperture:
In caso di rifacimenti completi delle coperture, diversi dalla manutenzione ordinaria, l'unico materiale ammesso è l'ardesia con esclusione dei manti in copertura in tegole marsigliesi esistenti che potranno essere mantenuti.

Negli edifici a dominante abitativa rurale dovranno essere conservate le composizioni esistenti della copertura, a doppia falda o a padiglione, il manto dovrà essere realizzato alla genovese, in abbadini di ardesia posati su malta sovrapposti di 1/3 con la realizzazione di colmi in laterizio, e i compluvi dovranno essere realizzati con tecniche tali da non comportare soluzioni di continuità del manto di copertura.

Lo sporto di gronda non dovrà superare i cm.50 dal filo esterno della muratura perimetrale dell'edificio e il raccordo alla radice del tetto dovrà conservare le cornici e gli elementi architettonici nella loro configurazione originaria.

La compatibilità dell'intervento di riconversione di coperture piane in coperture a falde, in forma a due o quattro acque, sarà verificata attraverso la redazione di un S.O.I. comprensivo di elaborati grafici e fotografici rappresentanti le visioni planimetriche, prospettiche e fotomontaggi per un raggio di ml 50, atte ad illustrare il miglioramento del contesto entro cui si colloca l'intervento. Non sono ammessi terrazzi a pozzetto.

I camini e gli sfiatatoi saranno realizzati esclusivamente con tipologia alla genovese o con torrini in cotto;

Ammessa la realizzazione di lucernai sulle falde del tetto e abbaini

Non è ammesso il posizionamento di macchinari funzionali ai vari impianti all'esterno degli edifici.

Sugli edifici con copertura a falde non possono essere montati pannelli fotovoltaici e solari termici, potranno essere valutate soluzioni integrate con i manti di copertura escludendo comunque i serbatoi di accumulo d'acqua. E' ammessa l'installazione il di tali impianti posizionati su terrazzi già dotati di parapetto e dallo stesso occultati.

Prospetti:
Gli interventi devono essere realizzati nel rispetto delle tecniche costruttive tradizionali tipiche della zona o delle peculiarità dell'ˇorganismo edilizio esistente, evitando la realizzazione di superfetazioni o elementi incongrui.

Non sono ammesse modificazioni dei prospetti, fatti salvi i casi di ampliamento consentiti e quelli comportanti la regolarizzazione e il riordino delle bucature.

Negli interventi che interessano i prospetti degli edifici é obbligatorio il ricorso a materiali tradizionali o, comunque, compatibili: per intonaci e coloriture utilizzando supporti e tinte a calce o traspiranti; per infissi e finiture reimpiegando,

ove possibile, gli elementi preesistenti, verificando preventivamente la possibilità di riparare gli intonaci esistenti prima di procedere al rifacimento integrale degli stessi. Gli interventi estesi all'intera facciata devono comportare, per quanto possibile l'occultamento degli impianti esterni e il riordino dei canali di deflusso.

Gli elementi architettonici di decorazione quali edicole votive, bassorilievi, affreschi, portali, cancellate, devono essere restaurati e salvaguardati. Qualora nel rifacimento integrale degli intonaci emergano significativi elementi pittorici e architettonici, questi devono essere mantenuti e salvaguardati.

I toni del colore delle facciate devono riprendere quelli tradizionali eventualmente ricavabili da tracce di colori esistenti o mediante lettura stratigrafica.

La progettazione delle facciate dovrà essere sempre accompagnata da un bozzetto delle decorazioni e da campioni di colore; Le gronde e pluviali, se sostituiti, sono ammessi solo in rame; vietato l'uso dell'acciaio inox o altri materiali non appartenenti alla tradizione locale.

Nel caso di rifacimento del colore è obbligatorio eseguire i campioni delle coloriture e sottoporli per il nullaosta all'ufficio urbanistica edilizia-urbanistica per il parere di competenza;

Gli stipiti, i mezzanini e le piane dei davanzale dovranno, se sostituiti, essere in ardesia; quelli realizzati in altro materiale, solo se di valore documentale, potranno essere conservati e se sostituiti dovranno conservare l'originario disegno e materiale.

Prescrizioni generali:

Nel caso di interventi, compatibili con le disposizioni in materia urbanistica, che comportano incremento del volume esistente essi debbono essere progettati nel rispetto degli elementi compositivi e linguistici che caratterizzano l'edificio principale sulla base di un processo critico di interpretazione di modalità di accrescimento volumetrico che garantisca per composizione, impiego di tecnologie e materiali, un corretto rapporto con la preesistenza ed un positivo inserimento paesaggistico.

Gli incrementi potranno essere realizzati in sopraelevazione dell'intero edificio interessato con obbligatoria

riproposizione dell'originario sistema di copertura. In ogni caso l'intersezione del piano di prospetto con l'intradosso della copertura non potrà eccedere m.0,40 dal mezzanino del più elevato ordine di bucature del prospetto stesso.

E' altresì ammessa la collocazione dell'integrazione in sopraelevazione di corpo di fabbrica laterale già esistente alla condizione della conservazione di un dislivello di almeno un piano tra il corpo laterale e quello principale.

Nel caso di incremento realizzato per giustapposizione laterale del nuovo volume a partire da terra è obbligatoria l'aderenza del nuovo corpo del fabbricato principale per una lunghezza non minore di ½ di quella del lato del prospetto interessato.

Gli edifici tradizionali e che identificano la strutturazione storica o l'antico uso del territorio, oltre ai manufatti di interesse documentario quali ad esempio: ricoveri in pietra a secco, seccherecci ecc., non possono essere oggetto di interventi di demolizione o di sostituzione edilizia.

Ampliamenti - Addizioni modulari agli edifici esistenti

Nel caso di edifici la cui tipologia sia costituita da due o più moduli strutturali disposti in sequenza, come lo sono tipicamente quelli rurali disposti parallelamente ai muri di fascia, che abbiano titolo a fruire dell'ampliamento di cui agli art. 55.6 e 55.7, è consentito, in alternativa all'incremento espresso in termini percentuali rispetto al volume esistente, realizzare ulteriori moduli aventi la medesima sezione trasversale e lunghezza di quelli esistenti, in numero di uno per gli edifici fino a tre moduli, e in numero di due per gli edifici di quattro o più moduli.

In generale, in presenza di edifici di tipologia definita con volume compatto, qualora l'ampliamento calcolato in percentuale del volume comporti l'aggiunta di corpi eterogenei rispetto alla tipologia, o comporti deformazioni che alterino la simmetria dell'impianto originario, è consentito proporre soluzioni alternative che, anche con maggiore incremento volumetrico, fino a un massimo di un terzo del volume originario, siano più rispettose della coerenza architettonica dell'edificio.

Le disposizioni del presente articolo sono applicabili anche a edifici che abbiano già fruito della possibilità di incremento una tantum in misura percentuale stabilita dalle norme urbanistiche, con esiti non soddisfacenti rispetto ai criteri del presente Piano, purché il nuovo progetto soddisfi ai requisiti sopra indicati, mediante la demolizione delle parti precedentemente aggiunte o la loro incorporazione nella nuova addizione.

In tutti i casi sopra considerati, qualora la soluzione proposta non soddisfi alle esigenze di maggiore qualità architettonica e paesistica cha la presente norma persegue, il Comune può rifiutarla, prescrivendo l'applicazione della norma generale.

Nuove costruzioni

Gli interventi di costruzione di nuovi edifici devono avvenire riprendendo caratteri tipologici e materiali tradizionali dei luoghi, privilegiando comunque soluzioni progettuali atte a minimizzare l'impatto visivo dei nuovi volumi e delle

strutture connesse; in particolare l'edificio deve essere localizzato sul lotto in modo da evitare alterazioni incongrue alla morfologia del terreno.

Le costruzioni di servizio all'attività agricola dovranno avere tipologia elementare, costituita da organismi monocellulari muniti di copertura a una o a doppia falda con manto realizzato in abadini di ardesia o tegole marsigliesi, con sporto di gronda non superiore ai 30 cm., con radice del tetto realizzata con cornice semplice o priva di modellazione, con gronde a sezione circolare in rame.

Le fronti viste potranno essere intonacate e finite in arenino tinteggiato con colori sobri della gamma delle terre o munite di paramenti in pietra locale con conci a correre paralleli, su modello dei muri in pietra tradizionali.

Le aperture di porte e/o finestre avranno ampiezza non superiore a mt.1,20, con infissi e serramenti in legno verniciato, a specchiatura semplice, dotate di davanzale e soglia in ardesia o in marmo, con la sola eccezione

dell'unica apertura di dimensione maggiore per il ricovero del bestiame o dei mezzi agricoli, in alternativa, nel caso di Aree Agricole Produttive, è possibile realizzare sul fondo agricolo un piccolo ricovero attrezzi completamente in legno e removibile, nella dimensione massima di mq.12, dotato di un'unica apertura principale.

I manufatti in pietra a secco ed i muri di fascia devono essere mantenuti e ripristinati con utilizzo della medesima tecnica costruttiva con la quale sono stati costruiti, utilizzando nella maggior misura possibile il materiale di recupero di provenienza locale.

Serbatoi, cisterne, ricoveri, o altri elementi ad essi assimilabili, dovranno essere localizzati in modo da ridurne l'impatto oltre che ottemperare le prescrizioni relative alla sicurezza e dovranno essere perimetrali con una siepe sempreverde di altezza e compattezza atte ad occultarli.

Sistemazioni esterni – muri - tracciati viari:

La realizzazione di nuovi contenimenti, ove non sia tecnicamente possibile la realizzazione secondo il modello del muro a secco, è ammessa a condizione che i muri siano dotati di rivestimento in conci di pietra di provenienza locale, di adeguato spessore, posati a corsi orizzontali secondo la tecnica tradizionale, con riscagliati ed in assenza di elementi cementizi a vista, quali cordoli o dadi di fondazione.

La realizzazione di scavi e reinterri dovrà essere tale da non interferire con la percezione del paesaggio e quindi da non interferire con visuali panoramiche, ed in ogni caso la alterazione prodotta dovrà rispettare la sezione

geometrica del versante senza alterarne l'angolo di inclinazione generale.

L'area di pertinenza intorno agli edifici, deve mantenere superfici permeabili per almeno il 50% della superficie totale, le parti pavimentate possono essere realizzate con materiali lapidei o con mattonata o con acciottolato, le altre superfici se necessario saranno adeguatamente drenate.

Non sono consentite alterazioni dei tracciati viari esistenti, sui quali possono essere eseguiti solo interventi di manutenzione e puntuali adeguamenti, sempre nel rispetto degli elementi tradizionali esistenti, quali muri di delimitazione, muri con testa "a cresta", fondo in lastricato o acciottolato, ecc..

I piccoli spiazzi e l'innesto di accessibilità laterali sulle strade appartenenti alla rete locale devono essere riqualificati con la medesima attenzione, in quanto elementi dello stesso paesaggio.

Eventuali tratti di nuova realizzazione devono seguire il naturale andamento dei terreni, in modo tale da ridurre la necessità di opere di sostegno o movimenti di terra; deve essere evitata la realizzazione di strutture in calcestruzzo a vista, privilegiando l'impiego di materiale lapideo locale posato con la tecnica tradizionale dei muri di fascia o opere di "ingegneria naturalistica" a ridotto impatto visivo.

Non sono consentiti interventi e modifiche dell'uso del suolo che compromettano visivamente punti di interesse geologico e geomorfologico, quadri panoramici e vedute significative in relazione al contesto.

I percorsi storici e le antiche mulattiere devono essere salvaguardati unitariamente a tutti gli elementi che concorrono a definirne il tracciato ed a qualificarne l'identità come i fondi stradali in acciottolati, la presenza di "pose", i gradoni e scalini in pietra.

Gazebi, pergolati, elementi di arredo, sono ammessi nelle realizzazioni che adottano disegni e tecniche congrui con il linguaggio dell'edificio a cui sono annessi e utilizzano materiali naturali: ferro, legno, pietra.

Rampe di collegamento fra le fasce praticabili da piccoli mezzi meccanici

Al fine di favorire le pratiche agricole, nonché di agevolare l'accesso di persone impedite nei movimenti qualora ve ne sia l'esigenza, nei terreni terrazzati è consentito collegare tra loro le fasce mediante l'inserimento di rampe, di larghezza non superiore a 120 cm e comunque tali da non interrompere la continuità orizzontale delle fasce collegate.
Sono ammesse le seguenti tipologie:

- rampa addossata al muro di fascia, interamente costituita da materiale di riporto, contenuto da muro a secco di aspetto simile a quello delle fasce interessate e pavimentata in pietra o calcestruzzo magro inframmezzato con

corsi in pietra;
- rampa addossata al muro di fascia, realizzata parte in scavo e parte in riporto
- rampa addossata al muro di fascia, realizzata interamente in legno, preferibilmente di castagno.

Tipologie diverse potranno essere proposte in relazione alle specifiche condizioni del terreno interessato.

Disposizioni particolari in Aree non insediate - Regime normativo di mantenimento (ANI-MA)

a) Il regime normativo di MANTENIMENTO (ANI-MA) si applica nei casi in cui, pur in presenza di valori naturalistici elevati o comunque significativi, si ritiene che modeste alterazioni dell'attuale assetto dei territorio non ne compromettano la funzione paesistica e la peculiare qualità ambientale.
b) L'obiettivo della disciplina è quello di mantenere sostanzialmente inalterati quei caratteri che definiscono e qualificano la funzione della zona in rapporto al contesto paesistico e di assicurare nel contempo, in termini non pregiudizievoli della qualità dell'ambiente e con particolare riguardo alle esigenze dell'agricoltura, una più ampia fruizione collettiva dei territorio, un più efficace sfruttamento delle risorse produttive e una più razionale utilizzazione degli impianti e delle attrezzature eventualmente esistenti.
c) Non è pertanto consentito aprire nuove strade di urbanizzazione, né costruire nuovi edifici, attrezzature ed impianti a eccezione degli interventi specificamente volti al conseguimento degli obiettivi sopra indicati, purché non alterino in misura paesisticamente percepibile lo stato dei luoghi.
d) La norma del PTCP limita l'ammissibilità degli interventi di nuova costruzione a quelli strettamente connessi con l'agricoltura e con la fruizione collettiva del territorio, che è e deve rimanere non urbanizzato. È consentita la realizzazione di nuovi fabbricati adibiti alla conservazione, valorizzazione e sviluppo del patrimonio vegetale, la protezione ambientale, l'attività pastorale, l'agriturismo, le funzioni accessorie alle attività escursionistiche, con esclusione comunque della residenza.
e) La realizzazione di volumi agibili interrati è ammessa sotto le seguenti condizioni:
   - non dia luogo a modificazioni della morfologia preesistente
   - esclusiva destinazione a supporto delle attività agricole o pertinenziale nei confronti di altre attività già presenti nello stesso fondo contiguo di proprietà.
   - salvaguardia della vegetazione di alto fusto eventualmente presente.
f) La sistemazione delle superfici scoperte è parte integrante del progetto edilizio e concorre in misura rilevante alla qualità paesistica e quindi all'ammissibilità dell'intervento.
g) Nel caso di interventi riguardanti edifici esistenti, sono da privilegiare le soluzioni che prevedano il mantenimento e il recupero delle sistemazioni esterne preesistenti nell'intorno.
h) Nelle rampe di accesso carrabili è da evitare l'adozione di pavimentazioni bituminose, mentre è sempre consentito l'uso di pavimentazioni in pietra e ammesso, per le rampe, il calcestruzzo magro e gli autobloccanti.
i) I muri di contenimento avranno altezza non superiore a 2,80 m, salvo quelli immediatamente retrostanti gli edifici che potranno essere più alti, e saranno realizzati in pietra a spacco o con rivestimento in pietra a spacco, con l'esclusione in ogni caso di paramenti lasciati visti in calcestruzzo.
j) 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.
k) 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.
l) 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.
m) Gli interventi comportanti integrazione della viabilità esistente, modifiche dal tracciato, o incremento del calibro della carreggiata oltre i 3 m 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.
n) Tali progetti potranno anche prevedere la formazione di parcheggi pubblici ai margini della strada, opportunamente localizzati in modo da contenere al minimo la formazione di muri e corredati dalle necessarie opere di inserimento ambientale.
o) La realizzazione di brevi rampe o raccordi di tipo privato è ammessa, a insindacabile giudizio della CLP, a condizione che le opere siano correttamente inserite nel contesto paesistico e non ne comportino la dequalificazione.
p) 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.

Disposizioni in Regime normativo di mantenimento (ID MA)

Per quanto riguarda gli aspetti quantitativi, gli indici di edificabilità stabiliti dal PUC sono compatibili con il disposto dell'art. 44 NA del PTCP. Per quanto riguarda gli aspetti qualitativi e strutturali, si rinvia agli esiti della ricognizione speditiva del contesto, che sarà particolarmente mirata a individuare le significative ricorrenze ordinatrici del paesaggio, fermo restando che, là dove non si segnalino particolari ricorrenze significative, anche in regime di mantenimento vale comunque il criterio del consolidamento, che impone di migliorare per quanto possibile, e comunque non peggiorare, il contributo dell'edificio alla qualità paesistica del contesto.

58.22 Convenzione Interventi di nuova edificazione nel territorio di presidio ambientale

Il rilascio dei prescritti titoli abilitativi per la costruzione di nuovi edifici nell'ambito di presidio ambientale è subordinato alla stipula di una convenzione, tra Comune di Rapallo e soggetto attuatore, secondo lo schema di presidio ambientale, al fine di assicurare l'impegno costante da parte del proprietario, o dei suoi aventi causa, delle attività di presidio e gestione del fondo, che preveda in particolare:

a) l'impegno del proprietario e/o aventi causa alla realizzazione delle opere di recupero e riassetto funzionale e delle opere necessarie sotto il profilo della tutela idrogeologica e idraulica;
b) l'impegno del proprietario e/o aventi causa alla salvaguardia dei terrazzamenti esistenti ed al ripristino di quelli degradati o che comunque hanno perso i connotati originari, insistenti sui terreni asserviti;
c) l'eventuale impegno del proprietario e/o aventi causa al restauro filologico ed alla successiva conservazione di manufatti di valore storico testimoniale,
d) la definizione del piano per la manutenzione periodica con l'indicazione delle attività agroforestali da svolgere ed il relativo cronoprogramma;
e) l'impegno del proprietario e/o aventi causa alla manutenzione ordinaria e pulizia di rive, spondali, strade e sentieri, ecc. al servizio dei terreni asserviti;
f) le modalità di esecuzione delle opere e le garanzie fideiussorie nonchè le modalità di vigilanza e controllo sul mantenimento delle opere di presidio e le conseguenze derivanti dall'inadempimento.

La verifica della regolare esecuzione delle opere di cui ai punti a), b) e c) da realizzarsi contestualmente all'intervento di nuova costruzione, deve essere attestata nel certificato di agibilità di cui all'art. 37 della L.R.16/2008 e ss.mm.ii. La convenzione ha durata almeno ventennale.

58.23 Settori con impianti edificati di carattere documentario

Le tavole di azzonamento S1 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 corrispondono a nuclei edificati individuati con apposito simbolo (perimetro rosso e retino alveolare) nelle Tav.S1.

Entro tali settori le pertinenti discipline d'ambito sono integrate da quanto segue:

Sono vietati gli interventi di:

- Nuova costruzione
- Sostituzione Edilizia
- DRR e DRD di cui agli artt. 55.10 e 55.11

Sono ammessi interventi di incremento di cui agli artt. 55.6 e 55.7 se volti alla formazione di moduli aggiuntivi interi all'edificio oggetto di intervento e con le seguenti prescrizioni oltre a quelle della precedente disciplina paesistica:

- il progetto dovrà tendere a evitare che ciò comporti la giustapposizione, all'involucro edilizio esistente, di addizioni incongrue rispetto alla tipologia e tali da essere palesemente identificabili come superfetazioni rispetto all'impianto originario, quali ad esempio:trasformazione del tetto da due a una sola falda, in contesti caratterizzati dalla prevalenza di coperture a due falde;trasformazione del tetto a due falde da simmetrico a asimmetrico;inserimento nel tetto di abbaini;aggiunta di corpi di fabbrica formanti riseghe o denti rispetto a una preesistente conformazione planimetrica o altimetrica regolare.

58.23.1 Progetto di recupero dei settori documentari

I settori individuati possono essere oggetto di progetti di recupero, estesi all'intero lotto di proprietà.
I progetti potranno fruire di una maggiorazione della volumetria complessiva (VIP) sino al 30% rispetto a quella esistente o comunque ammissibile alla condizione che gli interventi comportino una elevata qualità costruttiva e di compatibilità ambientale e con il contesto e contengano un atto di impegno a mantenere le destinazioni d'uso per 20 anni da approvarsi con Delibera di Giunta Comunale.

Art.59 AR-E-ag ambito di riqualificazione di effettiva produzione agricola

59.1 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.

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.

59.2 Destinazioni d'uso ammesse

R1: Residenza, comprensiva delle civili abitazioni ammesse esclusivamente nella conferma di quelle già esistenti
R2: Abitativa del conduttore di attività e servizi rurali
A1: Comprendente le attività per la conduzione dei fondi agricoli e di allevamento, la lavorazione conservazione e vendita diretta della produzione aziendale e le attività connesse alla filiera del bosco .
A2: Attività agrituristiche
A3: Attività volte alla conservazione ed alla sistemazione dei sistemi vegetazionali presenti, al riassetto idrogeologico ed alla protezione civile e tutte le attività di studio e di ricerca sui sistemi ambientali e sulle sue componenti naturalistiche, ecologiche, faunistiche, morfologiche e storiche
(S) limitatamente alle strutture già esistenti o comunque compatibili con il dominante sistema rurale.

59.3 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

59.4 Interventi sul patrimonio edilizio esistente non facenti parte della categoria delle serre

Manutenzione ordinaria	si	Senza condizioni
Manutenzione straordinaria	si	Senza condizioni
Restauro / Risanamento conservativo	si	nei limiti della volumetria esistente; Ammessi a condizione che l'intervento contribuisca alla qualificazione dell'immagine del complesso edificato all'interno del proprio contesto d'intorno.
Ristrutturazione edilizia	si	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.
Sostituzione edilizia	si	Ammessa nei limiti della VE 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. • Df 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
Nuova costruzione	si	In assenza di conduzione agricola del fondo non sono ammessi interventi di nuova edificazione fatti salvi esclusivamente quelli relativi alla miglior dotazione dei servizi pubblici e quelli, usufruenti dell'IUI d'ambito esclusivamente destinati alla realizzazione di manufatti di servizio, depositi attrezzi, impianti e simili.
Ristrutturazione urbanistica	no	

59.5 Incremento unità abitative

Gli interventi che propongano incremento del numero delle unità abitative esistenti non debbono produrre unità aventi SA media minore di mq. 85 o comunque unità aventi SA minore di mq. 70, fatta esclusione, nel calcolo della media, delle unità già inferiori a tale limite e che non possono essere ulteriormente ridotte.

Gli interventi che comportano un aumento del numero delle unità abitative dovranno prevedere il reperimento di posti auto pertinenziali per ogni nuova unità immobiliare prevista, ovvero l'obbligo del versamento al Comune di una somma equivalente al valore di mercato dei posti auto, quando sia dimostrata l'impossibilità ad assolvere a tale obbligo per mancata disponibilità di spazi idonei di cui al successivo comma. Il posto o i posti auto dovranno, ai fini dell'applicazione del precedente comma, essere reperiti obbligatoriamente nel raggio di ml 500 dal fabbricato oggetto di intervento ed avere le caratteristiche di cui al precedente art. 8.33.

59.6 Interventi di ampliamento volumetrico su singolo edificio in assenza di asservimento

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 VE nei termini percentuali che seguono:

- per VE sino a mc. 1000 – incremento 10%
- per quota di VE eccedente i mc. 1000 sino a mc. 2000 – incremento 5%
- per quota di VE 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.
- Df = 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.

59.7 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.

59.8 RE-PC Interventi di ristrutturazione edilizia eccedenti i limiti di cui all'art. 10 della LR 16/2008 e s.m.i

E' ammesso alle condizioni di cui agli art. 9 e successivi; le eventuali aggiunte volumetriche debbono osservare una distanza dai confini di proprietà non inferiore a m. 3 ed ove frontistanti pareti finestrate di edifici osservare una distanza con esse di almeno m. 10,00.

L'altezza massima del fabbricato, a seguito dell'intervento, non potrà eccedere l'altezza originaria se non per un massimo di m. 0,50 salva la possibilità di pervenire comunque ad una altezza massima sino a m. 6,50.

59.9 Ai fini dell'applicazione degli articoli 8.44 l'ambito non è ritenuto idoneo quale area "di atterraggio" da altri ambiti del territorio comunale

59.10 DRR - Demolizione e ricostruzione con incremento volumetrico di edifici destinazione residenziale presenti nel territorio comunale

AMMESSO a condizione che la superficie minima delle unità immobiliari derivanti non sia inferiore a 60 mq di superficie agibile, solo se motivata da effettivi e documentati motivi di ordine statico-strutturale, o dalla accertata incompatibilità delle strutture rispetto a modelli tipologici tradizionali, fermo restando l'obbligo di riedificazione in assoluta analogia con i caratteri compositivi e di linguaggio dominanti nella zona.

- Dc mt. 3
- Df mt. 10 ove frontistanti pareti finestrate

In ogni caso l'altezza massima del fabbricato, a seguito dell'intervento, non potrà eccedere l'altezza originaria se non per un massimo di mt. 0,50

59.11 DRD - Demolizione e ricostruzione con incremento volumetrico di edifici a destinazione diversa da quella residenziale presenti nel territorio comunale

AMMESSO a condizione che la superficie minima delle unità immobiliari derivanti non sia inferiore a 60 mq di superficie agibile, solo se motivata da effettivi e documentati motivi di ordine statico-strutturale, o dalla accertata incompatibilità delle strutture rispetto a modelli tipologici tradizionali, fermo restando l'obbligo di riedificazione in assoluta analogia con i caratteri compositivi e di linguaggio dominanti nella zona. L'attribuzione di nuova funzione d'uso abitativa alla condizione che nel fabbricato permanga una superficie di almeno mq. 15 destinata a funzioni accessorie al lavoro agricolo (deposito attrezzi, ricovero scorte e simili).

Gli interventi di recupero dell'edificato presente dovranno in ogni caso garantire la conservazione dei caratteri paesistici ed ambientali propri dell'immagine del sistema agricolo, in connessione all'attività agricola produttiva in dipendenza della convenzione prevista dagli artt. 35 o 36 della L.R. 36/1997 e s.m. e i. e nel rispetto della L.R.4/2014

- Dc mt.3
- Df mt.10 ove frontistanti pareti finestrate

In ogni caso l'altezza massima del fabbricato, a seguito dell'intervento, non potrà eccedere l'altezza originaria se non per un massimo di mt. 0,50

59.12 Recupero Sottotetto Esistente

Come di legge e secondo le limitazioni di cui alle DCC n. 421 del 26.06.2002

59.13 Nuova edificazione funzionalmente autonoma sviluppata prevalentemente fuori terra

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
Df = m. 10,00
Dc = m. 5,00
Dsc = m. 4,00
Dsp – m. 1,50

59.14 Nuova edificazione interventi isolati di nuova edificazione fuori terra a carattere pertinenziale

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.

59.15 Nuova edificazione autonoma – entro terra – volumi pertinenziali

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.

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.

59.16 Presenza di unità abitative di servizio all'azienda

La presenza di unità abitative connesse all'azienda, destinate al conduttore della stessa o al servizio di custodia, è ammessa sia negli interventi di adeguamento delle strutture esistenti sia di nuova costruzione nella misura massima di un rapporto tra la S.A. abitativa e quella destinate alle funzione produttive dell'azienda non superiore a 1/15 alle condizioni che seguono:

- Per ogni azienda insediata non è ammessa la formazione di oltre due unità abitative di servizio.
- La S.A. dell'unità abitativa non dovrà essere inferiore a mq. 35 o superiore a mq. 80.
- La formazione di superfici ad uso abitativo di servizio resta condizionata alla iscrizione nei pubblici registri di vincolo di non frazionabilità dell'unità abitativa dalla superficie dell'azienda nella misura necessaria a garantire quanto meno la proporzione minima di cui è prevista l'ammissibilità.
- E' sempre ammessa la riconduzione della S.A. abitativa di servizio a funzioni direttamente produttiva

59.17 Interventi sugli spazi esterni scoperti

Formazione di percorrenze carrabili

Ove motivato da esigenze di efficienza aziendale, sia per consentire l'accesso di mezzi legati all'attività aziendale, sia per la dotazione di spazi di sosta per la commercializzazione è ammesso il miglioramento dell'accessibilità carrabile a partire dalla via pubblica e la formazione di superfici destinate a parcheggio autoveicolare.

L'intervento dovrà in ogni caso ridurre al minimo le modifiche alla morfologia esistente con divieto di sbancamenti o reinterri complessivamente maggiori di mc. 200, dovrà prevedere una adeguata sistemazione delle acque e conservare la permeabilità del fondo, con divieto di pavimentazioni in asfalto o calcestruzzo.

Gli interventi dovranno essere condotti con tecniche di minimo impatto, escludendo in ogni caso la formazione di contenimenti murari di altezza eccedente i m. 2,50.

L'area di parcheggio

Deve essere realizzata al servizio di fabbricati. 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.

Modifiche morfologiche

Sono ammessi esclusivamente limitati movimenti di terra, contenuti entro le dimensioni dimostrativamente indispensabili per la buona funzionalità delle attività insediate, nella conservazione o miglioramento della copertura vegetale presente; è obbligatorio impiego per i contenimenti di pietrame a faccia vista.

Recinzioni

La formazione di nuove recinzioni è consentita alla condizione che le stesse siano realizzate secondo modelli tradizionalmente già in uso nella zona

Piscine

Non ammesse

Installazione di manufatti non volumetrici

E' 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.

59.17 Disposizioni sulla formazione delle serre e di altre strutture leggere

Serre 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 programma di sviluppo 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
Df = 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

59.18 Disciplina paesistica

Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente devono essere improntati alla salvaguardia dell'identità degli edifici tradizionali - e del loro rapporto con il territorio, e alla salvaguardia dei manufatti che siano testimonianza di cultura materiale o di tipologie costruttive tradizionali.

Negli edifici a dominante abitativa rurale dovranno essere conservate le composizioni esistenti della copertura, a doppia falda o a padiglione, il manto dovrà essere realizzato alla genovese, in abbadini di ardesia posati su malta sovrapposti di 1/3 con la realizzazione di colmi in laterizio, e i compluvi dovranno essere realizzati con tecniche tali da non comportare soluzioni di continuità del manto di copertura.

Lo sporto di gronda non dovrà superare i cm.50 dal filo esterno della muratura perimetrale dell'edificio e il raccordo alla radice del tetto dovrà conservare le cornici e gli elementi architettonici nella loro configurazione originaria.

Gli interventi devono essere realizzati nel rispetto delle tecniche costruttive tradizionali tipiche della zona o delle peculiarità dell"organismo edilizio esistente, evitando la realizzazione di superfetazioni o elementi incongrui.

Non sono ammesse modificazioni dei prospetti, fatti salvi i casi di ampliamento consentiti e quelli comportanti la regolarizzazione e il riordino delle bucature.

La costruzione di nuove serre non dovrà interferire con visuali pubbliche dirette da detta strada. Nel caso di interventi riguardanti raccordi veicolari e aree di sosta, gli stessi dovranno essere contenuti all'interno delle aree di pertinenza e dovranno essere mitigate le visuali dalla strada di accesso.

Art.60 AR-F-s, AR-F-g ambiti di riqualificazione delle attrezzature di gerarchia territoriale 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-F– g **AR-F- s**	campo del Golf aree sportive (distinte in diversi plessi e comprendenti sia strutture di carattere pubblico che strutture destinate alla proprietà privata ma aperte al pubblico)

60.1 Disposizioni per singolo ambito

60.1.1 Campo del Golf (AR-F–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.

60.1.1.1 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.

60.1.1.2 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.

60.1.1.3 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.

60.1.1.4 Parametri urbanistico edilizi

Per la formazione della nuova club house sono determinati i seguenti parametri:

- SA utilizzabile pari alla minore tra quella della struttura attuale maggiorata sino al 60% e quella derivante dall'applicazione di un IUI = 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 SA 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 SA 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.

- Df (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 IUI (riservato a funzioni accessorie) pari a 0,01 mq/mq e con osservanza dei seguenti parametri:

- H max = 5,00 m.
- Df = 10 m.
- Dsc = 5,00 m.
- Dsp = 5,00 m.

60.1.1.5 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-E -tni.

60.1.1.6 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.

60.1.2 Aree sportive (AR-F-s)

60.1.2.1 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

60.1.2.1.1 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.

60.1.2.1.1.1 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 elisuperficie 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.

60.1.2.1.1.2 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.

60.1.2.1.1.3 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.

60.1.2.1.1.4 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.

60.1.2.1.1.5 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.

60.1.2.1.1.6 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 IUI 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
Df = 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, da trascriversi alla competente conservatoria, a non variare la destinazione d'uso assegnata per almeno 20 anni.

60.1.2.1.2 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.

60.1.2.1.2.1 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 20 anni, con la quale il soggetto attuatore assume impegno a garantire l'uso pubblico delle strutture sportive da realizzare, anche attraverso condizioni di ammissione onerose i cui elementi principali debbono essere concordati con il Comune.

60.1.2.1.2.2 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 - DISPOSIZIONI FINALI E DI RACCORDO

Art.61 Rinvio

Per quanto non espressamente previsto dalle Norme, valgono le disposizioni di legge e di regolamento vigenti in materia urbanistica, edilizia, ambientale, paesistica e di igiene ambientale. Nel caso di modifica di delle predette disposizioni, il rinvio si intenderà riferito alle disposizioni sostitutive.

Art.62 Titoli abilitativi rilasciati e procedimenti in corso

Resta ferma la validità dei titoli abilitativi già rilasciati al momento dell'adozione delle presenti Norme, alla condizione che i relativi lavori 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 non sostanziali ai sensi delle vigenti disposizioni regionali, con l'applicazione delle disposizioni vigenti all'atto del rilascio del titolo.

I progetti aventi per oggetto interventi di variante in corso d'opera a titoli abilitativi già rilasciati all'atto dell'adozione delle presenti norme, o relativi ad accertamenti di eventuali opere realizzate antecedentemente allo stesso termine in difformità al progetto realizzato, restano disciplinati dalle disposizioni vigenti all'atto del rilascio del titolo originario o della esecuzione delle opere difformi.

Gli immobili in cui sono autorizzati lavori avviati sulla base della Legge Regionale 49/2009 e s.m.e.i. o già conclusi, a seguita dell'entrata in vigore delle presenti norme non possono avvalersi della possibilità di ulteriori incrementi superficiali e volumetrici permessi dalla norma della zona cui appartengono. Possono tuttavia fruire di quote residue di volumetrie non ancora fruite e ammesse dai pregressi titoli abilitativi.

Art.63 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.64 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.65 Raccordo con gli strumenti vigenti

65.1 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.

65.2 Raccordo con gli strumenti vigenti

Fermo restando il formale recepimento nel PUC dei contenuti degli S.U.A. specificatamente indicati nelle singole disposizioni d'ambito eventuali altri strumenti attuativi in vigore alla data dell'adozione del presente Piano restano efficaci per le porzioni per le quali non è ancora stato rilasciato il pertinente titolo edilizio, limitatamente alle parti non in contrasto con le pertinenti disposizioni del presente Piano.

La predetta facoltà edificatoria decade ad ogni effetto ove non venga utilizzata da un procedimento abilitativo edilizio richiesto entro un anno dal rilascio del suo attestato da parte del Comune.

Art.66 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.

TITOLO V – NORME GEOLOGICHE

PREMESSE E CONTENUTI

Art.G1 Finalità

Le presenti norme, definiscono per gli aspetti geologici, l'attuazione del Piano Urbanistico Comunale.
Sono redatte in conformità alla L.R. 04/09/1997 n.36 Legge Urbanistica Regionale e alle Linee Guida per l'elaborazione degli studi geologici a supporto degli strumenti urbanistici comunali (DGR n. 1745 del 27/12/2013). Esse inoltre regolano, per i soli aspetti geologici, gli interventi sul suolo cosi come previsto dal D.M. 14/01/2008 Norme Tecniche sulle Costruzioni.

Art.G2 Articolazione delle norme

Il corpo regolamentare oltre ad individuare diverse tipologie di intervento edilizio sulla base della rilevanza in ambito geologico, fornisce indicazioni circa i livelli di approfondimento degli accertamenti geologici da eseguirsi in rapporto alla rilevanza dell'intervento.

Le prescrizioni ivi impartite sono suddivise in tre sezioni: la prima sezione fornisce indicazioni generali, valide sull'intero territorio comunale, relativamente alla salvaguardia degli aspetti idrogeologici; la seconda sezione contiene indicazioni circa i contenuti generali e il grado di approfondimento degli elaborati a carattere geologico in rapporto alle diverse tipologie di intervento; la terza sezione oltre ad individuare le problematiche specifiche che caratterizzano ciascuna classe d'uso e conseguentemente le limitazioni edificatorie che ne derivano, prescrive i contenuti minimi degli elaborati geologici in rapporto sia alla diversa suscettività d'uso del territorio individuata dalla Carta della suscettività d'uso, sia alla diversa rilevanza dell'intervento dal punto di vista geologico.

Art.G3 Ambito di applicazione

Le presenti norme si applicano a tutti gli interventi edilizi ricadenti nel territorio del Comune di Rapallo, la cui realizzazione comporti un interferenza col suolo e/o sottosuolo, o un aumento dei carichi sulle strutture fondazionali.

Art.G4 Riferimenti ed aggiornamento della cartografia del PUC

Il tipo di documentazione geologica da presentare durante l'iter delle pratiche urbanistico-edilizie dovrà fare riferimento alla zonizzazione di cui alla cartografia di suscettività d'uso del territorio e dovrà essere redatta ai sensi delle Norme Tecniche per le costruzioni di cui al D.M. 14/01/2008, ed ai sensi delle Norme di Attuazione del Piano di Bacino ambito 15.

Gli elaborati geologici dovranno avere contenuti e grado di approfondimento delle indagini differenti a seconda della rilevanza dell'intervento cui si riferiscono e a seconda della classe di zonizzazione geologica su cui insistono.

Le norme di attuazione si basano sulla zonizzazione prevista nella Carta di Suscettività d'uso del territorio comunale. Eventuali limitazioni alla possibilità edificatoria sono altresì evidenziate nella Carta dei Vincoli normativi.

La carta dei Vincoli, riporta i vincoli derivanti dai piani sovraordinati (P.d.B.; PTAMC), individuati alla data della stesura del presente elaborato. Si dovrà perciò comunque verificare la conformità di tale elaborato rispetto alle cartografie dei piani sovraordinati, alla data di presentazione di ciascuna istanza edilizia, in considerazione della possibilità di aggiornamento dei Piani stessi.

In particolare si sottolinea come nel caso di studi di maggior dettaglio che comportino aggiornamento del Piano di Bacino (fasce fluviali o aree in frana) si produrrà il decadimento dei vincoli specifici riportati anche sulla cartografia del PUC

Per eventuali istanze su aree ad elevata suscettività al dissesto (attuali 5g e 4g) riperimetrate o riclassificate a seguito di studi di maggior dettaglio che abbiano formato aggiornamento al piano di bacino si applicherà la normativa prevista per le classi 3asd.

Per eventuali istanze su aree inondabili (classe 3i, 4i e 5i) riclassificate a seguito di studi di maggior dettaglio che abbiano formato aggiornamento al piano di bacino si applicherà la normativa prevista per la classe riportata tra

parentesi in cartografia ove non sia presente si dovrà far riferimento alla classe 1.

In considerazione del carattere generale e delle possibili evoluzioni nel tempo del territorio, il singolo professionista dovrà verificare puntualmente, la rispondenza delle previsioni del presente studio alla situazione reale del sito di intervento. Nel caso di problematiche non rilevate a scala di PUC, sarà cura del professionista stesso valutare la necessità di ulteriori approfondimenti specifici al fine di certificare la fattibilità dell'intervento alle reali condizioni del sito. Tale attestazione di fattibilità rimane quindi in ogni caso di esclusiva competenza del consulente geologico incaricato delle indagini geologiche.

SEZIONE I : PRESCRIZIONI GENERALI

Le norme contenute nella presente sezione si applicano in linea generale ad ogni istanza edilizia che comporti interferenze col suolo o preveda un aumento dei carichi fondazionali. Per ciascuna pratica il proponente dovrà valutare in quali delle seguente casistiche ricade lo specifico intervento, adempiendo alle prescrizioni previste ed elencate nei successivi articoli.

Art.G5 Interventi in zone a differente zonizzazione geologica

Nel caso in cui l'opera oggetto dell'istanza insista su terreni appartenenti a zone con diversa "suscettività d'uso", per gli adempimenti di tipo geologico, dovrà essere fatto riferimento alle prescrizioni più cautelative relative alla zona che presenta maggiori problematiche geologiche.

Art.G6 Interventi di nuova edificazione in adiacenza o prossimità di aree in classe 4 e 5

Nel caso in cui gli interventi di nuova edificazione siano ubicati in adiacenza ad aree classificate 4i o 5i (inondabili con tempo di ritorno cinquantennale e duecentennale) dovrà essere dimostrata l'insussistenza dell'aumento del rischio anche nell'area oggetto di intervento, come previsto dalle norme di attuazione del Piano di Bacino.

Per quanto riguarda interventi edilizi ubicati nel raggio di 100 metri rispetto ad aree classificate come 4g o 5g (frane quiescenti ed attive), la relazione geologica dovrà escludere che l'intervento possa interferire con l'eventuale evoluzione, arretramento o espansione del fenomeno.

Qualora non sia possibile escludere interferenze tra l'intervento ed aree in frana, l'istanza potrà essere assentita esclusivamente subordinandola ad interventi di messa in sicurezza del dissesto che dovranno essere approvati dagli enti competenti, ovvero si sia prodotta la riclassificazione o riperimetrazione della frana ai sensi della DGR 265/2010, recepita con apposita variante al Piano di Bacino.

Art.G7 Definizione di intervento minimo

Per interventi di minima rilevanza dal punto di vista geologico, si intendono interventi che che riguardano movimenti di terreno di limitato sviluppo lineare, che comportano un volume complessivo di scavo o riporto non superiore a 100 metri cubi, un'altezza di sbancamento o di accumulo non superiore a 2 metri, e che siano esclusivamente connessi a opere di:

a) manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo (L.R. 16/2008 s.m.i.)
b) manutenzione straordinaria della viabilità esistente;
c) reinterri e scavi;
d) eliminazione di barriere architettoniche;
e) realizzazione e ripristino di recinzioni e muri;
f) realizzazione di impianti tecnologici, ove non richiedano l'apertura di viabilità di accesso al cantiere;
g) installazione di serbatoi interrati e non di capacità fino a 50 m^3 e relative condotte di allacciamento.
h) parcheggi di pertinenza a raso nell'ambito del lotto su cui insiste il fabbricato;
i)realizzazione di strutture edilizie non residenziali di volumetria inferiore a 40 m^3.

Per gli interventi ricadenti nelle categorie sopra riportate gli approfondimenti geologici possono fare riferimento ad indagini pregresse realizzate in sito, da allegare all'istanza. Gli elaborati geologici dovranno comprendere una ***Attestazione di intervento minimo*****,** nella quale si dichiari che l'intervento proposto risulta ininfluente ai fini dell'assetto geologico locale e generale; dovranno comunque essere prodotti adeguati elaborati progettuali con sezioni e planimetrie atte a confermare l'attestazione di intervento minimo. Nei casi in cui il professionista rilevi che l'intervento, seppur minimo, ricada in zone con problemi di instabilità o dissesti localizzati, non evidenziati negli elaborati del PUC, il

progettista stesso dovrà segnalare nella relazione i problemi rilevati e fornire adeguati approfondimenti di indagine che confermino la compatibilità dell'intervento alle condizioni idrogeologiche del sito.

Art.G8 Definizione di intervento di media rilevanza

Gli interventi di media rilevanza dal punto di vista geologico sono suddivisi in due sottoclassi e comprendono interventi eccedenti gli interventi minimi e sono cosi individuati:

interventi di media rilevanza tipo A:

a) realizzazione di strutture edilizie, residenziali e non, di volumetria inferiore a 200 m^3 o di serbatoi per il contenimento di liquidi di volumetria compresa tra 50 m^3 e 100 m^3 purchè comportino scavi o sbancamenti di altezza inferiore a 4metri;
b) scavi e riporti di profondità od altezza inferiore a 4 metri;
c) sistemazione di versanti con volumi di scavo o sbancamento compreso tra 100 m^3 e 500 m^3

interventi di media rilevanza tipo B:

a) realizzazione di strutture edilizie, residenziali e non, di volumetria compresa tra 200 m^3 e 700 m^3 purchè comportino scavi o sbancamenti di altezza inferiore a 4 metri o di serbatoi per il contenimento di liquidi di volumetria compresa tra 100 m^3 e 150 m^3 purchè comportino scavi o sbancamenti di altezza inferiore a 4 metri.
b) opere infrastrutturali secondarie (viabilità minore, condotte idriche e fognarie) che comportino opere in controripa di sostegno e/o in sottoscarpa e/o sistemazioni a scarpata naturale di altezza inferiore a 4 metri,

Art.G9 Definizione di intervento rilevante

Ricadono in questa tipologia di interventi le opere che eccedono gli interventi di cui agli articoli G7 ed G8 e sono cosi suddivisi:

interventi rilevanti tipo A:

a) realizzazione di strutture edilizie, residenziali e non, di volumetria compresa tra 700 e 1500 m^3 o di serbatoi per il contenimento di liquidi di volumetria superiore a 150 m^3 o che prevedano scavi e riporti di altezza compresa tra 4 e 6 metri.
b) scavi e riporti di profondità od altezza compresa tra 4 e 6 metri
c) opere infrastrutturali di elevata estensione lineare o che comportino opere in controripa di sostegno e/o in sottoscarpa e/o sistemazioni a scarpata naturale di altezza superiore a 4 metri,
d) ogni altro intervento di qualsiasi destinazione e fruizione, che comporti scavi e sbancamenti, riporti, strutture murarie di sostegno, scarpate libere, volumi edilizi eccedenti i limiti considerati negli articoli G7 e G8.

interventi rilevanti tipo B:

a) realizzazione di strutture edilizie, residenziali e non, di volumetria superiore a 1500 m^3 o che prevedano scavi superiori ai 6 metri;
b) scavi e riporti di profondità od altezza superiore ai 6 metri;
d) ogni altro intervento di qualsiasi destinazione e fruizione, che comporti scavi e sbancamenti, riporti, strutture murarie di sostegno, scarpate libere, volumi edilizi eccedenti i limiti considerati negli articoli G7 e G8.

Art.G10 Dichiarazione di conformità alla normativa

Ogni relazione geologica dovrà essere corredata di una dichiarazione di conformità sia alla normativa di Piano di Bacino o del Piano di tutela dell'ambiente marino e costiero per le aree ricadenti negli ambiti di competenza di questo piano specifico; sia alle Norme di Attuazione del PUC in rapporto alla zonizzazione geologica. La dichiarazione di conformità, dovrà essere supportata da stralci cartografici dei Piani (carta della suscettività al dissesto, del reticolo idrografico, delle fasce esondabili, del vincolo idrogeologico, della suscettività d'uso del PUC), e contenere valutazioni specifiche riguardo ai seguenti aspetti:

- Verifica del rispetto alle distanze dai corsi d'acqua, con planimetria a scala adeguata, indicante le distanze minime dell'intervento dai limiti dell'alveo e/o dal limite demaniale.
- Verifica delle interferenze con aree esondabili individuate nella carta delle fasce fluviali del Piano di Bacino, e dichiarazione di compatibilità dell'intervento con i divieti e le limitazioni edificatorie connesse alle diverse fasce di esondazione, con allegata una planimetria a scala adeguata con ubicazione dell'intervento e dell'area esondabile.
- Verifica delle eventuali interferenze con zone in frana attiva o quiescente e verifica della compatibilità

dell'intervento con i divieti e le limitazioni edificatorie poste dai Piani con allegata planimetria a scala adeguata con ubicazione dell'intervento e dell'eventuale area in frana.

Art.G11 Interventi in zone urbanizzate

Per interventi di media rilevanza o rilevanti, in zone urbanizzate o in adiacenza a manufatti o infrastrutture preesistenti, dovrà essere prodotta una *attestazione sulla compatibilità dell'intervento con i manufatti circostanti* a firma congiunta del progettista delle strutture e del geologo, finalizzata a escludere ripercussioni dell'intervento, in corso d'opera e successivamente alla fine dei lavori, sul comportamento statico e sulla funzionalità dei manufatti adiacenti. L'attestazione dovrà essere congruente con i contenuti delle relazione geologica, contenere una analisi dettagliata delle preesistenze al contorno (es. tipologia di manufatti, quote fondazionali, distanze rispetto all'area di intervento e ai limiti di proprietà), una descrizione delle opere strutturali previste, specificando l'eventuale adozione di opere speciali provvisionali o definitive (quali pali, tiranti, ecc.), esplicitando le modalità operative e le fasi realizzative degli interventi previsti. Nel caso di interventi che presentino scavi rilevanti (art G9) o interferenza significativa con la falda idrica dovrà essere predisposto e allegato anche un piano di monitoraggio (piezometrico e dei fronti di scavo) con l'indicazione in planimetria della strumentazione di misura prevista, al fine di verificare in corso d'opera e per un congruo tempo alla fine dei lavori, le ipotesi assunte in fase progettuale e l'efficacia dei provvedimenti adottati in fase esecutiva.

Art.G12 Norme generali relative alla salvaguardia dell'assetto idrogeologico.

In linea generale ogni intervento edilizio dovrà prevedere la riduzione delle superfici impermeabili attraverso il ricorso a sistemazioni drenanti.

Per le strutture viarie, il dimensionamento della rete di drenaggio dovrà tenere conto per i tratti trasversali al versante, anche delle acque intercettate dall'opera di contenimento di monte. Di regola i contributi di afflusso idrico delle aree oggetto di intervento devono rimanere a carico del bacino idrografico di naturale competenza.

Per gli interventi di nuova costruzione, sostituzione edilizia, od interventi di sistemazione di aree esterne quali: formazione di nuovi tracciati stradali di qualunque lunghezza, formazione di nuove pavimentazioni esterne, movimenti terra superiori ai 200 m^3, dovrà essere consegnato apposito elaborato denominato PROGETTO DI SMALTIMENTO DELLE ACQUE a firma di tecnico abilitato, che contenga il dimensionamento del sistema di smaltimento delle acque meteoriche, nonché contenga specifiche valutazioni circa la compatibilità dell'intervento e del sistema di smaltimento delle acque rispetto alle condizioni idrogeologiche del sito.

Il progetto dovrà contenere:

1. planimetria del lotto con indicazione delle superfici impermeabili esistenti e di nuova realizzazione;
2. valutazioni estese circa le interferenze delle nuove opere con il deflusso superficiale proveniente dal versante a monte e analisi delle condizioni idrogeologiche a valle, con definizione di eventuali interventi di regimazione idrica necessari. (realizzazione o ripristino canali di scolo, ecc...);
3. Indicazione delle superfici impermeabili o semipermeabili in mq con definizione del relativo coefficiente di deflusso;
4. calcolo delle superfici impermeabili equivalenti (**cfr allegato tecnico**);
5. progetto con relativo dimensionamento della rete di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche ove dovranno essere ricomprese anche le acque provenienti da superfici impermeabili già presenti, qualora non fossero già correttamente regimate, contenente anche elaborati grafici esplicativi (planimetrie, sezioni ecc);
6. Scelta e dimensionamento del sistema di smaltimento delle acque con dichiarazione di compatibilità alle condizioni idrogeologiche del sito;
7. Nel caso di **superfici impermeabili equivalenti** superiori a 200 m^2 progetto di realizzazione dei sistemi di ritenzione temporanea delle acque meteoriche (vasche di compensazione delle portate) (**cfr. allegato tecnico**);
8. Per le superfici permeabili dovranno essere dichiarate le caratteristiche di permeabilità dei materiali utilizzati, nonché specificate le modalità di messa in opera degli stessi, con riferimento alla letteratura scientifica e alla Norme DIN e UNI in materia.

Ove non sia presente una rete pubblica di raccolta delle acque bianche, esse potranno essere convogliate alla rete idrografica pubblica previa autorizzazione degli enti superiori preposti (città metropolitana), in tal caso dovranno essere definiti gli accorgimenti tecnico-costruttivi e osservate le prescrizioni di carattere geologico-tecnico ed idrogeologico, al fine di evitare l'innesco di fenomeni erosivi del suolo. Per quanto riguarda le specifiche tecniche relative alla progettazione dei sistemi di smaltimento delle acque si dovrà fare riferimento all'**allegato G1** alle presenti norme.

I calcoli relativi alla superficie impermeabile equivalente dovranno tenere conto delle superfici impermeabili o parzialmente permeabili **preesistenti** solo nel caso le acque da esse intercettate non siano correttamente regimate e

smaltite. Il corretto smaltimento dovrà comunque essere esplicitamente descritto ed attestato nel progetto di cui al presente articolo.

Art.G13 Norme generali relative all'interferenza con i corsi d'acqua e le aree esondabili

Nel caso di interventi svolti in prossimità della rete idrografica si dovrà verificare l'appartenenza del rio alla rete idrografica individuata dagli elaborati cartografici del Piano di Bacino. Per tali corsi d'acqua, il Piano di Bacino individua specifiche distanze (fascia di inedificabilità assoluta di 10 metri e fascia di rispetto) anche sulla base dell'area del bacino idrografico. A tal proposito è stata prodotta specifica cartografia ove sono riportati i rii appartenenti al reticolo idrografico minuto (area del bacino sotteso inferiore a 0,1 Kmq) per i quali la fascia di inedificabilità assoluta è ridotta a 3 metri.

Per ciascun intervento dovrà essere certificato il rispetto delle distanza dalla rete idrografica regionale con le modalità riportate nell'articolo G10. Per tutti i rivi comunque classificati, anche non riportati nella suddetta cartografia, dovrà comunque essere sempre verificata l'assenza di ripercussioni sul regime idraulico esistente.

Per gli interventi che ricadono in zone esondabili individuate nella cartografia delle fasce fluviali dei Piani di bacino e ripresa nella carta dei vincoli idrogeologici facente parte della descrizione fondativa del PUC, si rinvia ai Piani di bacino per l'individuazione delle limitazioni edificatorie e/o prescrizioni connesse alle diverse fasce di esondazione.

In caso di interventi in prossimità di sorgenti e pozzi, dovrà essere verificata la non interferenza con le fasce di tutela assoluta e di rispetto di cui al D.Lgs 152/06 inerenti la vulnerabilità della risorsa idrica. In particolare lo studio geologico dovrà essere esteso a un significativo intorno e opportunamente definito in rapporto alle presunte caratteristiche dell'acquifero, che dovranno essere indagate, certificando la compatibilità dell'intervento rispetto alla tutela dell'acquifero stesso.

Art.G14 Norme generali relative alle aree in dissesto

Nelle zone in frana attiva o quiescente riportate nella carta dei vincoli, **(classe 5g, 5 mca, e 4g, 4 mca)** valgono le prescrizioni e le limitazioni edificatorie riportate nelle Norme di attuazione del Piano di Bacino. Si rimanda alle disposizione del Piano di bacino, anche nel caso di studi di maggior dettaglio (DGR 265/2010) svolti per la riperimetrazione o riclassificazione di aree in frana. Si sottolinea inoltre che anche nel caso di interventi ammessi, dovrà essere garantita il non aggravamento dei fenomeni in essere.

Art.G15 Norme generali relative alla salvaguardia della risorsa idrica

Gli interventi edilizi dovranno tendere alla salvaguardia della risorsa idrica intesa soprattutto come falda idrica sotterranea.

Per le aree od impianti in cui vi sia la produzione di acque potenzialmente inquinate (autolavaggi, isole ecologiche, impianti industriali, distributori di carburante) dovranno essere evitate aree permeabili od aree di infiltrazione, al fine di preservare la risorsa idrica da potenziali forme di contaminazione. Il trattamento delle acque prodotte dovrà in ogni caso rispettare le normative regionali e nazionali in materia.

Per quanto riguarda scavi od opere fondazionali speciali che interferiscano con la falda, si dovrà produrre uno studio di incidenza sulla falda stessa, in cui si dimostri che l'intervento non produce significative variazioni sul regime di falda preesistente, anche facendo ricorso ad accorgimenti tecnico-costruttivi che permettano di minimizzare le variazioni sulle oscillazioni del livello idrico.

Lo studio dovrà essere corredato di un monitoraggio piezometrico per un periodo significativo prima dell'intervento, al fine di simulare analiticamente scenari di incidenza delle opere sui livelli di minima e massima escursione della falda. Il monitoraggio piezometrico dovrà proseguire in corso d'opera e per un tempo congruo successivamente alla conclusione degli interventi al fine di dimostrare la correttezza delle ipotesi progettuali.

SEZIONE II: TIPOLOGIA CONTENUTI E GRADO DI APPROFONDIMENTO DEGLI ELABORATI GEOLOGICI

Art.G16 Contenuti generali della relazione geologica

La relazione geologica, al momento di presentazione di ciascuna istanza, oltre alle valutazioni in ordine alla fattibilità tecnico-normativa dell'intervento, dovrà almeno determinare compiutamente il modello geologico del sito, ovvero *"definire, con preciso riferimento al progetto, i lineamenti morfologici della zona nonché gli eventuali processi morfologici ed i dissesti in atto o potenziali e la loro tendenza evolutiva, la successione litostratigrafica locale, con la descrizione della natura e della distribuzione spaziale dei litotipi, del loro stato di alterazione e fratturazione e della loro degradabilità; inoltre, deve illustrare i caratteri geostrutturali generali, la geometria e le caratteristiche delle superfici di discontinuità e fornire lo schema della circolazione idrica superficiale e sotterranea." (circ. M.I.T. 617/2009).*

Pertanto la Relazione Geologica non potrà limitarsi ad un elaborato descrittivo ma dovrà contenere informazioni quantitative rispetto agli aspetti sopra citati. Tali informazioni dovranno essere reperite attraverso una campagna di indagine i cui contenuti minimi - in rapporto alle classi di rischio determinate dall'incrocio tra la suscettività d'uso del territorio e la rilevanza dell'intervento - sono esplicitati nel successivo articolato normativo.

In ogni caso, è facoltà dei funzionari istruttori richiedere un grado di approfondimento delle indagini maggiore anche in fase di valutazione dell'istanza qualora le condizioni geologiche del sito o la particolare rilevanza dell'intervento rendano necessaria una definizione precisa delle condizioni geologiche del sito di intervento.

Art.G17 Contenuti elaborati geologici per strumenti urbanistici ed opere pubbliche

Nel caso di istanze riguardanti opere pubbliche o strumenti urbanistici, ferma restando la definizione della rilevanza dell'intervento, con i relativi contenuti specifici, è facoltà del progettista presentare elaborati geologici con grado di approfondimento compatibile alla fase progettuale di interesse.

Per progetti urbanistici di massima da sottoporre all'esame degli organi competenti, tali progettazioni devono essere corredate almeno da un inquadramento rispetto alla presente normativa geologica del PUC e alla sovraordinata normativa dei Piani di Bacino, con dichiarazione di conformità ai piani stessi.

Nel caso di progetti di fattibilità tecnica ed economica la documentazione geologica deve essere finalizzata almeno alla verifica della fattibilità dell'opera, in modo da poter determinare in via preliminare i costi di realizzazione delle strutture previste, attraverso indagini geologiche e idrogeologiche preliminari che escludano la presenza di condizionamenti geologici significativi. Dovrà inoltre anche essere definito un programma di indagini geognostiche esecutive.

Nel caso di progetti definitivi la documentazione di tipo geologico dovrà essere finalizzata alla definizione del modello geologico del sito di intervento con indagini e prove geotecniche finalizzate al problema specifico; il grado di approfondimento di tale fase progettuale corrisponde a quella indicata nelle presenti norme ai fini del rilascio del permesso a costruire per tutti gli interventi edilizi che non rientrano tra quelli pubblici; dovrà quindi contenere i parametri geotecnici dei terreni, ed indagare compiutamente l'area di intervento. Alla fase di progetto esecutivo saranno demandati esclusivamente eventuali approfondimenti di indagine localizzati a problematiche specifiche che non compromettono le possibilità realizzative del progetto. In questa fase dovranno essere presentate tutte le verifiche di fase esecutiva previste nel caso di interferenza col costruito esistente (art. G10)

Art.G18 Relazione geologica di fine lavori

Non è prevista per gli interventi minimi.

Presupposto alla presentazione di questo elaborato è la necessità di individuare e comunicare prima dell'inizio dei lavori, il nominativo del Geologo regolarmente iscritto all'albo che espleti l'assistenza geologica alla direzione lavori.

Contestualmente alla comunicazione di fine lavori quindi dovrà essere presentata a firma congiunta del geologo incaricato e del direttore dei lavori una relazione geologica di fine lavori contenente una attestazione sulla corretta esecuzione degli interventi eseguiti sul suolo e nel sottosuolo a garanzia sia della stabilità delle opere realizzate, che dell'equilibrio idrogeologico dell'area di intervento.

In particolare la relazione dovrà indicare quanto segue:

- Le problematiche riscontrate in corso d'opera;

- I lavori di carattere geologico effettivamente eseguiti;
- Le eventuali ulteriori risultanze di carattere geognostico acquisite durante la fase esecutiva delle opere;
- I criteri fondazionali messi in atto;
- Gli esiti dei monitoraggi (eventualmente necessari) messi in opera in rapporto a quanto previsto in fase progettuale, con dichiarazione di validità delle ipotesi progettuali, o le eventuali ulteriori opere di mitigazione messe in atto in luogo delle differenti risposte registrate attraverso il monitoraggio diretto in fase esecutiva;
- La documentazione fotografica, relativa alle fasi più significative dell'intervento.

Art.G19 Varianti in corso d'opera

Nel caso di presentazione di varianti al progetto originariamente esaminato, che comportino possibili diverse interferenze con il suolo e il sottosuolo, il richiedente é tenuto a presentare una relazione geologica di aggiornamento, che attesti l'ammissibilità della variante per gli aspetti di competenza, in rapporto al contesto ed alle problematiche precedentemente esaminate e, se del caso, fornisca nuove ed adeguate prescrizioni esecutive.

Art.G20 Contenuti specifici della relazione geologica per interventi minimi:

Nel caso di interventi minimi (art G6) la relazione geologica a corredo dell'istanza potrà essere presentata in forma semplificata ovvero contenere almeno le seguenti informazioni, ferme restando le prescrizioni delle Norme Tecniche sulle Costruzioni.

1. Normativa di riferimento;
2. Descrizione dell'intervento con riferimento agli aspetti geologici (indicazioni delle altezze e dei volumi di scavo o di riporto) e attestazione di intervento minimo;
3. Vincoli (Vincolo idrogeologico, Normativa dei Piani di Bacino e Norme Geologiche di Attuazione) con dichiarazione di conformità ai sensi dell' art. G11 delle presenti norme;
4. Caratteri geologici - geomorfologici ed idrogeologici;
5. Caratteri sismici e categoria di sottosuolo;
6. Indagini geognostiche pregresse o di nuova realizzazione;
7. Modellazione geologica del sito;
8. Caratterizzazione geotecnica o geomeccanica dei terreni;
9. Conclusioni e prescrizioni esecutive.

La relazione geologica dovrà contenere i seguenti elaborati grafici:

1. Corografia con ubicazione dell'area in esame alla scala 1:5000;
2. Stralci cartografici del Piano di Bacino e della carta di suscettività d'uso del PUC;
3. Carta geologico-tecnica, con l'ubicazione delle eventuali prospezioni geognostiche almeno alla scala 1:500;
4. Almeno una sezione geologica interpretativa , con indicazione dell'interferenza delle opere a progetto rispetto al profilo originario del terreno;
5. Eventuali Stratigrafie di indagini e prove geognostiche, geotecniche e/o geofisiche anche pregresse o realizzate nel medesimo ambito geomorfologico;
6. Documentazione fotografica.

Art.G21 Contenuti specifici della relazione geologica per interventi di media rilevanza

Nel caso di interventi di media rilevanza, la relazione geologica a corredo della pratica dovrà contenere:

1. Normativa di riferimento;
2. Descrizione dell'intervento con riferimento agli aspetti geologici (indicazioni delle altezze e dei volumi di scavo o di riporto);
3. Vincoli (Vincolo idrogeologico, Normativa dei Piani di Bacino e Norme Geologiche di Attuazione) con dichiarazione di conformità ai sensi dell' art. G11 delle presenti norme;
4. caratteri geologici - geomorfologici ed idrogeologici;
5. Caratteri sismici e determinazione della categoria di sottosuolo;
6. Descrizione e risultati della campagna di indagine geognostica;
7. Descrizione del modello geologico del sito di intervento;
8. Caratterizzazione geotecnica o geomeccanica preliminare dei terreni;
9. Conclusioni e prescrizioni esecutive.

La relazione geologica dovrà contenere i seguenti elaborati grafici:

1. Corografia con ubicazione dell'area in esame alla scala 1:5000;

2. Stralci cartografici dei Piani di Bacino e della carta di suscettività d'uso del PUC;
3. Carte geologiche, geomorfologiche, idrogeologiche, geologico-tecniche, con l'ubicazione delle prospezioni geognostiche e prove in sito almeno alla scala 1:500;
4. Sezioni geologiche interpretative, che riportino l'area interessata dall'intervento nonché un suo congruo intorno e redatte in ogni caso a scala non superiore a 1:500, con indicazione dell'interferenza delle opere a progetto rispetto al profilo originario del terreno;
5. Stratigrafie di indagini e prove geognostiche, geotecniche e/o geofisiche;
6. Risultati delle eventuali analisi di laboratorio;
8. Documentazione fotografica delle indagini eseguite e delle emergenze geologiche rilevate.

Nel caso di interventi su versante con fronti di scavo di altezza superiore a 3 metri e estensione superiore a 20 metri, dovranno essere obbligatoriamente eseguite verifiche di stabilità del versante prima e dopo l'intervento sufficientemente estese.

Art.G22 contenuti della relazione geologica per interventi rilevanti

Per gli interventi che presentano implicazioni rilevanti dal punto di vista geologico La relazione geologica a corredo della pratica dovrà contenere:

1. Normativa di riferimento;
2. Descrizione dell'intervento con riferimento agli aspetti geologici (indicazioni delle altezze e dei volumi di scavo o di riporto);
3. Vincoli (Vincolo idrogeologico, Normativa dei Piani di Bacino e Norme Geologiche di Attuazione) con dichiarazione di conformità ai sensi dell' art. G11 delle presenti norme;
4. Caratteri geologici - geomorfologici ed idrogeologici;
5. Caratteri sismici e determinazione della categoria di sottosuolo che dovrà essere dedotta esclusivamente attraverso metodi geofisici che determinino la velocità delle onde sismiche di taglio nei primi 30 metri di profondità;
6. Descrizione e risultati della campagna di indagine geognostica. La campagna di indagine dovrà compiutamente indagare il volume significativo su cui l'intervento avrà un incidenza, attraverso indagini dirette (sondaggi a carotaggio) con prelievo di campioni e indagini di laboratorio, eventualmente correlate attraverso indagini geofisiche lineari. Dovranno inoltre essere valutate le escursioni della falda (se presente) attraverso adeguato monitoraggio.
7. Determinazione del modello geologico del sito di intervento con indicazioni precise circa gli spessori e e le caratteristiche dei terreni presenti che dovranno essere il riferimento per la progettazione geotecnica.
8. Eventuale Caratterizzazione geotecnica o geomeccanica dei terreni (dovrà essere chiaramente specificato se i parametri riportati sono minimi, medi o caratteristici).
9. Conclusioni e prescrizioni esecutive.

La relazione geologica dovrà contenere i seguenti elaborati grafici:

1. Corografia con ubicazione dell'area in esame alla scala 1:5000;
2. Stralci cartografici dei Piani di Bacino e della carta di suscettività d'uso del PUC;
3. Carte geologiche, geomorfologiche, idrogeologiche, geologico-tecniche, con l'ubicazione delle prospezioni geognostiche e prove in sito almeno alla scala 1:500;
4. Sezioni geologiche interpretative, che riportino l'area interessata dall'intervento nonché un suo congruo intorno e redatte in ogni caso a scala non superiore a 1:500, con indicazione dell'interferenza delle opere a progetto rispetto al profilo originario del terreno;
5. Stratigrafie di indagini e prove geognostiche, geotecniche e/o geofisiche;
6. Risultati delle eventuali analisi di laboratorio;
8. Documentazione fotografica delle indagini eseguite e delle emergenze geologiche rilevate;

Nel caso di interventi su versante, dovranno essere eseguite verifiche di stabilità del versante prima e dopo l'intervento in numero sufficiente a dimostrare la stabilità del comparto prima e dopo l'intervento e riferite ad un suo congruo intorno;

SEZIONE III: SUSCETTIVITA' D'USO E ACCERTAMENTI GEOGNOSTICI MINIMI

L'articolato normativo che segue indica per ogni classe d'uso le caratteristiche specifiche che la contraddistinguono e le eventuali limitazioni edificatorie previste.

Art.G23 Aree con suscettività d'uso non condizionata (Classe 1)

In tali ambiti l'assetto geologico in senso lato è da ritenersi favorevole a recepire interventi antropici senza richiedere particolari approfondimenti sull'assetto geomorfologico ed idrogeologico del territorio, gli interventi in tali aree sono regolamentati dalle disposizioni urbanistico-edilizie del PUC e dal relativo livello puntuale paesaggistico.

L'applicazione delle norme del D.M. 14/01/2008 deve pertanto garantire comunque l'accertamento e la definizione delle problematiche di ordine geologico-geomorfologico e geotecnico, che andranno adeguatamente trattate nella relazione geologica allegata al progetto.

La relazione geologica dovrà quindi confermare l'assenza di condizionamenti geologici significativi. Nel caso in fase di indagine si rilevino problematiche di ordine geologico, la relazione dovrà darne compiuta descrizione, oltre a fornire prescrizioni e indicazioni operative e verificare che l'intervento sia comunque compatibile con le problematiche riscontrate.

Se presente e interferente con le strutture previste si dovrà inoltre pervenire alla definizione dei livelli e delle escursioni di falda .

Qualora ne ricorra la fattispecie si dovrà adempiere alle prescrizioni contenute negli articoli G11, G12, G13, G15 della sezione I delle presenti norme.

Art.G24 Aree con suscettività d'uso moderatamente condizionata (Classe 2)

La **classe 2** comprende le zone nelle quali sono state riscontrate modesti condizionamenti all'utilizzo a scopi edificatori che possono essere superate mediante approfondimenti di indagine e accorgimenti tecnico-costruttivi e senza l'esecuzione di opere di difesa.

Nell'ambito della **classe 2** vengono individuate due sottoclassi **2fs** e **2gt**.

La sottoclasse **fs** individua aree con coperture sottili, soggette a franosità superficiale diffusa o ruscellamento diffuso. La sottoclasse **gt** individua aree con substrato roccioso subaffiorante ma in scadenti condizioni di conservazione.

Per interventi su aree con coperture sciolte (sottoclasse **2fs)** si dovrà pervenire in ogni caso alla definizione degli spessori e delle caratteristiche dei materiali sciolti, in rapporto al volume significativo interessato dall'intervento.

Nel caso di interventi su versante con scavi superiori ai 3 metri dovranno altresì essere svolte verifiche di stabilità prima e dopo l'intervento su sezioni sufficientemente estese a monte e a valle, al fine di dimostrare che l'intervento non aggrava le condizioni di stabilità del comparto.

Qualora ne ricorra la fattispecie si dovrà adempiere alle prescrizioni contenute negli articoli G11, G12, G13, G15 della sezione I delle presenti norme.

Art.G25 Aree con suscettività d'uso condizionata (Classe 3)

La **classe 3** ricomprende le zone nelle quali sono state riscontrate rilevanti problematiche geologiche, geomorfologiche, idrogeologiche o litotecniche che ne condizionano l'utilizzo a scopi edificatori. Tuttavia in queste zone non esistono le premesse per l'insorgere di limitazioni significative nei riguardi dell'uso del territorio.

In generale per queste aree occorre procedere all'accertamento dei seguenti aspetti:

1. Per le zone con elevato spessore di coltre, (sottoclassi 3gt o 3asd) l'effettiva assenza di condizioni, anche circostanziate e puntuali, che inducano a classificare la zona di intervento tra le aree con latenti ma significativi fenomeni di instabilità; dovranno quindi essere indagate: natura, potenza, caratteristiche geotecniche e idrogeologiche delle coperture sciolte. attraverso indagini in sito preferibilmente di tipo diretto.
2. Nel caso di zone ad elevata acclività (sottoclassi 3gt o 3fs) dovranno essere accertati natura, giacitura, assetto strutturale, stato di conservazione del substrato roccioso, e lo spessore effettivo di eventuali coltri di copertura sottili.
3. Per ciascuna sottoclasse dovrà essere dimostrato e attestato esplicitamente attraverso verifiche di stabilità del versante che l'intervento non aggrava le condizioni di stabilità del comparto. Le analisi dovranno essere eseguite in condizioni pre e post operam. Nel caso le verifiche di stabilità dimostrino una diminuzione del fattore di sicurezza post operam, pur rimanendo il fattore di sicurezza positivo, l'intervento non sarà assentibile.

P**er la sottoclasse 3i** (zone inondabili con tempo di ritorno 500 anni) si dovrà far riferimento alla normativa di attuazione del Piano di Bacino art 15. ove vengono definiti gli interventi ammessi e gli accorgimenti tecnico-esecutivi necessari nelle zone inondabili con tempo di ritorno cinquecentennale.

Particolare attenzione dovrà essere posta alle opere di drenaggio delle acque superficiali e profonde. Dovrà essere evitato l'insorgere di zone con ruscellamento concentrato o zone con impregnazione idrica. Ogni opera di sostegno, che interferisca significativamente col regime idrogeologico del versante dovrà essere dotata di adeguato sistema di drenaggio delle acque, al fine di risultare il più possibile "trasparente" rispetto al flusso idrico sub-superficiale anche temporaneo.

In ambito di piana alluvionale, le indagini geognostiche dovranno determinare con accuratezza, la presenza o meno di orizzonti di terreno dalle caratteristiche geotecniche scadenti quali torbe, argille organiche ecc. La relazione geologica dovrà quindi contenere indicazioni sulla possibile insorgenza di problematiche di ordine geotecnico quali cedimenti differenziali ecc.

Art.G26 Aree con suscettività d'uso parzialmente limitata (Classe 4)

In questa classe ricadono aree con condizionamenti di ordine geologico o idraulico tali da limitare le possibilità di edificazione. La perimetrazione di queste aree deriva direttamente e corrisponde a quella riportata nella cartografia del piano di bacino alla data della redazione del presente elaborato.

Viste le particolari condizioni geologico-idrauliche che interessano le aree ricomprese in questa classe le possibilità edificatorie sono limitate alle tipologie consentite dalla normativa di attuazione del Piano di Bacino o del Piano di tutela dell'ambiente marino e costiero. In particolare:

- **La sottoclasse 4g:** corrisponde alla perimetrazione delle frane quiescenti del Piano di bacino (Pg3a). In tali ambiti le tipologie di intervento sono quelle previste all'art 16 c.3 delle norme di attuazione del Piano di bacino ambito 16.
- **La sottoclasse 4i:** corrisponde al perimetro della Fascia Fluviale B individuata dagli studi del Piano di Bacino. Le tipologie di intervento consentite sono quella previste all' art 15 delle norme di attuazione del Piano di Bacino.
- **La sottoclasse 4mca:** corrisponde alle aree di costa alta con alta suscettività al dissesto, o aree di costa bassa soggette a pericolosità da moto ondoso. Per queste classi vige la normativa delle aree FAB o FDB del PTAMC.
- **La sottoclasse 4ri:** corrisponde alla fascia di rispetto di 200 metri da pozzi o sorgenti sfruttate ad uso potabile. Entro tale perimetro non sono consentite attività che possano pregiudicare la qualità della risorsa idrica.

Per le tipologie di intervento consentite, nel caso l'intervento ricada in classe 4g o 4mca.

La relazione geologica allegata all'istanza **non** potrà essere presentata in forma semplificata anche nel caso di interventi minimi e dovrà comprendere oltre ai contenuti previsti nella parte generale in ogni caso anche le verifiche di stabilità del versante eseguite in condizioni di pre e post operam sufficientemente estese ad un congruo intorno dell'intervento.

La relazione dovrà inoltre contenere esplicita dichiarazione del professionista incaricato che l'intervento non aggrava il grado di suscettività al dissesto dell'area di intervento.

Per gli interventi consentiti nelle sottoclassi **4i e 4ri**, gli elaborati geologici allegati a ciascuna istanza dovranno fare riferimento ai contenuti previsti per la classe di zonizzazione indicata in cartografia successivamente alla classe principale tra parentesi tonde. A titolo di esempio: 4i(3gt): in questo caso il professionista dovrà innanzi tutto verificare la conformità dell'intervento al Piano di bacino, per la fascia idraulica B stante la classe 4i; verificata la conformità si dovrà produrre un elaborato secondo le prescrizioni della classe 3gt. Nel caso di assenza di indicazione tra parentesi si sottintende l'assenza di condizionamenti geologici, e quindi gli elaborati dovranno essere conformi alla normativa prevista per la classe 1.

Art.G27 Aree con suscettività d'uso limitata (Classe 5)

In questa classe ricadono aree con condizionamenti di ordine geologico o idraulico tali da limitare in maniera consistente le possibilità di edificazione. Ricadono in questa classe le aree in frana attiva, la fascia fluviale A e A* individuate nella cartografia del piano di bacino alla data della redazione del presente elaborato. Eventuali studi di maggior dettaglio che comportino aggiornamento del Piano di bacino, producono il decadimento del vincolo anche nel PUC che dovrà essere aggiornato.

Viste le delicate condizioni geologico-idrauliche, e l'elevato livello di pericolosità che interessano le aree ricomprese in questa classe, le possibilità edificatorie sono limitate alle tipologie consentite dalla normativa di attuazione del Piano di Bacino o del Piano di tutela dell'ambiente marino e costiero. In particolare:

- **La sottoclasse 5ia:** corrisponde al perimetro dell'Alveo dei corsi d'acqua individuato dalla cartografia del Piano di Bacino la disciplina di queste aree fa riferimento all'art. 7 del Regolamento regionale n. 3/2011 ed s.m.i., e all'art 13 delle norme di attuazione del Piano di Bacino.
- **La sottoclasse 5i:** corrisponde al perimetro della Fascia Fluviale A individuata dagli studi del Piano di Bacino. Le tipologie di intervento consentite sono quella previste all'art. 15 delle norme di attuazione del Piano di Bacino.
- **La sottoclasse 5i*:** corrisponde al perimetro della Fascia Fluviale A* individuata dalla DGR 998/2016 di aggiornamento del Piano di Bacino. Le tipologie di intervento consentite sono quella previste all'art. 15, comma 4bis, delle norme di attuazione del Piano di Bacino.
- **La sottoclasse 5g:** corrisponde alla perimetrazione delle frane attive del Piano di bacino (Pg4). In tali ambiti le tipologie di intervento consentite sono quelle previste all'art 16 delle norme di attuazione del Piano di bacino ambito 15.
- **La sottoclasse 5mca:** corrisponde alle aree di costa alta con alta suscettività al dissesto individuate nel PTAMC, (FAA) in cui vige la norma corrispondente alle frane attive (PG4) del piano di bacino; o aree di costa bassa soggette a pericolosità da moto ondoso (aree FDA del PTAMC) in cui non è consentita la realizzazione di manufatti riflettenti il moto ondoso.
- **La sottoclasse 5ri:** corrisponde alla fascia di inedificabilità assoluta di 10 metri da pozzi o sorgenti sfruttate ad uso potabile. Entro tale perimetro deve essere evitata ogni attività che non sia ricompresa nei manufatti necessari al funzionamento della derivazione.

Per le tipologie di intervento consentite, nel caso l'intervento ricada in **classe 5g o 5mca per aree su versante,** la relazione geologica allegata all'istanza non potrà essere presentata in forma semplificata anche nel caso di interventi minimi e dovrà comprendere oltre ai contenuti previsti nella parte generale in ogni caso anche le verifiche di stabilità del versante eseguite in condizioni di pre e post operam sufficientemente estese ad un congruo intorno dell'intervento.

La relazione dovrà inoltre contenere esplicita dichiarazione del professionista incaricato che l'intervento non aggrava le condizioni di stabilità dell'area di intervento.

Per gli interventi consentiti nella sottoclasse **5i**, gli elaborati geologici allegati a ciascuna istanza dovranno fare riferimento ai contenuti previsti per la classe di zonizzazione indicata in cartografia successivamente alla classe principale tra parentesi tonde. A titolo di esempio: 5i(3gt); in questo caso il professionista dovrà innanzi tutto verificare la conformità dell'intervento al Piano di Bacino, per la fascia idraulica A stante la classe 5i; verificata la conformità si dovrà produrre un elaborato secondo le prescrizioni della classe 3gt. Nel caso di assenza di indicazione tra parentesi si sottintende l'assenza di condizionamenti geologici, e quindi gli elaborati dovranno essere conformi alla normativa prevista per la classe 1.

Art.G28 Classi di rischio geologico e relative indagini geognostiche minime

Attraverso l'incrocio della classe di suscettività d'uso del territorio con il diverso grado di rilevanza in ambito geologico degli interventi si è giunti alla determinazione di quattro livelli di "rischio geologico": rischio molto basso, basso medio ed alto.

Ciascun intervento, si vedrà assegnato un livello di rischio semplicemente incrociando la classe di suscettività d'uso del sito di intervento (carta della suscettività d'uso) con la propria rilevanza in ambito geologico (art G7-G8-G9) come riportato nella tabella che segue.

RISCHIO GEOLOGICO

Classe di suscettività d'uso	Interventi minimi	Interventi media rilevanza tipo A	Interventi media rilevanza tipo B	Interventi rilevanti tipo A	Interventi rilevanti tipo B
1	Molto basso	basso	Medio	medio	alto
2	Molto basso	basso	Medio	alto	alto
3	Molto basso	medio	Alto	alto	alto
4	Basso	Medio (in riferimento alle tipologie consentite)	Non previsti	Non previsti	Non previsti
5	Basso	Medio (in riferimento alle tipologie consentite)	Non previsti	Non previsti	Non previsti

Per ciascun livello di rischio sono riportate nel seguito le indagini **minime** che dovranno essere eseguite per la progettazione geologica degli interventi. Le indagini sotto riportate fanno riferimento alle tipologie maggiormente utilizzate e validate, tuttavia il geologo incaricato potrà modificate la tipologia delle indagini purchè se ne dia giustificazione circostanziata nella relazione geologica. Ad indagini dirette non potranno sostituirsi indagini indirette se non esplicitamente previsto dalle presenti norme.

Il numero di indagini sotto riportate è riferito ad interventi di bassa estensione areale < 200 mq su zona geologicamente omogenea. Il Geologo incaricato dovrà rapportare il numero delle indagini rispetto alla superficie dell'intervento e rispetto alle possibili variazioni del modello geologico del sito. Inoltre le indagini si riferiscono esclusivamente alla modellazione geologica, le quali, se ne ricorre la fattispecie, andranno integrate con quelle per la determinazione dell'azione sismica di progetto come specificato negli articoli G29 – G30 e G31 delle presenti norme.

Resta a carico dei progettisti la scelta delle indagini geotecniche specifiche necessarie alla determinazione di peculiari caratteristiche dei terreni, ai fini della progettazione geotecnica e strutturale.

Nel caso di opere con differente rilevanza inserite nella medesima progettazione è consentito riferirsi alle corrispondenti indagini minime per ciascuna tipologia edilizia prevista dall'intervento.

RISCHIO MOLTO BASSO (interventi minimi in classe 1, 2 e 3)

Per gli interventi che determinano un livello di rischio molto basso la scelta delle indagini minime necessarie è demandata al Geologo incaricato che dovrà eseguire secondo deontologia professionale indagini tali da confermare la compatibilità dell'intervento rispetto alle condizioni geologiche locali. Si potrà inoltre far ricorso ad indagini pregresse o a tipologie di indagine di livello qualitativo correlandole a indagini dirette eseguite in un intorno massimo di 100 metri in ambito geologico omogeneo.

RISCHIO BASSO (interventi minimi in classe 4 e 5, interventi di media rilevanza tipo A in classe di suscettività d'uso 1 e 2 ed interventi di media rilevanza tipo B in classe d'uso 1)

- **su roccia affiorante o substrato entro i 3 metri di profondità:** rilievo geomeccanico e relativa classificazione dell'ammasso roccioso. In presenza di coltri sottili almeno una prova penetrometrica od un un'indagine sismica lineare.

- **su terreni sciolti maggiori di 3 metri:** almeno 1 prova penetrometrica od in alternativa un'indagine sismica lineare. (indagini indirette)

RISCHIO MEDIO (interventi di media rilevanza tipo A in classe 3; interventi di media rilevanza tipo B in classe 2; interventi rilevanti tipo A, in classe 1 e 2; tipo B)

- **su roccia affiorante o substrato entro i 3 metri di profondità:** rilievo geomeccanico e relativa classificazione dell'ammasso roccioso; un sondaggio a carotaggio con eventuale prelievo di campioni fino a profondità coincidenti col volume significativo dell'opera, od in alternativa al carotaggio 2 prove penetrometriche e comunque un' indagine sismica .
- **su terreni sciolti di spessore maggiore di 3 metri:** almeno un sondaggio a carotaggio con prove SPT in avanzamento o, in alternativa almeno 2 prove penetrometriche con preferenza verso le DPSH o CPT ed in ogni caso almeno una indagine sismica

RISCHIO ELEVATO (interventi di media rilevanza tipo B in classe 3; interventi rilevanti tipo A in classe 3; tipo B)

- **su roccia affiorante o substrato entro i 3 metri di profondità:** rilievo geomeccanico e relativa classificazione dell'ammasso roccioso; almeno un sondaggio a carotaggio con eventuali prove SPT in avanzamento e prelievo di campioni fino a profondità coincidenti col volume significativo dell'opera, ed almeno una indagine sismica lineare
- **su terreni sciolti di spessore maggiore di 3 metri:** almeno un sondaggio a carotaggio con prove SPT in avanzamento e prelievo di campioni per prove di laboratorio, associato ad almeno una indagine sismica di tipo lineare.

NORME PER LA DEFINIZIONE DELL'AZIONE SISMICA DI PROGETTO

Negli articoli successivi, si definiscono su quali aree, mappate tramite lo studio di microzonazione sismica di primo livello, è possibile far ricorso ad una determinazione del Vs30 in modo indiretto, su quali è necessaria almeno una misura diretta della Vs30, o infine su quali aree è necessario uno studio della risposta sismica locale. Tali differenti disposizioni variano anche in rapporto alla rilevanza dell'intervento e nel caso di costruzione di opere strategiche.

Art.G29 Zone Stabili (zone A)

Non sono previsti ulteriori approfondimenti di indagine per la definizione del rischio sismico oltre a quanto previsto in termini di pericolosità dalle N.T.C. La determinazione della categoria di sottosuolo potrà avvenire in maniera indiretta attraverso le correlazioni proposte dalle N.T.C. rispetto alle indagini disponibili.

Art.G30 Zone soggette a possibili effetti di amplificazione del moto sismico (zone B)

In questa classe ricadono le aree individuate dallo studio di microzonazione sismica come soggette a possibili effetti di amplificazione sismica.

- **Interventi minimi:** La determinazione della categoria di sottosuolo potrà avvenire in maniera indiretta attraverso le correlazioni proposte dalle NTC rispetto alle indagini disponibili.

- **Interventi di media rilevanza:** la determinazione della Vs30 e quindi l'attribuzione della categoria di sottosuolo dovrà avvenire almeno facendo ricorso ad indagini geofisiche che sfruttino le onde sismiche di superficie, o il rumore ambientale di fondo (MASW, HVSR ecc.)

- **Interventi rilevanti:** si dovrà procedere all'attribuzione di una categoria di sottosuolo tra quelle previste dalle NTC determinando la Vs30 in maniera diretta attraverso indagini geofisiche specifiche. (down Hole, Cross Hole, rifrazione in onde S sufficientemente estesa)

- **Opere strategiche (classe III e IV da NTC):** per le opere strategiche cosi come definite dalle NTC dovrà prodursi uno studio della risposta sismica locale con i contenuti del livello 3 di microzonazione.

Art.G31 Zone suscettibili di instabilità (zone C)

- **Instabilità di versante: (zone C1 e C2) frane attive e quiescenti**

  Le possibilità edificatorie risultano limitate dalle norme strettamente geologiche. Per quello che riguarda il rischio

sismico, nell'esecuzione degli interventi consentiti che riguarderanno soprattutto le preesistenze edilizie si dovrà tendere al miglioramento sismico degli edifici e procedere alla determinazione della Vs30 tramite indagini geofisiche.

- **Instabilità di versante: (zone C3) frane stabilizzate e relitte**

  - **Interventi minimi ed interventi di media rilevanza:** per gli interventi minimi o di media rilevanza la determinazione della Vs30 e quindi l'attribuzione della categoria di sottosuolo può avvenire in maniera indiretta facendo ricorso ad indagini geofisiche che sfruttino le onde sismiche di superficie, o il rumore ambientale di fondo (MASW, HVSR ecc.).

  - **Interventi rilevanti:** si potrà procedere all'attribuzione di una categoria di sottosuolo tra quelle previste dalle NTC determinando la Vs30 in maniera diretta attraverso indagini geofisiche specifiche. (down Hole, Cross Hole, rifrazione in onde S sufficientemente estesa).

  - **Opere strategiche**: per le opere strategiche cosi come definite dalle N.T.C. Dovrà prodursi uno studio della risposta sismica locale con i contenuti del livello 3 di microzonazione.

ALLEGATO G1

DOCUMENTO TECNICO-NORMATIVO

SISTEMI DI REGIMAZIONE E SMALTIMENTO ACQUE METEORICHE

CONTENUTI DEL PROGETTO

1. planimetria del lotto con indicazione delle superfici impermeabili esistenti e di nuova realizzazione;
2. valutazioni circa le interferenze delle nuove opere con il deflusso superficiale proveniente dal versante a monte e analisi delle condizioni idrogeologiche a valle, con definizione di eventuali interventi di regimazione idrica necessari. (realizzazione o ripristino canali di scolo, ecc...);
3. calcolo delle superfici impermeabili esistenti e di nuova realizzazione espresse in mq con applicazione dei relativi coefficienti di deflusso e conseguente definizione della "superficie impermeabile equivalente";
4. progetto con relativo dimensionamento della rete di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche contenente anche elaborati grafici esplicativi (planimetrie, sezioni ecc);
5. Scelta e dimensionamento del sistema di smaltimento delle acque con dichiarazione di compatibilità alle condizioni idrogeologiche del sito;
6. ove previsto (sup. impermeabile equivalente >200 m^2) progetto di realizzazione dei sistemi di ritenzione temporanea delle acque meteoriche (vasche di compensazione delle portate).

POSSIBILI METODOLOGIE DI SMALTIMENTO:

- convogliamento alla rete pubblica delle acque bianche (se presente e adeguata);
- convogliamento al reticolo idrografico (necessaria concessione);
- dispersione in suolo tramite trincee drenanti od altro.

In ogni caso dovrà essere esplicitamente certificata la compatibilità del sistema scelto con le condizioni idrogeologiche del sito, con particolare riferimento alle condizioni di suscettività al dissesto.

Riveste particolare importanza ai fini della salvaguardia idrogeologica operare una ritenzione temporanea delle acque meteoriche attraverso la realizzazione di vasche di compensazione delle portate per rallentare e regolarizzare il deflusso verso il corpo recettore, tale sistema è obbligatorio nel caso di superficie impermeabile equivalente superiore a 200 mq.

PARAMETRI DI RIFERIMENTO

I sistemi di smaltimento delle acque (tubazioni,canali ecc), dovranno essere dimensionati almeno sulla base delle portate derivanti da una precipitazione massima attesa pari a 15 mm in 5 minuti che corrispondono ad una portata di 0,05 l/s per metro quadrato di superficie impermeabile.

I sistemi di ritenuta temporanea (vasche di compensazione) dovranno essere dimensionati almeno sulla base di una precipitazione massima attesa pari a 50 mm in 30 minuti, che corrispondono ad una portata istantanea pari a circa 0,03 l/s ovvero ad un volume totale di 0,05 mc a metro quadrato di superficie impermeabile.

La vasca dovrà essere preceduta da pozzetto idoneo a trattenere il materiale solido trasportato, ed avere uno scarico di fondo, a bocca tarata, mantenuto sempre aperto, dimensionato in modo da poter smaltire in condizioni di massimo carico idraulico una portata al più pari ad 1/10 della portata prevista in ingresso.

Il progettista dovrà individuare sulla proprietà oggetto dell'intervento un luogo idoneo per l'interramento della vasca, che sarà collocata alla quota minima inferiore possibile ,in modo che essa possa ricevere di norma in libera caduta le condotte che costituiscono la regimazione delle acque meteoriche senza ausilio di gruppi elettropompe legati alla fornitura di energia elettrica.

I sistemi di regimazione dovranno essere dimensionati sulla base delle superfici impermeabili o parzialmente permeabili utilizzando specifici coefficienti i deflusso riferiti al materiale di cui è composta la superficie scolante, fermo restando che nella realizzazione degli interventi edilizi, in generale si dovrà tendere alla riduzione delle superfici impermeabili facendo ricorso a tecnologie costruttive che permettano di ridurre al minimo il coefficiente di deflusso delle superfici.

Di seguito si riportano alcuni esempi propositivi, per la riduzione della superficie impermeabile, Nel caso di realizzazione di superfici con le caratteristiche descritte nel seguito, esse potranno essere escluse dal calcolo della superficie impermeabile equivalente:

1. realizzazione di tetti verdi (realizzato secondo le norme UNI in materia) con substrato superiore ai 30 cm. Tale tipologia di coperture è particolarmente adatta su pertinenze (magazzini, posti auto coperti ecc)

2. realizzazione di superfici esterne (parcheggi e tramiti carrabili) realizzati con substrato drenante e superficie a verde.

COEFFICIENTI DI DEFLUSSO E CALCOLO SUPERFICIE IMPERMEABILE EQUIVALENTE

Per le più comuni superfici utilizzate, si riportano i seguenti parametri da utilizzare nel calcolo della superficie impermeabile equivalente :

- coperture tetti (tegole, pannelli in metallo, ecc): coeff. = 1
- pavimentazioni in calcestruzzo o asfalto: coeff. = 0,9
- tramiti stradali o superfici sterrate, massetti autobloccanti: coeff = 0,5
- superfici in ghiaia sciolta - pavimentazioni drenanti: coeff = 0,2 -0,5
- area a verde su terreno naturale: coeff = 0,1

Il calcolo della superficie impermeabile equivalente avviene attraverso la sommatoria dei valori di superficie ottenuti moltiplicando ciascuna area per il proprio coefficiente di deflusso.

ESCLUSIONI E LIMITAZIONI:

Nel caso di interventi che riguardino esclusivamente la viabilità interpoderale in zona agricola, mantenuta con fondo sterrato, si potrà evitare la realizzazione dei sistemi di ritenuta temporanea, purchè le acque siano correttamente conferite al reticolo idrografico esistente.

INDICE

TITOLO I – GENERALITÀ..... 1

CAPO 1° - DISPOSIZIONI GENERALI ED INTERPRETATIVE..... 1

Art.1 Oggetto e articolazione delle Norme..... 1

Art.2 Elementi dispositivi del PUC..... 2

Art.3 Modalità di applicazione delle presenti disposizioni per la attuazione del Piano Urbanistico..... 3

Art.4 Ripartizione del Territorio..... 3

4.1 Ambiti di Conservazione..... 3

4.2 Ambiti di Riqualificazione..... 3

4.3 Zone soggette a disciplina speciale..... 4

4.3.1 Elenco zone soggette a disciplina speciale:..... 4

Art.5 Dotazioni infrastrutturali e di standard urbanistici..... 8

Art.6 Obiettivi..... 8

Art.7 Disciplina paesistica..... 8

CAPO 2° - DEFINIZIONI..... 10

Art.8 Definizione dei parametri urbanistici ed edilizi..... 10

8.1 Superficie Agibile (SA) e Superficie Accessoria (SAc)..... 10

8.2 Parametro di conversione..... 10

8.3 Locali interrati..... 10

8.4 Attività commerciali – definizioni..... 10

8.4.1 SNV – Superficie Netta di Vendita..... 10

8.4.2 EV – Esercizio di Vicinato..... 11

8.4.3 EVS – Esercizio di Vicinato Speciale..... 11

8.4.4 MSV – Medie Strutture di Vendita..... 11

8.4.5 GSV – Grandi Strutture di Vendita..... 11

8.4.6 AGS – Aggregazioni di Esercizi Singoli..... 11

8.4.7 DCT – Distretti Commerciali Tematici..... 11

8.4.8 CC – Centri Commerciali..... 11

8.4.9 PC – Parchi Commerciali..... 11

8.5 Volume geometrico (V)..... 11

8.6 Lotto Asservibile (LA)..... 11

8.7 Lotto Asservibile Contiguo Minimo (LSC)..... 11

8.8 Superficie asservita..... 12

8.9 Superficie Coperta (SC)..... 12

8.10 Rapporto di Copertura (RC)..... 12

8.11 Distanze (Df – Dc - Ds) 12
8.12 Altezza (H) 12
8.13 Altezza interna utile dei locali da destinare a residenza o a funzioni ad essa assimilabili, uffici e attività turistico-ricettive 12
8.14 Linea di gronda 13
8.15 Numero dei piani 13
8.16 Locali tecnici 13
8.17 Sagoma 13
8.18 Caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'edificio 13
8.19 Superficie Territoriale (ST) 13
8.20 Superficie Fondiaria (SF) 13
8.21 Indice di Utilizzazione Insediativa (IUI) 13
8.22 Volume di Ingombro Paesistico Ponderale (VIP) 14
8.23 Volumetria Esistente (VE) 14
8.24 Volumetria Esistente (VEP) - nel caso di interventi di RE-PC 14
8.25 Distanza dalla Strade Carrabili (Dsc) 14
8.26 Distanza dalle Strade Pedonali (Dsp) 14
8.27 Unità Minima di Intervento (UMI) 14
8.28 Schema di Assetto Urbanistico (SAU) 14
8.29 Settore a Disciplina Speciale 14
8.30 Soppalchi 14
8.31 Pertinenze 15
8.32 Costruzioni interrate 15
8.33 Posto auto 16
8.34 Manufatti minori non volumetrici 16
8.34.1 Serra 16
8.34.2 Dehors per pubblici esercizi 16
8.34.3 Veranda o chiosco 17
8.34.4 Tettoia 17
8.34.5 Pergolati 17
8.34.6 Deposito utensili agricoli 17
8.34.7 Attrezzature balneari 17
8.34.8 Impianti tecnologici collettivi e di pubblica utilità 18
8.34.9 Colonnine di ricarica elettriche 18
8.34.10 Cabine di attesa 18
8.34.11 Tettoia per attività produttive 18
8.35 Manufatto incongruo 18
8.36 Azienda agricola produttiva 18

8.37 Arredi dello spazio esterno ed insegne....18
8.38 Impianti e mezzi tecnici per il risparmio energetico....18
8.39 Tetto verde....19
8.40 Edificio rurale di valore testimoniale - nel caso di interventi di DRR e DRD....19
8.41 Edificio diruto....19
8.42 Edifici suscettibili di riqualificazione - nel caso di interventi di DRR e DRD....19
8.43 SITO nel caso di interventi di DRR e DRD....20
8.44 Modalità di TRASFERIMENTO dei volumi di cui agli artt. 8.40, 8.41, 8.42 e 8.43 ossia definizione di AMBITO DI ATTERRAGGIO nel caso di interventi di DRR e DRD....20
Art.9 Classificazione delle Categorie di intervento....20
9.1 MO - Manutenzione Ordinaria (articolo 3, c. 1, lett. a) del D.P.R. 380/2001 e s.m.e i.)....20
9.2 MS - Manutenzione Straordinaria (articolo 3, c. 1, lett. b) del D.P.R. 380/2001 e s.m.e i.) 20
9.3 R - Restauro (articolo 3, c. 1, lett. c) del D.P.R. 380/2001 e s.m.e i.)....20
9.4 RC - Risanamento Conservativo (articolo 3, c. 1, lett. c) del D.P.R. 380/2001 e s.m.e i.)....20
9.5 RE - Ristrutturazione Edilizia (articolo 3, c. 1, lett. d) del D.P.R. 380/2001 e s.m.e i.)....20
9.6 Sostituzione Edilizia (art. 14 della L.R. 16/2008 e s.m.e i.)....20
9.7 Nuova Costruzione (articolo 3, c. 1, lett. e) del D.P.R. 380/2001 e s.m.e i.)....20
9.8 Ristrutturazione Urbanistica (articolo 3, c. 1, lett. f) del D.P.R. 380/2001 e s.m.e i.)....20
9.9 RE-PC - Interventi di ristrutturazione Edilizia eccedenti i limiti di cui all'art. 3, c. 1, lett. d) del D.P.R. 380/2001 e s.m.e i....20
9.10 RPE - Ricomposizione Edilizia....22
9.11 DRR - Demolizione e ricostruzione con incremento volumetrico di edifici destinazione residenziale presenti nel territorio comunale....22
9.12 DRD - Demolizione e ricostruzione con incremento volumetrico di edifici a destinazione diversa da quella residenziale presenti nel territorio comunale....23
9.13 Premialità per l'applicazione degli articoli 9.11 e 9.12....24
Art.10 Credito Edilizio....24
10.1 Disposizioni per l'utilizzo dei crediti edilizi....24
Art.11 Acquisizione servizi di standard....25
Art.12 Definizioni generali delle Destinazioni funzionali d'uso....25
12.1 Destinazioni d'uso....25
12.1.1 Destinazione d'uso Residenziale (R)....25
12.1.2 Destinazione d'uso Turistico-Ricettiva (T)....25
12.1.3 Destinazione d'uso Produttiva e Direzionale (P)....25
12.1.4 Destinazione d'uso Commerciale (C)....25
12.1.5 Destinazione d'uso Rurale (A)....25
12.1.6 Destinazione d'uso Autorimesse e Rimessaggi (V)....26
12.1.7 Destinazione d'uso Servizi (S)....26

Art.13 Disciplina urbanistica delle strutture commerciali....26
13.1 Disciplina urbanistica delle attività commerciali....26
13.1.1 Esercizi di Vicinato (EV – EVS)....26
13.1.2 Medie Strutture di Vendita (MSV - AGS)....26
13.1.3 Grandi Strutture di Vendita (GSV – DC – CC - PC)....27
13.2 Disciplina urbanistica delle attività paracommerciali....27
13.3 Disciplina urbanistica delle attività di somministrazione di alimenti e bevande....28
CAPO 3° - SISTEMA DEI SERVIZI E DELLE INFRASTRUTTURE....29
Art.14 Generalità....29
14.1 Caratteristiche generali....29
14.2 Identificazione cartografica....29
Art.15 Il sottosistema degli standard urbanistici....29
15.1 Identificazione e ripartizione....29
15.2 Modalità di attuazione....30
15.3 Appartenenza di fatto e modalità di fruizione....31
15.4 Disposizioni generali e di dettaglio per ciascuna zona di servizio....31
15.4.1 Disposizioni generali – Aree ed Edifici per l'istruzione (FI)....31
15.4.1.1 Impianti scolastici di competenza della Città Metropolitana di Genova....32
15.4.2 Disposizioni generali – Aree ed Attrezzature di interesse comune (FC)....32
15.4.2.1 FCeo-8.n - Impianti cimiteriali....32
15.4.2.2 Cabine di attesa per autoservizi di linea....32
15.4.2.3 FCeo-1b.n - Zona per servizi religiosi....33
15.4.2.3.1 Disposizioni particolari e parametri per la nuova edificazione....33
15.4.2.3.2 Interventi sugli edifici esistenti già destinati al servizio....33
15.4.2.4 FCeo-4.n - Residenze socio-assistenziali e protette....33
15.4.2.4.1 Disposizioni particolari e parametri....33
15.4.2.4.2 Edifici destinati a casa di riposo per anziani o a strutture per assistenza a particolari categorie di persone, ad accesso pubblico convenzionato. 33
15.4.3 Disposizioni generali – Aree per fruzione ludica, ricreativa e sportiva (FV)....34
15.4.3.1 FVeo-4.n - Zona per attività sportive....34
15.4.3.1.1 Disposizioni generali e parametri....34
15.4.3.2 FVeo-3.n - Zona per verde attrezzato e parchi urbani....34
15.4.3.2.1 Disposizioni particolari e parametri....34
15.4.4 Riqualificazione Edilizia Campo Macera - Re5....34
15.4.4.1. Disposizioni generali e obbiettivi....34
15.4.4.2. Destinazioni d'uso ammesse....35
15.4.4.3. Interventi sul patrimonio edilizio esistente....35

15.4.4.4. Interventi di nuova costruzione 35

15.4.5 Disposizioni generali – Infrastrutture per la mobilità ed i parcheggi (FP) 35

15.4.5.1 FPeo-2.n - Zona per parcheggi a raso 35

15.4.5.1 FPeo-2.n - Zona per parcheggi in struttura e nel sottosuolo 35

15.4.5.2 Disposizioni particolari e parametri 35

15.5 Ambiti destinati a servizi di area vasta e gerarchia territoriale non costituenti standard urbanistico 35

15.6 Servizi esistenti all'interno di fabbricati a dominante uso residenziale 36

15.7 Compresenza di parcheggi privati e pubblici al di sotto di superfici di standard pubblico 36

15.7.1 Compresenza di parcheggi privati 36

15.7.2 Compresenza di parcheggi pubblici 36

15.7.3 Servizi con gestione di tipo privato 36

16.1 Disciplina degli interventi ammessi 37

16.1.1 Prescrizioni generalità 37

16.1.2 Interventi consentiti 37

16.1.3 Parcheggi privati 38

16.1.4 Flessibilità 38

16.1.5 Modalità di attuazione 38

16.1.6 Interventi di sistemazione degli spazi liberi 38

16.2 Disciplina delle distanze 38

16.3 Norme progettuali di livello puntuale del PUC 38

16.4 Recupero di edifici religiosi o destinati a servizi pubblici dismessi per incrementare l'offerta l'offerta abitativa 39

Art.17 Infrastrutture per l'accessibilità 40

17.1 Classificazione 40

17.2 Variabilità del tracciato 40

17.3 Salvaguardia e regolarizzazione 40

17.3.1 Disciplina specifica degli interventi per la viabilità provinciale 41

17.4 Caratteristiche minime delle strade di nuova costruzione 41

17.4.1 Tipologia 41

17.4.2 Caratteristiche geometriche minime prescritte per le strade di nuova costruzione: 41

17.4.3 Piste ciclabili 41

17.4.4 Percorsi pedonali 41

17.4.4.1 Nuovo percorso pedonale di costa di collegamento con Santa Margherita 41

17.5 Flessibilità delle disposizioni 42

17.6 Strade private esistenti 42

17.7 Strade tagliafuoco e piste da esbosco ... 42
17.8 Tramiti di servizio privato ... 42
17.9 Strade di cantiere ... 42
17.10 Strade nuove carrabili pubbliche di previsione ... 42
17.10.1 Viabilità di cornice al golf ... 42
17.10.1.1 Fasce di rispetto della strada-parco ... 43
17.10.1.2 Tracciamento della strada-parco ... 43
CAPO 4° – AREE CON VINCOLI ... 44
Art.18 Aree inedificabili ... 44
18.1 Disposizioni generali ... 44
18.2 Fasce di rispetto cimiteriali ... 44
Art.19 Disposizioni di raccordo con il piano di bacino dell'ambito 15 della Città Metropolitana ... 44
Art.20 Aree soggette a SPECIALI VINCOLI ... 45
20.1 Protezione della risorsa idrica per usi civili ... 45
20.2 Disposizioni in materia di rischio archeologico ... 45
CAPO 5° - ELEMENTI DI FLESSIBILITA' ED AGGIORNABILITA' DEL PIANO ... 46
Art.21 Margini di flessibilità operativa ... 46
21.1 Variabilità generale automatica delle perimetrazioni degli ambiti ... 46
21.2 Margini di flessibilità interna alle disposizioni di zona, ambito ... 46
Art.22 Varianti di aggiornamento (art. 43 della LUR) ... 46
22.1 Varianti compatibili ... 46
CAPO 6° – DISPOSIZIONI APPLICATIVE DI NORME SPECIALI E PREMIALITA' CONSEGUENTI ... 47
Art.23 Disposizioni in materia di contenimento dei consumi energetici e di impiego di energie rinnovabili ... 47
23.1 Uso energie alternative ... 47
23.2 Premialità per impiego di tecniche positive in materia ambientale ... 47
Art.24 Disposizioni applicative L.R. 24/2001 e s.m. ... 48
Art.25 Conservazione delle residue testimonianze di architettura "eulitica" - Metodologie perequative per il recupero e la salvaguardia degli edifici di valore storico testimoniale e documentale di cui all'art. 8.40 ... 49
Art. 26 Disposizione su edifici di particolare pregio ... 49
Art. 27 Disposizioni in materia di edilizia sociale ... 50
27.1 Contributo aggiuntivo per alloggi ERP ... 50
27.2 Contributo aggiuntivo – modalità versamento ... 50
27.3 Contributo aggiuntivo - esclusioni ... 50
27.4 Contributo aggiuntivo - riduzioni ... 50

27.5 Contributo aggiuntivo - monitoraggio....50

TITOLO II - DISPOSIZIONI APPLICABILI NEGLI AMBITI DI CONSERVAZIONE E RIQUALIFICAZIONE....52

CAPO 1° - GENERALITA'....52

Art.28 Contenuto delle norme del titolo....52

Art.29 Variazione di destinazione d'uso in assenza di opere edilizie....52

29.1 Obbligo di parcheggio sul patrimonio edilizio esistente....52

Art.30 Contestualità degli interventi....52

CAPO 2° - DISPOSIZIONI COMUNI AGLI AMBITI....53

Art.31 Ampliamenti volumetrici ammessi in assenza di asservimento di aree....53

Art.32 Disposizioni sulla sistemazione dei manufatti accessori ai pubblici esercizi....53

Art.33 Disposizioni generali sulla formazione di piscine private....53

33.1 Piscine scoperte al servizio di unità abitative singole o riunite in condominio....53

33.2 Piscine scoperte al servizio di esercizi turistico-ricettivi....53

33.3 Piscine scoperte facenti parte di servizi collettivi a gestione/proprietà privata....54

33.4 Norme paesistiche delle piscine....54

Art.34 Formazione di aree di parcheggio privato non costituenti diretta pertinenza di unità immobiliari....54

Art.35 Requisiti igienici dei locali destinati ad abitazione....55

Art.36 Disposizioni particolari relative al sistema dei valori territoriali....55

36.1 Emergenze vegetali e ambientali, bio-ecologiche, geologiche, storico naturalistiche....55

36.2 Emergenze storico edificate....55

TITOLO III - NORME DI CONFORMITÀ....57

CAPO 1° – DISPOSIZIONI DI SISTEMA....57

Art.37 Disposizioni normative di sistema per le strutture turistico-ricettive....57

37.1 Disposizioni normative di carattere prestazionale....57

37.1.1 Strutture turistiche minori....57

37.2 Flessibilità....57

CAPO 2° - AMBITI DI CONSERVAZIONE....58

Art.38 Disposizioni per gli Ambiti....58

Art.39 Classificazione Ambiti di Conservazione....58

39.1 Criteri generali di intervento sul patrimonio edilizio esistente....58

39.2 Elementi puntuali di indirizzo di disciplina paesistica....58

39.2.1 Interventi sul patrimonio edilizio esistente nel sistema urbano....58

39.2.2 Interventi sul patrimonio edilizio esistente in ambiti extraurbani....59

Art.40 Disposizioni particolari per singolo Ambito di Conservazione....60

Art.41 AC-A-cs ambito di conservazione del centro storico urbano....60
41.1 Caratteristiche generali - Definizione....60
41.2 Destinazioni d'uso ammesse....60
41.3 Indice di utilizzazione insediativa IUI....60
41.4 Interventi sul patrimonio edilizio esistente....60
41.5 Incremento unità abitative....61
41.6 Interventi di ampliamento volumetrico su singolo edificio in assenza di asservimento....61
41.7 Interventi di ampliamento volumetrico su singolo edificio con asservimento di aree ricomprese nel medesimo plesso d'ambito....61
41.8 RE-PC Interventi di ristrutturazione edilizia eccedenti i limiti di cui all'art. 10 della LR 16/2008 e s.m.i....61
41.9 Ai fini dell'applicazione degli articoli 8.44 l'ambito NON è ritenuto idoneo quale area "di atterraggio" da altri ambiti del territorio comunale....61
41.10 DRR - Demolizione e ricostruzione con incremento volumetrico di edifici destinazione residenziale presenti nel territorio comunale....61
41.11 DRD - Demolizione e ricostruzione con incremento volumetrico di edifici a destinazione diversa da quella residenziale presenti nel territorio comunale....62
41.12 Recupero Sottotetto Esistente....62
41.13 Nuova edificazione....62
41.14 Volumi tecnici....62
41.15 Interventi sugli spazi esterni scoperti....62
41.16 Recinzioni....63
41.17 Disciplina Paesistica....63
Art.42 AC-A-cu ambito di conservazione del centro urbano....66
42.1 Caratteristiche generali - Definizione....66
42.2 Destinazioni d'uso ammesse....66
42.3 Indice di utilizzazione insediativa IUI....66
42.4 Interventi sul patrimonio edilizio esistente....66
42.5 Incremento unità abitative....67
42.6 Interventi di ampliamento volumetrico su singolo edificio in assenza di asservimento....67
42.7 Interventi di ampliamento volumetrico su singolo edificio con asservimento di aree ricomprese nel medesimo plesso d'ambito....67
42.8 RE-PC Interventi di ristrutturazione edilizia eccedenti i limiti di cui all'art. 10 della LR 16/2008 e s.m.i....67
42.9 Ai fini dell'applicazione degli articoli 8.44 l'ambito NON è ritenuto idoneo quale area "di atterraggio" da altri ambiti del territorio comunale....67
42.10 DRR - Demolizione e ricostruzione con incremento volumetrico di edifici destinazione residenziale presenti nel territorio comunale....67
42.11 DRD - Demolizione e ricostruzione con incremento volumetrico di edifici a destinazione diversa da quella residenziale presenti nel territorio comunale....68

42.12 Recupero Sottotetto Esistente 68
42.13 Nuova edificazione 68
42.14 Volumi tecnici 68
42.15 Interventi sugli spazi esterni scoperti 68
42.16 Recinzioni 69
42.17 Disciplina Paesistica 69
Art.43 AC-A-lp ambito di conservazione litorale di pregio 72
43.1 Caratteristiche generali - Definizione 72
43.2 Destinazioni d'uso ammesse 72
43.3 Indice di utilizzazione insediativa IUI 72
43.4 Interventi sul patrimonio edilizio esistente 72
43.5 Incremento unità abitative 73
43.6 Interventi di ampliamento volumetrico su singolo edificio in assenza di asservimento 73
43.7 Interventi di ampliamento volumetrico su singolo edificio con asservimento di aree ricomprese nel medesimo plesso d'ambito 73
43.8 RE-PC Interventi di ristrutturazione edilizia eccedenti i limiti di cui all'art. 10 della LR 16/2008 e s.m.i. 73
43.9 Ai fini dell'applicazione degli articoli 8.44 l'ambito NON è ritenuto idoneo quale area "di atterraggio" da altri ambiti del territorio comunale 73
43.10 DRR - Demolizione e ricostruzione con incremento volumetrico di edifici destinazione residenziale presenti nel territorio comunale 73
43.11 DRD - Demolizione e ricostruzione con incremento volumetrico di edifici a destinazione diversa da quella residenziale presenti nel territorio comunale 74
43.12 Recupero Sottotetto Esistente 74
43.13 Nuova edificazione 74
43.14 Volumi tecnici 74
43.15 Interventi sugli spazi esterni scoperti 74
43.16 Recinzioni 75
43.17 Disciplina Paesistica 75
Art.44 AC-A-up ambito di conservazione sistemi urbani di alto pregio 78
44.1 Caratteristiche generali - Definizione 78
44.2 Destinazioni d'uso ammesse 78
44.3 Indice di utilizzazione insediativa IUI 78
44.4 Interventi sul patrimonio edilizio esistente 78
44.5 Incremento unità abitative 78
44.6 Interventi di ampliamento volumetrico su singolo edificio in assenza di asservimento 78
44.7 Interventi di ampliamento volumetrico su singolo edificio con asservimento di aree ricomprese nel medesimo plesso d'ambito 79

44.8 RE-PC Interventi di ristrutturazione edilizia eccedenti i limiti di cui all'art. 10 della LR 16/2008 e s.m.i. 79

44.9 Ai fini dell'applicazione degli articoli 8.44 l'ambito NON è ritenuto idoneo quale area "di atterraggio" da altri ambiti del territorio comunale 79

44.10 DRR - Demolizione e ricostruzione con incremento volumetrico di edifici destinazione residenziale presenti nel territorio comunale 79

44.11 DRD - Demolizione e ricostruzione con incremento volumetrico di edifici a destinazione diversa da quella residenziale presenti nel territorio comunale 79

44.12 Recupero Sottotetto Esistente 79

44.13 Nuova edificazione 79

44.14 Volumi tecnici 80

44.15 Interventi sugli spazi esterni scoperti 80

44.16 Recinzioni 81

44.17 Disciplina Paesistica 81

Art.45 AC-A-vp ambito di conservazione dei sistemi insediati collinari di alto pregio ambientale 84

45.1 Caratteristiche generali – Definizione 84

45.2 Destinazioni d'uso ammesse 84

45.3 Indice di utilizzazione insediativa IUI 84

45.4 Interventi sul patrimonio edilizio esistente 84

45.5 Incremento unità abitative 85

45.6 Interventi di ampliamento volumetrico su singolo edificio in assenza di asservimento 85

45.7 Interventi di ampliamento volumetrico su singolo edificio con asservimento di aree ricomprese nel medesimo plesso d'ambito 85

45.8 RE-PC Interventi di ristrutturazione edilizia eccedenti i limiti di cui all'art. 10 della LR 16/2008 e s.m.i. 86

45.9 Ai fini dell'applicazione degli articoli 8.44 l'ambito NON è ritenuto idoneo quale area "di atterraggio" da altri ambiti del territorio comunale 86

45.10 DRR - Demolizione e ricostruzione con incremento volumetrico di edifici destinazione residenziale presenti nel territorio comunale 86

45.11 DRD - Demolizione e ricostruzione con incremento volumetrico di edifici a destinazione diversa da quella residenziale presenti nel territorio comunale 86

45.12 Recupero Sottotetto Esistente 86

45.13 Nuova edificazione 86

45.14 Volumi tecnici 87

45.16 Recinzioni 88

45.17 Disciplina Paesistica 88

Art.46 AC-B-nc ambito di conservazione dei nuclei collinari (San Massimo – Chignero – case di Noè – Molfinetta - Costasecca – Groppallo) 91

46.1 Caratteristiche generali - Definizione 91

46.2 Destinazioni d'uso ammesse 91

46.3 Indice di utilizzazione insediativa IUI....91
46.4 Interventi sul patrimonio edilizio esistente....91
46.5 Incremento unità abitative....92
46.6 Parametri edilizi applicabili nel caso di modifica dell'involucro volumetrico preesistente....92
46.7 Interventi di ampliamento volumetrico su singolo edificio in assenza di asservimento....92
46.8 Interventi di ampliamento volumetrico su singolo edificio con asservimento di aree ricomprese nel medesimo plesso d'ambito....92
46.9 RE-PC Interventi di ristrutturazione edilizia eccedenti i limiti di cui all'art. 10 della LR 16/2008 e s.m.i....92
46.10 Ai fini dell'applicazione degli articoli 8.44 l'ambito NON è ritenuto idoneo quale area "di atterraggio" da altri ambiti del territorio comunale....92
46.11 DRR - Demolizione e ricostruzione con incremento volumetrico di edifici destinazione residenziale presenti nel territorio comunale....92
46.12 DRD - Demolizione e ricostruzione con incremento volumetrico di edifici a destinazione diversa da quella residenziale presenti nel territorio comunale....93
46.13 Recupero Sottotetto Esistente....93
46.14 Nuova edificazione....93
46.15 Volumi tecnici....93
46.16 Interventi sugli spazi esterni scoperti....93
46.17 Recinzioni....94
46.18 Disciplina Paesistica....94
Art.47 AC-B-vs ambito di conservazione dei sistemi collinari recenti compiuti....97
47.1 Caratteristiche generali - Definizione....97
47.2 Destinazioni d'uso ammesse....97
47.3 Indice di utilizzazione insediativa IUI....97
47.4 Interventi sul patrimonio edilizio esistente....97
47.5 Incremento unità abitative....98
47.6 Interventi di ampliamento volumetrico su singolo edificio in assenza di asservimento....98
47.7 Interventi di ampliamento volumetrico su singolo edificio con asservimento di aree ricomprese nel medesimo plesso d'ambito....98
47.8 RE-PC Interventi di ristrutturazione edilizia eccedenti i limiti di cui all'art. 10 della LR 16/2008 e s.m.i....98
47.9 Ai fini dell'applicazione degli articoli 8.44 l'ambito NON è ritenuto idoneo quale area "di atterraggio" da altri ambiti del territorio comunale....98
47.10 DRR - Demolizione e ricostruzione con incremento volumetrico di edifici destinazione residenziale presenti nel territorio comunale....98
47.11 DRD - Demolizione e ricostruzione con incremento volumetrico di edifici a destinazione diversa da quella residenziale presenti nel territorio comunale....98
47.12 Recupero Sottotetto Esistente....99

47.13 Nuova edificazione 99
47.14 Volumi tecnici 99
47.15 Interventi sugli spazi esterni scoperti 99
47.16 Recinzioni 100
47.17 Disciplina Paesistica 100
Art.48 AC-E-tni ambito di conservazione dei territori non insediati 103
48.1 Definizione 103
48.2 Destinazioni d'uso ammesse 103
48.3 Indice di utilizzo insediativi attribuito 103
48.4 Interventi sul patrimonio edilizio esistente 103
48.5 Interventi di ampliamento volumetrico su singolo edificio in assenza di asservimento 104
48.6 Interventi sulle aree scoperte 104
48.7 Interventi sulle aree boscate 104
48.8 Aree di appoggio alla funzione escursionistica leggera 105
48.9 Volumi interrati 105
48.10 Viabilità 105
48.11 Disciplina Paesistica di Livello Puntuale 106
Art.49 AC-E-tni-a ambito di conservazione dei territori non insediati di particolare pregio ambientale 106
49.1 Prescrizioni particolari 106
CAPO 3° – AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE 107
Art.50 Classificazione Ambiti di Riqualificazione 107
Ambiti di Riqualificazione 107
Art. 51 AR-A-lb Ambito di Riqualificazione del litorale balneabile 108
51.1 Caratteristiche generali 108
51.2 Destinazioni d'uso ammesse 108
51.3 Indice di utilizzazione insediativa IUI 108
51.4 Interventi sul patrimonio edilizio esistente 108
51.5 Promozione della riqualificazione delle strutture per la balneazione esistenti 108
51.6 Disposizioni in materia di attrezzature balneari 108
51.7 Realizzazione di interventi pubblici o di pubblico interesse 109
51.8 Disposizioni particolari relative all'area di proprietà comunale esterna al confine demaniale marittimo (Zona Villa Porticciolo – Villa Riva – Zona Villa Tigullio – Zona Parco Casale) 109
51.8.1 Disposizioni generali e obbiettivi 109
51.8.2 Destinazioni d'uso ammesse 109
51.8.3 Interventi sul patrimonio edilizio esistente 109
51.8.4 Interventi di nuova costruzione 110

51.9 Parametri edilizi applicabili nel caso di modifica dell'involucro volumetrico preesistente ... 110
51.10 Specificazioni di Disciplina Paesistica di Livello Puntuale ... 110
Art.52 AR-B-uc ambito di riqualificazione dei sistemi urbani da consolidare ... 111
52.1 Caratteristiche generali ... 111
52.2 Destinazioni d'uso ammesse ... 111
52.3 Indice di utilizzazione insediativa IUI ... 111
52.4 Interventi sul patrimonio edilizio esistente ... 111
52.5 Incremento unità abitative ... 112
52.6 Interventi di ampliamento volumetrico su singolo edificio in assenza di asservimento ... 112
52.7 Interventi di ampliamento volumetrico su singolo edificio con asservimento di aree ricomprese nel medesimo plesso d'ambito ... 112
52.8 RE-PC Interventi di ristrutturazione edilizia eccedenti i limiti di cui all'art. 10 della LR 16/2008 e s.m.i. ... 113
52.9 Ai fini dell'applicazione degli articoli 8.44 l'ambito è ritenuto idoneo quale area "di atterraggio" da altri ambiti del territorio comunale ... 113
52.10 DRR - Demolizione e ricostruzione con incremento volumetrico di edifici destinazione residenziale presenti nel territorio comunale ... 113
52.11 DRD - Demolizione e ricostruzione con incremento volumetrico di edifici a destinazione diversa da quella residenziale presenti nel territorio comunale ... 113
52.12 Recupero Sottotetto Esistente ... 113
52.13 Nuova edificazione ... 113
52.14 Volumi tecnici ... 114
52.15 Parcheggio di previsione AR-B-uc.p ... 114
52.16 Interventi sugli spazi esterni scoperti ... 114
52.17 Recinzioni ... 115
52.18 Disciplina Paesistica ... 115
Art.53 AR-B-pc ambito di riqualificazione dei sistemi minori periurbani ... 117
53.1 Caratteristiche generali ... 117
53.2 Destinazioni d'uso ammesse ... 117
53.3 Indice di utilizzazione insediativa IUI ... 117
53.4 Interventi sul patrimonio edilizio esistente ... 117
53.5 Incremento unità abitative ... 118
53.6 Interventi di ampliamento volumetrico su singolo edificio in assenza di asservimento ... 119
53.7 Interventi di ampliamento volumetrico su singolo edificio con asservimento di aree ricomprese nel medesimo plesso d'ambito ... 119
53.8 RE-PC Interventi di ristrutturazione edilizia eccedenti i limiti di cui all'art. 10 della LR 16/2008 e s.m.i. ... 119
53.9 Ai fini dell'applicazione degli articoli 8.44 l'ambito è ritenuto idoneo quale area "di atterraggio" da altri ambiti del territorio comunale ... 119

53.10 DRR - Demolizione e ricostruzione con incremento volumetrico di edifici destinazione residenziale presenti nel territorio comunale....119
53.11 DRD - Demolizione e ricostruzione con incremento volumetrico di edifici a destinazione diversa da quella residenziale presenti nel territorio comunale....120
53.12 Recupero Sottotetto Esistente....120
53.13 Nuova edificazione....120
53.14 Volumi tecnici....120
53.15 Interventi sugli spazi esterni scoperti....120
53.16 Recinzioni....121
53.17 Disciplina Paesistica....121
Art.54 AR-B-nc ambito di riqualificazione dei nuclei collinari....123
54.1 Caratteristiche generali....123
54.2 Destinazioni d'uso ammesse....123
54.3 Indice di utilizzazione insediativa IUI....123
54.4 Interventi sul patrimonio edilizio esistente....123
54.5 Incremento unità abitative....125
54.6 Interventi di ampliamento volumetrico su singolo edificio in assenza di asservimento....125
54.7 Interventi di ampliamento volumetrico su singolo edificio con asservimento di aree ricomprese nel medesimo plesso d'ambito....125
54.8 Interventi di ricomposizione edilizia....126
54.9 RE-PC Interventi di ristrutturazione edilizia eccedenti i limiti di cui all'art. 10 della LR 16/2008 e s.m.i....126
54.10 Ai fini dell'applicazione degli articoli 8.44 l'ambito è ritenuto idoneo quale area "di atterraggio" da altri ambiti del territorio comunale....126
54.11 DRR - Demolizione e ricostruzione con incremento volumetrico di edifici destinazione residenziale presenti nel territorio comunale....127
54.12 DRD - Demolizione e ricostruzione con incremento volumetrico di edifici a destinazione diversa da quella residenziale presenti nel territorio comunale....127
54.13 Recupero Sottotetto Esistente....127
54.14 Nuova edificazione....127
54.16 Volumi tecnici....127
54.17 Interventi sugli spazi esterni scoperti....127
54.18 Recinzioni....128
54.19 Disciplina Paesistica....128
Art.55 AR-D ambito di riqualificazione dei sistemi produttivi....130
55.1 Caratteristiche generali....130
55.2 Destinazioni d'uso ammesse....130
55.2.1 Presenza di alloggi di servizio....*130*
55.3 Ripartizione dell'ambito in sub ambiti....130

55.4 Disposizioni a carattere generale AR-D....130

55.4.1 Indice di utilizzazione insediativa....130

55.4.2 Interventi sul patrimonio edilizio esistente....130

55.4.3 Interventi di ampliamento volumetrico su singolo edificio in assenza di asservimento....131

55.4.4 Interventi di ampliamento volumetrico con indice di utilizzazione insediativa....132

55.4.5 Interventi di ricomposizione edilizia....132

55.4.6 Interventi di nuova edificazione funzionalmente autonoma sviluppata prevalentemente fuori terra....132

55.4.7 Interventi isolati di nuova edificazione fuori terra a carattere pertinenziale....133

55.4.8 Interventi isolati di nuova edificazione autonoma entro terra....133

55.4.9 Interventi sugli spazi esterni....133

55.4.9.1 Percorrenze....133

55.4.9.2 tettoie e porticati....133

Art. 55.4.9.1 recinzioni....133

55.5 Dotazione di parcheggi pertinenziali....133

55.6 Disposizioni normative di carattere prestazionale....133

55.7 Disposizioni a carattere generale AR-D-o....134

55.8 Disposizioni di Livello Puntuale....134

55.9 Interventi sulla viabilità esistente in loc. sopra il Porto....135

55.10 Disposizioni normative di carattere prestazionale....135

Art.56 AR-D-a ambito di riqualificazione dei sistemi produttivi-alberghi....136

56.1 Caratteristiche generali....136

56.2 Modalità di evoluzione....136

56.3 NORMA DI CARATTERE GENERALE su tutto il territorio: Formazione di nuove strutture a carattere alberghiero....136

56.4 NORMA DI CARATTERE GENERALE su tutto il territorio: Realizzazione di nuove attività turistico ricettive alberghiere in fabbricati esistenti....137

56.5 NORMA DI CARATTERE GENERALE su tutto il territorio: Disciplina del rapporto tra le categorie degli alberghi....137

56.6 Destinazioni d'uso ammesse....137

56.7 Interventi sul patrimonio edilizio esistente ad eccezione per le strutture normate con apposita scheda....137

56.8 Interventi di ampliamento volumetrico su singolo edificio in assenza di asservimento....138

56.9 Interventi di ampliamento in interrato....139

56.10 Disciplina degli alberghi oggetto di pregressi interventi di trasformazione in forma mista in applicazione del P.R.G....139

56.10.1 Struttura Eurotel....139

56.11 Disciplina Paesistica....140

Art.57 AR-D-k ambito di riqualificazione delle strutture di campeggio....142
57.1 Disposizioni per l'ambito AR-D-k....142
57.1.1 Individuazione....142
57.2 Interventi unitari di potenziamento del campeggio....142
57.2.1 Disposizioni particolari per ciascun campeggio....143
57.2.2 Utilizzo energie rinnovabili....143
57.2.3 Elementi di flessibilità del progetto....143
Art.58 AR-E-a1, AR-E-a2, AR-E-a3 ambiti di riqualificazione dei sistemi insediati sparsi di versante a matrice agricola di tipo 1, 2, 3....144
58.1 Caratteristiche generali....144
58.2 Destinazioni d'uso ammesse....144
58.3 Indice di utilizzazione insediativa IUI....144
58.4 Interventi sul patrimonio edilizio esistente....144
58.5 Incremento unità abitative....145
58.6 Interventi di ampliamento volumetrico su singolo edificio in assenza di asservimento....146
58.7 Interventi di ampliamento volumetrico su singolo edificio con asservimento di aree ricomprese nel medesimo plesso d'ambito....146
58.8 RE-PC Interventi di ristrutturazione edilizia eccedenti i limiti di cui all'art. 10 della LR 16/2008 e s. m. ed i....146
58.9 Ai fini dell'applicazione degli articoli 8.44 l'ambito è ritenuto idoneo quale area "di atterraggio" da altri ambiti del territorio comunale ad eccezione delle aree ricadenti in zona ANI MA e IS MA CPA del PTCP....147
58.10 DRR - Demolizione e ricostruzione con incremento volumetrico di edifici destinazione residenziale presenti nel territorio comunale....147
58.11 DRD - Demolizione e ricostruzione con incremento volumetrico di edifici a destinazione diversa da quella residenziale presenti nel territorio comunale....147
58.12 Recupero Sottotetto Esistente....147
58.13 Nuova edificazione (ad eccezione delle aree ricadenti in zona ANI MA e IS MA CPA del PTCP)....148
58.14 Interventi di nuova edificazione di servizio alle attività agricole....148
58.14.1 Interventi di nuova edificazione di servizio alle attività agricole entro terra....149
58.15 Aree agricole insediate esterne al sub-ambito AR-E-a2....149
58.16 Costruzione di serre in aree interessate dalla speciale convenzione per modalità di intervento per attività agricole a scopo produttivo....149
58.17 Costruzione di serre in aree NON interessate dalla speciale convenzione per modalità di intervento per attività agricole a scopo produttivo....149
58.18 Settori interni all'area pSIC....150
58.19 Volumi tecnici....150
58.20 Interventi sugli spazi esterni scoperti....150
58.21 Disciplina Paesistica....151
58.22 Convenzione Interventi di nuova edificazione nel territorio di presidio ambientale

155

58.23 Settori con impianti edificati di carattere documentario....155

58.23.1 Progetto di recupero dei settori documentari....155

Art.59 AR-E-ag ambito di riqualificazione di effettiva produzione agricola....157

59.1 Caratteristiche generali....157

59.2 Destinazioni d'uso ammesse....157

59.3 Rapporto di copertura RC....157

59.5 Incremento unità abitative....158

59.6 Interventi di ampliamento volumetrico su singolo edificio in assenza di asservimento....158

59.7 Ricomposizione Edilizia....158

59.8 RE-PC Interventi di ristrutturazione edilizia eccedenti i limiti di cui all'art. 10 della LR 16/2008 e s.m.i....159

59.9 Ai fini dell'applicazione degli articoli 8.44 l'ambito non è ritenuto idoneo quale area "di atterraggio" da altri ambiti del territorio comunale....159

59.10 DRR - Demolizione e ricostruzione con incremento volumetrico di edifici destinazione residenziale presenti nel territorio comunale....159

59.11 DRD - Demolizione e ricostruzione con incremento volumetrico di edifici a destinazione diversa da quella residenziale presenti nel territorio comunale....159

59.12 Recupero Sottotetto Esistente....159

59.13 Nuova edificazione funzionalmente autonoma sviluppata prevalentemente fuori terra....159

59.14 Nuova edificazione interventi isolati di nuova edificazione fuori terra a carattere pertinenziale....159

59.15 Nuova edificazione autonoma – entro terra – volumi pertinenziali....160

59.17 Interventi sugli spazi esterni scoperti....160

59.17 Disposizioni sulla formazione delle serre e di altre strutture leggere....160

59.18 Disciplina paesistica....161

Art.60 AR-F-s, AR-F-g ambiti di riqualificazione delle attrezzature di gerarchia territoriale Caratteristiche generali....162

60.1 Disposizioni per singolo ambito....162

60.1.1 Campo del Golf (AR-F–g)....162

60.1.1.1 Individuazione....162

60.1.1.2 Obiettivi della previsione....162

60.1.1.3 Modalità di attuazione delle previsioni....162

60.1.1.4 Parametri urbanistico edilizi....163

60.1.1.5 Flessibilità delle previsioni....163

60.1.1.6 Disposizioni transitorie....163

60.1.2 Aree sportive (AR-F-s)....163

60.1.2.1 Individuazione....163

60.1.2.1.1 Il polo ricreativo-sportivo in riva destra del rio di Santa Maria.....164

60.1.2.1.1.1 Obiettivi della previsione.....164

60.1.2.1.1.2 Modalità di attuazione delle previsioni.....164

60.1.2.1.1.3 Parametri urbanistico edilizi.....164

60.1.2.1.1.4 Flessibilità delle previsioni.....164

60.1.2.1.1.5 Disposizioni transitorie.....165

60.1.2.1.1.6 Elementi di flessibilità alternativa.....165

60.1.2.1.2 Gli impianti sportivi privati in sponda sinistra del torrente S. Maria 165

60.1.2.1.2.1 Aree destinate al potenziamento delle strutture per l'ippica.....165

60.1.2.1.2.2 Area impianti sportivi in valle di Canale (Settore S 6).....166

TITOLO IV - DISPOSIZIONI FINALI E DI RACCORDO.....167

Art.61 Rinvio.....167

Art.62 Titoli abilitativi rilasciati e procedimenti in corso.....167

Art.63 Titoli edilizi in sanatoria per opere antecedenti la L.R. 6/74.....167

Art.64 Rapporti con il Regolamento Edilizio.....167

Art.65 Raccordo con gli strumenti vigenti.....167

65.1 Conferma degli S.U.A. vigenti.....167

65.2 Raccordo con gli strumenti vigenti.....167

Art.66 Rapporti del PUC con il Piano di classificazione acustica.....167

TITOLO V – NORME GEOLOGICHE.....168

Art.G1 Finalità.....168

Art.G2 Articolazione delle norme.....168

Art.G3 Ambito di applicazione.....168

Art.G4 Riferimenti ed aggiornamento della cartografia del PUC.....168

SEZIONE I : PRESCRIZIONI GENERALI.....169

Art.G5 Interventi in zone a differente zonizzazione geologica.....169

Art.G6 Interventi di nuova edificazione in adiacenza o prossimità di aree in classe 4 e 5.....169

Art.G7 Definizione di intervento minimo.....169

Art.G8 Definizione di intervento di media rilevanza.....170

interventi di media rilevanza tipo A:.....170

interventi di media rilevanza tipo B:.....170

Art.G9 Definizione di intervento rilevante.....170

interventi rilevanti tipo A:.....170

interventi rilevanti tipo B:.....170

Art.G10 Dichiarazione di conformità alla normativa.....170

Art.G11 Interventi in zone urbanizzate....171
Art.G12 Norme generali relative alla salvaguardia dell'assetto idrogeologico....171
Art.G13 Norme generali relative all'interferenza con i corsi d'acqua e le aree esondabili....172
Art.G14 Norme generali relative alle aree in dissesto....172
Art.G15 Norme generali relative alla salvaguardia della risorsa idrica....172

SEZIONE II: TIPOLOGIA CONTENUTI E GRADO DI APPROFONDIMENTO DEGLI ELABORATI GEOLOGICI....173

Art.G16 Contenuti generali della relazione geologica....173
Art.G17 Contenuti elaborati geologici per strumenti urbanistici ed opere pubbliche....173
Art.G18 Relazione geologica di fine lavori....173
Art.G19 Varianti in corso d'opera....174
Art.G20 Contenuti specifici della relazione geologica per interventi minimi:....174
Art.G21 Contenuti specifici della relazione geologica per interventi di media rilevanza....174
Art.G22 contenuti della relazione geologica per interventi rilevanti....175

SEZIONE III: SUSCETTIVITA' D'USO E ACCERTAMENTI GEOGNOSTICI MINIMI....175

Art.G23 Aree con suscettività d'uso non condizionata (Classe 1)....176
Art.G24 Aree con suscettività d'uso moderatamente condizionata (Classe 2)....176
Art.G25 Aree con suscettività d'uso condizionata (Classe 3)....176
Art.G26 Aree con suscettività d'uso parzialmente limitata (Classe 4)....179
Art.G27 Aree con suscettività d'uso limitata (Classe 5)....179
Art.G28 Classi di rischio geologico e relative indagini geognostiche minime....180
Art.G29 Zone Stabili (zone A)....182
Art.G30 Zone soggette a possibili effetti di amplificazione del moto sismico (zone B)....182
Art.G31 Zone suscettibili di instabilità (zone C)....182

ALLEGATO G1....184