COMUNE DI CHIAVARI
Genova Città Metropolitana

PIANO URBANISTICO COMUNALE



PROGETTO

REDAZIONE A CURA DELLA STRUTTURA ORGANIZZATIVA TEMPORANEA 2

IL DIRIGENTE S.O.T. 2

dott. arch. GIANNI PERUGGI

IL GRUPPO DI LAVORO

dott. arch. VALIA GALDI
dott. geom. CLAUDIO VASELLI
dott. ing. IVAN SQUERI
dott. arch. STEFANIA VERNAZZA
dott. geol. GABRIELE STAGNARO

CONSULENZE

dott. arch. FRANCO LORENZANI
per gli aspetti generali

dott. FRIDA OCCELLI - Studium s.a.s.
per analisi archeologica

COLLABORAZIONI

dott. arch. MIRIAM RONFA
dott. JACOPO AUDITORE
dott. SIMONE NOBILE
MIRIAM PIETRONAVE

Adottato con delibera C.C. n° data

STRUTTURA DEL PIANO | *Giugno 2015*

NORME DI ATTUAZIONE DEGLI AMBITI E DEL DISTRETTO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

TITOLO I - GENERALITÀ

CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI ED INTERPRETATIVE

Art. 1. Oggetto e articolazione delle Norme.

Le Norme Tecniche di Attuazione disciplinano l'attuazione del Piano Urbanistico Comunale (poi detto in breve "P.U.C.") del Comune di Chiavari,
Le Norme sono articolate su sei titoli rispettivamente contenenti:

TITOLO 1 - GENERALITA'
Capo 1° Principi generali (oggetto, richiamo riferimenti normativi, modalità applicative, obiettivi di carattere generale, elencazione atti costitutivi, descrizione struttura delle disposizioni, credito edilizio).
Capo 2° Ripartizione del territorio in conformità a quanto contenuto nella LR. 16/2008 e s.m. e int., Ambiti e Distretti, i Sistemi e la Disciplina Paesistica.
Capo 3° Varianti e monitoraggio
Capo 4° Definizioni.
Capo 5° Sistema dei servizi e delle infrastrutture

TITOLO II – DISPOSIZIONI SPECIALI
Capo 1° Generalità
Capo 2° Disposizioni applicative di norme speciali, premialità conseguenti.

TITOLO III – DISPOSIZIONI DEGLI AMBITI
Capo 1° Ambiti di Conservazione
Capo 2° Ambiti di Riqualificazione
Capo 3° Ambiti di Completamento
Capo 4° Ambito di Concertazione

TITOLO IV I SISTEMI

TITOLO V - NORME DEL DISTRETTO

TITOLO VI – DISPOSIZIONI FINALI E DI RACCORDO

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

Costituiscono elementi di riferimento normativo per l'attuazione del P.U.C., oltre alla presente Norme di Attuazione, i seguenti documenti concorrenti alla definizione della "Struttura del Piano" previsti all'art. 27 della Legge Regionale 4.9.97 n° 36 e s.m..
La relazione sulla struttura del Piano illustrante l'interpretazione degli elementi di carattere fondativo assunti a base delle scelte adottate.
Le tavole di corografia (1:5.000) identificanti la suddivisione del territorio in ambiti di conservazione, di riqualificazione e di completamento e distretto di trasformazione, il sistema delle infrastrutture e delle dotazioni di pubblico servizio, e le altre tavole relative ad aspetti specifici aventi relazione diretta con il quadro dispositivo del PUC come da elenco che segue:

Tav 01 STR - Struttura del Piano – suddivisione in ambiti e distretto con servizi unificati
Tav 02 STR – Sistema delle infrastrutture e dei servizi pubblici esistenti e in progetto
Tav 03 STR – Carta del rischio archeologico
Tav 04 STR – Identificazione aree progetto
Tav 05 STR – Identificazione edifici compresi nel repertorio delle schede
Tav 06 STR – Sistema del verde urbano e dei fronti stradali
Tav 07 STR – Sistema dell'oliveto per suscettività al recupero
Tav 08 STR – Sistema dell'escursionismo e della mobilità lenta
Tav 09 STR – Fruizione balneare e strutture ricettive alberghiere
Tav 10 STR – Sistema del commercio
Tav 11 STR – Aspetti geologici e geomorfologici – Suscettività d'uso del territorio
Tav 12 STR – Aree sottoposte a disciplina di controllo idrogeologico

I documenti :

- Repertorio delle schede dei singoli edifici di valore
- Repertorio del progetti d'area.
- Disposizioni in materia geologica

Costituiscono elementi di verifica

Tav 01 VER –Aspetti geologici e geomorfologici – Sovrapposizione zonizzazione geologica e struttura del piano
Tav 02 VER – Struttura del piano secondo la classificazione delle zone omogenee ex dm 1444/68
Tav. 03 VER – Struttura del Piano – sovrapposizione su P.T.C.P. assetto insediativo

Art. 3. Modalità di applicazione e livelli dispositivi del Piano

La 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 all'Autorità comunale, resta subordinata alla osservanza delle disposizioni derivabili dai documenti costituenti la "struttura del Piano" formati in conformità a quanto disposto dalla L.R. 4.9.97 n° 36 e s.m.
Le previsioni del Piano si attuano, attraverso gli specifici titoli abilitativi previsti dalla Legge per ciascuna categoria di intervento, preceduti ove prescritto dalla preventiva approvazione degli strumenti urbanistici attuativi nella forma del PUO ove previsti.

Il permesso di costruire, ove prescritto dalle presenti Norme, 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. 25/93, o gli obblighi in materia di presidio ambientale o di conduzione agricola come previsti agli articoli 35 e 36 della L.U.R.
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. L'articolazione dispositiva

1. Generalità

In via generale, la struttura dispositiva del Piano si articola su distinti livelli di controllo, corrispondenti alle categorie normative definite dalla LUR articolandosi distintamente in relazione alla suddivisione del territorio in ambiti e distretti.

2. Disciplina degli Ambiti

Il Piano, definisce la proprie disposizioni per gli Ambiti secondo il raggruppamento delle categorie generali di indirizzo disciplinare definito all'art. 28 della L.R. 36/1997 e s.m. e int. come segue:

<u>Indirizzo della Conservazione</u>
Separatamente per:
- Ambiti urbani o a dominante insediata
- Territori aperti

<u>Indirizzo della Riqualificazione</u>
- Ambiti urbani o a dominante insediata
- Territori aperti

<u>Indirizzo del Completamento</u>
- Ambiti urbani o a dominante insediata
- Territori aperti

In relazione a specifiche condizioni normative possono altresì considerarsi autonomamente le discipline relative ad aree in cui sussistono condizionamenti derivanti o da necessità attuale di osservanza di discipline sovraordinate (in particolare derivanti dalla vigenza del Piano di Bacino) o da presenza di strumenti di dettaglio già approvati e vigenti, di cui al momento non è stata ancora completata la realizzazione.

3. Articolazione della disciplina

La disciplina degli Ambiti viene articolata come segue:

3.1 Disposizioni generali valide per indirizzo così articolate:
Specificazione categorie di intervento ammissibili
Disciplina delle destinazioni d'uso
Disposizioni sugli elementi edilizi
Disposizioni sugli spazi aperti

3.2. Disposizioni specificative per singoli ambiti
Condizioni, limitazioni, prescrizioni integrative
Riferimenti ad Aree Progetto e Progetti a Tema

3.3. Disposizioni puntuali con carattere di prevalenza
Le tavole del Piano identificano con apposito segnale all'interno degli Ambiti di Conservazione gli immobili ed i siti in cui operano, in termini integrativi e ove occorra prevalenti rispetto a quelle ordinariamente previste, specifiche disposizioni contenute in uno tra i seguenti documenti del Piano.
- Repertorio delle schede di singolo edificio
- Repertorio delle prospettazioni delle fronti stradali di valore
- Repertorio dei progetti d'area

3.3.1. Il Repertorio delle schede di singolo edificio
Ciascuna delle schede contenute nel repertorio definisce sinteticamente i valori architettonici e/o storico documentari del singolo edificio, individuandone le modalità di conservazione e di valorizzazione, costituendo a questi effetti disposizione normativa per tutti gli interventi eccedenti la ordinaria manutenzione.
Le modalità di osservanza dei contenuti prescrittivi della scheda costituiscono contenuto obbligatorio dei progetti di intervento relativi all'edificio.

3.3.2. Il Repertorio dei progetti d'area
Il Repertorio raccoglie le definizioni, in termini di progettazione di massima già costituenti contenuto diretto del Piano, relativamente ad aree in genere di proprietà pubblica o comunque individuate dal Piano ad assolvere funzioni di tipo pubblico di particolare rilevanza.
Per ciascuna di dette aree il repertorio contiene altresì le disposizioni normative ed operative atte a favorire la concreta fattibilità dell'intervento proposto.

I progetti d'area previsti dal PUC sono i seguenti:

1) Ex Oratorio S. Caterina e piazza dei Bastioni
2) Recupero Torre quattrocentesca
3) Esedra di Palazzo Marana e collegamento con via Martiri della Liberazione
4) Piazza della Fenice
5) Piazza N.S. dell'Orto
6) Connessione Area parcheggio Assarotti - corso Colombo
7) Connessione aerea Stazione FF.SS e piazza Leonardi
8) Area lungo via Chiarella
9) Complesso villa del Conte collina delle Grazie
10) Centro Sportivo in Sanpierdicanne
11) Via San Pio X

12) Piazza Del Buono
13) Ex aree Gas tra via Parma e l' Entella
14) Nuovo parco giochi villa Rocca
15) Intervento in via G.B. Pianello

3.4. Disposizioni di sistema

Identificazione sistemi e itinerari progettuali

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

I sistemi considerati sono:

- Il sistema della città della cultura e della storia
- Il sistema dell'oliveto produttivo
- il sistema della ricettività turistica
- Il sistema della mobilità leggera
- Il sistema della distribuzione commerciale
- Il sistema della fruizione escursionistica
- Il sistema della fruizione balneare
- Il sistema del verde urbano

Il livello delle disposizioni d'ambito costituisce il riferimento pianificatorio di tipo generale delle modalità di evoluzione sostenibili del territorio comunale, quali sono state interpretate all'interno della Descrizione Fondativa.
Le pertinenti disposizioni, sono composte secondo il modello formale di cui agli artt. 27 e segg. della L.R. 36/97 e sono volte a garantire, nella sostanziale salvaguardia della integrità delle risorse territoriali presenti, il raggiungimento di obiettivi di sviluppo sociale ed economico compatibili con le esigenze della collettività locale.
Il riferimento territoriale è costituito dalla ripartizione del suolo in Ambiti di conservazione e di riqualificazione, all'interno di ciascuno dei quali le disposizioni sono articolate attraverso specifiche previsioni di dettaglio riferite al livello di intervento ammissibile, alle eventuali conseguenti prestazioni di interesse generale o a modalità d'intervento in corrispondenza di singoli edifici o spazi aperti.

Le pertinenti disposizioni sono direttamente operative sin dall'atto dell'approvazione del Piano e sono articolate per ciascun Ambito, come individuato nella tavola di azzonamento del Piano, come segue:
- norme ordinarie a carattere generale
- norme specifiche

3.5. Il livello della disciplina condizionata

Viene introdotta al fine di definire il quadro pianificatorio delle aree attualmente soggette a vincoli di sostanziale immodificabilità disposti in applicazione del Piano di Bacino, ma che per dimensione, localizzazione e ruolo all'interno della città debbono considerarsi quali potenzialità rilevanti nei confronti del futuro di Chiavari.
A tal riguardo la disciplina dispone i termini e le condizioni delle evoluzioni ammissibili di tali aree con relazione ai processi di graduale riduzione dei vincoli esistenti, a seguito della realizzazione delle opere di riduzione del rischio previste dal Piano di Bacino stesso.
Sono considerati altresì al livello della disciplina condizionata le previsioni relative ad interventi la cui attuazione deve ritenersi sottoposta al preventivo accertamento del superamento di specifiche condizioni quali quelle, ad esempio, sulla capacità depurativa delle acque di risulta dal sistema urbano.

Art. 5. Credito edilizio

Per credito edilizio si intende una quantità di Superficie Agibile (S.A.) resa disponibile a favore di un soggetto privato in applicazione di disposizioni a carattere compensativo o perequativo previste dal P.U.C..
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.
I crediti edilizi espressi in "Superficie Lorda di Piano (Slp) già in capo a soggetti privati all'atto dell'adozione delle presenti Norme, in dipendenza dell'applicazione delle disposizioni della "perequazione urbanistica" previste in caso di cessione al Comune di aree a servizi dagli articoli 14,15,16 e 17 delle N.T.A. del previgente P.R.G., sono tradotti in pari entità di Superficie Agibile (S.A.) impiegabile in osservanza delle disposizioni del P.U.C. .
Il Comune è tenuto a conservare l'elenco di tutti i crediti edilizi efficaci in un apposito registro a pubblico acceso.
Il credito edilizio ha validità per 5 anni a far data dal suo formale rilascio o, per i crediti già esistenti a far data dalla entrata in efficacia del P.U.C., e ciascun credito non può essere utilizzato in più di due distinti interventi edilizi.

Art. 6. Disposizioni per l'utilizzo dei crediti edilizi

I crediti edilizi in quantità di Superficie Agibile (S.A.) sono utilizzabili, secondo quanto previsto in dettaglio nel seguito, esclusivamente in incremento di edificazioni esistenti o in aggiunta a S.A. per nuova edificazione ove conseguita in applicazione delle norme del P.U.C.
L'utilizzo dei crediti edilizi in incremento di S.A. di edifici esistenti e/o di nuova edificazione è ammessa in via generale esclusivamente all'interno degli ambiti e nella misura sottoindicati:

ambiti	Percentuale su S.A. preesistente
Ambiti di Conservazione del territorio insediato (tutti) e Ambiti di conservazione dei nuclei storici (limitatamente agli interventi di ampliamento di edifici esistenti)	5% con limite massimo di mq. 16 e obbligo di non incremento del parametro Rapporto di Incidenza Volumetrica (R.V.)

Ambiti di riqualificazione del territorio insediato con esclusione degli ambiti ARI-PR e ARI-FM	10% con limite massimo di mq. 80 e obbligo di non incremento del parametro Rapporto di Incidenza Volumetrica (R.V.)
Ambiti di completamento dei territori esterni (ACO-tutti)	20% con limite massimo di mq. 80 e obbligo di non incremento del parametro Rapporto di Incidenza Volumetrica (R.V.)

Nel seguito delle presenti Norme sono indicate puntualmente. in relazione a particolari condizioni di intervento, diverse disposizioni sulle modalità di utilizzo dei crediti.

Art. 7. 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.

• La 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.

• La 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.

• La 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.

CAPO II – RIPARTIZIONE DEL TERRITORIO

Art. 8. Ripartizione del territorio in Ambiti e Distretti e definizione dei Sistemi

Il Piano, al fine del raggiungimento degli obiettivi proposti, ripartisce il territorio comunale in Ambiti di Conservazione, Riqualificazione e Completamento e individua un unico Distretto di Trasformazione.
Gli ambiti, sono raggruppati secondo categorie analogiche riferite alla situazione originaria ed alle evoluzioni previste con traduzione in apposito codice .
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 i quali restano operanti le disposizioni urbanistico-edilizie proprie del rispettivo titolo approvato e vigente.

1. AMBITI DI CONSERVAZIONE

AMBITI DI CONSERVAZIONE DEL TERRITORIO NON INSEDIATO
AC-TNI Ambito di conservazione dei territori non insediati
AC-TNI-A Ambito di conservazione dei territori non insediati di particolare valore ambientale

AMBITI DI CONSERVAZIONE DEL TERRITORIO INSEDIATO
AC-CS Ambito di Conservazione del Centro Storico
AC-CU Ambito di Conservazione del centro urbano
AC-VPA Ambito di conservazione di valore puntuale delle ville di alto pregio ambientale
AC-PRC Ambito di conservazione del paesaggio rurale di crinale
AC-BC-BA Ambito di Conservazione del Balcone Costiero di Bacezza
AC-BC-AR Ambito di Conservazione di S.Andrea di Rovereto
AC-BC-GR Ambito di Conservazione del versante delle Grazie

AMBITI DI CONSERVAZIONE DEI SITI PUNTUALI DI VALORE STORICO
AC-VS NSG Ambito di Conservazione del Santuario NS delle Grazie
AC-VS-PG Ambito di conservazione del nucleo storico di piazza Gagliardo/dei Pescatori

AMBITI DI CONSERVAZIONE DEI NUCLEI STORICI
AC-NS CA Ambito di conservazione del nucleo storico di Campodonico
AC-NS-SG Ambito di conservazione del riferimento storico di Sanguineto

AMBITI DI VALORE CONSERVAZIONE DI VALORI EMERGENTI

AC-VEN Ambito di Conservazione della Foce dell'Entella
AC-ME Manufatti Emergenti areali PTCP, Puntuali PTCP e Beni culturali – vincoli architettonici puntuali

2. AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE

AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE DEL TERRITORIO INSEDIATO
ARI-TU Ambiti di Riqualificazione del Tessuto Urbano
ARI-CU Ambito di Riqualificazione della collina urbana
ARI-Q-CR Ambito di Riqualificazione del quartiere di Caperana
ARI-Q-RI Ambito di Riqualificazione del quartiere di Ri
ARI-Q-SA Ambito di Riqualificazione del quartiere di Sampierdicanne
ARI-Q-SC Ambito di Riqualificazione del quartiere di S.Chiara e Fornace
ARI-PR Ambito di Riqualificazione di Preli
ARI-FM Ambito di Riqualificazione del Fronte Mare

AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE DEI SERVIZI DI SCALA TERRITORIALE
ARI-SR-PT Ambito di Riqualificazione del Porto Turistico
ARI-SR–SC Ambito di Riqualificazione dello stadio comunale
ARI-SR–CI Ambito di Riqualificazione del Cimitero del Capoluogo (arch. Moretti) e delle aree ad esso connesse
ARI-SR–CE Ambito di Riqualificazione dei servizi del centro
ARI-SR–CC Ambito di Riqualificazione Caserme di Caperana
ARI-SR–VT Ambito di Riqualificazione via Trieste (Carcere, Pal. Giustizia, Polizia, ex Gas)
ARI-SR-RU Ambito di riqualificazione dei servizi di Rupinaro

3. AMBITI DI COMPLETAMENTO

ACO-CA-CR Ambito di Completamento della Campagna abitata di Caperana
ACO-CA-SM Ambito di Completamento della Campagna abitata di S.Michele
ACO-CA-MX Ambito di Completamento della Campagna abitata di Maxena
ACO-CA-SG Ambito di Completamento della Campagna abitata di Sanguineto
ACO-CA-FO Ambito di Completamento della Campagna abitata località Forno
ACO-CA-ST Ambito di Completamento della Campagna abitata di San Terenziano
ACO-CA-CP Ambito di Completamento della Campagna abitata di Campodonico

AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE DELLE ATTIVITA' ECONOMICHE
ARI-TR Ambito di riqualificazione del territorio rurale e delle attività agricole
ARI-DP Ambito di riqualificazione del sistema produttivo
ARI-DP-F Ambito di riqualificazione del sistema produttivo nel settore florovivaistico.

4. AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE CONDIZIONATO

ARI-CFE Ambito complesso di riqualificazione concertata del fondovalle dell'Entella

5. DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE

DST-TRZ-CL Distretto di trasformazione "Colmata e Lido"

6. IDENTIFICAZIONE DEI SISTEMI

I sistemi costituiscono livello di disciplina che nel corso della gestione del Piano, sulla base di successivi progetti di approfondimento e di dettaglio, vengono ad integrare, ove occorra con carattere di prevalenza sulle disposizioni ordinarie d'ambito.
L'operatività dei singoli progetti di sistema resta sempre condizionata alla approvazione degli stessi da parte del Consiglio Comunale, nella forma della variante integrativa al PUC, di cui è già verificata in origine la coerenza con la Descrizione Fondativa.
Le specificazioni sulle modalità approvative dei progetti di sistema sono indicate nelle Norme distinte per ciascun sistema considerato.

6.1. Il sistema della città della cultura e della storia

Il sistema è volto a collegare all'interno di un progetto complessivo le grandi risorse storiche, artistiche, culturali che la città presenta al fine di una loro valorizzazione complessiva a costruire uno o più itinerari di fruizione evoluta di forte immagine a costituire occasione di richiamo e di polarità di valore territoriale.

6.2. Sistema dell'oliveto produttivo

Interessa le aree a dominante olivata specificate nella apposita Tavola del Piano e prevede uno i più progetti di sistema di cui sono identificate soglie di dimensioni e prestazioni a favore del recupero e del miglioramento produttivo dei fondi che abilitano ad una disciplina a carattere premiale relativa a tutto quanto può costituire supporto all'attività.

6.3. il sistema della ricettività turistica

costituito da tutti i presidi ricettivi di tipo alberghiero o extralberghiero sia in ambito urbano che extraurbano di cui è prevista la presenza, con le relative disposizioni in adempimento di quanto disposto dalla L.R. 2/2008 e s.m. e i.

6.4. Il sistema della mobilità leggera

Costituiscono componenti del sistema tutte le strutture volte alla mobilità leggera delle persone alternative all'uso dell'automobile di cui viene disciplinata la realizzazione all'interno delle disposizioni del Piano.

6.5. Il sistema della distribuzione commerciale

Raccoglie le disposizioni di carattere urbanistico in materia di localizzazione delle attività di distribuzione commerciale, in attuazione di quanto disposto dalla L.R. 1/2008 e s.m. ed in coerenza con il Piano Commerciale Comunale

6.6. Il sistema della fruizione escursionistica

Le disposizioni di sistema definiscono le modalità di sviluppo della fruizione degli itinerari escursionistici presenti nel territorio comunale individuando specifici "progetti speciali tematici" relativi a particolari percorrenze la cui approvazione, nelle forme dettagliatamente specificate in norma, costituisce integrazione puntuale delle disposizioni di Piano.

6.7. Il sistema della fruizione balneare

Corrisponde all'insieme delle risorse per la balneazione esistenti la cui disciplina di dettaglio viene coordinata con il Progetto di Utilizzo Comunale delle Aree Demaniali Marittime, costituenti aggiornamento del P.U.A. (Progetto Utilizzo degli Arenili), redatto ai sensi dell'art. 11 bis della L.R. 28 aprile 1999 n° 13 e s.m. e int.

6.8. Il sistema del verde urbano

Identifica le aree a verde comprese all'interno del tessuto urbano che per le proprie caratteristiche di dimensione, sistemazione, vegetazione costituiscono componente essenziale dei caratteri di qualità del sistema costituendo pause determinanti della trama edificata e come tali meritano di essere adeguatamente tutelate.

Art. 9. 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. 6/91 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 attuazioni dirette, dovrà uniformarsi alla suddetta disciplina paesistica, avuto riguardo alla localizzazione dei fabbricati ed alle loro caratteristiche compositive, architettoniche, formali, nonché alla scelta dei particolari architettoniche e del tipo di finiture.
Le disposizioni costituenti disciplina paesistica del P.U.C. 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 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 III – VARIANTI E MONITORAGGIO

Art. 10. Aggiornamenti, revisioni e varianti al PUC

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

1) Modifiche nella perimetrazione degli ambiti di riqualificazione eccedenti una fascia di spessore m. 20 o comunque interessanti aree aventi, ai fini del P.T.C.P. diversa disciplina di livello locale per qualsiasi assetto.
2) Modifiche alla perimetrazione degli ambiti di conservazione eccedenti i minimi adattamenti a dimostrate condizioni di fatto o a limiti catastali di lotti della stessa proprietà, in ogni caso contenuti entro i m. 10 di spessore
3) Specificazione delle destinazioni d'uso ammissibili nei diversi ambiti, relativamente alle indicazioni per la funzione della residenza, delle attività produttive, e delle attività agricole.
4) Variazione dei semplici parametri edilizi prescritti entro una fascia di m. 1,50, alla condizione dell'osservanza di quanto in analogia disposto in materia di altezza e di distanze dal D. M. 2 aprile 1968 e di tutte le altre disposizioni di legge.

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

Art. 11 Margini di flessibilità operativa delle previsioni

1. Variabilità generale automatica delle perimetrazioni

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

2. Margini di flessibilità interna alle disposizioni di zona

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.

Art. 12 Programma di monitoraggio connesso al procedimento VAS ai sensi della L.R. 32/2012 e s.m.

1. Indicatori di salubrità ambientale

Si intendono qui esplicitamente richiamati gli indicatori di salubrità ambientale (direttiva 2001/42/CE) individuati nella Relazione Ambientale di cui alla L.R. 32/2012, in relazione agli obiettivi ed alle strategie del progetto di PUC, a costituire oggetto di monitoraggio al fine di una periodica verifica degli effetti ambientali significativi nel corso della attuazione e della gestione del Piano stesso, al fine di individuare tempestivamente gli effetti negativi imprevisti ed essere in grado di adottare le misure correttive che al momento potranno essere ritenute maggiormente opportune.

2. Varianti al Piano e verifiche del programma di monitoraggio

A far data dalla entrata in vigore del Piano la deliberazione consigliare con la quale viene disposta la verifica intermedia dell'attuazione del PUC, così come prevista dal programma di monitoraggio indicato nelle procedure VAS annesse al Piano stesso, ha ordinariamente cadenza biennale.
Fermo restando quanto disposto all'art. 43 in materia di introduzioni di "varianti di aggiornamento" comunque ammissibili, la deliberazione consigliare con la quale vengono adottate varianti al PUC diverse da quelle previste dall'art. 43 stesso, deve esplicitamente e dimostrativamente fondarsi su apposita relazione di risultanza di monitoraggio, che relativamente alle varianti proposte ne verifichi la compatibilità con le risultanze finali del procedimento di VAS esperito sul progetto di PUC approvato .
Tale relazione di risultanza dovrà essere condotta sulla base dei contenuti della verifica intermedia immediatamente antecedente di non oltre dodici mesi, o in caso di non presenza in tale periodo della pertinente deliberazione consigliare potrà costituire oggetto della medesima deliberazione di adozione della variante, ai sensi dell'art. 45 della L.R. 36/1997 e s.m.
La relazione dovrà altresì esplicitamente illustrare i caratteri di compatibilità della variante con la conclusioni della Descrizione Fondativa e la congruità con il Documento degli Obiettivi.

3. Verifica della capacità depurativa

Al fine di garantire la piena efficienza del sistema depurativo dei reflui liquidi urbani nei confronti dell'intero sistema ambientale locale e con particolare riferimento alle acque della balneazione, potenzialmente interessate da rischi di inquinamento, è prescritto che il rilascio del permesso di costruire per interventi comportanti nuova S.A. residenziale, anche derivante da conversione da altre funzioni d'uso, in misura superiore a 500 mq., resti subordinato alla preventiva attestazione, da parte del soggetto concessionario dell'intero ciclo delle acque, della capacità teorica dell'impianto di depurazione a garantire l'assorbimento del carico di pari entità di abitanti equivalenti.

CAPO IV – DEFINIZIONI

Art. 13. Definizione dei parametri urbanistici e edilizi e di elementi di rilievo assunti dal Piano.

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

1. Parametri urbanistico-edilizi indicati nella Legge Regionale 16/2008.

SUPERFICIE AGIBILE (SA) E SUPERFICIE ACCESSORIA (S acc)
LOCALI INTERRATI (con la specificazione integrativa presente al punto 13 degli altri parametri)
SUPERFICIE NETTA DI VENDITA
VOLUME VIRTUALE
LOTTO ASSERVIBILE
INDICE DI UTILIZZAZIONE INSEDIATIVA (IUI)
SUPERFICIE ASSERVITA
SUPERFICIE COPERTA (SC)
RAPPORTO DI COPERTURA (RC)
DISTANZE TRA LE COSTRUZIONI (D)
DISTANZE DAL CONFINE (Dc)
DISTANZE DALLE STRADE (Ds)
ALTEZZA DEI FABBRICATI (H)
ALTEZZA INTERNA UTILE DEI LOCALI DA DESTINARE A RESIDENZA O A FUNZIONI AD ESSA ASSIMILABILI, UFFICI E ATTIVITA' TURISTICO-RICETTIVE
LINEA DI GRONDA
NUMERO DEI PIANI
SAGOMA
CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE, FORMALI E STRUTTURALI DELL'EDIFICIO

2. Definizione di altri parametri necessari per l'applicazione del Piano

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

2. SUPERFICIE FONDIARIA (SF)
È l'intera superficie del territorio di riferimento, con esclusione della parte destinata alla localizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
Si intendono comprese in essa le aree destinate alla viabilità, al verde ed ai parcheggi, di esclusivo uso privato.

3. LOTTO CONTIGUO MINIMO (LC)

Si definisce **lotto contiguo minimo (LC)** la quota del lotto 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. A questi fini, ove sussista comunque frontistanza maggiore di almeno m. 5,00 tra le aree da esservirsi , non costituisce soluzione di continuità la presenza di infrastrutture viarie o di corsi d'acqua ad eccezione dell'Autostrada, del tracciato ferroviario scoperto, e del corso principale del torrente Rupinaro.

4. VOLUME DI INGOMBRO PAESISTICO (V.I.P.)

E' il volume del fabbricato calcolato con il metodo dell'altezza media ponderale, come definito dal Regolamento Edilizio Comunale;

5. RAPPORTO DI INCIDENZA VOLUMETRICA (RV)

È il rapporto tra il Volume di Ingombro Paesistico come sopra definito e la Superficie Agibile dello stesso fabbricato, e viene utilizzato quale parametro di controllo sotto il profilo paesistico e tipologico compositivo dell'edificazione ammissibile.

RV = VIP/SA

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

6. DISTANZA DALLE STRADE PEDONALI (DSP)

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

8. SCHEMA DI ASSETTO URBANISTICO

Lo Schema di Assetto Urbanistico (SAU) è un elaborato grafico e normativo, facente parte degli atti dispositivi del Piano, rappresentante in forma grafica e descrittiva le condizioni compositive, quantitative, tipologiche e prestazionali dello sviluppo attuativo di una singola porzione di territorio identificato nelle tavole di Piano.

Esso costituisce altresì, limitatamente al settore considerato, specifica disciplina paesistica di livello puntuale costituendo integrazione di dettaglio delle indicazioni generali di tale normativa.

L'osservanza dello Schema, con le condizioni ed i limiti eventualmente specificati nello stesso, costituisce riferimento obbligatorio per l'attuazione degli interventi previsti dal Piano per il territorio interessato.

Lo Schema di Assetto Urbanistico, ove prescritto dalle presenti Norme, è approvato con deliberazione del Consiglio Comunale, ai sensi art. 24 del T.U. EE.LL., soggetta a pubblicità.

9. STUDIO DI INSERIMENTO AMBIENTALE

E' costituito da elaborati grafici e descrittivi atti a valutare le modalità la compatibilità di uno specifico intervento trasformativo delle sistemazioni in atto, in aree paesisticamente ed ecologicamente sensibili, con la salvaguardia dei valori paesistici

e naturalistici presenti, definendone la comparazione con altre possibili opzioni progettuali e descrivendo gli accorgimenti adottati per l'attenuazione dei relativi impatti sui valori propri del sito.
Lo studio deve fornire gli elementi per valutare la corretta regimazione delle acque naturali e meteoriche, nonché dimostrare l'assenza di possibili insorgenze di fenomeni di microdissesto, in relazione alla situazione ambientale d'intorno.

10. EDIFICIO SUSCETTIBILE DI CONVERSIONE A FUNZIONE ABITATIVA

Ove le presenti Norme ne dispongono l'ammissibilità mediante ristrutturazione, costituisce suscettibilità alla trasformazione verso la destinazione abitativa la condizione che il fabbricato oggetto di intervento sia costituito al momento da una struttura edificata, anche se parzialmente diruta, munita da pareti perimetrali realizzati in prevalenza in muratura e aventi una superficie quanto meno pari al 70% di quelle definenti complessivamente l'ingombro volumetrico fuori terra del fabbricato originario e di cui sia dimostrata la preesistenza all'atto dell'adozione delle presenti Norme

11. SOPPALCHI

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

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

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

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

- il soppalco deve avere una superficie non superiore al 30% rispetto a quella del locale.
- Il locale in cui viene inserito il soppalco deve avere altezza media non inferiore a mt. 4,50.
- lo spazio sottostante il soppalco deve avere altezza netta non inferiore a mt. 2,40.

La realizzazione di soppalchi nei locali a destinazione produttiva industriale ed artigianale è ammessa, con l'ottemperanza di quanto di seguito disposto:

- il soppalco deve avere una superficie non superiore al 70% rispetto a quella del locale.

- Il locale in cui viene inserito il soppalco deve avere altezza media non inferiore a mt. 6,00.
- lo spazio sottostante il soppalco deve avere altezza netta non inferiore a mt. 3,00.

La realizzazione di soppalchi nei locali destinati a magazzino e deposito è ammessa, con l'ottemperanza di quanto di seguito disposto

- il soppalco deve avere una superficie non superiore al 70% rispetto a quella del locale.
- Il locale in cui viene inserito il soppalco deve avere altezza media non inferiore a mt. 5,00.
- lo spazio sottostante il soppalco deve avere altezza netta di almeno mt. 2,40

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

12. PERTINENZE

La presente definizione opera, in applicazione del 4° comma dell'art. 17 della L.R. 16/2008 e s.m. e int. con esclusivo riferimento all'applicazione delle disposizioni del Piano in cui viene richiamata la "pertinenza". indipendentemente dalla considerazione codicistica della nozione .

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

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

Sono pertinenze costituenti nuova costruzione, quelle poste all'interno delle zone vincolate ai sensi del D.P.R. 42/2004 e s.m. laddove il loro volume (V.I.P.) risulti superiore al 10% di quello dell'edificio principale.
Costituisce in ogni caso nuova costruzione la formazione di manufatti pertinenziali posti anche in parte al di fuori di una fascia di spessore di m. 20 costruita tutt'attorno al sedime dell'edificio principale.
Non costituisce nuova costruzione la formazione di manufatti pertinenziali non a carattere volumetrico e destinati a ospitare impianti tecnici completamente interrati con esclusione delle piscine e di qualsiasi elemento comportante la creazione di un volume interno accessibile alle persone.

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

13. COSTRUZIONI INTERRATE

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

14. POSTO AUTO

È costituito da uno spazio accessibile carrabilmente avente superficie non inferiore a mq. 12,00 entro cui può essere inserito un rettangolo libero di dimensioni minime di mt. 2,00 x 4,80.
Il posto a stallo per "mezzi pesanti" è costituito da uno spazio avente superficie non inferiore a mq. 30,00 entro cui può essere inserito un rettangolo libero di dimensioni minime di mt. 2,80 x 10,00.

15. MANUFATTI MINORI NON VOLUMETRICI

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

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

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

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

Veranda o chiosco
È il manufatto posto su suolo privato o in concessione su pubblico demanio, prevalentemente realizzato con elementi rimuovibili, esclusivamente destinato a ospitare attività connesse a funzioni informative o a supporto di pubblici servizi o a rivendita di giornali o fiori.
La realizzazione di nuovi manufatti del tipo costituisce nuova costruzione.

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

Attrezzature balneari
Sono costituite dall'insieme dei manufatti funzionali alla fruizione delle spiagge ed all'esercizio della balneazione, al servizio ed alla ricreazione degli utenti, al ricovero delle relative attrezzature ivi comprese le imbarcazioni.
Tali strutture possono avere carattere stabile o temporaneo in relazione alla loro funzione.
Esse costituiscono nuova costruzione anche laddove la permanenza dei manufatti sia semplicemente a cadenza stagionale o periodica.
La relativa disciplina, fatte salve esplicite disposizioni contenute in singoli ambiti del Piano, è determinata in conformità al Piano di Utilizzo delle Aree Demaniali approvato e vigente al momento come esplicitamente richiamato all'interno delle disposizioni di sistema all'art. 50. delle presenti Norme.

Impianti tecnologici collettivi e di pubblica utilità.
Appartengono alla presente definizione tutte le installazioni connesse agli impianti puntuali ed alle reti di distribuzione di acqua, energia elettrica, gas, ed ai manufatti comunali di servizio generale quali i servizi igienici pubblici, uffici di servizio per

autoservizi di linea, chioschi per il controllo della sosta, la vigilanza e l'informazione e simili.
Sono comprese nella categoria i serbatoi, le cabine di trasformazione e quant'altro occorra per l'esercizio delle attività di distribuzione a rete e gli impianti di teleradiocomunicazione come individuati dalle disposizioni in materia.

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

16. 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.

17. AZIENDA AGRICOLA PRODUTTIVA

Agli effetti delle presenti Norme costituisce Azienda Agricola Produttiva (AAP) un coacervo di superfici anche non contigue ma tutte ricomprese entro il medesimo bacino idrografico (Rupinaro, Entella, versante marittimo) compresa una fascia di sovrapposizione di spessore m. 150 posta ai due lati del crinale dividente i due bacini fluviali, in cui è complessivamente dimostrata la presenza di una S.A.U. (superficie Agricola Utilizzabile) non inferiore alla soglia disposta nel dettaglio della Norma d'ambito.

18. ARREDI DELLO SPAZIO ESTERNO E INSEGNE

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

19. IMPIANTI E MEZZI TECNICI PER IL RISPARMIO ENERGETICO

Costituiscono impianti e mezzi tecnici volti al risparmio energetico l'insieme delle strutture tecnologiche volte all'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili quali pannelli solari, impianti per l'energia eolica e/o geotermica e dei provvedimenti tecnici sulle strutture murarie aventi effetti sulla di riduzione dei consumi di energia.
La 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. a mente del precedente punto 7 del presente articolo non sono da considerarsi gli spessori delle murature perimetrali portanti, dei solai intermedi e di quello di copertura che eccedano, sia per gli elementi strutturali che sovrastrutturali, i 30 centimetri, sino ad un massimo di ulteriori centimetri 25 per le murature perimetrali e il solaio di copertura e di centimetri 15 per i solai orizzontali intermedi.

20. 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.

21. BACINO IDROGRAFICO

Ai fini applicativi delle presenti norme con la definizione di Bacino Idrografico a livello comunale, (es. riferimento precedente punto 17) deve intendersi la suddivisione in tre porzioni di territorio comunale in relazione alla destinazione delle acque scolanti su di esse (Entella, Rupinaro, versante marittimo.)

Art. 14 Destinazione Funzionali

Le destinazioni funzionali (o destinazioni d'uso) considerate dal Piano sono ricondotte alle categorie disposte all'art. 23 ter del D.Lgs. 380/2001 e s.m. e 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 o di distretto.

1. **Destinazione d'uso Residenziale (R)**

- 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. (R1)
- Abitativa del conduttore di attività e servizi rurali (R2)
- Residenze collettive specialistiche destinate a comunità civili, religiose o assistenziali,, alloggi protetti, case famiglia, foresterie. (R3)
- Parcheggi aventi funzione pertinenziale rispetto alle attività residenziali insediate. (R4)

2. **Destinazione d'uso Turistico-ricettiva (T)**

- Alberghiera (T1)
- Extra-alberghiera con esclusione delle strutture utilizzanti alloggi abitativi (T2)

3. **Destinazione d'uso Produttiva e direzionale (P)**

- 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 (P1)
- Attività di deposito, movimentazione e distribuzione all'ingrosso connesse al sistema terziario e di materiali per l'edilizia. (P2)

4. **Destinazione d'uso Commerciale (C)**

- Distribuzione al dettaglio, attività di servizio alla persona, paracommerciali e pubblici esercizi. (C1)
- Artigianale artistico e di servizio, utilizzante procedimenti compatibili con la funzione residenziale; (C2)
- Locali per attività ricreative e di spettacolo di livello locale, circoli e sedi di associazioni private. (C3)

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

- 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 .(A1)
- Attività agrituristiche (A2)
- 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 (A3)

6. Destinazione d'uso Autorimesse e rimessaggi (V)

- 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.

7. Destinazione d'uso Servizi (S)

- 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.

Art. 15 Classificazione delle categorie di intervento

Il P.U.C. assume dal T.U. approvato con D.P.R 380/2002 nella forma al momento vigente e dalla L.R. 16 del 2008 e s. m. e int. "Disciplina dell'attività edilizia" la tipologia normativa delle categorie che definiscono le funzioni ed i contenuti degli interventi sul territorio, siano essi di conservazione e recupero del patrimonio edilizio esistente, di trasformazione del patrimonio edilizio stesso o di nuovo impianto. Salve le specificazioni di dettaglio, in riferimento alle esigenze di salvaguardia delle caratteristiche paesaggistico-ambientali del territorio di cui alla disciplina paesistica, il Piano, in accordo con le pertinenti disposizioni legislative e attese le particolari esigenze del territorio comunale, specifica le categorie di intervento come in appresso. L'elenco che segue (in cui è indicato l'articolo della L:R. di riferimento) deve essere considerato automaticamente integrato a seguito di provvedimento della Giunta Regionale assunto ai sensi dell'art. 12 della L.R.16/2008 citata e indicano

1. Categorie assunte dalla L.R. 16/2008 e s.m.

Manutenzione Ordinaria (art. 6)

Manutenzione Straordinaria (art. 7)

Restauro (art. 8)

Risanamento Conservativo (art. 9)

Ristrutturazione Edilizia (art. 10)

Sostituzione Edilizia (art. 14)

Nuova Costruzione (art.15)

Ristrutturazione Urbanistica (art. 16)

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

2. Modalità d'intervento classificate dal PUC

2.1. Integrazione Edilizia (IE)

1. Si definiscono di integrazione edilizia quegli interventi sugli edifici esistenti che in ragione di accertate carenze di tipo igienico-sanitario o funzionale-impiantistico al momento presenti nell'edificio, in relazione alla destinazione d'uso in atto, ne prevedano il soddisfacimento mediante la formazione di nuova volumetria e/o superficie agibile esterna all'involucro volumetrico preesistente, in termini proporzionali alla S.A. originaria.
2. Gli interventi di integrazione edilizia operano separatamente rispetto alle destinazioni d'uso in atto, e pur costituendo nuova edificazione, salvo il caso di cui alla precedente definizione della ristrutturazione, non necessitano di nuovi asservimenti di aree e sono disciplinati da pertinenti parametri di tipo edilizio, architettonico e di compatibilità con il contesto d'intorno.
3. Le norme del PUC determinano per ogni ambito l'ammissibilità o meno e l'entità della percentuale massima di incremento rispetto alle entità preesistenti, con la possibilità di determinazione di soglie massime comunque non valicabili a livello di singolo edificio.

2.2. Interventi di Incremento Volumetrico (IV)

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

2.3. Ricomposizione Edilizia (RE)

1. Sono definiti di ricomposizione edilizia gli interventi aventi per oggetto il recupero di volumi fuori terra aventi caratteri incongrui (art. 13 punto 26) legittimi o legittimati esistenti all'atto dell'adozione del Piano, volti alla riqualificazione paesistica ed ambientale dell'area interessata, anche attraverso demolizione o accorpamento dei manufatti stessi con l'omologazione del volume recuperato ai caratteri tipologico-compositivi propri della tradizione costruttiva locale con analoga funzione d'uso.
2. Fatte salve specifiche disposizioni d'ambito contenute nelle Norme, ove il manufatto incongruo sia realizzato in aderenza o abbia distanza da edificio a carattere principale posto nella medesima proprietà contigua sino a m. 15 (o altra distanza determinata dalla norma d'ambito), e rispetto al quale sia rinvenibile un rapporto di pertinenzialità anche di fatto, è ammesso, contestualmente alla demolizione del manufatto stesso, l'utilizzo di una

disponibilità volumetrica pari a quella demolita sino a mc. 30 ed al 50% dell'eccedenza, con un massimo comunque non valicabile di mc. 50 per edificio da disporre in integrazione del fabbricato principale presente nella stessa proprietà, con le modalità disposte per gli ampliamenti volumetrici in assenza di asservimento e attribuzione di destinazione d'uso in analogia con quella presente nell'edificio principale.

3. Al fine della riqualificazione di aree interessate da più manufatti, non aventi destinazione residenziale, ed aventi caratteristiche non coerenti con il contesto, è considerato di ricomposizione edilizia l'intervento di demolizione dei manufatti incongrui ed il loro recupero volumetrico all'interno dello stesso lotto di proprietà unitaria e nella stesso ambito, anche con accorpamento in unico volume, con attribuzione di destinazione d'uso analoga con quella preesistente nell'edificio di maggiori dimensioni.
4. L'intervento di ricomposizione edilizia è considerato di nuova edificazione ed è disciplinato nel dettaglio, ove occorra, dalla disciplina di ciascuna zona urbanistica. In assenza di specifiche disposizioni d'ambito i parametri edilizi da osservare per gli interventi di cui al punto 3. sono i seguenti:

- H max ml. 3,00
- DC ml. 5,00
- D ml. 10,00 nel caso di frontistanza con pareti finestrate
- DSC e DSP ml. 5,00

Il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla sottoscrizione di atto di impegno di non mutare la destinazione d'uso assegnata per un periodo di almeno 15 anni a partire dal rilascio del titolo edilizio stesso.

Art. 16. 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 (IE, IV, RE) la loro sommatoria in termini di valore del V.I.P. non potrà peraltro eccedere di oltre il 50% l'accrescimento massimo previsto per una delle modalità utilizzate.

CAPO V - SISTEMA DEI SERVIZI E DELLE INFRASTRUTTURE

Art. 17 Generalita'

1. Caratteristiche generali

Salvo quanto disposto al successivo punto del presente comma il sistema dei servizi ed attrezzature pubbliche di interesse generale viene disciplinato dal Piano in termini autonomi per l'intero territorio comunale, indipendentemente dalla entrostanza delle superfici destinate a tale funzione all'interno di specifici ambiti o distretti.

I complessi di aree a servizio collettivo, che per dimensione, caratteristiche e pluralità delle funzioni assolte possiedono valore di polarità di livello territoriale sono invece classificati dal Piano come Ambiti specifici, dotati di una propria disciplina.
Costituiscono componenti del sistema oltre a tutte le superfici destinate alle funzioni di cui ai punti precedenti (sottosistema degli standard urbanistici), 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.

2. Identificazione cartografica

Le superfici interamente destinate ad accogliere il sistema dei servizi sono identificate con unica colorazione nelle tavole di suddivisione del territorio comunale in ambiti e distretti (STR 1), e sono poi rappresentate e specificate nel dettaglio, per categoria e con numerazione di riferimento, in apposita tavola facente parte della struttura del Piano (tav. STR 2).

Art. 18 Gli standard urbanistici

1. Identificazione e specificazione dispositiva

La tav. n° str. 2 del Piano identifica tutte le aree destinate a servizi di standard esistenti e di previsione segnalandone l'ubicazione o la denominazione.
A seconda della funzione svolta le aree a standard possono considerarsi appartenenti ad una specifica zona secondo la ripartizione che segue, al fine dell'applicazione delle pertinenti disposizioni urbanistico-edilizie.
I plessi principali in cui sono concentrate più servizi a costituire effettiva polarità di servizio urbano e /o territoriale sono riconosciuti dal PUC come specifici **"Ambiti di Riqualificazione dei servivi a scala territoriale**" contrassegnati con la sigla ARI-SR-nn .
La disciplina disposta per tali Ambiti, presente nel seguito delle presenti Norme, deve considerarsi prevalente ed integrativa, ove occorra, rispetto a quella ordinariamente prevista per ciascuna categoria di standard dal presente articolo.

1. Categoria dell'interesse comune:

a) Zona per servizi istituzionali e di carattere generale (FIC)
b) Zona per servizi sociali e socioassistenziali (FIS)
c) Zona per attrezzature sanitarie (FH)
d) Zona per servizi religiosi (FIRC)
e) Zona dei servizi cimiteriali (FIX)
d) Zona per servizi tecnologici (FIT)

2 Categoria dell'istruzione

a) Zona per scuola dell'obbligo e dell'infanzia (FI)
b) Zona per scuole superiori (FSC)

3 Categoria del Verde Pubblico Attrezzato

a) Zona per verde attrezzato e parchi urbani (FV)
b) Zona per attività sportive (FSP)

4 Categoria dei parcheggi pubblici

a) Zona per parcheggi pubblici (FP)

I parametri urbanistici relativi alle zone di cui al presente articolo verranno in generale definiti in sede progettuale, in accordo con le specifiche esigenze funzionali della loro corretta organizzazione, nonché in conformità alle disposizioni che seguono ed alla disciplina ambientale.

2. Appartenenza di fatto e modalità di fruizione

Oltre alle aree già identificate dalla apposita tavola, sono automaticamente sottoposte alla disciplina del presente articolo, con riferimento alla tipologia di destinazione d'uso pertinente, tutte quelle superfici scoperte e/o di solaio coperto, che in sede di attuazione delle previsioni di Piano diverranno oggetto di cessione al Comune, o gravate di servitù d'uso pubblico, a seguito di adempimento di convenzione attuativa di lottizzazione o di procedimento ad essa assimilabile annesso a titolo abilitativo edilizio.
La effettiva fruibilità collettiva dei servizi insediati nelle singole aree deve essere preferibilmente garantita dalla proprietà delle predette aree in capo al Comune o ad altro Ente istituzionalmente competente.
E' peraltro ammesso che in casi particolari, a giudizio non sindacabile del Comune, 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 onerose di ammissione sottoposte al controllo del Comune.

Art. 19. Disposizioni generali e di dettaglio per ciascuna zona

In tutte le zone, 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, sono ammesse lievi modificazioni dei perimetri delle superfici individuate, 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

• ristrutturazione edilizia anche con mutamento di destinazione d'uso all'interno delle funzioni che compongono il sottosistema
• incremento volumetrico nei limiti delle esigenze funzionali del servizio

1. Zona per attività di interesse comune (FIC)

La zona è destinata esclusivamente alla conservazione, potenziamento e nuovo insediamento di funzioni appartenenti alle categorie che seguono:
- uffici pubblici istituzionali locali
- strutture per i servizi amministrativi, civili, giudiziari, militari dello Stato.
- uffici di Società ed Enti preposti alla erogazione di servizi alla collettività.
- strutture per la prestazione di servizi sociali, sanitari puntuali e assistenziali.
- 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

1.1. Disposizioni particolari e parametri

I parametri urbanistici dei fabbricati e delle attrezzature destinate alle opere di servizio identificate al presente articolo, verranno definiti di volta in volta, in sede di progetto, in accordo con le esigenze di corretta localizzazione ed organizzazione logistica dei singoli servizi, in coerenza con le disposizioni in materia paesistico-ambientale 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.

2. Zona per attrezzature sanitarie (FH)

La zona è destinata esclusivamente al mantenimento ed eventuale potenziamento delle strutture sanitarie e di servizio sociale a gestione pubblica e/o privata.

La struttura dell'Ospedale e dei servizi generali ed amministrativi della ASL 4 presenti in connessione è ricompresa all'interno dell'Ambito ARI-SR-RU (Ambito di riqualificazione dei servizi di Rupinaro)

2.1. 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, 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 preesistente nell'ambito della stessa zona, con un minimo comunque ammesso di ml. 9,50.
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. fatti salvi piccoli volumi di servizio ad un solo piano fuori terra che potranno essere collocati con l'esclusivo rispetto dei limiti di distanza stabiliti dal C.C.

3. Zona per servizi religiosi (FIRC)

Corrisponde alle zone entro cui sono collocati edifici e spazi aperti destinati all'esercizio del culto e alle attività connesse alla pastorale religiosa.
Le funzioni d'uso ammesse nella zona sono tutte quelle riconducibili all'esercizio del culto e della connessa pastorale come definite dalla Legge regionale n° 4/85.

3.1. Disposizioni particolari e parametri

I parametri urbanistici dei fabbricati e delle attrezzature destinate alle opere di servizio identificate al presente articolo, verranno definiti di volta in volta, in sede di progetto, in accordo con le esigenze di corretta localizzazione ed organizzazione logistica, 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 di flessibilità del Piano la possibilità, alla condizione del parere favorevole 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, nel qual caso dovrà osservarsi nelle nuove costruzioni la distanza minima assoluta di 10 m.
Sarà altresì consentita la sopraelevazione sino a m. 1,50 dei fabbricati esistenti destinati o da destinarsi a standard, entro il perimetro della struttura esistente

compresi eventuali sporti ed elementi aggettanti, nel rispetto degli allineamenti preesistenti.

4. Impianti cimiteriali (FIX)

Dato atto che il Cimitero Urbano viene costituito dal PUC in Ambito disciplinato autonomamente in ragione della sua particolare rilevanza architettonica dovuta alla sua progettazione unitaria (ARI-SR–CI Ambito di Riqualificazione del Cimitero del Capoluogo e delle aree ad esso connesse), in corrispondenza di tutti gli altri impianti cimiteriali presenti nel territorio comunale sia di proprietà pubblica che parrocchiale, 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.
E' in ogni caso ammessa la formazione di nuovi corpi loculi alla condizione che venga comunque osservata un'altezza massima non superiore a quella dei corpi loculi già esistenti all'interno del medesimo impianto.

5. Zona per servizi tecnologici (FIT)

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

5.1.Disposizioni particolari e parametri

I parametri urbanistici dei fabbricati e delle attrezzature destinate alle opere di servizio identificate al presente articolo, verranno definiti di volta in volta, in sede di progetto, in accordo con le esigenze di corretta localizzazione ed organizzazione logistica dei singoli servizi, in coerenza con le disposizioni in materia paesistico-ambientale.
Sarà altresì consentita la sopraelevazione dei fabbricati esistenti destinati o da destinarsi a servizi, entro il perimetro della struttura esistente compresi eventuali sporti ed elementi aggettanti, nel rispetto delle distanze minime tra fabbricati stabilite dal Codice Civile.
In via generale è prescritto che le linee di alimentazione principali dell'energia elettrica vengano realizzate in interrato. Eventuali deroghe a tale disposizione potranno essere concesse dal Comune esclusivamente ove l'intervento non interferisca con visuali paesistiche di rilievo o la sistemazione in interrato risulti tecnicamente troppo complessa o eccessivamente onerosa.
Gli impianti per la telecomunicazione emittenti radiofrequenze di qualsiasi entità, di nuovo impianto, sono in generale vietati all'interno di tutti agli ambiti di conservazione e riqualificazione, e dei distretti , con eccezione dell'ambito TNI ed a condizione della distanza di almeno 300 m. da ogni edificio abitativo, fatti salvi i casi espressamente disciplinati dal Comune con apposito provvedimento regolamentare.

6. Zona per l'istruzione (FI)

La zona è destinata esclusivamente all'insediamento di funzioni appartenenti alle categorie che
seguono:
- scuola materna e dell'obbligo

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

Deve darsi atto che le principali dotazioni scolastiche cittadine, sia a livello della scuola dell'obbligo che superiori) sono ricomprese all'interno sia dell' Ambito ARI-SR-RU di riqualificazione dei servizi di Rupinaro che dell'Ambito ARI-SR–CE di Riqualificazione dei servizi del Centro, pertanto le disposizioni che seguono operano direttamente sulle altre strutture scolastiche presenti nel Comune mentre hanno carattere integrativo per le strutture scolastiche all'interno degli Ambiti sopra ricordati, ove non superate dalle disposizioni d'Ambito stesse.

6.1.Disposizioni particolari e parametri

I parametri urbanistici dei fabbricati e delle attrezzature saranno definiti di volta in volta, in sede di progetto, in accordo con le esigenze di corretta localizzazione ed organizzazione logistica delle funzioni da allocare, 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 comunque consentito 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, ferma restando la distanza minima tra fabbricati frontistanti di cui almeno uno presenti pareti finestrate, nel qual caso dovrà osservarsi nelle nuove costruzioni la distanza minima assoluta di 10 m.

c) la distanza dai confini dovrà essere pari o superiore alla metà dell'altezza del fabbricato, con un minimo di 5 m.

E' altresì consentita la sopraelevazione dei fabbricati esistenti destinati o da destinarsi a servizi per l'istruzione, entro il perimetro della struttura esistente compresi eventuali sporti ed elementi aggettanti, nel rispetto degli allineamenti preesitenti condizione che l'altezza massima originaria non venga elevata per più di m. 1,50.

7. Zona per verde attrezzato e parchi urbani (FV)

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.

7.1. 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 il volume complessivo di tali manufatti, sia interrati che fuori terra, non potrà eccedere il rapporto (IFF) di 0,05 mc/mq. rispetto alla superficie della zona interessata.
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.

7.2. Aree a verde pubblico di appoggio alla funzione escursionistica leggera

All'interno delle aree in condizioni collinari ed esterne al sistema edificato, e che per collocazione sono idonee a costituire risorsa collettiva connessa alla fruizioni di particolari valori storico e di principali percorrenze turistiche pedonali o cicloturistiche, è consentita, nella misura massima di una per ogni plesso di zona, la edificazione sulla base di progetto di iniziativa pubblica. di piccola struttura di supporto alla funzione escursionistica, attrezzata per la sosta temporanea e la ristorazione.
Tali strutture dovranno essere collocate in modo da non interferire con visuali panoramiche, o con l'apprezzamento di particolari valori costruiti, e la loro realizzazione non dovrà comportare la formazione di sbancamenti o reinterri di spessore maggiore di m. 1,50.
Di preferenza il manufatto dovrà essere collocato in sito già interessato in precedenza da trasformazioni o da edificazioni oggi dirute.
E' prescritta una tipologia rustica, coerente con i caratteri rurali del sito e rispondente alle tradizioni tecniche costruttive locali per i manufatti di sostegno all'esercizio agricolo.
I materiali di impiego dovranno essere esclusivamente la pietra locale ed il legno, con la copertura rivestita in lastre lapidee.
I predetti manufatti potranno essere realizzati senza necessità di asservimento di aree anche a cura di privati proprietari, che ne cureranno la costruzione e la gestione attraverso convenzionamento con il Comune e sotto l'osservanza delle condizioni che seguono:
- la superficie coperta massima dovrà essere contenuta entro mq. 60
- l'altezza dell'estradosso del colmo più elevato non potrà eccedere i m. 4,50.

La convenzione dovrà 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.
Dovrà 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.

8. Zona per attività sportive (FSP)

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

8.1. Disposizioni particolari 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 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 comunque consentito sino a m. 9,00
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 abbricato, con un minimo di 5 m.
Costituisce disposizione di flessibilità del Piano la possibilità, alla condizione del favorevole parere della Commissione Edilizia e dell'Amministrazione sanitaria, di derogare ai parametri indicati al precedente punto, 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.
Sarà altresì consentita la sopraelevazione dei fabbricati esistenti destinati o da destinarsi a standard, entro il perimetro della struttura esistente compresi eventuali sporti ed elementi aggettanti, nel rispetto delle distanze minime tra fabbricati stabilite dal Codice Civile.

9. Zona per parcheggi pubblici (FP)

Le aree comprese nella zona sono destinate alla sistemazione di superfici di parcheggio per gli autoveicoli a livello delle contigue sedi stradali. Sono comprese nella zona le aree ove è altresì consentita la formazione di strutture per il parcheggio autoveicolare da realizzarsi anche su diversi livelli di piano, sia in interrato che fuori terra.

9.1.Disposizioni particolari e parametri

I parametri urbanistici verranno definiti di volta in volta, in sede di progetto, in accordo con le esigenze di corretta localizzazione ed organizzazione logistica dei singoli parcheggi, in coerenza con le disposizioni in materia paesistico-ambientale e nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
a. l'altezza massima del volume fuori terra non potrà superare i m. 4,00
b. la distanza dei volumi in elevazione dagli altri edifici non dovrà essere inferiore a m. 6,00.
Costituisce disposizione di flessibilità del Piano la possibilità, alla condizione del favorevole parere della Commissione Edilizia e dell'Amministrazione sanitaria, di derogare ai parametri indicati ai precedenti punti, per motivate ed imprescindibili esigenze tecnico-progettuali, fatta eccezione per la distanza minima da fabbricati con pareti finestrate, nel qual caso dovrà osservarsi nelle strutture in elevazione fuori terra la distanza minima assoluta di 10 m.

10. Realizzazione di pubblici servizi in concomitanza con parcheggi privati

E' consentito che la realizzazione delle strutture di servizio pubblico previste dal Piano possa essere contestuale alla formazione di superfici di parcheggio privato nelle stesse superfici.
In tale caso, a mezzo di apposito atto convenzionale tra il Comune ed il soggetto privato realizzatore dell'intervento, dovrà essere garantita la integrale realizzazione del servizio pubblico nelle dimensioni previste dal Piano, restando nella disponibilità del soggetto privato le eventuali superfici coperte ricavabili al di sotto delle superfici da rendere pubbliche.
Tali superfici dovranno irrevocabilmente essere destinate a funzioni di parcheggio autoveicolare. La convenzione determinerà gli oneri posti a carico del soggetto attuatore, le modalità di attuazione delle opere e le garanzie da disporsi a favore del Comune.

Art. 20 Il sottosistema della mobilità

1. La viabilità carrabile

Il P.U.C. recepisce la classificazione delle strade del Codice della Strada.
Le disposizioni che seguono disciplinano le caratteristiche minime delle strade comunali e di quelle equiparate.
I tracciati viari della cartografia di P.U.C. indicati quali "viabilità di nuova previsione" sono indicativi e di massima e potranno venir variati, in sede di progettazione esecutiva, entro una fascia di 12 (dodici) m dal limite esterno dei tracciati stessi. Nelle aree destinate alla viabilità di nuova formazione, di conferma di quella esistente, 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, per una fascia di spessore di m. 5 da ogni lato della viabilità pubblica esistente o di quella di previsione.

2. Strade vicinali o private

Alle strade private, che non costituiscano semplici rampe di raccordo e servizio dalla viabilità principale per insediamenti minori e abbiano lunghezza inferiore a m. 100, si applicano le prescrizioni impartite per le corrispondenti strade pubbliche comunali.

3.Regolarizzazione delle sedi stradali

E' sempre consentita la regolarizzazione del calibro della carreggiata utile delle strade pubbliche sino al raggiungimento della larghezza minima indicata per ciascuna tipologia di strada al successivo punto del presente articolo.
Ove per motivate esigenze di regolarizzazione del calibro stradale risulti, ad insindacabile giudizio del Comune, necessaria la demolizione di parti di volume di fabbricati esistenti, è sempre consentito, il recupero di pari entità di volume v.p.p. rimosso, da ricomporsi nel fabbricato oggetto di intervento con l'utilizzo dei parametri di altezza e distanza disposti dalle Norme per gli incrementi volumetrici e con la possibilità di una maggiorazione del 15% rispetto al volume v.p.p. rimosso..

Nel caso la porzione da demolire risulti maggiore del 30% 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 l'osservanza dei parametri edilizi che seguono:
H max = non superiore di oltre 1,00 m. rispetto a quella preesistente
Distanza dai confini di proprietà = m. 5,00 o minore se preesistente sino ad un minimo di m. 1,50
Distanza dalle costruzioni frontistanti non poste oltre una viabilità pubblica carrabile = m. 10,00
S.A. = non maggiore del 20% rispetto a quella preesistente
V.I.P. = non maggiore del 20% di quello preesistente.
RV – non maggiore di oltre il 5% rispetto a quello dell'edificio originario.
L'intervento è assentito con titolo edilizio con contestuale stipula di convenzione a garanzia della cessione gratuita al Comune della superficie di proprietà privata oggetto di ampliamento stradale.

4. Caratteristiche minime delle strade di nuova costruzione.

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

Caratteristiche geometriche minime prescritte per le strade di nuova Costruzione:
Tipo di strada Larghezza della carreggiata utile Pendenza massima
Primaria 7,00 m. pendenza max 10%
Urbana di quartiere 6,50 m. pendenza max 12%
Locali 2,50 m. per ogni senso di marcia pendenza, max m 15%
Le strade locali, ove la loro realizzazione comporti particolari problematiche di tipo idrogeologico o paesistico, potranno avere larghezza minore sino a m. 3,00 a condizione che siano dotate di piazzole di scambio opportunamente posizionate al fine di consentire gli incroci.

5. Accessibilità ai mezzi di soccorso antincendio

Al fine di consentire agevoli accessi ai mezzi di soccorso, negli insediamenti produttivi interessanti una pluralità di aziende, nelle aree destinate a struttura ricettiva all'aria aperta e nei complessi alberghieri di capienza superiore ai 25 P.L. dovrà essere sempre previsto un sistema di accessibilità veicolare aventi le seguenti caratteristiche:
- larghezza minima m. 3,50
- altezza libera min. m. 4,00
- raggio di volta min. m. 13
- pendenza non superiore al 10%
- resistenza al carico almeno 20 t.

6. Disciplina specifica delle opere e degli interventi per la viabilità

provinciale

Lungo la rete della viabilità esistente in gestione alla Città Metropolitana è costituita una fascia di 15 m. per lato, funzionale alla definizione del tracciato definitivo.
All'interno di tale fascia le destinazioni d'uso previste nel P.U.C. sono integrate dalla generalizzata possibilità di realizzare gli interventi sulla viabilità principale di cui al precedente comma , nonché della possibilità di realizzare manufatti di servizio e collocare impianti tecnici, per la manutenzione delle strade stesse.
La progettazione definitiva degli interventi concernenti la rete delle strade prevista dal PTC provinciale e per l'adeguamento funzionale delle strade esistenti può discostarsi dal tracciato indicato nelle tavole di Piano o da quello esistente, al fine di un migliore adattamento allo stato dei luoghi,dell'attenuazione dell'impatto ambientale, dell'osservanza della disciplina paesistica di livello puntuale e della rispondenza a specifiche esigenze tecniche riscontrate all'atto della stessa progettazione, entro la predetta fascia di 15 m. per lato.
Al fine di favorire l'attuazione degli interventi di adeguamento tecnico e miglioramento funzionale della rete delle strade, ove di renda necessario procedere alla demolizione di fabbricati e manufatti esistenti, gli stessi potranno essere ricostruiti, anche in modo diverso ma a parità di volume v.p.p. e con una S.A. non superiore di oltre un terzo a quella rimossa, entro la predetta fascia di 15 m. dal ciglio della strada, con obbligo di osservare, nella ricostruzione, una distanza minima dal nuovo ciglio stradale di 3 m. e di cedere alla Città Metropolitana o ad altro Ente Pubblico designato dalla stessa, il terreno occorrente per effettuare l'intervento di adeguamento e miglioramento della medesima strada.

Nella ricostruzione dovranno altresì essere osservati i parametri edilizi che seguono:
H max = non superiore di oltre 1,00 m. rispetto a quella preesistente
DC = m. 5,00 o minore se preesistente sino ad un minimo di m. 1,50
D = m. 8,00 o minore se preesistente sino ad un minimo di m. 4,00

Art. 21. 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 I.U.I. pari a 0,05 mq/mq. utilizzabile in conformità a quanto disposto all'art. 5 delle presenti Norme..

Art. 22. Distributori di Carburante.

La loro realizzazione è ammessa nelle aree adiacenti alla viabilita' veicolare esclusivamente laddove vanga osservata integralmente la seguente disciplina:
impianti in fregio a strade comunali di tipo e ed f:
Area con lato prospiciente sulla viabilità di accesso non inferiore a ml. 35 ferme restando le caratteristiche di cui al punto successivo n. 2.

- Area localizzata in modo che sia possibile prevedere accessi carrai conformi al disposto degli Artt.44 e 46 del DPR 495/92 come modificato dall'Art.36 del DPR 610/96 ovvero:

- Distanza minima degli accessi da innesto viabilità pubblica: ml. 12.00
- Larghezza minima di ogni accesso:
- ml. 5.00 (erogazione gasolio solo per autovetture)
- ml. 10.00 (erogazione gasolio per tutti gli autoveicoli)
- Larghezza minima aiuola spartitraffico:
- ml. 15.00 (erogazione gasolio solo per autovetture)
- ml. 25.00 (erogazione gasolio per tutti gli autoveicoli)
- Profondità minima area (in corrispondenza delle pompe principali)
- ml. 15.00 (erogazione gasolio solo per autovetture)
- ml. 20.00 (erogazione gasolio per tutti gli autoveicoli)
- impianti in fregio a traverse interne di strade provinciali (o ex ANAS)
- Distanza minima degli accessi da innesti di viabilità pubblica: ml. 15.00
- Larghezza minima degli accessi:
- ml. 10.00 (erogazione gasolio solo per autovetture)
- ml. 15.00 (erogazione gasolio per tutti gli autoveicoli)
- Larghezza minima aiuola spartitraffico:
- ml. 10.00 (erogazione gasolio solo per autovetture)
- ml. 30.00 (erogazione gasolio per tutti gli autoveicoli).
- Ad integrazione degli impianti di distribuzione dei carburanti, è ammessa la presenza di volumi destinati a funzioni di tipo commerciale e di pubblico esercizio, con gestione unitaria con quella del distributore, con superficie di vendita non superiore a mq. 150.

1. Parametri edilizi

I parametri edilizi per la realizzazione sono i seguenti:
Superficie coperta non superiore al 30% dell'area impegnata (nel rapporto di copertura devono essere comprese anche le tettoie di protezione degli impianti di distribuzione).
Parcheggio privato di pertinenza dedicato in misura non inferiore a 1 P.M. per ogni 20 mq. di SNV o frazione.:

- DC. ml. 5.00
- D. ml. 10.00
- DS. ml. 3.00
- altezza max. della copertura ml. 430;

I locali dovranno essere realizzati con impiego di tipologie costruttive omogenee, con l'impiego prevalente di perimetri vetrati e formazione di sistemazioni a verde aventi funzione di arredo e di attenuazione dell'impatto.

TITOLO II - DISPOSIZIONI SPECIALI

CAPO I – I VINCOLI

Art. 23. Aree Inedificabili

1. Definizione

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.

2. Elenco

In accordo con la precedente definizione, costituiscono aree inedificabili, anche in assenza di specifica cartografazione nelle tavole del Piano, quelle relative a:
- fasce di rispetto stradale;
- fasce di rispetto cimiteriale;
- fasce di rispetto fluviale
- fasce di rispetto e di protezione delle risorse idriche.

3. Disposizioni

Le fasce di rispetto, ove occorre, sono indicate nelle tavole con semplice perimetro, fermo restando che le pertinenti disposizioni integrano quelle urbanistiche di pertinenza.
Nelle aree inedificabili sono consentiti soltanto interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo dei fabbricati esistenti. E' altresì sempre consentita, nel rispetto dei necessari requisiti di sicurezza, la costruzione di manufatti funzionali ai servizi pubblici di acquedotto, fognatura, distribuzione dell'energia elettrica, linee telefoniche, nonché la costruzione di strade, parcheggi pubblici e stazioni di servizio. Eventuali ampliamenti degli edifici esistenti, ove ammessi dalla disciplina di zona, saranno consentiti soltanto con la realizzazione di corpi in aderenza a quelli esistenti non fronteggianti neppure in parte la strada e con esclusione del sopralzo. Fermo restando il parere favorevole dell'ente che amministra la strada, sarà consentita la realizzazione di parcheggi privati pertinenziali a fabbricati esistenti, in fascia e fuori fascia, purché a raso o, se in struttura, completamente interrati.
Nell'ambito delle aree sottoposte a vincolo cimiteriale operano le disposizioni di vincolo previste dalle vigenti disposizioni in materia.
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, nonché con la sicurezza dell'esercizio stradale, curandone la pavimentazione ed il manto erboso o vegetativo.
Fermo restando il regime di inedificabilità previsto in relazione allo scopo del vincolo, le aree ricomprese sono computabili con il rispettivo indice di fabbricabilità attribuito per l'edificazione al di fuori del perimetro del vincolo.

art. 24. 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.

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..

2. Disposizioni in materia di rischio archeologico

La tavola STR 03 facente parte della struttura del Piano classifica le parti del territorio potenzialmente interessate da rinvenimenti di valore archeologico, all'interno delle quali gli interventi debbono osservare particolari cautele al fine della salvaguardia dei valori presenti.
La tavola opera la classificazione che segue in relazione al grado di probabilità di presenza di rinvenimenti di valore archeologico (Carta del Rischio Archeologico).

- Certezza della presenza di emergenze archeologiche
- Potenzialità archeologica alta
- Potenzialità archeologica media
- Potenzialità archeologica bassa
- Potenzialità archeologica nulla

Le disposizioni indicate nel seguito operano sia nei confronti degli interventi di carattere privato che, in applicazione di quanto disposto all'art. 95 Del D.Lgs. 163/2006 e s.m. (Codice degli Appalti) della realizzazione delle opere pubbliche.

In relazione alle diverse classificazioni sono da osservarsi le seguenti disposizioni il cui adempimento costituisce condizione per il rilascio del pertinente titolo edilizio o l'efficacia della comunicazione o denuncia di attività presentata dal soggetto interessato :

- AREA CON CERTEZZA DELLA PRESENZA DI EMERGENZE ARCHEOLOGICHE:
  - Obbligo di preventiva comunicazione, a livello di progetto preliminare, alla Soprintendenza Archeologica della Liguria al fine della verifica della compatibilità dell'intervento e delle sue modalità esecutive, con la tutela dei Beni Archeologici (Art. 21 D.Lgs. 42/2004 e s.m. e int.) e, ove nel caso sia valutata positivamente la fattibilità dell'intervento prescrivere le modalità con cui realizzare le indagini archeologiche preliminari ai lavori di cantiere.
  - Obbligo, a carico dell'attuatore, di designazione di soggetto dotato dei necessari requisiti di specializzazione archeologica atto a condurre in corso d'opera indagini con metodologia scientifica, secondo le indicazioni che la Soprintendenza Archeologica potrà eventualmente dare, ai sensi della normativa vigente, per la documentazione e la tutela della giacitura archeologica, con obbligo di redazione di rapporto finale alla conclusione dei lavori.

- POTENZIALITÀ ARCHEOLOGICA ALTA:
  - Obbligo di preventiva comunicazione, a livello di progetto preliminare, alla Soprintendenza Archeologica della Liguria ai fini della definizione delle

modalità con cui realizzare le indagini archeologiche preliminari ai lavori di cantiere (ricognizioni di superficie, analisi dei carotaggi, saggi ricognitivi……).

- Le indagini prescritte dovranno essere realizzate da soggetti dotati dei necessari requisiti di specializzazione archeologica e condotte con metodologia scientifica, secondo le indicazioni che la Soprintendenza Archeologica potrà eventualmente dare, ai sensi della normativa vigente, anche in corso d'opera, per la documentazione e la tutela della giacitura archeologica.
- L'accertamento della presenza di eventuali emergenze archeologiche permetterà di sviluppare una progettazione compatibile con la salvaguardia ed eviterà di incorrere in possibili sospensioni dei lavori ai sensi dell'art. 28 comma 2 del D.Lgs. 42/2004 mm.ii.

- POTENZIALITÀ ARCHEOLOGICA MEDIA:
  - Obbligo di comunicazione prima dell'inizio dei lavori alla Soprintendenza Archeologica della Liguria affinchè questa possa definire le modalità per la salvaguardia delle stratigrafie archeologiche che eventualmente si conservano nel sottosuolo (sopralluoghi da parte della Soprintendenza Archeologica, controllo archeologico in corso d'opera da parte di soggetti dotati dei necessari requisiti di specializzazione archeologica o altro) a compatibilità della progettazione con la tutela dei Beni Archeologici (Art. 21 D.Lgs. 42/2004 mm.ii.) e, nel caso nulla osti alla fattibilità dell'intervento dettare le modalità con cui realizzare le indagini archeologiche preliminari ai lavori di cantiere.

- POTENZIALITÀ ARCHEOLOGICA BASSA:
  - Non necessita la comunicazione preventiva alla Soprintendenza Archeologica, ferma restando quanto previsto all'art. 28 del D.Lgs. 42/2004 e s.m. e int. . in materia al rinvenimento di eventuali emergenze archeologiche.

- POTENZIALITÀ ARCHEOLOGICA NULLA:
  - Non necessita la comunicazione preventiva alla Soprintendenza Archeologica, ferma restando quanto previsto all'art. 28 del D.Lgs. 42/2004 e s.m. e int. . in materia al rinvenimento di eventuali emergenze archeologiche.

CAPO II – DISPOSIZIONI APPLICATIVE DI NORME SPECIALI E PREMIALITA' CONSEGUENTI

Art. 25. Disposizioni in materia di contenimento dei consumi energetici e di impiego di energie rinnovabili

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 C.C.

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 S.A. 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 (vetricamera 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 sottoscrizione 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 materia, designato dal Comune con spese a carico del richiedente nel 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 i 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 S.A. 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, designato dal Comune con spese a carico del richiedente nel rispetto e secondo i criteri di cui agli artt. 27 e 28 della L.R. n. 22/2007.

Art. 26. Disposizioni speciali per la riduzione del rischio idrogeologico

1. Rapporti con il Piano di Bacino

In tutto il territorio comunale sono richiamate, con carattere di prevalenza sulle presenti Norme, tutte le disposizioni previste dal Piano di Bacino dell'Ambito 16 redatto ai sensi del D.L. 180/1998 e approvato con D.C.P. n° 3 del 29 gennaio 2003, nel testo operante a seguito delle varianti introdotte sino all'attualità.

2. Ulteriori disposizioni per la riduzione del rischio idrogeologico

Fermo restando a quanto previsto al punto che precede e il richiamo all'osservanza delle Norme Geologiche allegate a far parte delle disposizioni normative del Piano, nella logica del contenimento e dell'avvio a superamento delle problematiche dovute al rischio idrogeologico, il Piano dispone particolari condizioni di intervento integrative su quelle ordinarie di ambito, per gli interventi compresi entro un'area, definita di "controllo idrogeologico" rappresentata graficamente nella tavola STR 12 facente parte della struttura del Piano.

All'interno dell'area di controllo idrogeologico, per tutti gli interventi di nuova costruzione autonoma fuori terra o entro terra, ampliamento sia fuori che entro terra di edifici esistenti oltre la soglia di mq 20, movimenti di terra eccedenti i 200 mc, formazione di nuovi tracciati stradali o di nuove pavimentazioni di superficie superiore a 50 mq e comunque interventi comportanti interferenze col deflusso delle acque meteoriche, operano le seguenti disposizioni:

- Costituisce condizione per il rilascio del titolo abilitativo ove prescritto o comunque per la legittimità dell'intervento ove lo stesso sia sottoposto a semplice denuncia o comunicazione di inizio attività, la produzione di apposito elaborato denominato STIMA IDROLOGICA, a firma di tecnico abilitato, che contenga il dimensionamento del sistema di smaltimento delle acque meteoriche, nonché specifiche valutazioni circa la compatibilità del sistema di smaltimento delle acque rispetto alle condizioni idrogeologiche del sito, inteso come intorno di 25 metri rispetto al sedime di intervento.

- Per siti di intervento che presentino una superficie impermeabile equivalente superiore a 100 mq la stima dovrà anche contenere il dimensionamento di una vasca di compensazione delle portate quale sistema di ritenuta temporanea delle acque meteoriche.
-
- I contenuti specifici della stima idrogeologica, nonché i parametri su cui basare il dimensionamento dei sistemi di smaltimento, sono riportati nell'allegato tecnico 1 alle norme geologiche.

- La realizzazione di vasche di ritenuta temporanea delle acque costituisce titolo all'acquisizione di premialità costituite da un incremento delle entità di S.A. O di S.N.A. già disponibili al fine dell'incremento volumetrico e della nuova costruzione in misura compresa tra il 5 e il 25%. L'entità dell'incremento viene valutata insindacabilmente dal Comune sulla base della valutazione dell'incidenza sulla riduzione del rischio idrogeologico delle opere di ritenuta temporanea delle acque proposte.

- Nel caso in cui l'elaborato tecnico individui l'opportunità di interventi atti a ridurre l'entità del rischio idrogeologico con opere di adeguamento e regolarizzazione che riguardino il reticolo idrografico minore o minuto, e il soggetto attuatore assuma obbligo a realizzarli mediante apposito impegno con il Comune, previa presentazione di specifica progettazione conforme alle normative vigenti riguardo gli interventi sui rii, i relativi costi potranno valutarsi quale "opera di urbanizzazione" e pertanto compensabili a scomputo con gli oneri di costruzione dovuti ai sensi della L.R. 25/1995 e s.m.

3. Rilocalizzazione volumetrie a rischio idrogeologico.

Ai fini della riduzione delle condizioni di rischio idrogeologico già presenti nel territorio comunale la demolizione di volumetrie ricomprese all'interno delle fasce di pericolosità idraulica definite dal Piano di Bacino quali Fascia di Riassetto Fluviale (RF) o Fascia A e Fascia B e la conseguente cessione al Comune delle part in area RF o la sistemazione in termini idraulicamente compatibili delle aree in fasce A e B, comporta il rilascio da parte del Comune di credito edilizio espresso in S.A. a destinazione Residenziale R, Turistica T o Produttiva P in misura e con le condizioni disposte nel seguito:
Relativamente alle Fasce RF , A o B, la S.A. attribuita è pari al Volume VIP diviso 2,80, con una ulteriore riduzione del 50% laddove l'attuale destinazione d'uso non sia già residenziale e/o turistica.
L'utilizzo del credito edilizio disposto è ammesso oltre che alle condizioni specificate all'art. 6 delle presenti Norme anche per nuova edificazione autonoma all'interno degli ambiti di riqualificazione AR-Q di quartiere e di completamento dei territori esterni alla condizione che il suo utilizzo, ferma restando l'osservanza dei parametri edilizi disposti per l'ambito di competenza comporti nel lotto di intervento una densità edificatoria misurata tra il rapporto del Volume VIP realizzato e la superficie del lotto libero da altre edificazioni maggiore di 3 per gli ambiti ARI-Q e maggiore di 0,60 per gli ambiti ARI-CO.

E' altresì ammesso, a giudizio non sindacabile del Comune che la rilocalizzazione del credito edilizio formato intervenga su area destinata a servizi del Comune già di proprietà comunale, nel qual caso il credito viene ridotto del 20% a fronte della cessione dell'area necessaria.
In ogni caso nella rilocalizzazione è prescritta l'osservanza delle disposizioni del Piano di Bacino e del P.T.C.P.

Nel solo caso di volumetria ricompresa in fascia B a ridotto tirante è ammesso, fatta salva comunque ogni disposizione del Piano di Bacino, che nel caso di S.A. residenziali disposte al piano terreno degli edifici ed a condizione della dismissione di tale funzione d'uso con conversione ad altra funzione che non preveda la permanenza di persone all'interno dei locali dismessi, il recupero di pari entità di S.A. da collocarsi in sopraelevazione della volumetria esistente, con osservanza comunque di altezza massima non superiore a quella media degli edifici circostanti entro un raggio di 50 m. e comunque non superiore a m. 9,00.
E' prescritta in ogni caso l'osservanza della distanza della sopraelevazione da edifici frontistanti in misura non minore di m. 10,00

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 successive mod. e int. 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.
All'interno del Distretto di Trasformazione Colmata e Lido (DST-TRZ-CL) le pertinenti disposizioni in materia di ERP e ERS sono contenute nelle norme di Distretto.
Relativamente agli ambiti, la quota di fabbisogno abitativo di residenza primaria viene stimata nell'otto per cento complessivo della nuova edificazione residenziale prevista dal PUC, comprensiva della porzione derivante dalla conversione a tali fini di volumetrie preesistente.
Al fine del soddisfacimento di tale fabbisogno il PUC prevede, con riferimento a quanto contenuto nelle vigenti disposizioni regionali in materia distinte modalità operative avuto riguardo , tra l'altro, alla dimensione degli interventi edilizi previsti.-

1. Convenzione volontaria in Ambito di Riqualificazione

A tal fine nel caso di interventi di nuova edificazione a fini residenziali o di conversione a tali fini di volumetrie esistenti all'interno degli Ambiti di Riqualificazione del Territorio Insediato (ARI-Q-CR, AR-Q-Ri, AR-Q-Sp e AR-Q-SC) comportanti la nuova formazione di S.A. abitative in misura sino a 400 mq. e per i quali il soggetto titolare dell'intervento intenda stipulare convenzione con il Comune tale da garantire la funzione abitativa primaria e determinarne il prezzo di cessione o il canone di locazione, è ammesso che la S.A. disponibile sia incrementata in misura sino al 25% della sua entità, fermi restando tutti gli altri parametri edilizi.
La convenzione dovrà avere come oggetto l'intera costruzione o almeno una S.A. non inferiore al doppio dell'incremento della S.A. conseguito e sarà formata sulla base di apposito schema approvato con deliberazione del Consiglio Comunale, all'interno del

quale, in osservanza delle disposizioni sovraordinate in materia, verranno stabiliti sia i requisiti dei soggetti destinatari degli alloggi oggetto della convenzione, che le modalità di determinazione dei valori iscritti nella convenzione stessa. .

2. Obbligazione connessa a intervento eccedente i mq. 500 di S.A. residenziale

Tutti gli interventi di nuova edificazione a fini residenziali (destinazione R1 di cui all'art. 13 delle presenti Norme) o di conversione di edificazione esistente a tale destinazione in misura eccedente i mq. 500 di S.A., sono tenuti a contribuire al soddisfacimento del fabbisogno comunale di edilizia residenziale sociale nella misura dell'otto per cento dell'entità di S.A. prevista a progetto, con le modalità che seguono:
Attribuzione a Edilizia Residenziale Pubblica, da conferirsi gratuitamente al patrimonio comunale (ERP), di quota non inferiore all'8% della S.A. prevista, con ammissibilità di contestuale incremento di pari entità della S.A. realizzabile nel medesimo edificio, nella permanenza dei parametri edilizi dell'ambito.
Realizzazione di nuova autonoma edificazione di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) in misura pari ad almeno l'8% della S.A. prevista nell'intervento principale, all'interno della medesima proprietà, o nel medesimo ambito, o in ambito diverso di riqualificazione per il quale il Piano prevede un I.U.I. per nuova edificazione con esclusione dell'ambito ARI-TR (territorio rurale) nella permanenza dei parametri edilizi dell'ambito.
Intervento di recupero a fini di Edilizia Residenziale Pubblica, da conferirsi gratuitamente al patrimonio comunale (ERP) di quote di S.A. in edifici esistenti in misura pari all'80% dell'entità superficiaria che sarebbe stata prevista in caso di nuova edificazione della stessa .
Resta fermo l'obbligo per tutti gli interventi di cui al presente articolo l'obbligo di dotazione di parcheggi pertinenziali alle abitazioni nella misura prevista dall'art. 19 della L.R. 16/2008 e s.m.
Su richiesta dei soggetti privati attuatori degli interventi il Comune, a suo non sindacabile giudizio sulla scarsa idoneità della localizzazione prevista per la realizzazione della E.R.P., può disporre che l'obbligazione alla realizzazione e cessione al Comune di S.A. destinata a E.R.P. venga convertita in monetizzazione a favore del Comune da calcolarsi sulla base del costo complessivo dell'intervento come indicato al comma 8 dell'art. 26 bis della L.R. 38/2007 e s.m.
Restano esclusi dalle obbligazioni disposte dal presente articolo gli interventi indicati al comma 9 del precitato art. 26 bis della L.R. 38/2007 e s.m.

.

Art. 28 Disposizioni applicative LR. 24/2001 e s.m.

In applicazione di quanto disposto all'art. 7 della L.R. 24 / 2001 e s.m. sono specificate, per singoli ambiti, le modalità applicative delle disposizioni volte a favorire in recupero dei sottotetti nel territorio comunale, .
Fermo restando la inapplicabilità delle disposizioni sull'utilizzo dei sottotetti di cui alla legge relativamente agli edifici:
1) vincolati come beni culturali ai sensi della Parte seconda del D.Lgs.42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio) e succ. mod. e int. ed in ogni caso dei manufatti quali AC-ME dal PUC;

2) ricadenti nei centri storici, che sono definiti dal PUC quali Ambiti AC-CS, AC-VS-PG; AC-VS-GR
3) ricadenti in aree soggette a regime di inedificabilità assoluta in forza di normative o di atti di pianificazione territoriale quali l'ambito AC-VEN;
4) ricadenti in aree demaniali marittime;
5) ricadenti, in base alle indicazioni dell'assetto insediativo del vigente PTCP, in ambiti soggetti ai regimi normativi "aree urbane con valori di immagine" (IU), "strutture urbane qualificate" (SU), "nuclei isolati" ed "aree non insediate" in regime di conservazione (NI-CE e ANI-CE).

Nelle restanti parte del territorio operano le disposizioni che seguono con la limitazione generale dell'entità del massimo della percentuale di ampliamento indicata al punto a) del primo comma dell'art. 7 della legge regionale, intendendo come limitazione superficiaria la impossibilità di incremento della S.A. oltre la misura indicata nella legge stessa:

All'interno degli Ambiti AC-TNI, AC-TNI-A, AC-CU, AC-VPA, AC-BC-BA, AC-BC-GR, ARI-PR – ARI-FM 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.
Negli Ambiti di conservazione AC-NS-CP, AC-NS-SG ed in quello di riqualificazione ARI-TR l'incremento dell'altezza del fabbricato non potrà eccedere i m. 0,60 con obbligo, nel caso di edifici con copertura a falda che la distanza tra il filo del mezzanino della finestra più elevata e la quota della linea orizzontale di gronda non ecceda i m. 0,40.

All'interno degli altri Ambiti di riqualificazione, con esclusione degli Ambiti a Servizi di scala territoriale 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.

La realizzazione di nuove finestre a filo falda è ammessa esclusivamente con osservanza delle disposizioni che seguono:

- la superficie finestrata complessiva prevista non potrà comportare per i locali serviti un rapporto di aeroilluminazione maggiore di 1/12.
- All'interno degli ambiti di conservazione, di completamento ed a quelli di riqualificazione ARI-TR la presenza di finestre a filo falda è ammessa limitatamente ad una per falda di copertura di superficie inferiore a 30 mq. con un limite comunque della superficie complessiva finestrata a tetto rispetto a quella complessiva del tetto interessato non superiore ad 1/30.
- All'interno degli altri ambiti di riqualificazione, ferma restando la limitazione dell'unica apertura finestrata per falda avente superficie inferiore a 30 mq. la proporzione della sommatoria delle finestre a tetto rispetto al totale della copertura è elevato sino a 1/20.
- Le aperture finestrate dovranno sempre avere distanza dalla linea di gronda e dal filo colmo della copertura non inferiore a m. 0,50.

La realizzazione di abbaini di foggia tradizionale è ammessa a condizione che la loro proiezione sulla falda interessata osservi i medesimi limiti stabiliti per le aperture di

finestre a tetto, con obbligo che negli ambiti di conservazione e riqualificazione la larghezza dell'abbaino non ecceda i m. 1,40.
La possibilità di realizzazione di terrazzi a tasca nella copertura non è consentita all'interno degli ambiti di conservazione e di completamento oltre che nell'ambito ARI-TR, e negli altri ambiti potrà essere assentita esclusivamente in corrispondenza di una unica apertura con una larghezza massima della fronte del terrazzo non superiore a m. 2,40.
E' ammessa un unico terrazzo a tasca per unità immobiliare e la sua realizzazione non potrà comportare modifiche o interruzioni del cornicione portante la gronda del fabbricato.

Gli interventi di recupero a fini abitativi di superfici non comprese nei sottotetti (art. 5 della L.R. 24/2001) sono sotto posti alle seguenti condizioni:

- 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.

Il recupero di superfici destinate a parcheggio auoveicolare privato è ammesso esclusivamente laddove in contestualità venga destinata definitivamente a parcheggio privato un'area avente una superficie non inferiore al 150% della S.A. recuperata.

TITOLO II – DISPOSIZIONI PER GLI AMBITI

Art. 29. 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, della Riqualificazione e del Completamento e comprendono indicazioni di carattere generale specificative dell'indirizzo attribuito comprensive della e successivamente, articolate per ciascuna ripartizione, definiscono specifiche norme attuative per ciascun Ambito.

CAPO I – AMBITI DI CONSERVAZIONE

Art. 30. 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 di 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-TNI	Ambito di conservazione dei territori non insediati
AC-TNI-A	Ambito di conservazione dei territori non insediati di particolare valore ambientale
AC-CS	Ambito di Conservazione del Centro Storico
AC-CU	Ambito di Conservazione del centro urbano
AC-VPA	Ambito di conservazione di valore puntuale delle ville di alto pregio ambientale
AC-PRC	Ambito di conservazione del paesaggio rurale di crinale
AC-BC-BA	Ambito di Conservazione del Balcone Costiero di Bacezza
AC-BC-AR	Ambito di Conservazione di S.Andrea di Rovereto
AC-BC-GR	Ambito di Conservazione del versante delle Grazie
AC-VS-GR	Ambito di Conservazione del Santuario NS delle Grazie
AC-VS-PG	Ambito di conservazione del nucleo storico di piazza Gagliardo/dei Pescatori
AC-NS-CP	Ambito di conservazione del nucleo storico di Campodonico
AC-NS-SG	Ambito di conservazione del riferimento storico di Sanguineto
AC-VEN	Ambito di Conservazione della Foce dell'Entella
AC-ME	Manufatti Emergenti areali PTCP, Puntuali PTCP e Beni culturali – vincoli architettonici puntuali

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 istato 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

2. Elementi puntuali di indirizzo di disciplina paesistica

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;

2.2. Interventi sul patrimonio edilizio esistente in ambiti extraurbani

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, avente valore storico (es. riferito all'eventuale presenza nel Catasto Napoleonico) 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.

2.3. Interventi di ricostruzione nel sistema urbano

Premessa l'assenza di indici di edificabilità all'interno degli ambiti di conservazione con la conseguente sostanziale esclusione della modalità d'intervento della nuova costruzione, laddove le condizioni di un fabbricato e le sue caratteristiche oggettive rendono motivatamente opportuna la sua ricostruzione, è prescritta l'adozione di soluzioni architettoniche coerenti con l'impianto generale dell'ambito con la riproposizione dei caratteri stilistici e costruttivi che qualificano il sistema.
L'utilizzo di modelli costruttivi discostanti da quelli tradizionali, anche in relazione all'impiego di materiali e tecnologie innovative finalizzate al risparmio energetico ed alla produzione di energia da fonti rinnovabili è ammesso condizionatamente alla

produzione di un'adeguata documentazione che dimostri la compatibilità paesaggistica dell'intervento.

3. Criteri di intervento sugli spazi aperti

Gli spazi aperti costituiscono, nell'immagine urbana di pregio, componente fondamentale di una positiva qualità complessiva ed in tal senso vanno attentamente salvaguardati all'interno del loro delicato equilibrio con il sistema edificato.
Nei territori aperti dell'arco collinare, in particolare nelle porzioni di crinale e comunque in quelle ove la presenza di edificazioni è del tutto sporadica l'intangibilità sostanziale di tali spazi a definire il quadro del paesaggio di Chiavari, costituisce obiettivo primario del regime di conservazione che il PUC definisce per essi.
In via generale quindi, all'interno degli Ambiti di Conservazione sono da considerarsi esclusi gli interventi comportanti la creazione di nuova edificazione autonoma e quelli aventi portata significativamente trasformativa sulla morfologia del territorio e sui sistemi vegetazionali presenti.
All'interno della struttura urbana, nel dettaglio e fatte salve le specificazioni dispositive proprie di ogni ambito in cui vige l'indirizzo della conservazione, gli interventi comportanti modifiche comportanti modifiche paesisticamente rilevanti dell'assetto del verde dei giardini di pertinenza dell'ambiente urbano dovranno prevedere un analitico studio agronomico del sistema della vegetazioni di medio ed alto fusto presente e della modalità della sua buona conservazione, volto a garantirne l'immagine paesistica rivestita e la salvaguardia degli eventuali valori naturalistici presenti.
Specifica attenzione dovrà essere rivolta verso tutti gli interventi comportanti la rimozione di essenze d'alto fusto di qualificata immagine, che dovranno essere sempre accompagnati da un progetto di ricostituzione del quadro del verde d'ambiente da approvarsi dal Comune, che potrà prescrivere opportune forme di garanzie per la corretta esecuzione delle opere previste.
E' vietato ridurre le superfici libere permeabili esistenti, e qualsiasi intervento comportante la pavimentazione continua di superfici esterne naturali deve essere accompagnato da specifica relazione di verifica volta a dimostrare in termini di bilancio globale a livello della proprietà catastale continua del richiedente, la equivalenza di almeno la stessa superficie di area scoperta permeabile.
Non è ammessa la integrale demolizione o la sostanziale trasformazione di fabbricati aventi possibile valore storico-documentario desumibile dalla loro presenza nelle cartografie del Catasto Napoleonico.
Salvo quanto espressamente disposto nel dettaglio nella disciplina d'ambito non sono ammessi gli interventi per la formazione di box interrati .

4. Elementi puntuali di indirizzo di disciplina paesistica

4.1. Interventi sugli spazi scoperti nel sistema urbano

Gli spazi liberi costituiscono componente fondamentale dell'immagine positiva della città , nei suoi aspetti maggiormente qualificati in senso urbano e pertanto meritevoli di essere ricompresi all'interno di ambiti che meritano l'indirizzo della "conservazione".

A tal riguardo, in tutti gli interventi di sistemazione di tali spazi dovrà essere posta particolare cura nella tutela del verde presente, soprattutto ove lo stesso costituisce componente positiva (es. nel caso di alberi di alto fusto, siepi compatte, ecc.) dell'immagine puntuale percepita dai punti di osservazione pubblici.
Nel caso le condizioni fitologiche delle piante presenti ne comportino la necessità di rimozione o il loro mantenimento contrasti comunque con le sistemazioni previste dell'area, il progetto dovrà comunque prevedere misure paesisticamente compensative atte a ricostituire un'immagine positiva del sito, da approvarsi dal Comune quale condizione di efficacia del titolo alla esecuzione dei lavori di sistemazione.

4.2. Interventi nei territori aperti del sistema extraurbano

Negli interventi di sistemazione degli spazi liberi è deve essere assicurata la rimodellazione dei versanti con obbligo di ripristino di terrazzamenti e di cigli inerbiti, riproponendo la continuità con le aree contermini non interessate dall'intervento.
In caso di aree terrazzate, l'altezza dei muri di contenimento dei terrazzamenti di nuova modellazione o in rifacimento deve essere limitata e la sistemazione del terreno soprastante deve essere in lieve pendenza.
Le opere di contenimento del terreno devono essere realizzate con ricorso a tecniche e materiali tradizionali oppure con opere d"ingegneria naturalistica. Il ricorso ad altri sistemi costruttivi è ammesso a condizione che il muro sia rivestito con pietra possibilmente locale, posta a corsi orizzontali con giunti di malta non visibili, senza cordoli di testa in cemento.
Le opere di riassetto idrogeologico e antincendio devono privilegiare tecniche di limitato impatto e il ricorso a materiali naturali.
Gli elementi tipici della strutturazione agricola tradizionale, presenti nelle aree di pertinenza come, a titolo esemplificativo, crose, pergole, pilastrini, lavatoi, devono essere mantenuti e riqualificati rispettandone i caratteri tradizionali.
Le recinzioni devono essere realizzate con soluzioni e materiali coerenti con il contesto: bassi muri a secco, muri con materiali lapidei di reimpiego.
I percorsi d'interesse storico devono essere recuperati conservando i caratteri originari.
Gli interventi che interessano percorrenze avente carattere storico debbono in ogni caso prevedere il restauro e il recupero delle parti degradate, con l'impiego di tecniche e materiali tradizionali e garantire il corretto smaltimento delle acque piovane con interventi a basso impatto
I servizi pubblici funzionali alla fruizione del territorio devono essere realizzati con caratteristiche di essenzialità e massima efficienza funzionale ed energetica ed inserirsi armonicamente nel paesaggio rurale; le aree di sosta o ricreative devono privilegiare tecniche di limitato impatto e il ricorso a materiali naturali, realizzati facendo ricorso a prati armati; eventuali interventi di pavimentazione possono essere realizzati con posa di elementi lapidei in pietra naturale a spacco con giunti inerbiti.

4.3. Interventi di nuova edificazione in ambiti extraurbani

Gli interventi di costruzione di nuovi edifici ammessi esclusivamente ove destinati a funzioni connesse all'esercizio dell'attività agricola o riferibili ad essa, devono essere costruttivamente connotati in relazione alla funzione svolta, secondo i modelli tradizionali propri della zona, con l'impiego di caratteristiche architettoniche, tipologiche e formali congruenti, fatta salva la possibilità di impiegare materiali e

tecnologie innovative finalizzate al risparmio energetico ed alla produzione di energia da fonti rinnovabili;
I manufatti tecnici per l'agricoltura e l'allevamento, ferme restando le specifiche disposizioni tecniche in materia igienico sanitaria, devono essere realizzati con caratteristiche di essenzialità e inserirsi armonicamente nel paesaggio rurale;

5. Disposizioni generali (Indice di utilizzazione insediativa, capacità insediativa)

Tutti gli ambiti di conservazione, fatte salve le specificazioni dispositive proprie di ogni ambito, sono privi di **Indice di Utilizzazione Insediativa,** con conseguente assenza di possibilità di incremento del carico urbanistico derivante da nuova autonoma capacità insediativa.
L'eventuale possibilità di interventi costituenti nuovo volume, non comportanti incrementi del carico urbanistico, viene consentito e disciplinato esclusivamente ove puntualmente definito nelle disposizioni particolari d'Ambito.

Art. 31 Disposizioni particolari per singolo Ambito di Conservazione

1. AC-TNI Ambito di conservazione dei territori non insediati

1.1 Destinazioni d'uso

All'interno dell'ambito sono ammesse esclusivamente le seguenti destinazioni 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.
Rurale (A)
Servizi (S) limitatamente ai servizi a rete e relative strutture di appoggio.
I progetti attuativi del sistema escursionistico potranno integrare le destinazioni d'uso ammesse con la previsione di piccole strutture di supporto dell'attività escursionistica, che dovranno essere realizzate solo in prossimità di vie di accesso esistenti.

1.2. Interventi sul patrimonio edilizio esistente.

Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio dovranno in ogni caso salvaguardare la conservazione e la migliore leggibilità delle strutture attuali, laddove le stesse siano connotate da caratteri costruttivi specifici propri della tradizione rurale locale meritevoli di considerazione documentaria.
Gli interventi ammessi sono soggetti alle specificazioni ed alle limitazioni che seguono:

- sugli edifici esistenti aventi già prevalente destinazione abitativa non sono ammessi interventi comportanti incremento del numero delle unità abitative presenti, mentre è ammesso una tantum un intervento di incremento volumetrico strettamente condizionato al raggiungimento di un miglioramento delle caratteristiche igienico-sanitarie sino ad un massimo del 10% della S.A. a funzione abitativa esistente, ed a condizione del non incremento del volume (V) oltre un massimo non valicabile di mc. 25, senza necessità di asservimento; negli stessi edifici ed in alternativa all'incremento volumetrico è ammesso convertire alla destinazione abitativa un massimo di mq. 30 di superficie agibile (SA) avente all'atto dell'adozione del Piano destinazione accessoria .
- 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.
- sugli edifici esistenti non aventi destinazione abitativa gli interventi di recupero edilizio sono ammessi a condizione che gli stessi siano volti alla conferma od alla attribuzione di destinazioni d'uso ammesse nella zona e comprese tra quelle

attribuibili al pubblico servizio, all'esercizio delle attività agricole, boschive, pascolive ed a quelle di sostegno alle attività escursionistiche. Sugli stessi edifici è altresì ammesso una tantum un incremento volumetrico senza necessità di nuovi asservimenti volto al miglioramento dei caratteri funzionali degli edifici stessi e limitato al 15% della volumetria esistente (V) prima dell'intervento.
- tutti gli interventi di recupero edilizio dovranno garantire la salvaguardia dei caratteri compositivi e di linguaggio costruttivo preesistenti in conformità a quanto disposto nella sezione della disciplina paesistica.
- non è in ogni caso ammessa la integrale sostituzione edilizia di fabbricati se non motivata da effettivi e documentati motivi di ordine statico-strutturale, o dalla accertata incongruità delle strutture rispetto ai modelli tipologici tradizionali, restando fermo l'obbligo di riedificazione in assoluta analogia con i caratteri compositivi e di linguaggio dominanti nella zona e propri della tradizione costruttiva rurale locale.
- tutti gli interventi ammessi comportanti incremento volumetrico non dovranno comportare la elevazione dell'altezza massima preesistente di oltre m. 0,80 e non potranno produrre distanze dai confini, dagli altri fabbricati e dalle strade carrabili minori di m. 10, fatta salva la possibilità della non riduzione delle distanze preesistenti all'intervento.

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

1.3. Interventi sulle aree scoperte

- 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 corredato da uno Studio di Inserimento Ambientale tale da approfondire le modalità d'intervento 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.
- Gli interventi di sistemazione idraulica sui rii dovranno utilizzare tecniche analoghe contenendo al massimo l'impiego di conglomerati cementizi.
- 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.

1.4. Interventi sulle aree boscate

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 ecosistemico in relazione alle valenze ecologiche del soprasuolo boscato.
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 ed impediscano 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.
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 impianto ed oggi compromessi privilegiando per l'eventuale realizzazione di opere di sostegno l'adozione di tecniche di ingegneria naturalistica.
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.

1.5. Elementi di 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, eliminando gli elementi incongrui con tale testimonianza.
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.);
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;
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.
L'apertura di nuovi sentieri è consentita esclusivamente attraverso interventi minimi e localizzati che non impegnino mezzi meccanici;
Le recinzioni delle proprietà debbo essere conservate con le caratteristiche tradizionali con semplici staccionate in legno di vivo di castagno ed eventuale presenza di siepi di margine di essenze vive.
Gli impedimenti all'accesso di cinghiali o altra fauna di medio taglio, ammessi in relazione alle oggettive condizioni del sito, dovranno comunque conservare la permeabilità per i piccoli animali .

2. AC-TNI-A - Ambiti di conservazione dei territori non insediati di alto valore

ambientale

Corrispondono alle parti del territorio non insediabile riconosciuto come AC-TNI ricompresi quale cornice del Parco Regionale del Monte di Portofino e entro il perimetro del p.SIC (IT 1332614) della pineta e lecceta delle Grazie ed in cui sono presenti una ventina di edifici sparsi (fra i quali il santuario della Madonna delle Grazie), un tratto della strada litoranea "Aurelia" e altri brevi tratti stradali di collegamento e due elettrodotti.
All'interno dell'ambito le disposizioni previste per l'ambito AC-TNI sono integrate dalle prescrizioni particolari che seguono:

1. Prescrizioni particolari

- 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
- Nelle aree già comprese quale cornice del Parco Naturale Regionale di Portofino gli interventi volti alla formazione di una percorrenza escursionistica pedonale di crinale estesa lungo tutta la dividente tra il versante marittimo e quello interno, possono comprendere la formazione di un massimo di due manufatti di servizio alla funzione escursionistica disposti lungo l'itinerario, preferibilmente in corrispondenza dei raccordi del tratto a livello con quelli di contro crinale, sulla base di un progetto unitario che preveda la presenza di connessioni dello stesso tipo con i nuclei insediati della cornice collinare.
- La realizzazione di tali manufatti è comunque subordinata alla preventiva approvazione di uno specifico progetto unitario di percorrenza, compreso tra quelli del "sistema della fruizione escursionistica"

2. AC-CS Ambito di Conservazione del Centro Storico

3.1.Destinazioni funzionali

All'interno dell'ambito sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso indicate all'art. 12 delle presenti Norme.
Destinazione d'uso Residenziale (R)
Destinazione d'uso Turistico-ricettiva (T)
Destinazione d'uso Commerciale (C) nei limiti per quanto riguarda la distribuzione al dettaglio (C1) di quanto disposto al successivo art. 47 quale disposizione di Sistema
Destinazione d'uso Servizi (S)

3.2 Interventi sul patrimonio edilizio esistente.

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 .
L'edificato, nel proprio insieme costituisce per Chiavari una fondamentale risorsa identitaria a rappresentarne l'immagine storica di maggior valore.
In via generale tutti i manufatti sono sottoposti, individualmente in relazione alle singole situazioni di fatto, meritano un rigoroso regime di conservazione, volto a perpetuarne l'immagine ed i caratteri compositivi e strutturali.

Gli interventi ammessi sono pertanto soggetti alle precisazioni ed alle limitazioni che seguono, con l'avvertenza che specifiche ed ulteriori disposizioni puntuali relative a singoli edifici sono contenute nel repertorio delle schede dei singoli edifici di valore allegato alle presenti Norme. :
In particolare tutti gli edifici segnalati debbono essere sottoposti ad un attento regime di conservazione che ne consenta la funzionalità attuale senza pregiudizio per il mantenimento dei singolari valori compositivo-architettonici e documentari presenti.
Gli interventi ammessi pertanto sono limitati al restauro, con divieto di integrazioni volumetriche di qualsiasi tipo, e, relativamente all'aspetto esterno, di variazione dei caratteri architettonici e dei materiali esistenti, se non per riportarlo al documentato aspetto originario.
Gli interventi interni consentiti sono limitati al rinnovo degli elementi strutturali e delle partiture murarie interne, in assenza di mutamenti di destinazione d'uso incompatibili con i caratteri tipologici del fabbricato.
Non è pertanto ammessa la 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. ed in ogni caso la conversione a livello di edificio non potrà eccedere comunque mq. 100 di S.A.

Gli interventi riguardanti i prospetti esterni degli edifici classificati nel repertorio dovranno prevedere sempre l'impiego di intonaci traspiranti a calce e il recupero degli apparati decorativi e coloristici presenti, con obbligo di impiego per le coloriture di materiali silicati o silossanici.
Ferme restando le disposizioni particolari contenute nelle singole schede di singolo edificio e nel repertorio delle prospettazioni delle fronti stradali di valore non sono ammessi i seguenti interventi:

- 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.
- conversione alla destinazione d'uso a parcheggio autoveicolare di piani terra di edifici a dominante funzione residenziale o alberghiera posti lungo la via pubblica, comportanti modifica alla dimensione delle aperture o formazione di nuove.

3.2.1. Integrazione Edilizia (IE)

Limitatamente agli edifici o loro porzioni destinate a pubblici esercizi al fine di documentate esigenze di carattere igienico o funzionale determinate dall'osservanza di disposizioni di legge è ammesso un incremento della S.A. esistente sino al 5% della preesistenza, con un minimo comunque ammesso di mq. 8, alla condizione della stipula con il Comune di un atto d'obbligo con la quale la proprietà assuma impegno alla conservazione della destinazione d'uso a pubblico esercizio per un periodo di almeno 25 anni.
L'incremento ammesso dovrà essere collocato al solo piano terreno, in corpo aderente a quello principale con l'osservanza dei parametri di distanza dalle altre costruzioni e dai confini desumibili dal C.C. ed altezza limitata ad un solo piano.

3.2.2. Ricomposizione Edilizia (RE)

Al fine di favorire il superamento di singole situazione di degrado dell'immagine del sistema edificato, è' ammessa la ricomposizione edilizia di volumi esistenti, aventi caratteristiche costruttive e di immagine incongrue con quelle dominanti, mediante parziale recupero volumetrico del manufatto esistente previa demolizione del manufatto stesso.
Ove lo stesso sia aderente o abbia distanza da un edificio principale sino a m. 15 è consentito l'utilizzo di una disponibilità volumetrica (volume v.p.p. "V") pari a quella demolita e con un massimo non valicabile di mc. 25 da disporre in integrazione 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.

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

Nel caso di interventi sia di ristrutturazione edilizia che di integrazione e/o ricomposizione, oltre alla conferma o la riduzione dell'involucro preesistente 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.
Possono derogare dalle distanze sopra disposte esclusivamente gli ampliamenti volumetrici in altezza collocati in allineamento con il perimetro originario e comportanti una maggiorazione dell'altezza della fronte interessata non superiore a m. 0,50.
Nel caso di interventi comportanti ampliamento laterale la deroga alle distanze di cui al primo comma del presente punto è limitata al caso in cui l'ampliamento non superi in lunghezza il 20% della lunghezza del perimetro della fronte a cui aderisce con un massimo comunque non superabile di m. 3 ed un'altezza massima del nuovo volume non superiore a m. 3,00.

3.2.4. 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 mq. 6, privi di comunicazione diretta con superfici agibili (S.A.) contigue.

3.3 Progetti complessi in corso

Sono fatti salvi gli effetti della procedura avviata a mente dell'art. 59 della L.R. 36/1997 e s.m. con Deliberazione del Consiglio Comunale n° ***134*** in data ~~….. 2014~~ ***16 dicembre 2013*** per la realizzazione di un edificio a destinazione d'uso residenziale all'interno dell'area dell'ex Monastero delle RR. SS. Clarisse con accesso da via Entella.

3.4. 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
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 i posti auto risultanti siano richiesti quale unica pertinenza definitiva di unità abitative presenti all'interno dello stesso ambito e la loro realizzazione preveda apertura diretta verso strade aperte al transito carrabile pubblico, in assenza di 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 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
è 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

Non è ammessa la formazione di nuove piscine scoperte.

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.

3.5. Disposizioni normative di carattere prestazionale

Tutti gli interventi comportanti la formazione di un numero maggiore di unità abitative, o di nuove unità immobiliari destinate ad attività commerciali di vicinato debbono prevedere l'asservimento di almeno un posto auto, e comunque l'assolvimento dell'obbligo in materia di parcheggi di pertinenza nella misura disposta dalla L.R. 16/2008 e s.m. per le abitazioni.
In caso di impossibilità a reperire la dotazione prescritta, l'obbligazione può essere assolta mediante la corresponsione al Comune di un importo pari al valore di mercato di un posto auto nella medesima zona in applicazione di quanto disposto all'art. 19 della L.R. 16/2008 e s.m.

3.6. Elementi puntuali di indirizzo di disciplina paesistica

Negli interventi sugli edifici esistenti 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.
Ferma restando la specificazione degli aspetti di particolare valore presenti nelle schede di singolo edificio comprese nel repertorio accluso alle presenti Norme, 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.
Ove necessario in applicazione delle disposizioni in materia di rischio archeologico o, o comunque ove richiesto dal Comune la proposta di intervento dovrà illustrare adeguatamente la consistenza e lo stato dell'edificio ed eventualmente disporre i saggi volti all'accertamento di possibili elementi di interesse storico o archeologico da salvaguardare ..
Prospetti:
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 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

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

Ai piani terreni, i prospetti, porticati o meno, frontistanti le vie pubbliche debbono essere conservati o sistemati interessati al fine di assicurare continuità alla presenza delle funzioni tradizionali qualificanti il centro storico quali le attività commerciali ed i pubblici esercizi.,
Le vetrine, le insegne e gli arredi degli esercizi commerciali di carattere storico devono essere conservate e mantenute, con obbligo per quelle di nuova realizzazione di uniformità tipologica, al fine di assicurare una continuità positiva dal punto di vista del micropaesaggio urbano.

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.

4. Ambito di Conservazione del centro urbano (AC-CU)

4.1. Destinazioni funzionali

All'interno dell'ambito sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso indicate all'art. 12 delle presenti Norme.
Destinazione d'uso Residenziale (R)
Destinazione d'uso Turistico-ricettiva (T)
Destinazione d'uso Commerciale (C) nei limiti per quanto riguarda la distribuzione al dettaglio (C1) di quanto disposto al successivo art. 48 quale disposizione di Sistema
Destinazione d'uso Autorimesse e rimessaggi (V) alle condizioni limitative disposte in Norma.

4.2. Interventi sul patrimonio edilizio esistente.

In relazione alla rilevanza architettonica ed al valore d'immagine che il sistema edificato presente nell'ambito, sia per singoli puntuali episodi che nel complesso, possiede, tutti gli interventi dovranno garantire la permanenza di tali valori, ed ove possibile, renderli maggiormente leggibili attraverso la eliminazione o la riduzione delle incongruità che fossero presenti.
A tal riguardo, ferme restando le disposizioni particolari contenute nelle singole schede di singolo edificio e nel repertorio delle prospettazioni delle fronti stradali di valore non sono ammessi i seguenti interventi:

- 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.
- 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.

4.3. Interventi di sostituzione edilizia con ricomposizione volumetrica

Nel caso di interventi su edifici non compresi nel repertorio delle schede, comportanti ristrutturazione integrale con demolizione e successiva ricostruzione, anche per porzioni successive, dell'intero edificio con conservazione della destinazione d'uso dominante è obbligatorio che 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.) dominanti nello stesso allineamento lungo la fronte stradale, garantendone la continuità.
In tal senso il progetto dovrà contenere una compiuta rappresentazione della fronte stradale lungo l'asse pubblico di riferimento principale inquadrando la previsione entro un progetto complessivo che garantisca il corretto inserimento dell'intervento all'interno del sistema dei valori naturali ed edificati presenti.
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 (come definito dalla L.R. 49/2009 e s.m.) di cui è prevista la demolizione e la conseguente sistemazione superficiale, sino ad una percentuale massima del 15% rispetto al volume principale.

Alternativamente all'utilizzo di tali volumetrie aggiuntive è ammesso che, ove il progetto ne manifesti la necessità per il miglior adempimento delle indicazioni tipologiche proprie dell'ambito, sia ammesso un incremento edilizio della volumetria esistente (intervento IE) sino al 5% della stessa.
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 all'interno del medesimo ambito in misura non inferiore a 1 mq per ogni mq. di S.A. residenziale di nuova realizzazione, o comunque con monetizzazione equivalente dell'obbligo stesso.

4.4. Integrazione Edilizia (IE)

Limitatamente agli edifici o loro porzioni destinate a pubblici esercizi al fine di documentate esigenze di carattere igienico o funzionale determinate dall'osservanza di disposizioni di legge è ammesso un incremento edilizio (IE) della volumetria esistente sino al 5% della preesistenza, alla condizione della stipula con il Comune di una convenzione con la quale la proprietà assuma impegno alla conservazione della destinazione d'uso a pubblico esercizio per un periodo di almeno 15 anni. L'incremento ammesso dovrà essere collocato al solo piano terreno, in corpo aderente a quello principale con l'osservanza dei parametri di distanza dai confini desumibili dal C.C. ,dalle altre costruzioni con osservanza del D.I. 2 aprile 1968. ed altezza limitata ad un solo piano.

4.5. Interventi di incremento volumetrico (IV)

Non sono ammessi interventi di integrazione volumetrica sugli edifici compresi nei repertorio delle schede dei singoli edifici di pregio o sulle fronti edificate rubricate nel repertorio delle prospettazioni delle fronti stradali di valore, mentre sugli altri edifici potranno conseguirsi nella misura massima di un incremento del volume V.I.P sino al 10%

4.6. Ricomposizione Edilizia (RE)

L'intervento è ammissibile limitatamente a singoli manufatti legittimi che siano aderenti o abbiano distanza da un edificio principale sino a m. 15, nel qual caso è consentito l'utilizzo di una disponibilità volumetrica (volume V.I.P.) pari a quella demolita e con un massimo non valicabile di mc. 25 da disporre in integrazione 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.

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

Nel caso di interventi sia di ristrutturazione edilizia che di integrazione e/o ricomposizione, oltre alla conferma o la riduzione dell'involucro preesistente le eventuali aggiunte volumetriche debbono osservare una distanza dai confini di proprietà non inferiore a m. 3 ed ove frontistanti a pareti finestrate osservare una distanza di almeno m. 10,00.

Possono derogare dalle distanze sopra disposte esclusivamente gli ampliamenti volumetrici in altezza collocati in allineamento con il perimetro originario e comportanti una maggiorazione dell'altezza della fronte interessata non superiore a m. 2,50 valore da ridursi del 20% dell'altezza originaria della fronte, al fine di garantire la permanenza di buone condizioni di aereazione e soleggiamento dell'intervallo tra le costruzioni.
Nel caso di interventi comportanti ampliamento laterale la deroga alle distanze di cui al primo comma del presente punto è limitata al caso in cui l'ampliamento non superi in lunghezza il 20% della lunghezza del perimetro della fronte a cui aderisce con un massimo comunque non superabile di m. 3.

4.8. Prestazioni

Gli interventi che propongano incremento del numero delle unità abitative esistenti non debbono produrre unità aventi S.A. media minore di mq. 70 o comunque unità aventi S.A. minore di mq. 40, fatta esclusione, nel calcolo della media, delle unità già inferiori a tale limite e che non possono essere ulteriormente ridotte.

4.9. Volumi tecnici

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

4.10. Interventi sugli spazi esterni scoperti

Percorrenze carrabili 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.

4.11. 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

4.12. 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

4.13. 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.

4.14. Disposizioni normative di carattere prestazionale

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

4.15. Elementi di disciplina paesistica di livello puntuale

L'indirizzo di "conservazione" attribuito all'ambito opera, dal punto di vista strettamente paesistico, nella tutela di tutti gli episodi puntuali (eventualmente anche non censiti nel repertorio degli edifici di valore allegato alle Norme) che presentano oggi valore d'immagine, testimoniale del respiro progettuale che ha animato l'espansione della città sino alla prima metà del '900.
In analogia l'indirizzo della conservazione va applicato, in forma estensiva, ai caratteri dell'impianto urbanistico la cui articolazione regolare e "progettata" costituisce patrimonio culturale riconosciuto dalla città contribuendone in termini determinanti a definirne la qualità.

4.15.1. Tutela dell'edificato

Gli interventi devono essere incentrati alla conservazione degli edifici, ricorrendo al restauro e al risanamento, al fine del mantenimento dei caratteri stilistici e costruttivi propri delle costruzioni di pregio, in particolare mantenendo l'assetto attuale delle coperture.
Gli interventi devono mantenere un corretto equilibrio compositivo in coerenza con l'originaria modalità costruttiva. Trasformazioni saranno ammesse se inserite organicamente senza compromettere la tipologia solo per ripristinare situazioni precedenti documentate. Il rifacimento delle facciate deve essere improntato al mantenimento dell"aspetto originario, nel rispetto dei colori e del disegno dei serramenti così come concepiti nel progetto.

4.15.2. Tutela dei percorsi e interventi di sistemazione degli spazi esterni

L'impianto urbanistico deve essere mantenuto nei suoi caratteri, sia per quanto riguarda la suddivisione in lotti esito per successive fusioni e ricomposizioni dell'originario "progetto" medievale, sia per la gerarchicizzazione del tessuto viario (assi longitudinali maggiori e trasversi minori), che, infine per la presenza o meno dei portici.

Gli interventi di tipo manutentorio devono essere possibilmente improntati al recupero di situazioni precedenti documentate, in modo da prevedere il mantenimento del disegno originario, anche le accessibilità laterali devono essere riqualificate con la medesima attenzione in quanto appartenenti al sistema che caratterizza il paesaggio urbano. Le sistemazioni a verde degli spazi scoperti pertinenziali debbono essere conservate prevedendo, nel caso di indispensabilità di rimozione di alberature significative per motivi di sicurezza, , misure compensative atte alla conservazione dell'immagine consolidata che ha nel verde una delle sue componenti.

L'arredo urbano dovrà essere coordinato con i caratteri del sistema, con l'utilizzo di modelli di buon pregio tali da favorirne la riconoscibilità in termini unitari evitando introduzione di elementi eterogenei.

5. Ambito di conservazione delle ville di alto pregio ambientale (AC-VPA)

5.1. Destinazioni funzionali

All'interno dell'ambito sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso indicate all'art. 12 delle presenti Norme.
Destinazione d'uso Residenziale (R)
Destinazione d'uso Turistico-ricettiva (T)
Destinazione d'uso Servizi (S)

5.2. Interventi sul patrimonio edilizio esistente.

Gli interventi sull'edificato con tipologia a villa, dovranno in ogni caso garantire la conservazione puntuale dei caratteri architettonici generali e di dettaglio degli edifici, favorendo, ove del caso, la ricomposizione degli stessi caratteri laddove essi risultino parzialmente compromessi da interventi incongrui.
Ferma restando l'ammissibilità degli interventi a carattere conservativo dalla manutenzione ordinaria al restauro, l'intervento di ristrutturazione edilizia è ammesso esclusivamente ove non comporti demolizione e ricostruzione di parti significative del fabbricato o modifiche paesisticamente percepibili della sua sagoma.

5.3. Integrazioni Edilizia (IE) e Incremento Volumetrico (IV)

All'interno dell'ambito non sono ammessi interventi utilizzanti la modalità di intervento dell'Integrazione Edilizia o dell'Incremento Volumetrico.

5.4. Ricomposizione Edilizia (RE)

Relativamente agli eventuali volumi minori esistenti all'interno del parco di pertinenza, al fine di favorire il superamento di singole situazione di degrado è' ammessa la ricomposizione edilizia di volumi esistenti, aventi caratteristiche costruttive e di immagine incongrue con i caratteri connotanti l'intero contesto di pregio, mediante parziale recupero volumetrico del manufatto esistente previa demolizione del manufatto stesso.
Il relativo volume V.I.P. potrà essere alternativamente ricostruito all'interno dello stesso sito come definito dalla L.R,. 49/2009 e s.m. privilegiando soluzioni compositivamente omogenee con i caratteri delle strutture di servizio coeve alla formazione del parco o nel caso di entrostanza entro il sito dell'edificio principale a villa essere ricomposto in aderenza allo stesso per un massimo comunque non valicabile di 15 mc.
E' obbligatoria la previsione di accurata ricomposizione ambientale delle superfici scoperte derivanti dalla demolizione del manufatto.

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

Nel caso di interventi sia di ristrutturazione edilizia che di ricomposizione volumetrica, le eventuali aggiunte di volume debbono osservare una distanza dai confini di proprietà non inferiore a m. 5,00 ed ove frontistanti a pareti osservare una distanza di almeno m. 10,00.

5.6. Volumi tecnici

Eventuali nuovi volumi tecnici di cui sia dimostrata la inderogabile esigenze per motivi funzionali sono ammessi esclusivamente se limitati alla formazione di vani per la colloca di impianti o per servizi tecnologici della superficie massima di mq. 6, interamente compresi entro la morfologia preesistente.

5.7. Interventi sugli spazi esterni scoperti

Percorrenze carrabili e parcheggi

Non è ammessa la formazione di nuove percorrenze carrabili se non volte ad un mero e contenuto miglioramento all'accessibilità alle superfici destinate a parcheggio

Le sistemazioni di aree per la formazione di parcheggi autoveicolari privati sono ammesse esclusivamente laddove i posti auto risultanti siano richiesti quale pertinenza definitiva di unità abitative presenti all'interno dello stesso parco, e la loro realizzazione non preveda nuovi accessi diretti verso strade aperte al transito carrabile pubblico.

In ogni caso non è ammessa la realizzazione di interventi che comportino 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

Sono ammesse limitatamente alla sistemazione dei giardini a condizione che i movimenti di terra siano contenuti entro i m. 1 di spessore per gli scavi e m. 0,50 per i reinterri, con obbligatorio impiego per i contenimenti di pietrame a faccia vista.

installazione di manufatti non volumetrici

è ammessa la sistemazione di piccoli elementi non volumetrici di arredo dei giardini, con esclusione di altri elementi aventi volume interno utilizzabile.

La formazione di piccole serre di servizio al parco è ammessa esclusivamente in misura non superiore a 1/90 della superficie della stessa proprietà e comunque non superiore per ciascun plesso di parco complessivamente a mq. 25, con un minimo comunque ammesso di mq. 8.

La serra, costituita secondo il tradizionale modello con tamponamento di perimetro e di copertura in elementi leggeri e trasparenti, dovrà osservare i seguenti parametri :

- altezza massima al colmo m. 2,80
- distanza minima da costruzioni esterne alla proprietà m. 10,00
- distanza minima dai confini di proprietà m. 6,00

5.8 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.

5.9. Tutela del verde di pregio

Tutti gli interventi comportanti modifiche sensibilmente rilevanti o comunque comportanti modifiche paesisticamente percepibili dell'assetto del verde esistente dovranno prevedere un analitico studio agronomico del sistema della vegetazioni di

medio ed alto fusto presente e della modalità della sua buona conservazione, volto a garantirne l'immagine paesistica rivestita e la salvaguardia degli eventuali valori naturalistici presenti..
In particolare restano sottoposti alla presente disposizione tutti gli interventi comportanti la rimozione di essenze d'alto fusto di qualificata immagine, che dovranno essere sempre accompagnati da un progetto di ricostituzione del quadro del verde d'ambiente da approvarsi dal Comune, che potrà prescrivere, attraverso apposito atto convenzionale, opportune forme di garanzie per la corretta esecuzione delle opere previste.

5.10. Elementi di disciplina paesistica di livello puntuale

Tutti gli interventi sugli edifici esistenti all'interno dell'ambito debbono contribuire al mantenimento dei caratteri compositivi e costruttivi degli impianti a villa e del rapporto tra l'edificato ed il sistema del verde che ne costituisce il riferimento.
Trasformazioni delle bucature del tetto sono ammesse se inserite organicamente senza compromettere la tipologia della copertura oppure per ripristinare situazioni precedenti documentate.
Le gronde e i pluviali debbono essere in rame e le facciate devono essere oggetto di restauro per ricostituire situazioni stilistiche documentate precedenti ad interventi di trasformazione successiva o, nel caso di nuovo decoro, sempre con disegno semplice in sintonia con il carattere dell'architettura della villa originaria.
La conservazione del verde del parco/giardino della villa deve essere garantito in tutti gli interventi comprese le azioni di manutenzione del verde, ed in tal senso tutti i progetti di sistemazioni aventi rilevanza sull'immagine del giardino devono essere corredati da un'attenta analisi vegetazionale e storica.
La realizzazione di piccole serre deve garantire la non compromissione del sistema del giardino in modo da preservare le alberature.
Recinzioni e impianti accessori originari vanno attentamente conservati, anche attraverso interventi di restauro, al cui interno possono essere ammessi ripristini di situazioni documentate del giardino o del parco storico.
Il disegno del giardino e del parco deve essere mantenuto o ripristinato anche attraverso interventi manutentivi delle pavimentazioni esistenti antiche ricorrendo ove possibile alle tecniche tradizionali consolidate, mentre quelle dei vialetti carrabili esistenti devono essere realizzate a ghiaino nelle aree più pianeggianti e in zone acclivi facendo ricorso a stabilizzati sempre in coerenza con le caratteristiche del parco, evitando asfaltature e l'uso di autobloccanti.

6. AC-PRC Ambito di conservazione del paesaggio rurale di crinale

6.1. Destinazioni funzionali

All'interno dell'ambito sono da considerarsi compatibili :
- Destinazione d'uso Residenziale (R)
- Destinazione d'uso Rurale (A) comprese le strutture volte all' l'attività agrituristica .
- Destinazione d'uso Turistico-ricettiva (T) con esclusione delle strutture alberghiere
- Destinazione d'uso Commerciale (C) limitata ai pubblici esercizi, artigianato compatibile e artigianato artistico, produttivo ad alta tecnologia
- Destinazione d'uso Servizi (S)

6.2. Interventi sul patrimonio edilizio esistente.

Gli interventi sugli edifici esistenti dovranno essere condotti in termini che salvaguardino il valore d'immagine del crinale, conservando rigorosamente i caratteri tipologici degli edifici oggetto di intervento. A tal fine, nel caso sia previsto un incremento volumetrico o una modifica paesisticamente percepibile della composizione volumetrica del fabbricato esistente dovrà essere sempre prodotto un adeguato studio organico d'insieme, esteso all'analisi delle visuali panoramiche principali da punti di vista stabili o itineranti pubblici, in cui siano evidenziate le modalità di osservanza delle disposizioni di tutela sopra indicate, con specificazione degli eventuali provvedimenti volti all'attenuazione degli impatti .

In via generale sul patrimonio edilizio esistente sono ammessi

a) manutenzione ordinaria e straordinaria

b) restauro e risanamento conservativo, nei limiti della volumetria esistente.

c) ristrutturazione edilizia con divieto di mutamento della destinazione d'uso esistente.

d) ristrutturazione edilizia con volgimento da altra destinazione a quella abitativa nei casi che seguono:

1) Attribuzione della funzione abitativa di porzioni di solaio poste al piano terreno di edifici a prevalente destinazione residenziale alla condizione che preesistano in detti solai altezze interne maggiori di ml. 2,40 e che attraverso l'intervento le stesse possano essere condotte alla piena osservanza dei requisiti di igiene edilizia prescritti.

2) ristrutturazione edilizia di volumi destinati a funzioni non abitative ammesse nella zona.

6.3. Integrazione Edilizia (IE)

In contestualità ad intervento di ristrutturazione edilizia di edificio a dominante residenziale è ammesso un incremento di volume motivato da dimostrate esigenze di adeguamento a norme igieniche, in assenza di asservimento di aree, nei limiti di un incremento pari al 10% della volumetria esistente (V.I.P.) sino a 200 mc. oltre al 5% della quota compresa tra 201 e 500 mc., realizzato nel rispetto pieno dei caratteri formali e compositivi presenti.

Nel caso di ristrutturazione edilizia di volumi destinati a funzioni non abitative ammesse nella zona è ammesso un contestuale incremento di volume motivato da esigenze della funzione d'uso attribuita nei limiti di un incremento contenuto entro 1/10 del volume V.I.P. preesistente e non superiore a mc. **30** senza necessità di nuovi asservimenti.

6.4. Incremento volumetrico (IV)

Non ammesso

6.5. Ricomposizione Edilizia (RE)

La ricomposizione edilizia è ammessa limitatamente ad interventi di parziale recupero volumetrico del manufatto esistente, ove lo stesso sia realizzato in aderenza o abbia distanza da un edificio principale sino a m. 15 previa demolizione del manufatto stesso con utilizzo di una disponibilità volumetrica (volume V.I.P.) pari al 30% di quella demolita e con un massimo non valicabile di mc. 25 da disporre in integrazione del fabbricato principale presente nella stessa proprietà, con i parametri disposti per gli ampliamenti volumetrici in assenza di asservimento. Al volume ricostruito potrà essere esclusivamente attribuita funzione d'uso di servizio rispetto alla destinazione d'uso del piano terra dell'edificio principale, con esclusione delle funzione residenziale.

E' obbligatoria la previsione di accurata ricomposizione ambientale delle superfici scoperte derivanti dalla demolizione del manufatto.

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

Nel caso di interventi sia di ristrutturazione edilizia che di integrazione e/o ricomposizione, oltre alla conferma o la riduzione dell'involucro preesistente le eventuali aggiunte volumetriche debbono osservare una distanza dai confini di proprietà non inferiore a m. 3 ed ove frontistanti a pareti finestrate osservare una distanza di almeno m. 10,00.
Possono derogare dalle distanze sopra disposte esclusivamente gli ampliamenti volumetrici in altezza collocati in allineamento con il perimetro originario e comportanti una maggiorazione dell'altezza della fronte interessata non superiore a m. 0,50.
Nel caso di interventi comportanti ampliamento laterale la deroga alle distanze di cui al primo comma del presente punto è limitata al caso in cui l'ampliamento non superi in lunghezza il 20% della lunghezza del perimetro della fronte a cui aderisce con un massimo comunque non superabile di m. 3.
In ogni caso, nella fascia altimetrica compresa entro 40 m. dalla linea di crinale, non sono ammessi incrementi dell'altezza dei fabbricati superiori a m. 0,80.

6.7. Volumi tecnici

La formazione di nuovi volumi tecnici è consentita esclusivamente se limitati alla formazione di vani per impianti tecnici o per servizi tecnologici della superficie massima di mq. 6, posti entri la morfologia preesistente.

6.8 Interventi sugli spazi esterni scoperti

Percorrenze carrabili 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.
E' vietata la modificazione della rete delle percorrenze pedonale pubbliche o di pubblico uso, se non per un miglioramento della loro percorribilità.

6.9. 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.

Fatta esclusione della fascia di spessore m. 40 ai due lati della linea ideale di crinale, la formazione di piccole serre per attività di giardinaggio hobbistico è ammessa 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

6.10. recinzioni

Le recinzioni delle proprietà private dovranno sempre essere realizzate, a partire da m. 1,00 da terra, con modalità non occlusive delle visuali panoramiche (es. cancellate e simili), con l'utilizzo di modelli propri della tradizione locale.

6.11. Disposizioni normative di carattere prestazionale

Nel caso di interventi di ristrutturazione comportanti l'incremento del numero delle unità abitative esistenti o della Slp preesistente, il rilascio del titolo edilizio resta subordinato alla stipula di una convenzione con il Comune con la quale il soggetto attuatore assume obbligo a realizzare opere di riqualificazione e miglioramento della viabilità carrabile e pedonale, o comunque delle infrastrutture pubbliche presenti in zona, ivi compresa la cessione delle superfici necessarie.
Tutti gli interventi comportanti la formazione di un numero maggiore di unità abitative, o di nuove unità immobiliari destinate ad attività commerciali debbono prevedere l'asservimento di almeno un posto auto, e comunque l'assolvimento dell'obbligo in materia di parcheggi di pertinenza nella misura disposta dalla Legge 122/1989.
In caso di impossibilità a reperire la dotazione prescritta, l'obbligazione viene assolta mediante la corresponsione al Comune, ai sensi dell'art. 19 della L.R. 16/2008 e s.m. di un importo pari al valore di mercato di un posto auto nella medesima zona.

6.12. Elementi di disciplina paesistica di livello puntuale

L'apprezzamento del sistema lineare insediato di crinale di evidente matrice itineraria costituisce componente essenziale nella lettura morfologica generale del territorio chiavarese.
La grande visibilità del sistema, a rappresentare un margine dell'immagine del quadro panoramico, con la presenza di alcune polarità visive particolarmente note come il complesso della Chiesa di San Michele e la Torre dei Ri, insieme con la panoramicità delle visuali itineranti che si offrono a chi percorre il sistema stesso, vengono a rappresentare i riferimenti che motivano la necessità di un attento controllo di tipo qualitativo sugli interventi che possono avere una qualche rilevanza trasformativa degli assetti in atto.
Gli interventi devono pertanto mirare alla sostanziale conservazione del paesaggio di crinale , favorendo il restauro degli edifici rurali antichi, con l'impiego di tecniche e materiali dell'edilizia tradizionale al fine del mantenimento dei caratteri stilistici e costruttivi dell'edificato storico, in particolare mantenendo i caratteri delle coperture.
Gli interventi comportanti i lievi incrementi volumetrici ammessi devono mantenere un corretto equilibrio compositivo in coerenza con l'originaria modalità costruttiva, privilegiando l'accrescimento per "moduli" dimensionalmente corretti rispetto alla generica modifica della stereometria dei corpi di fabbrica esistenti..
Trasformazioni delle bucature del tetto sono ammesse se inserite organicamente senza compromettere la tipologia della copertura oppure per ripristinare situazioni precedenti documentate.

Le gronde e i pluviali devono essere in rame e le facciate, se intonacate, devono essere in intonaco colorato con tonalità omologhe a quelle preesistenti, restaurando eventuali decorazioni o per ricostituire situazioni stilistiche documentate precedenti ad interventi di trasformazione successiva o, nel caso di nuovo decoro, sempre con disegno semplice in sintonia con il carattere dell'edificato storico che qualifica l'ambito.
Anche l'eventuale ricostruzione di edifici e la nuova costruzione di edifici e strutture di servizio all'agricoltura deve essere improntata alla riproposizione dei caratteri stilistici e costruttivi che qualificano il sistema. Le nuove costruzioni devono essere collocate lungo l'accessibilità esistente.
In una fascia indicativamente di spessore di 20 m. ai due lati delle linee di crinale (principale e secondari) non sono ammesse sensibili modificazioni della sistemazione del terreno, anche per la creazione di volumi seminterrati, che ne comportino una elevazione di oltre m. 0,50.

Tutela dei percorsi
l percorsi carrabili esistenti devono essere mantenuti nella loro attuale struttura sia per quanto riguarda il tracciato, sia in relazione alle murature che ne determinano l'assetto secondo la tecnica ricorrente in zona.
Sono ammessi adeguamenti funzionali alla viabilità carrabile esistente e la creazione di piccole derivazioni di modesta lunghezza per l'accesso alle abitazioni ed ai parcheggi, da condursi prevedendo in ogni caso il rivestimento dei contenimento murari in pietra a faccia vista a corsi orizzontali riscagliati, e per le derivazioni non superando la larghezza della carreggiata i m. 2,50.
L'originario percorso pedonale di controcrinale tuttora esistente va conservato accuratamente provvedendo al ripristino delle parti di pavimentazione deteriorata con l'utilizzo di tecniche e materiale analogo, possibilmente riutilizzando il materiale antico integrato con quello nuovo.
Particolare cura dovrà essere posta nella realizzazione delle recinzioni poste lungo il tracciato della percorrenza pedonale al fine di garantire la visibilità panoramica, con espresso divieto della formazione di parapetti o recinzioni occlusive alla vista di altezza maggiore di m. 1,20.

7.1. Ambiti di Conservazione dei Balconi Marittimi e dei Versanti Costieri di Pregio

AC-BC-BA	Ambito di Conservazione del Balcone Costiero di Bacezza
AC-BC-AR	Ambito di Conservazione di S.Andrea di Rovereto

7.1. Destinazioni d'uso ammissibili

All'interno degli ambiti sono da considerarsi ammissibili :

- la destinazione Residenziale (R)
- La destinazione Turistico Ricettiva (T)
- La destinazione Commerciale (C) secondo le indicazioni in proposito previste dal Piano Commerciale del Comune e da quanto disposto nella specifica disciplina di sistema (art. 48 delle presenti Norme).
- La destinazione Rurale (A) limitatamente alle attività agrituristiche (A2) e a quelle di studio (A3)

- La destinazione d'uso Autorimesse e rimessaggi (V) limitatamente alla sistemazione in superficie di spazi per il parcheggio di superficie non maggiore di mq. 100.
- i Servizi generali (S) pubblici e quelli tecnologici delle Aziende concessionarie

7.2. Interventi sul patrimonio edilizio esistente.

Fermo restando il divieto di nuova edificazione autonoma all'interno di ambedue gli Ambiti, 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 ammessi dalla manutenzione ordinaria sino alla ristrutturazione edilizia sono soggetti alle precisazioni ed alle limitazioni che seguono:

- 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.
- Non è in ogni caso ammessa la integrale sostituzione edilizia di fabbricati se non motivata da effettivi e documentati motivi di ordine statico-strutturale, o dalla accertata incongruità delle strutture rispetto ai modelli tipologici tradizionali, restando fermo l'obbligo di riedificazione in assoluta analogia con i caratteri compositivi e di linguaggio dominanti nella zona e propri della tradizione costruttiva rurale locale.
- 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 incongruità 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 un perimetro omotetico costruito a 6 metri di distanza dal perimetro originario.
- Negli interventi di recupero interessanti la totalità del fabbricato è consentita l'attribuzione alla funzione abitativa diretta di quote di S.A. non aventi al momento tale destinazione nella misura massima del 20% della S.A. 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
- Gli interventi che propongano nuove unità abitative o incremento del numero delle unità abitative esistenti non debbono in alcun caso produrre unità aventi S.A. media minore di mq. 80 o comunque unità aventi S.A. minore di mq. 65.

7.3. Integrazione Edilizia (IE)

Gli interventi di integrazione edilizia (IE) sono ammessi per una sola volta limitatamente agli edifici a dominante funzione residenziale nei limiti massimi di un incremento pari al 5% della volumetria V.I.P. preesistente e con l'obbligo del non incremento del rapporto di incidenza volumetrico (RV) preesistente, se non per la quota necessaria per l'adeguamento delle altezze interne dei locali di abitazione ai minimi di legge.
Costituisce condizione per l'utilizzo della possibilità di integrazione volumetrica, oltre che la presenza nell'abitazione di effettive condizioni di necessità dal punto di vista igienico la dimostrazione della preesistenza dell'edificio, nella sua attuale consistenza volumetrica alla data dell'entrata in vigenza della variante integrale al P.R.G. previgente al PUC.

7.4. Interventi di Incremento Volumetrico (IV)

Sono ammessi esclusivamente con l'utilizzo di disponibilità di S.A. derivanti da crediti edilizi derivanti dall'applicazione delle disposizioni del previgente P.R.G. o dal presente Piano e non possono in ogni caso comportare un aumento del volume V.I.P. preesistente di oltre il 15% (con un massimo di 100 mc.) o un incremento del rapporto R.V. esistente.

7.5. Ricomposizione Edilizia (RE)

Al fine di favorire il superamento di singole situazione di degrado dell'immagine del sistema edificato, è' ammessa la ricomposizione edilizia di volumi isolati legittimi o legittimati a seguito di sanatoria edilizia,, aventi caratteristiche costruttive e di immagine incongrue 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 (come definito dalla L.R. 49/2009 e s.m.) di un edificio principale è consentito l'utilizzo di una disponibilità volumetrica (volume "V.I.P.") pari a quella demolita e con un massimo non valicabile di mc. 25 da disporre in integrazione 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.

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

Nel caso di interventi sia di ristrutturazione edilizia che di integrazione e/o ricomposizione, oltre alla conferma o la riduzione dell'involucro preesistente 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. 12,00.
Possono derogare dalle distanze sopra disposte esclusivamente gli ampliamenti volumetrici in altezza collocati in allineamento con il perimetro originario e comportanti una maggiorazione dell'altezza della fronte interessata non superiore a m. 0,50.
Nel caso di interventi comportanti ampliamento laterale la deroga alle distanze di cui al primo comma del presente punto è limitata al caso in cui l'ampliamento non superi

in lunghezza il 20% della lunghezza del perimetro della fronte a cui aderisce con un massimo comunque non superabile di m. 3.
In ogni caso l'altezza massima del fabbricato, a seguito dell'intervento, non potrà eccedere l'altezza originaria se non per un massimo di m. 1,20 salva la possibilità di pervenire comunque ad una altezza massima sino a m. 6,50.

7.7. 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
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 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 e la loro realizzazione preveda apertura diretta verso strade aperte al transito carrabile pubblico, in assenza di riduzione della permeabilità del suolo interessato.
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.
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 .
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.
Il volume interrato dovrà conservare una distanza conservata in banco di terra di almeno m. 3,00 da qualsiasi altro volume (interrato o meno) presente nella stessa fascia altimetrica.
Non è ammessa la formazione di volumi interrati aventi più di un piano.

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 o corte 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. 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

Piscine private
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..
L'area dello specchio acqueo non potrà eccedere i mq. 40 e dovrà presentare antecedentemente all'intervento un dislivello massimo contenuto entro un metro.
La vasca e tutte le sistemazioni accessorie (vani per impianti, pavimentazioni di bordo, vasca di ri ciclo 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.

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.

7.8. Disposizioni normative di carattere prestazionale

Tutti gli interventi comportanti la formazione di un numero maggiore di unità abitative, o di nuove unità immobiliari destinate ad attività commerciali di vicinato debbono prevedere l'asservimento di almeno un posto auto, e comunque l'assolvimento dell'obbligo in materia di parcheggi di pertinenza nella misura disposta dalla L.R. 16/2008 e s.m. per le abitazioni.
In caso di impossibilità a reperire la dotazione prescritta, l'obbligazione può essere assolta mediante la corresponsione al Comune di un importo pari al valore di mercato di un posto auto nella medesima zona in applicazione di quanto disposto all'art. 19 della L.R. 16/2008 e s.m.

7.9. Elementi di disciplina paesistica di livello puntuale

L'indirizzo di stretta conservazione, che il PUC attribuisce all'intero spalto marittimo del ponente chiavarese, e che ha trovato la sua motivazione nella presa d'atto della intangibilità dei valori paesistici presenti a costituire

componente fondamentale della qualità dell'intero Comune, si applica in termini sostanzialmente indifferenziati su aree che presentano un diverso livello di insediamento riconosciuto dal P.T.C.P. nelle diverse categorie del "diffuso" e dello "sparso".

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 incongrue rispetto 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 praticabile, con particolare attenzione al ridisegno degli spazi al contorno della strada statale Aurelia.

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

7.9.1. Edifici con tipologia abitativa tradizionale

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.

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.

Canali di gronda e pluviali dovranno essere realizzati in rame a sezione circolare.

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.

Nel caso in cui siano presenti, vanno mantenuti e ripristinati i muri d'attico.

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.

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.

Le antenne dovranno in linea di massima essere centralizzate per ciascun edificio e i collegamenti andranno realizzati sottotraccia.

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. La presenza di logge, balconi e terrazzi deve essere il più possibile contenuta in coerenza con i caratteri originari del prospetto.

Preferibilmente i prospetti dovranno avere in intonaco in arenino alla genovese.

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.

La fascia basamentale potrà essere rivestita in lastre lapidee o evidenziata con differenziazioni d'intonaco.

Sono da mantenersi le decorazioni dipinte e le quadrature iconiche storiche.

Si possono realizzare decorazioni pittoriche su superfici che ne siano prive, eseguite con prodotti a base di silicati.

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.

I serramenti esterni dovranno essere previsti esclusivamente in legno verniciato, oppure in metallo preverniciato, in entrambi i casi di colore bianco.

I serramenti oscuranti dovranno essere realizzati in legno verniciato o in metallo preverniciato in colore verde o marrone scuro.

7.9.2. Edifici con tipologia diversa da quella tradizionale

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.

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.

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.

Gli interventi di sostituzione edilizia, limitati ai casi di fabbricati privi di valore architettonico e/o documentario devono essere realizzati con caratteristiche architettoniche, tipologiche e formali finalizzate al risparmio energetico ed alla produzione di energia da fonti rinnovabili;

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.

7.9.3. 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.

7.9.4. Incrementi volumetrici

Gli interventi comportanti incremento volumetrico relativi ai fabbricati lungo l'asse dell'Aurelia o comunque riferibili alle tipologie storiche dell'edificio rurale debbono far riferimento ai seguenti criteri orientativi degli interventi:

Gli interventi ammessi dalle norme 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.

In via indicativa e fatte salve specifiche puntuali deroghe la cui indispensabilità deve essere documentalmente dimostrata negli elaborati sopra richiamati sono da applicarsi i criteri che seguono:

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.0,60 dal mezzanino del più elevato ordine di bucature del prospetto stesso. Tale distanza è ridota a m. 0,40 nel caso di fabbricati di originario impianto abitativo rurale.

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.

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.

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.

La copertura del corpo di fabbrica aggiuntivo 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.

Il manto di copertura dovrà essere preferibilmente realizzato in ardesia, comunque congruo con la copertura dell'edificio principale.

L'ampliamento da realizzarsi in muratura dovrà essere intonacato e finito in arenino alla genovese, tinteggiato con colori ai silicati, le cui aperture dovranno comporsi armonicamente con le restanti della facciata principale, e dovranno

essere di regola di ampiezza non superiore a mt.1.20, e in ogni caso distanti almeno mt.0.60 dallo spigolo dell'edificio.

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.

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 a bugnato, intonaco segnato a lastre regolari, rivestimenti in pietra a lastre a corsi paralleli a correre, paramenti in pietra a blocchi.

7.9.5. 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.

7.9.6. Sistemazioni esterne

Nella fascia al contorno degli edifici la realizzazione di scavi e reinterri dovrà essere tale da non interferire con la percezione del paesaggio e 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 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.

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.

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.

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.

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 realizzati paramenti lapidei a conci a correre paralleli, su modello dei muri in pietra tradizionali.

In corrispondenza del margine delle crose, si dovrà provvedere al restauro degli elementi storici permanenti, rispettando e riproponendo le tecniche e i materiali originari.

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.

8. AC-BC-GR Ambito di Conservazione del versante delle Grazie

All'interno dell'ambito operano le stesse disposizioni degli ambiti AC-BC-BA e AC-BC-AR con le integrazioni che seguono:

8.1. Limitazione Destinazioni d'uso ammissibili

le destinazioni d'uso ammissibili sono limitate a:

- la destinazione Residenziale (R)
- La destinazione Rurale (A) limitatamente alle attività agrituristiche (A2) e a quelle di studio (A3)
- i Servizi generali (S) pubblici e quelli tecnologici delle Aziende concessionarie

8.2. Limitazione interventi Integrazione Edilizia e Incremento Volumetrico

La soglia massima dell'aumento del Volume V.I.P. conseguibile mediante intervento di Integrazione Edilizia (IE) è ridotta a mc. 20 e non è consentito l'intervento di Incremento Volumetrico (IV).

8.3. Interventi sugli spazi esterni scoperti

E' vietata la realizzazione di volumi interrati, comprese le autorimesse, fatta eccezione per ogni coacervo di proprietà immobiliare, avente superficie minima di mq. 1500 ed in cui è compresa una abitazione, la formazione di un vano interrato di superficie utile massima di mq. 8 destinato a funzioni accessorie (locale caldaia, deposito attrezzi e simili).

Non è ammessa la trasformazione in percorrenze carrabili delle "crose" pedonali esistenti, di cui va attentamente salvaguardato il valore, recuperandone le pavimentazioni originarie e le sistemazioni laterali, con assoluto divieto di realizzazione di opere o posa di strutture costituenti interdizione al transito pubblico pedonale di tipo escursionistico.

8.4. Elementi di disciplina paesistica di livello puntuale

Si richiamano gli elementi di indirizzo degli interventi previsti per gli ambiti AC-BC-BA e AC-BC-AR con le seguenti integrazioni e limitazioni:

-

<u>Piscine</u>

E' vietata la realizzazione di piscine o l'ampliamento di quelle già esistenti.

<u>Residui struttura antico telegrafo (Mente Cucco)</u>

In corrispondenza dei resti dell'antica struttura di comunicazione a vista a distanza di inizio '800 gli interventi di valorizzazione e sistemazione del sito dovranno essere condotti realizzando i contenimenti in muratura di pietrame " a secco" secondo il modello tradizionale.

9. AMBITI DI CONSERVAZIONE DEI SITI PUNTUALI DI VALORE STORICO (AC-VS)

9.1 AC-VS NSG Ambito di Conservazione del Santuario N.S. delle Grazie

Corrisponde all'areale in cui è presente il complesso del Santuario dedicato a N.S. delle Grazie, edificio monumentale che riveste rilevante importanza per il suo significato storico e per i caratteri architettonici e artistici di particolare pregio che lo connotano.
Fermo restando il regime di conservazione attribuito in via generale all'intero ambito, sulle strutture esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria o di restauro, previo preventivo parere favorevole della competente Sovrintendenza nei casi previsti dalla parte seconda del D.Lgs. 42/2004 e s.m..
Il progetto dovrà illustrare compiutamente le tecniche e le modalità operative dell'intervento; in particolare laddove l'intervento stesso comprenda opere interne con modifica alle tramezzature per l'inserimento di impianti tecnologici anche volti all'utilizzo di energie rinnovabili, o di servizi igienico sanitari in locali di pregio interventi sulle facciate.
Nelle eventuali porzioni alterate da successive trasformazioni e prive di interesse storico-artistico sono altresì ammessi interventi di risanamento conservativo, purché condotte in analogia con le caratteristiche generali dell'organismo architettonico.
Non sono in ogni caso ammessi mutamenti della attuale destinazione d'uso a servizi di tipo religioso come definita ai sensi della L.R. 4/1985 e s.m. o in ogni caso modifiche delle caratteristiche e della composizione delle coperture a falde, varianti nei prospetti che comportino modifica significativa delle bucature o inserimento di poggioli a sbalzo ed in ogni caso la creazione di locali esterni, anche a semplice carattere tecnico, che alterino la sagoma attuale degli edifici.

9.2. AC-VS-PG Ambito di conservazione del nucleo storico di piazza Gagliardo/dei Pescatori

Comprende gli edifici di riferimento diretto di piazza Gagliardo residuali dell'originario impianto a nucleo tradizionale In relazione alla rilevanza architettonica ed al valore d'immagine che il sistema edificato presente nell'ambito, sia per singoli puntuali episodi che nel complesso, possiede, tutti gli interventi dovranno garantire la permanenza di tali valori, ed ove possibile, renderli maggiormente leggibili attraverso la eliminazione o la riduzione delle incongruità che fossero presenti.

9.2.1. Destinazioni d'uso

All'interno dell'ambito sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso indicate all'art. 12 delle presenti Norme.
Destinazione d'uso Residenziale (R)
Destinazione d'uso Turistico-ricettiva (T) con esclusione di strutture a carattere alberghiero aventi capacità ricettiva eccedente i 16 P.L.
Destinazione d'uso Commerciale (C) nei limiti per quanto riguarda la distribuzione al dettaglio (C1) di quanto disposto al successivo art. 48 quale disposizione di Sistema
Destinazione d'uso Servizi (S)

9.2.2. Interventi sul patrimonio edilizio esistente.

Gli interventi eccedenti quelli manutentivi (ordinari e straordinari) sono limitati al restauro, con divieto di integrazioni volumetriche di qualsiasi tipo, e, relativamente all'aspetto esterno, di variazione dei caratteri architettonici e dei materiali esistenti, se non volti al recupero del documentato aspetto originario.
Gli interventi interni consentiti sono limitati al rinnovo degli elementi strutturali e delle partiture murarie interne, in assenza di mutamenti di destinazione d'uso incompatibili con i caratteri tipologici del fabbricato.

9.2.3. Integrazione Edilizia (IE)

Limitatamente agli edifici o loro porzioni destinate a pubblici esercizi al fine di documentate esigenze di carattere igienico o funzionale determinate dall'osservanza di disposizioni di legge è ammesso un incremento della S.A. esistente sino al 5% della preesistenza, con un minimo comunque ammesso di mq. 8, alla condizione della stipula con il Comune di un atto d'obbligo con la quale la proprietà assuma impegno alla conservazione della destinazione d'uso a pubblico esercizio per un periodo di almeno 25 anni.
L'incremento ammesso dovrà essere collocato al solo piano terreno, in corpo aderente a quello principale con l'osservanza dei parametri di distanza dalle altre costruzioni e dai confini desumibili dal C.C. e dal D. I. 2 aprile 1968 ed altezza limitata ad un solo piano.

9.2.4. 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. 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

9.2.5. Recinzioni

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

9.2.6. Elementi di disciplina paesistica di livello puntuale

In via generale tutti gli interventi debbono essere orientati alla conservazione dei valori complessivi e di dettaglio presenti nella Piazza, 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, conservandone le caratteristiche formali, il modello delle bucature e l'impianto decorativo.
Ove l'intervento di recupero interessi 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 salvaguardia e la riproposizione.
Nella sistemazione delle facciate é obbligatorio il ricorso a materiali tradizionali o, comunque, compatibili: per intonaci e coloriture utilizzando supporti e tinte a calce o traspiranti; per infissi e finiture reimpiegando, ove possibile, gli elementi preesistenti.
Gli interventi estesi all'intera facciata devono comportare, per quanto possibile, il riordino degli impianti di scarico e di aspirazione.
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.
I toni del colore delle facciate devono riprendere quelli tradizionali eventualmente ricavabili da tracce di colori esistenti o mediante lettura stratigrafica.
Gli elementi architettonici di decorazione quali edicole votive, bassorilievi, affreschi, portali, cancellate, devono essere restaurati e salvaguardati.
Qualora nel rifacimento integrale degli intonaci emergano significativi elementi pittorici e architettonici, questi devono essere mantenuti e salvaguardati.
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.
Sulle coperture a falde degli edifici, 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 non è consentito.

10. AC-NS AMBITI DI CONSERVAZIONE DEI NUCLEI STORICI

AC-NS CA Ambito di conservazione del nucleo storico di Campodonico

AC-NS-SG Ambito di conservazione del riferimento storico di Sanguineto

10.1. Definizione

La categoria comprende porzioni dei nuclei insediati nel versante di sinistra della valle del Campodonico, costituenti polarità particolarmente significativa nell'immagine del territorio locale, che in ragione dei loro caratteri compositivi, disposizione morfologica, presenza di buone disponibilità per il recupero del patrimonio edilizio presente, possono compiutamente assolvere al ruolo assegnato dal Piano in assenza di significative modificazioni degli impianti edificati esistenti.
Il perimetro di ciascun ambito viene esteso a ricomprendere le superfici scoperte costituenti immediata pertinenza agricola del nucleo entro cui viene riconosciuto un rapporto paesistico compositivo essenziale nel quadro panoramico per la percezione identitaria del nucleo stesso.

Ai fini della nuova edificazione gli ambiti vengono considerati privi di indice di fabbricabilità.

10.2. Destinazioni d'uso ammissibili

All'interno dell'ambito sono da considerarsi compatibili :
la Destinazione d'uso Residenziale (R)
la Destinazione d'uso Rurale (A) comprese le strutture volte all' l'attività agrituristica .
Destinazione d'uso Commerciale (C) limitata ai pubblici esercizi e agli esercizi di vicinato alla scala del nucleo ,
Destinazione d'uso Servizi (S)

10.3. Interventi sugli edifici esistenti

In via generale sul patrimonio edilizio esistente sono ammessi
a) manutenzione ordinaria e straordinaria
b) restauro e risanamento conservativo, nei limiti della volumetria esistente.
c) ristrutturazione edilizia con divieto di mutamento della destinazione d'uso esistente.
d) ristrutturazione edilizia con volgimento da altra destinazione a quella abitativa nei casi che seguono:
1) Attribuzione della funzione abitativa di porzioni di solaio poste al piano terreno di edifici già a prevalente destinazione residenziale alla condizione che preesistano in detti solai altezze interne maggiori di ml. 2,40 e che attraverso l'intervento le stesse possano essere condotte alla piena osservanza dei requisiti di igiene edilizia prescritti dal Regolamento Edilizio.
2) ristrutturazione edilizia di volumi destinati a funzioni non abitative ammesse nella zona.
e specificazioni ed alle limitazioni che seguono:
• la conduzione a destinazione abitativa di interi fabbricati o loro porzioni, non aventi al momento tale destinazione, è ammessa esclusivamente laddove i fabbricati stessi siano realizzati in muratura e presentino già altezze interne conformabili al D.M. 05.07.75 come integrato dal D.M. 09.06.1999, e abbiano una superficie di solaio convertibile in S.A. maggiore di mq. 50.
• gli interventi di frazionamento immobiliare ove interessino una porzione di fabbricato

coincidente con una sola unità abitativa sono ammessi esclusivamente ove l'unità abbia S.A. non inferiore a mq. 80 e l'intervento sia volto alla suddivisione in due unità, di cui la minore abbia SA non inferiore a mq. 35.
• gli altri interventi di frazionamento delle U.I., estesi ad un intero fabbricato od a porzioni di esso con presenza di più di una unità abitativa, non debbono produrre unità abitative aventi S.A. media 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 di ristrutturazione edilizia condotti con tecniche tali da sostituire integralmente la compagine muraria originaria sono ammessi esclusivamente per edifici privi di valore architettonico o comunque documentario. Costituisce valore documentario la presenza di fabbricato nello stesso sito nel Catasto Napoleonico.

10.4. Integrazione Edilizia (IE)

la possibilità di ampliamento dei fabbricati abitativi in uso per esigenze di adeguamento igienico è estesa sino al 10% della S.A. presente documentalmente alla data di adozione del presente Piano e in ogni caso l'intervento non potrà comportare un incremento eccedente il 10 % della quota di volumetria esistente (V.I.P.) 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 realizzati nel rispetto pieno dei caratteri formali e compositivi presenti.
• Eguale possibilità di ampliamento è concessa per gli edifici destinati integralmente e documentalmente a funzioni di supporto dell'attività agricola.
• 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 .
• gli interventi di frazionamento immobiliare ove interessino una porzione di fabbricato coincidente con una sola unità abitativa sono ammessi esclusivamente ove l'unità abbia S.A. non inferiore a mq. 80 e l'intervento sia volto alla suddivisione in due unità, di cui la minore abbia SA non inferiore a mq. 35.
• gli altri interventi di frazionamento delle U.I., estesi ad un intero fabbricato od a porzioni di esso con presenza di più di una unità abitativa, non debbono produrre unità abitative aventi S.A. media 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 di ristrutturazione edilizia condotti con tecniche tali da sostituire integralmente la compagine muraria originaria sono ammessi esclusivamente per edifici privi di valore architettonico o comunque documentario.

10.5. Incremento volumetrico (IV)

Non ammesso

10.6. Ricomposizione Edilizia (RE)

L'intervento è ammissibile limitatamente a singoli manufatti legittimi che siano aderenti o abbiano distanza da un edificio principale sino a m. 15, nel qual caso è consentito l'utilizzo di una disponibilità volumetrica (volume V.I.P.) pari a quella demolita e con un massimo non valicabile di mc. 25 da disporre in integrazione 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

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

Nel caso di interventi sia di ristrutturazione edilizia che di integrazione e/o ricomposizione edilizia, oltre alla conferma o la riduzione dell'involucro preesistente le eventuali aggiunte volumetriche debbono osservare una distanza dai confini di proprietà non inferiore a m. 1,50 ed ove frontistanti a pareti finestrate osservare una distanza di almeno m. 10,00.
Possono derogare dalle distanze sopra disposte esclusivamente gli ampliamenti volumetrici in altezza collocati in allineamento con il perimetro originario e comportanti una maggiorazione dell'altezza della fronte interessata non superiore a m. 1,50 valore da ridursi del 20% dell'altezza originaria della fronte, al fine di garantire la permanenza di buone condizioni di aereazione e soleggiamento dell'intervallo tra le costruzioni.
Nel caso di interventi comportanti ampliamento laterale la deroga alle distanze di cui al primo comma del presente punto è limitata al caso in cui l'ampliamento non superi in lunghezza il 20% della lunghezza del perimetro della fronte a cui aderisce con un massimo comunque non superabile di m. 3.

DS (distanza dalle strade) m. 3,00 o inferiore nel caso di necessità di allineamento con la preesistenza.
Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente non possono incrementare il R.V. preesistente dello stesso edificio in misura superiore al 5% del valore originario.

10.8. Condizioni di flessibilità ai sensi art. 27 comma 2 lett. e, della L.R. 36/97 e s.m.

Per gli interventi di recupero o integrazione volumetrica del patrimonio edilizio esistente da realizzarsi a fini abitativi o agricoli, ove le murature di perimetro dei corpi di fabbrica oggetto di intervento, siano realizzate con impiego di muratura in pietrame, o a altra tecnica di bioarchitettura di forte spessore (almeno cm. 50) è consentito che la soglia massima di incremento della S.A. sia elevata sino al 15%, e nel calcolo della volumetria v.p.p. e della RV non sia considerato lo spessore delle murature esterne per lo spessore eccedente i cm. 30.
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 C.C.

10.9. Interventi sugli spazi esterni scoperti

10.9.1. <u>Percorrenze carrabili e parcheggi</u>
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.

10.9.2. Volumi interrati

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.

10.9.3. 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.

10.9.4. 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 m. 5,00
distanza minima dai confini di proprietà m. 1,50

10.9.5. Piscine

La formazione di nuove piscine scoperte non è ammessa

10.9.6. 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.

10.10. Disposizioni normative di carattere prestazionale

Tutti gli interventi comportanti la formazione di un numero maggiore di unità abitative, o di nuove unità immobiliari destinate ad attività commerciali di vicinato debbono prevedere l'asservimento di almeno un posto auto, e comunque l'assolvimento dell'obbligo in materia di parcheggi di pertinenza nella misura disposta dalla L.R. 16/2008 e s.m. per le abitazioni.
In caso di impossibilità a reperire la dotazione prescritta, l'obbligazione può essere assolta mediante la corresponsione al Comune di un importo pari al valore di mercato di un posto auto nella medesima zona definito in applicazione dell'art. 19 della L.R. 16/2008 e s.m.

10.11. Elementi di disciplina paesistica di livello puntuale

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.
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.

10.11.1. Prospetti:
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.
Gli elementi architettonici di decorazione quali edicole votive, bassorilievi, affreschi, eventualmente presenti nei prospetti 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.

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

10.11.3. 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.

10.11.4. Incrementi volumetrici
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.
In via indicativa e fatte salve specifiche puntuali deroghe la cui indispensabilità deve essere documentalmente 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.
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.
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.
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.
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.
Il manto di copertura dovrà essere preferibilmente realizzato in ardesia, comunque congruo con il modello presente nel contesto immediato.
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.
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.

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

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.

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.

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.
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.

In corrispondenza del margine delle crose, si dovrà provvedere al restauro degli elementi storici permanenti, rispettando e riproponendo le tecniche e i materiali originari.
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.

10.11.6. \

E' ammessa la formazione di semplici rampe veicolari di accesso alle fasce di pertinenza dagli edifici qualora tali interventi non comportino la demolizione di manufatti storici o non compromettano la tessitura insediativa che caratterizza il nucleo. Tali percorsi dovranno avere una sezione ridotta e una pendenza media del 10%. Tali raccordi dovranno essere realizzati in modo da controllare il deflusso delle acque piovane con idoneo sistema di regimentazione.
E' ammessa la realizzazione di aree di sosta al margine stradale, interne fascia di pertinenza degli edifici, quando queste non comportino la realizzazione di muri di contenimento di altezza superiore a mt.2.5.
Le aree di parcheggio a raso dovranno essere mantenute in terra battuta o pavimentate con elementi lapidei posati su sottofondi permeabili, potranno essere coperte da pergolati vegetali.

11.1. AC-VEN Ambito di Conservazione della Foce dell'Entella

L'ambito comprende la porzione di margine fluviale dell'Entella, in prossimità della sua foce, limitata verso ponente dal tracciato di viale Kasman e che a monte termina con il Ponte della Maddalena.
Nella sua immediata contiguità con il corso d'acqua l'ambito è interessato dal SIC IT1332717 "Foce e medio corso del Fiume Entella", sito che, all'interno di un contesto fortemente antropizzato, comprende il corso e le rive dell'Entella, dalla foce fino alla confluenza dei torrenti Graveglia e Lavagna.
L'ambito, nella sua porzione compresa tra il Ponte della Libertà ed il viadotto ferroviario è sistemato a parco pubblico urbano costituisce direttrice di partenza del tracciato ciclopedonale del margine fluviale e presenta alberature di alto fusto di pini e lecci ed in esso sono presenti vegetazioni riparie importanti anche per la sosta degli uccelli migratori.
Obbiettivo del Piano è la conservazione degli assetti in atto, nella forma del parco urbano pubblico fruibile, le cui sistemazioni superficiali debbono peraltro essere coerenti con la disciplina di tutela delle aree inondabili derivata dal Piano di Bacino, in quanto l'intero ambito risulta potenzialmente ricompreso nell'alveo dell'Entella in fase di piena.

11.1.1. Disposizioni di tutela

All'interno dell'ambito sono ammessi pertanto esclusivamente interventi di miglior sistemazione per la pubblica fruizione a condizione che gli stessi non possano nuocere all'integrità fisica e allo sviluppo delle piante arboree, arbustive e dei manti erbosi, nonché peggiorare le caratteristiche delle aree di pertinenza.
E' in ogni caso vietato, fatte salve le opere indispensabili per la regimazione del corso d'acqua preventivamente approvate dagli Enti competenti, compromettere i manti

erbosi con operazioni di scavo o di riporto di qualsiasi materiale, comportanti modificazioni sostanziali della permeabilità presente.
Sono inoltre vietati i depositi di materiali di qualsiasi tipo e per attività industriali o artigianali in genere e la formazione di nuova aree per il parcheggio degli autoveicoli.;

10.12. AC-ME Manufatti Emergenti areali PTCP, Puntuali PTCP e Beni culturali – vincoli architettonici puntuali

1. Disposizioni particolari relative all'Ambito al sistema dei valori territoriali (AC-ME)

La tavola STR 01. del Piano classifica quale Ambito AC-ME i due siti (Monte Castello e San Bernardo) i cui areali sono identificati quali valori emergenti dal Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico in ragione delle caratteristiche morfologiche che fanno ritenere probabile in corrispondenza un originario arroccamento a castellaro in epoca archeologica.
Il riconoscimento del particolare carattere di emergenza all'interno del sistema dei valori territoriali presenti nel territorio comunale induce a prescrivere per i due plessi d'ambito il divieto di interventi di qualsiasi tipo che possano pregiudicare direttamente o indirettamente i valori censiti o la loro piena possibilità di percezione.
Fatta eccezione per i minimi interventi che si rendessero necessari per assicurare la stabilità dei suoli e il corretto deflusso delle acque sono pertanto vietati tutti gli interventi comportanti scavi e riporti di terra, costruzioni di qualsiasi tipo, modifiche della viabilità minore esistente e alterazioni della copertura vegetale eccedenti il normale rinnovo.

2. Disposizioni relative ai valori emergenti presenti non oggetto di cartografazione

Le presenti disposizioni operano direttamente sui siti di qualsiasi tipo sia naturali che costruiti aventi rilevanza emergente rispetto ai valori del territorio, e come tali meritevoli di particolare tutela.
In particolare, relativamente alle diverse categorie entro la quali possono essere ripartiti i valori costituenti emergenza censiti operano le seguenti disposizioni:

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

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

2.2. Emergenze storico edificate

2.2.1. Antichi mulini

Gli edifici corrispondenti ad antichi mulini sono sottoposti ad una disciplina di conservazione sia del fabbricato che delle strutture e macchinari fissi ancora presenti,
Pertanto sull'aspetto esterno sono ammessi esclusivamente interventi volti al recupero dell'immagine originaria, con l'eliminazione delle eventuali sovrastrutture recenti.
All'interno, ferma restando la prescrizione sul mantenimento in sito delle apparecchiature ancora esistenti (macine, ruote, ecc.), è in via principale disposta l'attribuzione di destinazione d'uso culturale-documentaria.

2.2.2. Edifici civili (case rurali, ville, manufatti accessori)

I manufatti segnalati sono sottoposti a regime di conservazione con divieto di alterazione dei caratteri storico, architettonico 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.
Eventuali interventi interni di partizione in singole unità immobiliari, dovranno essere condotti nel rigoroso rispetto dei caratteri di impianto del fabbricato.
Ove al fabbricato siano ammesse pertinenze esterne scoperte le stesse sono sottoposte ad analogo regime di conservazione con divieto di nuove pavimentazioni continue su aree a terreno naturale.

2.2.3. Edifici Religiosi

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.
In ogni caso gli interventi di recupero degli edifici religiosi oggetto di vincolo architettonico (D.Lgs. 42/2004 parte II) dovranno essere svolti d'intesa con la competente Soprintendenza.

2.2.4. 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 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 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.

CAPO II – AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE

Art. 32. Classificazione Ambiti di Riqualificazione

L'indirizzo 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.
Esso 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 nell'indirizzo 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.

Lo stesso indirizzo della riqualificazione, ovviamente adeguato 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. La presenza della fascia olivetata costituisce da sempre il connettivo di riferimento dell'intero sistema delle due vallate litoranee chiavaresi, rivestendo tuttora un ruolo fondamentale e strategico nel modello evolutivo individuato dal Piano, meritevole di specifiche azioni volte alla sua riqualificazione e maggiore efficienza.

L'indirizzo pertanto si applica, con le necessarie precisazioni per ciascuno dei distinti ambiti interessati, negli Ambiti che seguono:

<u>AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE DEL TERRITORIO INSEDIATO</u>

ARI-TU	Ambiti di Riqualificazione del Tessuto Urbano
ARI-CU	Ambito di Riqualificazione della collina urbana
ARI-Q-CR	Ambito di Riqualificazione del quartiere di Caperana
ARI-Q-RI	Ambito di Riqualificazione del quartiere di Ri
ARI-Q-SA	Ambito di Riqualificazione del quartiere di Sampierdicanne
ARI-Q-SC	Ambito di Riqualificazione del quartiere di S.Chiara e Fornace
ARI-PR	Ambito di Riqualificazione di Preli
AR-FM	Ambito di Riqualificazione del Fronte Mare

<u>AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE DEI SERVIZI DI SCALA TERRITORIALE</u>

ARI-SR-PT	Ambito di Riqualificazione del Porto Turistico
ARI-SR-SC	Ambito di Riqualificazione dello stadio comunale
ARI-SR-CI	Ambito di Riqualificazione del Cimitero del Capoluogo (arch. Moretti) e delle aree ad esso connesse

ARI-SR-CE Ambito di Riqualificazione complesso Rocca-S.Francesco
ARI-SR–CC Ambito di Riqualificazione Caserme di Caperana
ARI-SR–VT Ambito di Riqualificazione via Trieste (Carcere, Pal. Giustizia, Polizia, ex Gas)
ARI-SR–RU Ambito di Riqualificazione del sistema dei servizi di Rupinaro

1. Criteri generali di intervento sul sistema insediato esistente

L'esigenza di riqualificazione del sistema urbano presente, che ne motiva la classificazione all'interno delle previsioni del Piano, costituisce il necessario riferimento per tutti gli interventi aventi carattere trasformativo del patrimonio edilizio esistente,
A tal fine gli interventi ammessi potranno avere carattere e incidenza diversa in ragione del loro concorso alla positiva risposta a tale esigenza, sia dal punto di vista della qualità dei caratteri formali compositivi e tipologici dell'impianto urbano e delle sue singole componenti sia, soprattutto, del superamento degli elementi di negatività presenti, in genere derivanti dalle disfunzionalità del sistema delle infrastrutture e dei servizi collettivi.
Pertanto in generale gli interventi aventi significativa rilevanza nei confronti dell'assetto urbano, soprattutto all'interno dei quartieri dell'espansione di fondovalle, in cui in misura maggiore si ritrovano elementi di disorganicità e congestione del sistema edificato, dovranno essere preceduti da una analisi delle condizioni "urbanistiche" presenti al fine di verificarne a priori la possibilità che l'intervento previsto possa realmente contribuire all'auspicato processo di riqualificazione, o a seconda del risultato di tali analisi interdirne o condizionarne la effettiva ammissibilità.

2. Criteri di intervento sugli spazi aperti

Il rapporto tra gli spazi liberi, sia destinati all'uso privato che collettivo e il costruito costituisce elemento spesso determinante nel giudizio sulla qualità di un ambiente urbano.
La loro presenza, in situazioni caratterizzate da eterogeneità della qualità urbana e da insufficienza del sistema dei servizi, costituisce risorsa meritevole di particolare attenzione.
L'utilizzo degli spazi ancora liberi sia per la puntuale integrazione del sistema edificato sia, soprattutto, per il riequilibrio delle dotazioni di servizio pubblico (viabilità, parcheggi, verde pubblico) diviene quindi elemento di specifica valutazione, nei termini di dettaglio specificati nella singola disposizione d'ambito, per la verifica dell'ammissibilità degli interventi proposti.

In ogni caso, anche in relazione alla presenza nella ree di fondovalle di consistenti porzioni esposte a fenomeni di esondazione e come tali soggette alle disposizioni id tutela previste dal Piano di Bacino è da contenersi al minimo indispensabile la impermeabilizzazione del suolo privilegiando negli interventi, sia pubblici che privati la salvaguardia delle capacità di deflusso nel terreno delle acque meteoriche alternativa al loro immediato riversamento nei corsi d'acqua

Disposizioni generali (Indice di utilizzazione insediativa, capacità insediativa)

Negli ambiti non giudicati saturi, corrispondenti ai due fondovalle insediati del Rupinaro e dell'Entella è assegnato alle superfici scoperte, libere da asservimenti pregressi, un indice di utilizzo insediativo pari a 0,03 mq/mq.

3. Elementi generali di indirizzo di disciplina paesistica

L'esigenza di riqualificazione che in termini di maggiore o minore intensità è presente all'interno degli ambiti considerati, induce l'opportunità di una articolata risposta dal punto di vista degli indirizzi di carattere paesistico nei confronti della diversificata area degli interventi previsti, che possono andare (tendenzialmente nei settori di fondovalle) sino alla integrazione edilizia ed in casi isolati sino alla ristrutturazione urbanistica o, nelle parti in cui l'impianto complessivo presenti positivi elementi di compiutezza, al semplice restyling delle costruzioni presenti.
In tal senso il riordino urbanistico, dove giudicato necessario ai fini della riqualificazione urbana, deve trovare i suoi riferimenti di massima in un disegno organico dell'area interessata, che ne superi le frammentarietà e le incoerenze a favore di un disegno unitario, tendenzialmente regolare, capace di recuperare una complessiva identità di immagine, eliminando le conflittualità pubblico/private sugli spazi a terra con un complessivo miglioramento del bilancio dei servizi collettivi (parcheggi, verde, pedonalità), secondo un disegno dove la presenza del verde di arredo degli spazi pubblici spesso assume importanza determinante nella positività dell'immagine urbana.
Nel caso di integrazione del tessuto presente con interventi di nuova edificazione dovrà curarsi particolarmente il rapporto con l'impianto urbanistico principale sia per quanto riguarda il tracciato viario, sia in relazione alla accessibilità laterali ed al miglioramento della qualità e della quantità delle dotazioni pubbliche (aree di parcheggio alberate e simili) .
Ove la riqualificazione ha per oggetto la singola componente edificata o meno, l'intervento assume come indirizzo proprio l'avvio la superamento di quegli elementi di eterogeneità con il contesto che ne connotano, nella maggior parte dei casi, l'attuale negativa condizione nel quadro dell'immagine paesistica.
A tal proposito gli interventi dovranno in genere essere volti ad una maggiore identificazione dei caratteri tipologico-architettonici dell'edificio oggetto di intervento, con l'eliminazione di sovrastrutture incongrue o comunque di componenti dell'edificio e dei materiali d'impiego non coerenti con l'impianto generale dell'edificio stesso, in relazione ai propri caratteri originari.
In via generale, soprattutto per gli edifici realizzati nella prima fase di espansione del centro urbano, e che risultano ancora caratterizzati da elementi riconducibili ai modelli primo-novecenteschi dell'edificio plurifamiliare resta prescritta la necessaria conservazione/riproposizione delle coperture esistenti privilegiando le soluzioni che prevedono la conservazione della copertura in ardesia, con divieto di sostituzione con altro materiale ove il manto in ardesia risulti preesistente o comunque dominante nell'intorno immediato.
Nel caso in cui siano presenti, vanno mantenuti e ripristinati i muri d'attico.
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.
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.
La presenza di logge, balconi e terrazzi deve essere il più possibile contenuta in coerenza con i caratteri originari del prospetto.
Nel caso l'intervento sia previsto sul patrimonio edilizio esistente di origine recente, portanti tipologie mutuate dai linguaggi propri dell'architettura moderna, devono essere conservati i rapporti positivi eventualmente presenti con il contesto d'intorno immediato e gli spazi liberi

pertinenziali. realizzati perseguendo il mantenimento e la valorizzazione delle caratteristiche architettoniche dell'edificio interessato.
Gli interventi di sostituzione edilizia, limitati ai casi di fabbricati privi di valore architettonico e/o documentario devono essere realizzati con caratteristiche architettoniche, tipologiche e formali finalizzate al risparmio energetico ed alla produzione di energia da fonti rinnovabili;
L'area di pertinenza intorno agli edifici, dovrà conservare nella maggior misura possibile la permeabilità al fine di garantire una ridotta corrivazione libera delle acque meteoriche, provvedendo in ogni caso ad un accurato drenaggio delle parti pavimentate.
Tutti gli interventi comportanti la formazione di parcheggi privati o comunque spazi aperti privati o pubblici destinati alla sosta delle persone, dovranno prevedere adeguate sistemazioni a verde, a fini di ombreggiatura con utilizzo di essenze di medio e alto fusto disposte a filare o a gruppo, da ricercarsi in quelle tradizionalmente frequenti (leccio, carpino, tiglio ecc.)

Art. 33. Ambiti di Riqualificazione del territorio insediato

1. ARI-TU Ambiti di Riqualificazione del Tessuto Urbano

Gli Ambiti articolati in una pluralità di situazioni diverse, comprendono porzioni degli impianti urbani a ponente di Piazza Torriglia e quelli compresi tra via Piacenza e viale Kasman attorno allo Stadio Comunale, interessati dai processi di espansione degli impianti edificati della piana, intervenuti a partire dalla seconda metà del secolo XIX.
L'attuale presenza di forti incoerenze nel modello evolutivo dei tessuti di espansione, che ne riducono il grado di efficienza rispetto al ruolo che il Piano assegna a tali parti del territorio di sostenere i margini di sviluppo ancora compatibili e del sistema insediato urbano locale, inducono l'esigenza di regimi fortemente controllati sul piano localizzativo e compositivo delle trasformazioni ancora ammissibili.
Il Piano pertanto, per tale ambito opera attraverso indicazioni tali da inquadrarne pienamente le prestazioni attese nel campo dei modelli organizzativi locali e nella dotazione di servizi collettivi.

1.1. Destinazioni d'uso ammissibili

Nell'ambito sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
Destinazione d'uso Residenziale (R)
Destinazione d'uso Commerciale (C) nei limiti per quanto riguarda la distribuzione al dettaglio (C1) di quanto disposto al successivo art. 48 quale disposizione di Sistema
Destinazione d'uso Autorimesse e rimessaggi (V) alle condizioni limitative disposte in Norma.

1.2. Indice di Utilizzo Insediativo

L'ambito viene riconosciuto come saturo, in assenza di applicabilità di indice I.U.I. fondiario sulle aree libere.

1.3. Interventi sul patrimonio edilizio esistente.

Sugli edifici esistenti sono ammessi tutti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento nella conservazione dell'involucro volumetrico esistente ed in assenza di incrementi della S.A. in misura superiore al 10% della preesistenza.

Sono inoltre ammessi interventi di ristrutturazione edilizia sempre con conservazione della entità del volume (V.I.P.) esistente con osservanza delle specificazioni e delle limitazioni 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.

• gli interventi di frazionamento immobiliare con funzioni abitative ove interessino una porzione di fabbricato coincidente con una sola unità abitativa sono ammessi esclusivamente ove l'unità originaria abbia S.A. non inferiore a mq. 100 e l'intervento sia volto alla suddivisione in due unità, di cui la minore abbia SA non inferiore a mq. 45.

• gli altri interventi di frazionamento in unità abitative delle U.I., estesi ad un intero fabbricato od a porzioni di esso con presenza di più di una unità abitativa, non debbono produrre unità abitative aventi S.A. media minore di mq. 60, fatta esclusione, nel calcolo della media, delle unità già inferiori a tale limite e che non possono essere ulteriormente ridotte ed in ogni caso con divieto di formazione di unità abitative inferiori a mq. 45 di S.A.

1.4. Interventi di ristrutturazione comportanti demolizione e ricostruzione nello stesso sito.

Sono ammessi 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 della quantità di S.A. del 10% a parità del volume V.I.P. preesistente.

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 V.I.P. ammissibile deve essere applicato un fattore di riduzione pari a 0,70.

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 il sedime della ricostruzione dovrà essere interamente ricompreso entro un perimetro omotetico al sedime originario costruito a distanza di 5 metri dallo stesso.

In tale modalità di intervento è prescritta 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 di oltre m. 0,50 quella dell'edificio demolito, salvo non sia contenuta entro m. 12.

1.5. Interventi di ristrutturazione comportanti incremento del volume esistente

Integrazione Edilizia (IE)

Non ammessa

Interventi di incremento volumetrico (IV)

E' ammesso un incremento di volume V.I.P. dei fabbricati già esistenti alla data del 31.12.1993 e tale in ogni caso da non comportare un incremento eccedente il 10% della volumetria V.I.P. originaria, comportante in contestualità un incremento massimo al 15% della S.A., da realizzarsi nel rispetto pieno dei caratteri formali e

compositivi prevalenti nell'immediato intorno, con utilizzo di S.A. derivante dall'utilizzo di crediti edificatori nella disponibilità del richiedente.

Ricomposizione Edilizia (RE)

L'intervento è ammissibile limitatamente a singoli manufatti legittimi di volume V.I.P. non superiore a mc. 40, che siano aderenti o abbiano distanza da un edificio principale sino a m. 15, nel qual caso è consentito l'utilizzo di una disponibilità volumetrica (volume V.I.P.) pari a quella demolita da disporre in integrazione 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.

1.6. Parametri edilizi da osservarsi negli interventi di IV e RE.

Nel caso di interventi di integrazione e/o ricomposizione, oltre alla conferma o la riduzione dell'involucro preesistente 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.
Possono derogare dalle distanze sopra disposte esclusivamente gli ampliamenti volumetrici in altezza collocati in allineamento con il perimetro originario e comportanti una maggiorazione dell'altezza della fronte interessata non superiore a m. 0,50.
Nel caso di interventi comportanti ampliamento laterale la deroga alle distanze di cui al primo comma del presente punto è limitata al caso in cui l'ampliamento non superi in lunghezza il 20% della lunghezza del perimetro della fronte a cui aderisce con un massimo comunque non superabile di m. 3.
In ogni caso 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.

1.7. Variazioni del rapporto di incidenza volumetrica

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente non possono in goni caso incrementare il R.V. preesistente dello stesso edificio in misura superiore al 5%.

1.8. Incremento unità abitative

Ove l'intervento di ristrutturazione comporti un incremento del numero delle unità immobiliari abitative, per ogni nuova unità aggiunta dovrà essere reperita idonea area di parcheggio privato da asservirsi pertinenzialmente nella misura disposta dall'art. 19 della L.r. 16/2008 e e s.m. riferita alla S.A. della nuova unità abitativa, senza possibilità di monetizzazione alternativa all'osservanza dell'obbligazione.

1.9. Interventi di demolizione con recupero del titolo a riedificare in sito diverso.

1.9.1. Generalità

E' ammesso demolire edifici legittimi e in contestualità ricostruire sino a eguale quantità di V.I.P. all'interno dello stesso plesso continuo d'ambito con attribuzione di destinazione scelta tra quelle consentite nell'ambito e con le limitazioni di seguito elencate:

- nel caso di intervento volto alla attribuzione di destinazione residenziale a quantità di S.A. demolite aventi destinazione d'uso diversa, alla quantità di S.A. e di V ricostruibili deve essere applicata una riduzione del 30%.
- La ricostruzione dovrà realizzarsi con i parametri edilizi specificati nel seguito all'interno di un lotto contiguo di proprietà, compreso all'interno dell'ambito, da asservirsi interamente alla nuova costruzione con I.U.I. massimo risultante di 1,00 mq/mq.

1.9.2. Parametri edilizi della riedificazione in fabbricato isolato.

S.A. = sino al 110% di quella oggetto di demolizione
Hmax – pari a quella media dei 3 fabbricati più elevati nel raggio di 50 metri con un massimo comunque non superabile di m. 10,50.
RV – compresa tra 4,00 e 4,5
D min = 10 m.
DS = 5 m.
DC = 5 m.
Il progetto dovrà obbligatoriamente prevedere la riqualificazione ambientale dell'area interessata dal fabbricato demolito.
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 I.U.I. pari a 0,10 mq/mq su tali superfici, con un massimo pari al 50% rispetto alla facoltà già in essere e ferma restando la verifica della soglia massima di I.U.I. di 1 mq/mq rispetto al lotto contiguo di proprietà da asservirsi.

1.9.3. Riedificazione in incremento di edificio esistente

Ove l'intervento preveda la riedificazione in corpo di fabbrica aggiuntivo ad edificio preesistente, ferme restando tutte le altre disposizioni previste ai precedenti punti, si può prescindere dal volume minimo disposto al precedente punto ed è consentita l'edificazione in aderenza. L'I.U.I. massimo dovrà essere verificato comprendendo le S.A. già preesistenti nel lotto.

1.10. Interventi sugli spazi esterni scoperti

1.10.1. Percorrenze carrabili 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.

1.10.2. Parcheggi privati

La realizzazione di volumi interrati è ammessa esclusivamente sotto le seguenti condizioni.
La superficie netta del vano interrato non sottostante un edificio principale fuori terra deve essere contenuta entro **1/2** 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. 2,60 sono consentite esclusivamente in presenza di uno strato di terra vegetale al di sopra della soletta di copertura, di spessore minimo di cm. 120.
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.

1.10.3. 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. 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

1.10.4. Piscine

La formazione di nuove piscine scoperte non è ammessa

1.10.5. 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.

1.11. Disposizioni normative di carattere prestazionale

Tutti gli interventi comportanti la formazione di un numero maggiore di unità abitative, o di nuove unità immobiliari destinate ad attività commerciali di vicinato debbono prevedere l'asservimento di almeno un posto auto, e comunque l'assolvimento dell'obbligo in materia di parcheggi di pertinenza nella misura disposta dalla L.R. 16/2008 e s.m. per la residenza.
In caso di impossibilità a reperire la dotazione prescritta, l'obbligazione può essere assolta mediante la corresponsione al Comune di un importo pari al valore di mercato di un posto auto nella medesima zona definito in applicazione dell'art. 19 della L.R. 16/2008 e s.m.

1.12. Elementi di disciplina paesistica di livello puntuale

In via generale tutti gli interventi aventi come oggetto il recupero degli edifici che compongono il sistema abitativo 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 ulteriore progressiva artificializzazione.
Gli interventi di recupero, interessanti gli edifici la cui costruzione risale entro la prima metà del secolo XX dovranno rispettare ove possibile l'articolazione e la connotazione architettonica che caratterizza gli edifici stessi, evitando trasformazioni dei prospetti disposti verso la via pubblica che incidano sull'articolazione delle aperture ed in generale sul rapporto pieni/vuoti, o che ne compromettano l'apparato decorativo delle fronti.
In genere nelle coperture dovranno essere mantenute le composizioni esistenti, con manto realizzato alla genovese, in abbadini di ardesia, conservando inalterate le cornici e gli elementi architettonici nella loro configurazione originaria.

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di origine recente, con 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.
Nel caso di fabbricati con evidenti situazioni di alterazione della composizione volumetrica, l'intervento di recupero e/o di ampliamento deve costituire occasione di riordino e qualificazione complessiva mediante un progetto esteso all'intero edificio.
Ove siano presenti allineamenti delle altezze degli edifici che costituiscono componente connotante l'immagine urbana, non può essere consentita l'elevazione del singolo elemento;
Gli interventi di sostituzione edilizia, limitati ai casi di fabbricati privi di valore architettonico e/o documentario devono essere realizzati con utilizzo di componenti architettoniche, tipologiche e formali finalizzate all'efficienza termica dell'involucro edilizio, al risparmio energetico ed alla autoproduzione di energia da fonti rinnovabili;

La presenza di logge, balconi e terrazzi deve essere il più possibile contenuta in coerenza con i caratteri originari del prospetto.
Terrazzi potranno essere realizzati in corrispondenza di volumi esistenti, resi praticabili e accessibili in copertura.

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 prevalente nell'ambito dell'intorno immediato.

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.

Ai piani terreni degli edifici disposti lungo le vie pubbliche, va favorito il mantenimento della presenza di attività commerciali o a pubblici esercizi nell'obiettivo di assicurare continuità delle funzioni tradizionali qualificanti l'ambiente urbano, prevedendo il superamento di eventuali distonie presenti nel complesso delle vetrine e delle insegne .

Gli interventi di integrazione volumetrica degli edifici esistenti nei limiti consentiti dalle norme debbono essere progettati garantendo per composizione dell'aggiunta, 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.
In via indicativa sono da applicarsi i criteri che seguono:
Non è ammesso variare in termini tipologicamente incongrui i caratteri propri di ciascun edificio e pertanto gli eventuali incrementi dell'altezza massima del fabbricato potranno essere realizzati o in misura minima (sino a circa 40 cm) e tale da non incidere sulla percezione stereometrica complessiva o alternativamente con l'aggiunta di un intero piano con obbligatoria riproposizione dell'originario sistema di copertura.
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.
La copertura del corpo di fabbrica aggiunto lateralmente al corpo principale potrà essere piana calpestabile in presenza di piani superiori e da essa accessibile, o a falde con materiale di vestimento analogo a quello della copertura principale.

In via generale tutti gli interventi sulle parti scoperte del sistema edificato non dovranno compromettere i valori presenti nella conformazione del giardino, dei percorsi pedonali coperti e scoperti eventualmente presenti, con una particolare attenzione alla salvaguardia delle alberature di medio o alto fusto eventualmente presenti nei giardini, che ove dovessero essere rimosse per esigenze fitologiche dovranno essere oggetto di sostituzione in sito, o alternativamente in altro sito in contiguità paesistica, previo un adeguato progetto di carattere paesistico ambientale che dimostri la piena compensazione dei valori d'immagine presenti prima e dopo l'intervento.

2. ARI-CU Ambiti di Riqualificazione della collina urbana

Corrispondono a due porzioni qualificate dell'impianto urbano, realizzate nell'immediata cornice pedocollinare del centro, di cui quella maggiore trova il proprio

elemento ordinatore nella circonvallazione di Corso Lima-via dei Devoto, mentre la seconda, a ponente, occupa la parte inferiore della collina di Bacezza, limitata dai due successivi tornanti della via Aurelia.
In genere l'edificazione presente, con una netta dominante residenziale, che, nella sua articolazione tipologica che va dal blocco condominiale alla villa con giardino, manifesta complessivamente una positiva qualità con situazioni puntuali di vera eccellenza.
Il rapporto tra edificazioni e spazi scoperti risulta positivamente consolidato e tale pertanto da meritare una sostanziale salvaguardia, con una particolare attenzione verso la migliore tutela delle sistemazioni a verde di pertinenza degli impianti residenziali, di cui costituiscono fattore evidente di qualità.

2.1. Destinazioni d'uso ammissibili

All'interno dell'ambito sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso indicate all'art. 12 delle presenti Norme.
Destinazione d'uso Residenziale (R)
Destinazione d'uso Commerciale (C) nei limiti per quanto riguarda la distribuzione al dettaglio (C1) di quanto disposto al successivo art. 48 quale disposizione di Sistema
Destinazione d'uso Autorimesse e rimessaggi (V) alle condizioni limitative disposte in Norma.

3.2. Indice di Utilizzo Insediativo

Relativamente alle destinazioni d'uso sopra ricordate l'ambito viene riconosciuto come saturo, in assenza di applicabilità di indice I.U.I. fondiario sulle aree libere.

3.3. Interventi sul patrimonio edilizio esistente.

Gli interventi, sia per singoli puntuali episodi che nel complesso, dovranno sempre garantire la permanenza dei valori d'immagine e di pregevolezza architettonica, ed ove possibile, renderli maggiormente leggibili attraverso la eliminazione o la riduzione delle incongruità che fossero presenti.
A tal riguardo, all'interno delle categorie di intervento ammesse della manutenzione ordinaria e straordinaria, del restauro e del risanamento conservativo, non sono in via generale ammessi interventi comportanti trasformazioni rilevanti dell'immagine dei fabbricati abitativi presenti.
Ferma restando l'esclusione della possibilità di interventi comportanti la ristrutturazione integrale con demolizione e successiva ricostruzione, di interi edifici aventi volume V.I.P. eccedente i 500 mc., è comunque prescritto che l'intervento di ristrutturazione sia sempre condotto nel rispetto dei caratteri tipologici dominanti nel contesto d'ambito e senza incremento della entità del volume (V.I.P.) esistente con osservanza delle specificazioni e delle limitazioni 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.
• gli interventi di frazionamento immobiliare con funzioni abitative ove interessino una porzione di fabbricato coincidente con una sola unità abitativa sono ammessi esclusivamente ove l'unità originaria abbia S.A. non inferiore a mq. 100 e l'intervento sia volto alla suddivisione in due unità, di cui la minore abbia SA non inferiore a mq. 45.
• gli altri interventi di frazionamento in unità abitative delle U.I., estesi ad un intero fabbricato od a porzioni di esso con presenza di più di una unità abitativa, non

debbono produrre unità abitative aventi S.A. media minore di mq. 60, fatta esclusione, nel calcolo della media, delle unità già inferiori a tale limite e che non possono essere ulteriormente ridotte ed in ogni caso con divieto di formazione di unità abitative inferiori a mq. 45 di S.A.
Gli interventi comportanti la ristrutturazione integrale con demolizione e successiva ricostruzione, di interi edifici aventi volume V.I.P. sino a 500 mc., non possono comportare la conversione alla funzione residenziale da altre destinazioni se non per quote minoritarie della S.A. originaria, ed il nuovo sedime deve essere ricompreso entro una fascia omotetica di spessore m. 5,00 costruita attorno al sedime originario .
L'intervento di ristrutturazione (senza demolizione della preesistenza) comportante conversione della destinazione d'uso attuale verso quella residenziale è ammesso esclusivamente per edifici esistenti aventi volume V.I.P. inferiore a mc. 200 con utilizzo di S.A. derivante dall'utilizzo di crediti edilizi considerati in misura doppia rispetto alla S.A. competente e con possibilità di incremento sino al 30% della S.A. presente, sempre con utilizzo per l'incremento di S.A. derivante da crediti ma da calcolarsi senza l'incremento previsto per la quota relativa alla ristrutturazione.

3.4. Integrazione Edilizia (IE)

Non ammessa

3.5. Interventi di incremento volumetrico (IV)

Ammessi esclusivamente nella misura massima di un incremento del volume V.I.P sino al 20% con un massimo di mc. 120 con utilizzo di disponibilità di S.A. derivante dall'utilizzo di crediti edificatori disponibili.

3.6. Ricomposizione Edilizia (RE)

L'intervento è ammissibile limitatamente a singoli manufatti legittimi di volume V.I.P. non superiore a mc. 40, che siano aderenti o abbiano distanza da un edificio principale sino a m. 15, nel qual caso è consentito l'utilizzo di una disponibilità volumetrica (volume V.I.P.) pari a quella demolita da disporre in integrazione 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.

3.7. Parametri edilizi da osservarsi negli interventi di modifica dell'ingombro volumetrico esistente.

Nel caso di interventi di ristrutturazione con ampliamento, incremento e/o ricomposizione, oltre alla conferma o la riduzione dell'involucro preesistente 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.
Possono derogare dalle distanze sopra disposte esclusivamente gli ampliamenti volumetrici in altezza collocati in allineamento con il perimetro originario e comportanti una maggiorazione dell'altezza della fronte interessata non superiore a m. 0,50.

In ogni caso 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.

3.8. Variazioni del rapporto di incidenza volumetrica

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente non possono in ogni caso incrementare il R.V. preesistente dello stesso edificio in misura superiore al 5% del valore precedente.

3.9. Volumi tecnici

Eventuali nuovi volumi tecnici di cui sia dimostrata la inderogabile esigenze per motivi funzionali sono ammessi esclusivamente se limitati alla formazione di vani per la colloca di impianti o per servizi tecnologici della superficie massima di mq. 6, interamente compresi entro la morfologia preesistente.

3.10. Incremento unità abitative

Ove l'intervento di ristrutturazione comporti un incremento del numero delle unità immobiliari abitative, per ogni nuova unità aggiunta dovrà essere reperita idonea area di parcheggio privato da asservirsi pertinenzialmente nella misura disposta dall'art. 19 della L.r. 16/2008 e e s.m. riferita alla S.A. della nuova unità abitativa, senza possibilità di monetizzazione alternativa all'osservanza dell'obbligazione.

3.11. Interventi sugli spazi esterni scoperti

Gli spazi liberi tra gli edifici debbono essere sistemati nel rispetto delle caratteristiche ambientali dell'intorno, con la salvaguardia assoluta delle alberature d'alto fusto aventi valore di immagine.

3.12. Percorrenze carrabili 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.

3.13. Volumi interrati , box auto

La realizzazione di volumi interrati è ammessa esclusivamente sulla base di un rapporto massimo tra la superficie del vano interrato e la superficie scoperta libera di proprietà non superiore a 1/5 comprensiva di qualsiasi altro vano interrato esistente nella stessa proprietà.
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. 2,60 sono consentite esclusivamente in presenza di uno strato di terra vegetale al di sopra della soletta di copertura, di spessore minimo di cm. 120.
La quota di sistemazione finale della copertura del volume interrato non dovrà comunque essere sopraelevata di oltre m. 0,30 rispetto a quella preesistente dovrà salvo maggiori altezze indispensabili per l'osservanza di disposizioni speciali (locali tecnici per caldaie, cabine elettriche e simili).

3.14. 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 libere 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

3.15. Piscine

La formazione di nuove piscine scoperte o l'ampliamento di quelle esistenti non è ammessa

3.16. 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.

3.17. Elementi di disciplina paesistica di livello puntuale

I due plessi d'ambito disposti nell'immediato margine pedocollinare della piana urbana presentano caratteri paesistici complessivi di buon pregio in cui è dominante il tipo edilizio a palazzina condominiale, entrostante in genere in aree sistemate a giardino di pertinenza,
Pur in presenza di una generale positiva qualità sia complessiva che delle singole componenti edificate, l'attribuzione all'indirizzo della "riqualificazione" operato dal Piano trova le sue motivazioni nella presenza di singole situazioni di debolezza dell'immagine degli ambiti, sia dal punto di vista paesistico che funzionale, in genere derivanti da improvvide trasformazioni del tipo edilizio originariamente presente, che da incongrui utilizzi delle aree scoperte, in genere per sistemarvi parcheggi .

Al fine della salvaguardia dei valori presenti e del loro recupero di qualità laddove gli stessi sono stati compromessi gli interventi ammessi dalle norme 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 ulteriore progressiva artificializzazione.
Gli interventi edilizi interessanti gli edifici a villa di buona qualità architettonica dovranno rispettare ove possibile l'articolazione e la connotazione architettonica che caratterizza gli edifici stessi, evitando trasformazioni dei prospetti o che ne compromettano l'apparato decorativo delle fronti.
In genere nelle coperture dovranno essere sempre mantenute le composizioni esistenti, conservando inalterate le cornici e gli elementi architettonici nella loro configurazione originaria.
Gli interventi sul patrimonio edilizio di tipo condominiale contemporaneo debbono valorizzare le caratteristiche architettoniche e tipologiche dell'edificio stesso, conservandone i rapporti positivi eventualmente presenti con il contesto d'intorno immediato e gli spazi liberi pertinenziali.
Nel caso di fabbricati con evidenti situazioni di alterazione della composizione volumetrica, l'intervento di recupero e/o di ampliamento deve costituire occasione di riordino e qualificazione complessiva mediante un progetto esteso all'intero edificio.
Ove siano presenti allineamenti delle altezze degli edifici che costituiscono componente connotante l'immagine urbana, non può essere consentita l'elevazione del singolo elemento;
Gli interventi di sostituzione edilizia, limitati ai casi di fabbricati privi di valore architettonico e/o documentario devono essere realizzati con utilizzo di componenti architettoniche, tipologiche e formali finalizzate all'efficienza termica dell'involucro edilizio, al risparmio energetico ed alla autoproduzione di energia da fonti rinnovabili;
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 prevalente nell'ambito dell'intorno immediato.
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.
Gli interventi di integrazione volumetrica degli edifici esistenti, nei limiti consentiti dalle norme, debbono essere progettati garantendo per la composizione dell'aggiunta, e l'impiego dei 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.
Gli eventuali incrementi dell'altezza massima del fabbricato potranno essere realizzati o in misura minima (sino a circa 40 cm) e tale da non incidere sulla percezione complessiva del fabbricato o alternativamente con l'aggiunta di un intero piano con obbligatoria riproposizione dell'originario sistema di copertura.
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.

La copertura del corpo di fabbrica aggiunto lateralmente al corpo principale potrà essere piana calpestabile in presenza di piani superiori e da essa accessibile, o a falde con materiale di vestimento analogo a quello della copertura principale.
I caso di copri di fabbrica di un solo piano fuori terra, o comunque di altezza limitata e con copertura piana è da favorire la formazione di "tetti verdi" di ridotto impatto paesistico ed atti a garantire un deflusso controllato delle acque meteoriche.
In via generale tutti gli interventi sulle parti scoperte del sistema edificato non dovranno compromettere i valori presenti nella conformazione dei parchi, giardini, dei percorsi pedonali scoperti presenti, con una particolare attenzione alla salvaguardia delle alberature di medio o alto fusto eventualmente presenti nei giardini, che ove dovessero essere rimosse per esigenze fitologiche dovranno essere oggetto di sostituzione in sito, o alternativamente in altro sito in contiguità paesistica, previo un adeguato progetto di carattere paesistico ambientale che dimostri la piena compensazione dei valori d'immagine presenti prima e dopo l'intervento.

3. Ambiti di riqualificazione dei sistemi urbani di fondovalle

ARI-Q nn

1. Generalità

Gli ambiti corrispondono ai due fondivalle insediati del Rupinaro e dell'Entella, esterni al centro cittadino, in cui si è sviluppato linearmente, in tempi successivi, con parziali limitate espansioni nelle vallecole tributarie laterali, il sistema urbano chiavarese, sovrapponendosi, con una pluralità di funzioni diverse ad accompagnare la dominante funzione abitativa, con un esito caratterizzato, in più casi, da una elevata eterogeneità funzionale e compositiva.
Obiettivo del Piano diviene l'innesco di una graduale processo di riqualificazione che ricostituisca una qualità urbana dotata di equilibrio tra le diverse funzioni allocate, il sistema dei servizi e le infrastrutture di mobilità, superando l'attuale immagine di "periferia", recuperando nel contempo la riconoscibilità delle polarità costituite dagli antichi centri (Sanpierdicanne, Rì basso, Caperana).
Resta escluso da questo coacervo d'ambiti e dalla conseguente disciplina operativa, il territorio del fondovalle dell'Entella, compreso tra l'asse di via Parma e la sponda fluviale, che, anche in ragione della maggior presenza delle caratteristiche di esondabilità e dei conseguenti interventi di riduzione del rischio, diviene oggetto di una disciplina speciale da concertarsi d'intesa con le altre Amministrazioni del bacino fluviale, secondo quanto in proposito disposto dallo stesso P.T.R.

Ai fini operativi viene specificata la seguente distinzione tra gli ambiti AR-Q
ARI-Q-CR Ambito di Riqualificazione del quartiere di Caperana
ARI-Q-RI Ambito di Riqualificazione del quartiere di Ri
ARI-Q-SA Ambito di Riqualificazione del quartiere di Sanpierdicanne
ARI-Q-SC Ambito di Riqualificazione del quartiere di S.Chiara e Fornace

2. Destinazioni d'uso ammissibili

Nell'ambito sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
Destinazione d'uso Residenziale (R)
Destinazione d'Uso turistico ricettiva (T)
Destinazione d'uso Commerciale (C) nei limiti per quanto riguarda la distribuzione al dettaglio (C1) di quanto disposto al successivo art. 48 quale disposizione di Sistema
Destinazione d'uso Autorimesse e rimessaggi (V) alle condizioni limitative disposte in Norma.

3. Indice di Utilizzo Insediativo

Al fine di conseguire gli obiettivi di riqualificazione dell'ambito mediante una maggior caratterizzazione in senso positivo delle sue caratteristiche urbane, i residui interventi di completamento del sistema edificato debbono contribuire al contestuale incremento della quantità e della qualità dei pubblici servizi, e comunque delle dotazioni che concorrono ad una qualità positiva dell'insediamento.
Al riguardo il Piano dispone l'attribuzione ai territori ricompresi nell'ambito di un indice di utilizzo insediativo generalizzato misurato in S.A. pari a **0,03 mq/mq**.

Detta disponibilità edificatoria potrà essere utilizzata nei modi che seguono con le ulteriori limitazioni e integrazioni specificate nel seguito.

• quale utilizzo per nuova edificazione per le destinazioni d'uso ammesse nell'ambito.
• quale conferimento di S.A. da impiegarsi in incremento di edifici esistenti conservandone la destinazione d'uso in atto se già tra quelle ammesse nell'ambito.
• quale soddisfacimento di asservimento obbligatorio in dipendenza del recupero a fini di destinazione residenziale (escluso R4) di edifici non aventi già al momento tale destinazione quale dominante.

4. Interventi sul patrimonio edilizio esistente

Sugli edifici esistenti sono ammessi esclusivamente gli interventi previsti nell'elencazione che segue:
a) manutenzione ordinaria e straordinaria
b) restauro e risanamento conservativo, nei limiti della volumetria esistente e senza mutamento della destinazione d'uso .
c) ristrutturazione edilizia senza demolizione e successiva ricostruzione, con divieto di mutamento della destinazione d'uso esistente salvo nei casi e con le condizioni elencate di seguito:

- Attribuzione di funzione della residenza e funzioni collaterali, e della ricettività turistica a superfici di solaio non aventi al momento tale destinazione, ma facenti parte di edifici portanti già una tra tali funzioni d'uso come dominante.
- Attribuzione di funzione della residenza e ricettività turistica a interi edifici non aventi al momento tale destinazione, alla condizione che gli stessi risultino preesistenti alla data di adozione del Progetto del PUC, siano realizzati in muratura e abbiano SA maggiore di mq. 200 e che contestualmente venga disposto asservimento di superfici ricomprese nell'ambito con applicazione del doppio dell'indice I.U.I. d'ambito.

• gli interventi di frazionamento immobiliare con funzioni abitative ove interessino una porzione di fabbricato coincidente con una sola unità abitativa sono ammessi esclusivamente ove l'unità originaria abbia S.A. non inferiore a mq. 100 e l'intervento sia volto alla suddivisione in due unità, di cui la minore abbia SA non inferiore a mq. 45.
• gli altri interventi di frazionamento in unità abitative delle U.I., estesi ad un intero fabbricato od a porzioni di esso con presenza di più di una unità abitativa, non debbono produrre unità abitative aventi S.A. media minore di mq. 60, fatta esclusione, nel calcolo della media, delle unità già inferiori a tale limite e che non possono essere ulteriormente ridotte ed in ogni caso con divieto di formazione di unità abitative inferiori a mq. 45 di S.A.

d) Interventi di ristrutturazione comportanti demolizione e ricostruzione nello stesso sito.
Sono ammessi 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 S.A. del 10% a parità del volume V.I.P. preesistente.
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 V.I.P. ammissibile deve essere applicato un fattore di riduzione pari a 0,70.
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 il sedime della ricostruzione dovrà essere interamente

ricompreso entro un perimetro omotetico al sedime originario costruito a distanza di 5 metri dallo stesso.

5. Incremento unità abitative

Ove l'intervento di ristrutturazione comporti un incremento del numero delle unità immobiliari abitative, per ogni nuova unità aggiunta dovrà essere reperita idonea area di parcheggio privato da asservirsi pertinenzialmente nella misura disposta dall'art. 19 della L.r. 16/2008 e e s.m. riferita alla S.A. della nuova unità abitativa, con possibilità di monetizzazione alternativa all'osservanza dell'obbligazione.
Gli interventi che propongano incremento del numero delle unità abitative esistenti non debbono produrre unità aventi S.A. media minore di mq. 60 o comunque unità aventi S.A. minore di mq. 45.

6. Integrazione Edilizia (IE)

Ammessa esclusivamente nella misura massima del 5% del V.I.P. preesistente, per motivate esigenze di ordine igienico e/o funzionale per edifici, di volumetria V.I.P inferiore a mc. 400 a destinazione residenziale, la cui presenza risulti documentata alla data del 1 agosto 1967 e che non abbiamo da tale mai usufruito di incrementi del volume in assenza di asservimento.
Limitatamente agli edifici o loro porzioni destinate a pubblici esercizi al fine di documentate esigenze di carattere igienico o funzionale determinate dall'osservanza di disposizioni di legge è ammesso un incremento della S.A. e del V.I.P. esistente sino al 10% della preesistenza, alla condizione della stipula con il Comune di un atto d'obbligo con la quale la proprietà assuma impegno alla conservazione della destinazione d'uso a pubblico esercizio per un periodo di almeno 25 anni.
L'incremento ammesso dovrà essere collocato al solo piano terreno, in corpo aderente a quello principale con l'osservanza dell'altezza limitata ad un solo piano.

7. Interventi di incremento volumetrico (IV)

E' ammesso un incremento di volume V.I.P. dei fabbricati già esistenti alla data del 31.12.1993 e tale in ogni caso da non comportare un incremento 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 incremento massimo al 15% della S.A., da realizzarsi nel rispetto pieno dei caratteri formali e compositivi prevalenti nell'immediato intorno, con obbligo di asservimento, per la S.A. aggiuntiva, di superfici comprese all'interno del medesimo ambito con applicazione dell'indice I.U.I. di competenza.

8. Ricomposizione Edilizia (RE)

Al fine di favorire il superamento di singole situazione di degrado dell'immagine del sistema edificato, è' ammessa la ricomposizione edilizia di volumi esistenti, aventi caratteristiche costruttive e di immagine incongrue con quelle dominanti, mediante parziale recupero volumetrico del manufatto esistente previa demolizione del manufatto stesso.
Ove lo stesso sia aderente o abbia distanza da un edificio principale sino a m. 15 è consentito l'utilizzo di una disponibilità volumetrica (volume v.p.p. "V") pari a quella demolita e con un massimo non valicabile di mc. 25 da disporre in integrazione 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.

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

Nel caso di interventi sia di ristrutturazione edilizia che di integrazione e/o ricomposizione, oltre alla conferma o la riduzione dell'involucro preesistente le eventuali aggiunte volumetriche debbono osservare una distanza dai confini di proprietà non inferiore a m. 5 ed ove frontistanti pareti finestrate di edifici osservare una distanza con esse di almeno m. 10,00.
Possono derogare dalle distanze sopra disposte esclusivamente gli ampliamenti volumetrici in altezza collocati in allineamento con il perimetro originario e comportanti una maggiorazione dell'altezza della fronte interessata non superiore a m. 0,50.
Nel caso di interventi comportanti ampliamento laterale la deroga alle distanze di cui al primo comma del presente punto è limitata al caso in cui l'ampliamento non superi in lunghezza il 20% della lunghezza del perimetro della fronte a cui aderisce con un massimo comunque non superabile di m. 3 ed un'altezza massima del nuovo volume non superiore a m. 3,00.

10. Ristrutturazione Urbanistica

Ammessa a condizione che provveda ad un ridisegno interessante un minimo di V.I.P. di 3.000 (tremila) mc. senza incrementi dello stesso, comporti l'attribuzione di destinazioni d'uso conformi a quelle ammesse nell'ambito, e pervenga ad una verifica di adeguatezza del Contesto Urbano Puntuale, come definito al successivo punto 11 con possibilità di deroga alla superficie minima ivi prevista, che comporti un esito positivo secondo le modalità disposte al medesimo punto.
L'intervento di ristrutturazione urbanistica è assentito previa approvazione di Progetto Urbanistico Operativo (P.U.O.) 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.

11. Verifica di Adeguatezza del Contesto Urbano Puntuale (VERAD)

Al fine del conseguimento degli obiettivi di riqualificazione del sistema urbano tutti gli interventi comportanti

1. nuova edificazione autonoma anche derivante da sostituzione edilizia di volumetrie esistenti
2. ristrutturazione comportante conversione alla destinazione abitativa da altre funzioni d'uso di quantità di S.A. maggiori di mq. 150
3. ristrutturazione urbanistica

sono condizionati a preventiva identificazione del Contesto Urbano Puntuale di immediato riferimento al fine di valutarne la idoneità a sostenere l'intervento previsto.

La **VERAD** è un documento istruttorio, facente parte degli atti di un progetto di recupero di un sistema edificato volto alla verifica delle condizioni del contesto immediato cui appartiene l'area o l'edificio che sono oggetto dell'intervento .

Il documento di verifica deve contenere le seguenti informazioni:

- identificazione di una superficie minima di forma regolare, delimitata da tracciati stradali di area non inferiore mq. 3000, comprendente l'area e gli edifici oggetto di intervento, con suddivisione tra quantità di superficie coperta, superficie e modalità d'uso delle aree private scoperte, superficie aree stradali ad accesso pubblico e parcheggi pubblici, altre superfici e volumi a servizio pubblico.
- Valutazione del v.v.p. complessivo presente all'interno della superficie di cui sopra, e delle superfici di solaio esistenti, con suddivisione della loro destinazione d'uso e della conseguente considerazione quali S.A., Superfici accessorie .

Fermo restando il perimetro del contesto urbano di riferimento il documento deve contenere le medesime informazioni riferite al progetto di intervento.

La Verifica di adeguatezza ha esito positivo laddove vi sia accertamento della non presenza di nessuna tra le condizioni che seguono, riferite all'intero territorio compreso nel CUP stesso nello stato di progetto:
a) rapporto tra sommatoria del volume v.p.p. presente e superficie territoriale del CUP maggiore di 4
b) rapporto di copertura presente maggiore di un ottavo
c) rapporto tra superfici pubbliche (strade, parcheggi, verde pubblico) e superficie del CUP inferiore a 1/5
Laddove le condizioni di cui sopra siano oggetto di superamento in sede di progetto, resta prescritto che l'intervento può essere reso ammissibile esclusivamente previa assunzione nel confronti del Comune di apposito impegno a mezzo di convenzione atto a garantire l'effettività del superamento delle condizioni stesse alla conclusione dell'intervento e le relative garanzie economiche e temporali sull'impegno assunto.

12. Parametri urbanistici ed edilizi della nuova edificazione

Localizzazione della previsione edificatoria abitativa all'interno di un lotto scoperto contiguo di dimensione minima mq. 1000 e ricomprensibilità di tutte le superfici asservite (anche non contigue) entro il medesimo ambito
Utilizzo dell'indice di utilizzazione insediativa generale d'ambito
• R.V. : min. 3,60 max 4,20
• Altezza massima degli edifici : m. 12,50
• Distanza minima dai confini di proprietà : m. 6,00
• Distanza minima dalle strade carrabili : m. 6,00
• Distanza minima con le altre costruzioni m. 12,00

13. Interventi sugli spazi esterni scoperti

Percorrenze carrabili e parcheggi
La formazione di nuove percorrenze carrabili private è consentita 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 ove l'intervento non comporti la riduzione della permeabilità del suolo interessato.

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

Piscine

La formazione di nuove piscine scoperte è ammessa nei limiti massimi di specchio acqueo non superiore a mq. 40,00 per ogni lotto scoperto a giardino privato avente superficie libera non inferiore a mq. 300.

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.

14. Volumi interrati

La realizzazione di volumi interrati è ammessa esclusivamente sotto le seguenti condizioni.

La superficie netta del vano interrato non sottostante un edificio principale fuori terra deve essere contenuta entro **1/2** 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. 2,60 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.

15. Elementi di disciplina paesistica di livello puntuale

Obbiettivo delle indicazioni di disciplina paesistica è quello di contribuire al rinnovo e recupero del patrimonio edilizio in condizioni di obsolescenza e degrado che ha motivato l'indirizzo di riqualificazione attribuito agli ambiti di fondovalle interno, attraverso interventi di riqualificazione funzionale, paesaggistica, architettonica, statica e di ristrutturazione urbanistica, in grado di garantire il superamento dell'immagine di eterogeneità tipico delle periferie cittadine con una crescita della qualità urbana.
Gli interventi di dettaglio previsti negli ambiti, quasi nella loro totalità attribuiti al livello locale dell'assetto insediativo del P.T.C.P. o all'appartenenza al "tessuto urbano" (TU) o al regime di modificabilità dell'insediamento diffuso verso quello urbano (ID-MO.A), debbono quindi caratterizzarsi per la definizione di regole organizzative a livello di insediamento atte a contribuire al superamento delle le situazioni di criticità per esposizioni al rischio idrogeologico e idraulico e al raggiungimento di più elevati standard ambientali, tecnologici e di efficienza energetica anche attraverso il recupero di spazi e attrezzature di pubblico interesse.
A livello di singolo edificio, gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, compresi gli ampliamenti volumetrici degli stessi, debbono essere impostati in termini tali da favorire la riqualificazione e valorizzazione delle caratteristiche architettoniche e tipologiche dell'edificio stesso, anche, ove occorra, con il rinnovo del patrimonio edilizio esistente ricorrendo a linguaggi compositivi di architettura moderna;
In particolare gli ampliamenti volumetrici ammessi debbono favorire il riordino e la qualificazione complessiva del fabbricato interessato, recuperando eventuali distonie presenti attraverso un progetto che inquadri l'edificio rinnovato all'interno del proprio contesto di riferimento immediato, quale elemento che contribuisce alla riqualificazione complessiva del quartiere.
Le fronti dei fabbricati allineate lungo la viabilità di quartiere debbono favorire, anche nella loro composizione strutturale ed architettonica la presenza delle attività commerciali, artigianali di servizio alla persona e dei pubblici esercizi atte a garantire vitalità al quartiere ed alla sua positiva immagine urbana.

Gli interventi di sostituzione edilizia e di costruzione di nuovi edifici, in osservanza delle conclusioni e delle condizioni sui rapporti tra spazi pubblici e spazi privati oggetto della prescritta preventiva "Verifica di adeguatezza del contesto urbano puntuale" (VERAD) debbono essere corredati dalla previsione di una progettazione organica del verde privato e pubblico che attribuisca qualità al quartiere con attenzione al recupero di quegli elementi di valore storico o tradizionale-documentario la cui conoscenza e valorizzazione costituisce contributo alla identità del quartiere stesso.
I progetti di sistemazione delle aree libere devono prevedere sistemazioni a verde naturale o comunque, anche nel caso di sistemazione a parcheggio autoveicolare, garantire sufficienti condizioni di permeabilità del suolo e un ordinato deflusso delle acque meteoriche verso gli assi di fondovalle.
Nel caso di strutture edificate con tetto piano è da favorirsi nella maggior misura il ricorso a sistemazione a "tetto verde" con ritenuta e deflusso controllato delle acque.
Le essenze ad alto fusto di pregio eventualmente presenti devono essere mantenute, se eventualmente rimosse devono essere possibilmente oggetto di reimpianto nei pressi, o in caso di impossibilità debbono essere previste a progetto sistemazioni che garantiscano una compensazione del valore ambientale e naturale del verde rimosso, in modo da assicurare la presenza di vegetazione e il suo naturale sviluppo.

16. Disposizioni particolari per singoli Ambiti

16.1. ARI-Q-CR Ambito di Riqualificazione del quartiere di Caperana

Nell'ambito, l'altezza massima della nuova edificazione è ridotta a m. 9,50.

16.2. ARI-Q-RI Ambito di Riqualificazione del quartiere di Ri

Nell'ambito, l'altezza massima della nuova edificazione il cui sedime sia previsto a distanza maggiore di m. 200 dall'asse di via Piacenza è ridotta a m. 6,50.

16.3. Settore di nuova edificazione riservato all'edilizia sociale.

Il piano individua all'interno dell'Ambito un settore specifico (SES) in fregio al terminale a monte di via S. Pio X in cui è prevista la realizzazione di un intervento di nuova edificazione riservati alla realizzazione di edilizia abitativa pubblica ERP , o alternativamente di E.R.S. come definiti dalla L.R. 38/2007 e s.m. e int.
Con riferimento a quanto previsto dalla L.R. 38/2007 il Comune, con apposito regolamento, potrà determinare i requisiti soggettivi obbligatoriamente da possedersi dal nucleo familiare destinatario dell'acquisto o della locazione delle unità abitative realizzate.
L'intervento di nuova edificazione è assentito con permesso di costruire unitario, per l'intero settore, accompagnato da convenzione con il Comune con la quale vengono definite tutte le obbligazioni relative alla proprietà pubblica o alla vendita o alla locazione delle unità realizzande, e quelle relative all'accollo alla realizzazione delle superfici di standard urbanistico (parcheggi pubblici, verde pubblico attrezzato, viabilità) in misura pari ad almeno 1,50 mq. per ogni mq. di SA prevista.

16.3.1. Parametri urbanistici ed edilizi da osservarsi

S.A. max	Mq. 1.000
RV	4,00
H	mt 15,00
D	mt. 12,00
DC	mt 6,00
DSC	mt 6,00
DSP	mt 4,00

Ove la disponibilità dell'area per l'intervento venga attribuita al Comune in assenza di oneri, è ammesso che la S.A. residenziale sia incrementata sino al 15% di quella di tabella con possibilità che l'incremento realizzato resti nella disponibilità della proprietà cedente e le unità residenziali risultanti abbiano utilizzo all'interno del sistema dell'Edilizia Residenziale Sociale come definito nella L.R. 38/2007 e s.m. e int.

16.4. ARI-Q-SA Ambito di Riqualificazione del quartiere di Sanpierdicanne

~~All'interno dell'ambito restano confermate, nei termini che saranno definiti in sede di conclusione della procedura di cui all'art. 59 della L.R. 36/1997 e s.m., le previsioni~~

~~dello S.U.A. della zona C2B adottato con Delibera del Consiglio Comunale n° 70 del 23 giugno 2014, con obbligo di asservimento definitivo di tutte le aree comprese entro il perimetro dello S.U.A..~~
~~In pendenza di tale conclusione sulle aree comprese nello S.U.A. non sono ammessi interventi eccedenti la manutenzione straordinaria o volti al contenimento dei rischi idrogeologici, in assenza di possibilità di utilizzo dell'I.U.I. d'ambito .~~
~~L'utilizzo libero dell'I.U.I. d'ambito è ammesso esclusivamente in termini alternativi definitivi rispetto allo S.U.A. adottato, nel caso di negativa conclusione del procedimento avviato.~~

All'interno dell'Ambito restano confermate le previsioni dello S.U.A. della zona di P.R.G. C2b contenute nel progetto già adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 70 del 23 giugno 2014 ed eventualmente oggetto di conferma in successivi provvedimenti tali da non incrementarne in alcun modo la capacità insediativa nei termini che saranno definiti in sede di conclusione della procedura dell'art. 59 della L.R. n° 36/1997 e s.m. con obbligo di asservimento definitivo di tutte le aree comprese entro il perimetro dello S.U.A..
In pendenza di tale conclusione sulle aree comprese nello S.U.A. non sono ammessi interventi eccedenti la manutenzione straordinaria o volti al contenimento dei rischi idrogeologici in assenza di possibilità di utilizzo del I.U.I. d'ambito.
L'utilizzo libero dell'I.U.I. d'ambito è ammesso esclusivamente in termini alternativi definitivi rispetto allo S.U.A. adottato, in caso di negativa conclusione del procedimento approvativo.

16.5. ARI-Q-SC Ambito di Riqualificazione del quartiere di S.Chiara e Fornace

Nell'ambito la superficie del lotto minimo libero è elevata a 2.000 metri quadrati e l'altezza massima è limitata a m. 9,50.

16.5.1. Intervento in via G.B. Pianello (ex S.U.A. C.1.A.b.)

In corrispondenza delle aree già oggetto di procedimento approvativo di strumento attuativo di iniziativa privata adottato con Delib. del C.C. n. 79 del 29.11.2011, assunta, ai sensi dell'art. 59, comma 2, lettera a) della L.R. n. 36/1997 e s. m. non condotto a conclusione antecedentemente all'adozione del presente Piano, si dà atto della perenza del procedimento stesso ed in sua sostituzione la definizione della zona di intervento quale "progetto d'area" la cui disciplina di dettaglio viene ricompresa nel repertorio raccolto in fascicolo ed allegato alle presenti Norme.

4. AR Preli Ambito di Riqualificazione di Preli

L'ambito corrisponde all'intero areale litoraneo a ponente di Piazza Gagliardo limitato a monte dalla via Preli già oggetto quasi nella propria interezza di tre strumenti urbanistici attuativi di dettaglio i cui contenuti urbanistico-edilizi vengono integralmente recepiti dal Piano, nei termini oggetto delle rispettive conclusioni dei procedimenti approvativi derivabili dalle Conferenze dei servizi in sede deliberante di cui seguono gli estremi:
S.U.A. C.4.3 a bis – PRELI EX CANTIERE (soggetto attuatore Gli Scogli s.r.l.) – Conf. Deliberante in data 19/02/2014 e provvedimento finale del Comune n° 20 in data 23 settembre 2014..
S.U.A. C.4.1.2. a – PRELI (soggetti attuatori Preli s.r.l./Podestà e Fond. Casa di Riposo Torriglia) a seguito seduta deliberante della Conferenza dei Servizi in data 20/07/2011
S.U.A. C.4.3 a – COLONIA FARA (soggetto attuatore Fara s.r.l.) – Accordo di Programma stipulato in data 19 giugno 2015 a seguito seduta deliberante della Conferenza dei Servizi in data 5 e 17 marzo 2015.

4.1. Disposizioni a carattere generale

Relativamente alle parti dell'ambito interessate dagli strumenti urbanistici attuativi efficaci alla data di adozione del presente Piano, operano le disposizioni contenute nei Piani stessi, con i relativi obblighi convenzionali sino alla compiuta realizzazione di tutte le opere di carattere privato e pubblico ivi previste.
Sino alla data di perenza degli S.U.A. sono efficaci per gli stessi le condizioni di flessibilità operativa stabilite nelle pertinenti norme di attuazione dei medesimi strumenti, ed inoltre le eventuali varianti allo S.U.A., da approvarsi con le competenti procedure, che non comportino un incremento del carico urbanistico originariamente previsto, né una riduzione dell'entità delle opere pubbliche per le quali è stato previsto l'accollo alla esecuzione al soggetto attuatore.
Al termine del periodo di validità degli S.U.A., determinato per ciascun strumento, decade la possibilità di utilizzare ulteriormente Indici di Utilizzo Insediativo di qualsiasi tipo e sulle costruzioni esistenti sono ammessi esclusivamente interventi di tipo manutentivo, fatto salvo per quanto disposto nello S.U.A.. C.4.1.2. a – PRELI per i sub-comparti n° 2 (Area Camping), 3 (cantiere Navale) e 4 (Tennis) le cui disposizioni permangono a costituire disciplina urbanistica permanente per tutta la durata del P.U.C.

Relativamente alle porzioni dell'ambito esterne agli S.U.A. vigenti (aree comprese tra lo S.U.A. C.4.1.2. a PRELI e lo S.U.A. C.4.3 a – COLONIA FARA. , fermo restando che sulle aree demaniali viene fatto espresso rinvio recettizio alle specifiche disposizioni di sistema rubricate all'art. 50 delle presenti Norme, operano le seguenti disposizioni:

Aree aventi destinazione di servizi alla balneazione in connessione a stabilimenti balneari esistenti alla data di adozione del presente Piano, o aventi destinazione a pubblico esercizio .
I manufatti esistenti possono essere oggetto di adeguamento funzionale comprensivi di minimi ampliamenti contenuti nel 10% del volume esistente, nella conservazione dei caratteri compositivi presenti e della medesima destinazione d'uso.

4.2. Area libera di proprietà privata

All'interno dell'area (identificata nelle tavole con apposito perimetro contrassegnata con la lettera "a") è ammessa la formazione di un unico progetto unitario volto alla sistemazione definitiva dell'area nei termini definiti dagli elementi di disciplina che seguono:
E' ammessa la formazione di un unico edificio monopiano con destinazione ad attività ricreativa o a pubblico esercizio con i parametri che seguono:

- superficie di sedime massima mq. 80 con S.A. massima mq. 75.
- altezza massima m. 3,30
- distanza minima dai confini del lotto non inferiore all'altezza della fronte in corrispondenza.
- La superficie esterna residua in proprietà privata dovrà conservare pavimentazione permeabile per almeno il 70% della sua entità, e dovrà essere sistemata a verde .

Resta prescritto che l'intervento dovrà prevedere quale condizione essenziale per il rilascio del necessario permesso di costruire la preventiva cessione al Comune di una fascia litoranea al confine demaniale marittimo atta a collegare la percorrenza della passeggiata a mare con la retrostante via Preli, di spessore mediamente non inferiore a m. 6,00 con esplicito assenso alla possibilità di realizzazione nella fascia stessa delle opere di proseguimento della passeggiata a mare stessa.

5. Ambito di Riqualificazione del Fronte Mare (AR FM)

L'ambito costituente il fronte a mare urbano si estende a comprendere i diversi sistemi edificati, compresi tra la Piazza Gagliardo e la parte retrostante la Colmata a fianco del Lido, realizzati in tempi successivi e che pur nella loro evidente eterogeneità compositiva definiscono un complesso urbano compiuto e sostanzialmente saturo, privo di ulteriori significative possibilità di trasformazioni, fatte salve singole puntuali situazioni, definite esplicitamente e dettagliatamente all'interno di specifici progetti d'area .
Pertanto, fatto salvo quanto previsto per i progetti d'area l'intero ambito è privo di Indice di utilizzo insediativo per qualsiasi funzione.

5.1. Destinazioni d'uso ammissibili

Nell'ambito sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
Destinazione d'uso Residenziale (R)
Destinazione d'Uso turistico ricettiva (T)
Destinazione d'uso Commerciale (C) nei limiti per quanto riguarda la distribuzione al dettaglio (C1) di quanto disposto al successivo art. 48 quale disposizione di Sistema
Destinazione d'uso Autorimesse e rimessaggi (V) alle condizioni limitative disposte in Norma.

5.2. Indice di Utilizzo Insediativo

Relativamente alle destinazioni d'uso ammissibili l'ambito viene riconosciuto come saturo, in assenza di applicabilità di indice I.U.I. fondiario sulle aree libere.

5.3. Interventi sul patrimonio edilizio esistente.

In relazione al valore d'immagine che il sistema edificato presente nell'ambito possiede, soprattutto negli affacci lungo la fronte lungomare e le piazze e le vie pubbliche principali, gli interventi consentiti che si estendono in via generale alle opere manutentive e di restauro dovranno favorire la eliminazione o la riduzione delle incongruità che fossero presenti.

- A tal riguardo, gli interventi comportanti modifiche alla dimensione delle aperture o formazione di nuove, dovranno strettamente e positivamente relazionarsi ai caratteri tipologici dell'edificio .

Nel caso di interventi su edifici non compresi nel repertorio delle schede, comportanti ristrutturazione integrale con demolizione e successiva ricostruzione, anche per porzioni successive, dell'intero edificio è obbligatorio che 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.) dominanti nello stesso allineamento lungo la fronte stradale, garantendone la continuità.
In tal senso il progetto dovrà contenere una compiuta rappresentazione della fronte stradale lungo l'asse pubblico di riferimento principale inquadrando la previsione entro un progetto complessivo che garantisca il corretto inserimento dell'intervento all'interno del sistema dei valori naturali ed edificati presenti.
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 (come definito dalla L.R. 49/2009 e s.m.) di cui è prevista la demolizione e la conseguente sistemazione superficiale, sino ad una percentuale massima del 25% rispetto al volume principale.
Alternativamente all'utilizzo di tali volumetrie aggiuntive è ammesso che, ove il progetto ne manifesti la necessità per il miglior adempimento delle indicazioni tipologiche proprie dell'ambito, sia ammesso un incremento della volumetria esistente sino al 10% .

Gli interventi che propongano incremento del numero delle unità abitative esistenti non debbono produrre unità aventi S.A. media minore di mq. 60 o comunque unità aventi S.A. minore di mq. 40, fatta esclusione, nel calcolo della media, delle unità già inferiori a tale limite e che non possono essere ulteriormente ridotte.

Fatte salve le disposizioni contenute nel repertorio degli edifici di valore e in quello delle fronti stradali da tutelare

5.4. Interventi di ristrutturazione comportanti incremento del volume esistente

5.4.1. Integrazione Edilizia (IE)

Limitatamente agli edifici o loro porzioni destinate a pubblici esercizi. al fine di documentate esigenze di carattere igienico o funzionale determinate dall'osservanza di disposizioni di legge è ammesso un incremento della volumetria esistente
sino al 5% della preesistenza, alla condizione della stipula con il Comune di una convenzione con la quale la proprietà assuma impegno alla conservazione della destinazione d'uso a pubblico esercizio per un periodo di almeno 25 anni. L'incremento ammesso dovrà essere collocato al solo piano terreno, in corpo aderente a quello

principale con l'osservanza dei parametri di distanza dalle altre costruzioni e dai confini desumibili dal C.C. ed altezza limitata ad un solo piano.

5.4.2. Interventi di incremento volumetrico (IV)

Ammessi esclusivamente nella misura massima di un incremento del volume V.I.P sino al 10% della preesistenza, con utilizzo di credito edilizio disponibile per il richiedente, esclusivamente per i fabbricati aventi volume V.I.P. sino a 600 mc. .

5.4.3. Ricomposizione Edilizia (RE)

L'intervento è ammissibile limitatamente a singoli manufatti legittimi di volume V.I.P. non superiore a mc. 40, che siano aderenti o abbiano distanza da un edificio principale sino a m. 15, nel qual caso è consentito l'utilizzo di una disponibilità volumetrica (volume V.I.P.) pari a quella demolita da disporre in integrazione 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.

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

Nel caso di interventi sia di ristrutturazione edilizia che di integrazione e/o ricomposizione, oltre alla conferma o la riduzione dell'involucro preesistente le eventuali aggiunte volumetriche debbono osservare una distanza dai confini di proprietà non inferiore a m. 5 ed ove frontistanti pareti finestrate di edifici osservare una distanza con esse di almeno m. 10,00.
Possono derogare dalle distanze sopra disposte esclusivamente gli ampliamenti volumetrici in altezza collocati in allineamento con il perimetro originario e comportanti una maggiorazione dell'altezza della fronte interessata non superiore a m. 0,50.
Nel caso di interventi comportanti ampliamento laterale la deroga alle distanze di cui al primo comma del presente punto è limitata al caso in cui l'ampliamento non superi in lunghezza il 20% della lunghezza del perimetro della fronte a cui aderisce con un massimo comunque non superabile di m. 3 ed un'altezza massima del nuovo volume non superiore a m. 3,00.

5.5. Incremento unità abitative

Ove l'intervento di ristrutturazione comporti un incremento del numero delle unità immobiliari abitative, per ogni nuova unità aggiunta dovrà essere reperita idonea area di parcheggio privato da asservirsi pertinenzialmente nella misura disposta dall'art. 19 della L.r. 16/2008 e e s.m. riferita alla S.A. della nuova unità abitativa, con possibilità di monetizzazione alternativa all'osservanza dell'obbligazione.
Gli interventi che propongano incremento del numero delle unità abitative esistenti non debbono produrre unità aventi S.A. media minore di mq. 60 o comunque unità aventi S.A. minore di mq. 45.

5.6. Variazioni del rapporto di incidenza volumetrica

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente non possono in ogni caso incrementare il R.V. preesistente dello stesso edificio in misura superiore al 5% del valore precedente.

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 mq. 6, privi di comunicazione diretta con superfici agibili (S.A.) contigue.

5.7. Interventi sugli spazi esterni scoperti

Gli spazi liberi tra gli edifici debbono essere sistemati nel rispetto delle caratteristiche ambientali dell'intorno, con la salvaguardia assoluta delle alberature d'alto fusto aventi valore di immagine.

5.7.1. Percorrenze carrabili 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.

5.7.2. 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 o corte pertinenziale

5.7.3. 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. 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

5.7.4. 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.

5.8. Conferma SUA – soc. Scogli

Vengono integralmente recepiti dal Piano, nei termini oggetto della conclusione dei procedimento approvativo, derivabili dalla Conferenza dei Servizi in sede deliberante

in data 17 giugno 2010, i contenuti dello S.U.A. di iniz. privata della sottozona speciale C.5.3 (Scogli) oggetto di provvedimento finale con determinazione n° 2 del 22.11.2010, disposto a seguito della stipula della Convenzione urbanistica in data 4 ottobre 2011.
Per tutta la durata in efficacia dello S.U.A. è ammessa la introduzione di varianti, da approvarsi con le competenti procedure, a condizioni che le stesse non comportino un incremento del carico urbanistico originariamente previsto, modifiche ai parametri edilizi delle distanze dagli altri fabbricati o dell'altezza massima, né una riduzione dell'entità delle opere pubbliche per le quali è stato previsto l'accollo alla esecuzione al soggetto attuatore.

5.9. Elementi di disciplina paesistica di livello puntuale

Il fronte a mare urbano così come individuato quale ambito di riqualificazione presenta allo stato elementi di disorganicità tipologica frutto delle diverse tempistiche e modalità risalenti al suo sviluppo edificatorio.
Ferme restando le sue caratteristiche compositive che, anche nelle loro differenze, contribuiscono a ritmare l'andamento del fronte urbano, obiettivo della disciplina è quello di favorire insieme ai corretti elementi di riqualificazione della linea edificata in assenza di significative alterazioni della stessa, lo sviluppo quale elemento unificante della passeggiata a mare, la cui migliore sistemazione in termini di percorrenza pedonale e ciclabile e di arredo a verde costituisce componente di grande valore nel quadro della qualità della città.
La passeggiata dovrà ricucire gli spazi pedonali esistenti e conferire loro, anche attraverso il ridisegno degli elementi architettonici e di arredo urbano presenti, la dignità di spazi urbani caratterizzanti l'identità di un sito di particolare valore, capace di connettere il fronte della città con il porto turistico e le polarità litoranee (Lido e ex-colonia Fara) che connotano a levante ed a ponente l'intero water-front cittadino.
La percorrenza ciclabile dovrà essere prevista nella maggior misura possibile su sede propria, limitando all'indispensabile le interferenze con la viabilità ordinaria e le aree per il transito e la sosta pedonale.

Le sistemazioni della passeggiata a mare dovranno essere realizzate in modo da integrare la percorrenza pedonale e gli impianti balneari, i cui volumi, anche a carattere temporaneo, dovranno sempre conservare l'intero ingombro al di sotto della quota di calpestio pubblica, in modo da non ostacolare la visuale verso il mare.

Art. 34. Ambiti di Riqualificazione delle Attività Economiche

Gli Ambiti di riqualificazione delle attività economiche corrispondono a quelle parti del territorio ove l'insediamento presente risulta connotato in termini dominanti dal modello proprio dell'attività economica svolta all'interno di esso, sia essa abbia i caratteri di tipo estensivo dell'organizzazione della produzione agricola storicamente consolidata in cui è dominante l'oliveto fruttifero, sia essa risulti già organizzata per l'esercizio di attività industriali, artigianali o di deposito delle merci, o presenti specifica idoneità a costituire segmenti di espansione di tali attività.
In ragione di tali caratteristiche il PUC individua gli ambiti che seguono, attribuendovi le pertinenti disposizioni volte a favorire il positivo esercizio di tali attività in un quadro di compatibilità e di sinergia con gli obiettivi generali del Piano stesso, dando atto come, in particolare per gli ambiti di esercizio dell'attività agricola, la prosecuzione ed il potenziamento dell'attività tradizionale rivesta particolare rilevanza nel quadro della stabilità idrogeologica dei versanti interessati.

Art. 35. ARI-TR Ambito di riqualificazione del territorio rurale e delle attività agricole

Corrisponde ai consistenti areali della fascia pedo o medio collinare insediati in termini sparsi, entro cui sono ancora fortemente presenti i caratteri dell'attività agricola intensiva, sia per la presenza tuttora delle attività di conduzione, sia ove la stessa è attualmente dismessa,
Storicamente costituente il connettivo di riferimento dell'intero sistema insediato collinare l'ambito riveste tuttora un ruolo fondamentale e strategico nel modello evolutivo individuato dal Piano, per la presenza di risorse d'ambiente e di paesaggio che contribuiscono a connotare la qualità della città, la cui valorizzazione nella piena compatibilità con la permanenza dei propri caratteri d'immagine, costituisce preciso obbiettivo del Piano.
L'edificazione esistente ha carattere sporadico, storicamente riconducibile all'attività di conduzione agricola esterna ai nuclei abitati, in buona parte in stato di dismissione, con presenza occasionale di manufatti realizzati con linguaggi estranei alla tradizione costruttiva rurale locale.
Obbiettivo della disciplina è costituito dalla riqualificazione dell'ambiente rurale a costituire componente positiva dell'immagine della città, privilegiando gli interventi di mantenimento e recupero della conduzione delle attività agricole, accompagnando ai diretti fini produttivi la cura del territorio propria delle antiche buone pratiche, e garantendone pertanto una difesa dalle problematiche di dissesto idrogeologico anche ove occorra dando un contestuale avvio ad un recupero ambientale complessivo delle parti oggi maggiormente compromesse.
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.
L'ambito comprende altresì le abitazioni dei conduttori, laddove le modalità di esercizio dell'attività ne richiedano la presenza all'interno del fondo.
All'interno dell'ambito operano, attraverso le apposite procedure, le disposizioni di sistema dell'oliveto produttivo.

1. Modalità di evoluzione

Il Piano, pur prendendo atto degli esiti della forte contrazione dell'attività rurale nell'ultimo secolo e della irriproducibilità di condizioni per un recupero dell'antico ruolo primario dell'economia agricola, in ragione dell'obbiettivo strategico di recuperare i caratteri identitari della collina chiavarese, intende perseguire un modello di evoluzione che contrasti il processo di abbandono ed anzi trovi occasione di rilancio sia dal punto di vista del presidio territoriale che della stessa dimensione economica del sistema.
Le connessioni interne alla filiera produzione agricola locale-valorizzazione del territorio-sviluppo turistico possono trovare concrete occasioni di sviluppo all'interno di un'area che già si presenta idonea, in particolare, per la conosciuta elevata qualità della produzione olearia.
L'accentuazione della tipicità della produzione, la crescente attenzione degli stessi turisti verso i prodotti autenticamente locali, inducono il Piano a porre in campo le maggiori opportunità per una qualificata ripresa del sistema agricolo locale, sia per il valore anche economico che la stessa può ancora rappresentare, sia per l'evidente effetto positivo sulla stabilità dell'intero sistema territoriale riducendo i fattori di rischio tipici dell'abbandono.

2. Destinazioni d'uso ammissibili

All'interno dell'ambito, sono ammesse le seguenti funzioni d'uso:
Residenza abitativa del conduttore di attività e servizi rurali (R2) e dei servizi di parcheggio pertinenziali (R4) restando le altre destinazioni residenziali R1 e R3 ammesse esclusivamente nella conferma di quelle già esistenti all'atto dell'adozione del presente Piano.
Rurale (A)
Servizi (S) limitatamente alle strutture già esistenti o comunque compatibili con il dominante sistema rurale.

3. Indice di utilizzazione insediativa

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 al successivo punto …, per le quali è riservato un I.U.I. generico pari 0,005 mq/mq.
Disposizioni particolari incrementative e specificative dell'I.U.I. assegnato sono previste esclusivamente in connessione all'attività di azienda agricola produttiva in dipendenza della convenzione prevista dagli artt. 35 o 36 della L.R. 36/1997 e s.m. e/o previa approvazione di specifico progetto di sistema dell'oliveto produttivo.

4. Disposizioni operanti in assenza di Azienda agricola produttiva

4.1. Interventi sul patrimonio edilizio esistente.

Sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di recupero sino alla ristrutturazione edilizia a condizione che gli stessi siano condotti in termini che salvaguardino i caratteri tipologici degli edifici stessi, nella conservazione della destinazione d'uso prevalente in atto, e comunque con il divieto di attribuzione di nuova funzione d'uso abitativa se non nel caso di edifici già a dominante funzione d'uso residenziale ove è ammesso che l'intervento di ristrutturazione comporti la conversione alla funzione d'uso abitativa di un massimo di mq. 20 di S.A. aventi in precedenza altra destinazione alla condizione che nel fabbricato permanga una superficie di almeno mq.

10 destinata a funzioni accessorie al lavoro agricolo (deposito attrezzi, ricovero scorte e simili)
L'intervento di ristrutturazione non potrà comportare un incremento del numero delle unità immobiliari residenziali mediante frazionamento di unità esistenti se non nel caso che le unità risultanti abbiano tutte superficie agibile minima non inferiore a mq. 80.
Gli interventi comportanti la ristrutturazione integrale con demolizione e successiva ricostruzione, di interi edifici non possono comportare la conversione alla funzione residenziale da altre destinazioni se non per quote minoritarie della S.A. originaria, ed il nuovo sedime deve essere ricompreso entro una fascia omotetica di spessore m. 5,00 costruita attorno al sedime originario .

4.2. Integrazione Edilizia (IE)

Relativamente agli edifici già aventi dominante funzione abitativa è ammesso un incremento volumetrico sino al 10% del V.I.P. esistente già con tale funzione, con un massimo comunque non valicabile di 30 mc.
In tutti i casi l'intervento non potrà comportare maggiorazioni di S.A 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.

4.3. Incremento volumetrico (IV)

Non ammesso

4.4. Ricomposizione Edilizia (RE)

Sono ammessi altresì interventi di ricomposizione edilizia limitatamente alla riqualificazione di manufatti aventi evidente incoerenza formale, tipologica e di materiali d'impiego rispetto ai modelli rurali tradizionali per la funzione d'uso in atto, laddove gli stessi siano realizzato in aderenza o abbia distanza da un edificio principale sino a m. 25 previa demolizione del manufatto stesso con utilizzo di una disponibilità volumetrica (volume "V.I.P.") pari al 50% di quella demolita e con un massimo non valicabile di mc. 25 da disporre in integrazione del fabbricato principale presente nella stessa proprietà, con i parametri disposti per gli ampliamenti volumetrici. Al volume ricostruito potrà essere attribuita funzione d'uso analoga a quella dell'edificio principale.

4.5. Parametri edilizi da osservarsi negli interventi di modifica dell'ingombro volumetrico esistente.

Nel caso di interventi di ristrutturazione comportanti variazioni dell'ingombro volumetrico dell'edificio preesistente, oltre alla conferma o la riduzione dell'involucro preesistente, 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.
Possono derogare dalle distanze sopra disposte esclusivamente gli ampliamenti volumetrici in altezza collocati in allineamento con il perimetro originario e comportanti una maggiorazione dell'altezza della fronte interessata non superiore a m. 0,50.

In ogni caso 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.

4.6. Interventi di nuova edificazione

Non sono ammessi interventi di nuova edificazione fatti salvi esclusivamente quelli relativi alla miglior dotazione dei servizi pubblici e quelli, usufruenti dell'I.U.I. d'ambito esclusivamente destinati alla realizzazione di manufatti di servizio, depositi attrezzi, impianti e simili.

4.7. Viabilità minore di accesso.

Ove sia dimostrata la necessità di accedere a fondi agricoli o ad abitazioni 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.
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 m. 50 da ambo i lati di strada carrabile pubblica già esistente.

4.8. Interventi ordinari sulle aree esterne.

In generale sono ammesse sulle aree esterne tutti gli interventi, che non contrastando con essenziali componenti dell'immagine paesistica, sono volti a consentire nel concreto l'attività dei conduttori delle attività agricole e l'adeguamento dell'accessibilità ai territori in produzione.
Le recinzioni delle proprietà private dovranno sempre essere realizzate, a partire da m. 1,00 da terra, con modalità non occlusive delle visuali panoramiche (es. cancellate e simili), con l'utilizzo di modelli propri della tradizione locale.
Non è ammessa la modificazione dei terrazzamenti a fasce ed in genere la destrutturazione della morfologia superficiali del terreno, salvo i limitati interventi connessi al miglior utilizzo agricolo dei fondi, la sistemazione dell'idrologia minore e il recupero dei dissesti in atto, privilegiando l'impiego di tecniche proprie della tradizione rurale ed in ogni caso utilizzando per i contenimenti paramenti visti in corsi orizzontali di pietrame.
E' in ogni caso vietata la realizzazione di modifiche alla morfologia del suolo comportanti la formazione di contenimenti di altezza maggiore di m. 3,00 o inducenti movimenti di terra complessivamente superiori a mc. 200 (sommatoria di scavi e riporti)
E' vietata la pavimentazione continua non permeabili di superfici scoperte eccedenti la superficie di meri vialetti per il transito pedonale di larghezza sino a m. 1,50.
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 e la loro sistemazione non comporti la rimozione di alberi di alto fusto e la riduzione della permeabilità del suolo interessato.

4.9. installazione di manufatti non volumetrici

E' ammessa la sistemazione di piccoli elementi non volumetrici di arredo delle pertinenze scoperte delle abitazioni in uso, con esclusione di altri elementi aventi

volume interno utilizzabile non integralmente destinato, nella misura strettamente indispensabile, alla sistemazione di attrezzature tecniche e impianti, privilegiando in questo caso la realizzazione in interrato con l'osservanza comunque della superfice utile massima di mq. 6.

5. Modalità in connessione ad azienda agricola produttiva

5.1. Definizione

Agli effetti delle presenti Norme costituisce Azienda Agricola Produttiva (AAP) un coacervo di superfici, facenti parte dell'ambito ARI-TR, anche non contigue ma tutte ricomprese entro il medesimo bacino idrografico (Rupinaro, Entella, versante marittimo) compresa una fascia di sovrapposizione di spessore m. 150 posta ai due lati del crinale dividente i due bacini fluviali, in cui è presente una S.A.U. (superficie Agricola Utilizzabile) non inferiore a mq. 7500.

5.2. Disposizioni particolari

All'interno dell'ambito l'attività di esercizio attivo di tipo aziendale, sulla base di un apposito "**programma di conduzione e sviluppo** (P.C.S.)" abilita alla estensione delle possibilità di intervento disposte nella norma a carattere generale alla condizione della stipula con il Comune di una convenzione redatta in conformità con quanto previsto all'art. 35 punto 6 della L. R. 36/97 che preveda in particolare:

• l'impegno ad esercitare attività di conduzione agricola su tutte le aree definite quale S.A.U. sulla base dell'apposito Programma aziendale P.C.S., per un periodo non inferiore ai 15 anni, redatto in conformità ad apposito atto di indirizzo generale del Comune.

• l'impegno a non cedere i diritti reali sull'intera S.A.U. compresa nel programma, per almeno un quindicennio, se non, previa esplicita autorizzazione del Comune, a soggetto che assuma analoghe obbligazioni alla conduzione del fondo.

• Le modalità di verifica dell'adempimento degli obblighi assunti e le conseguenti garanzie a salvaguardia delle obbligazioni assunte.

5.3. Interventi sul patrimonio edilizio esistente.

Premesso che 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, oltre agli interventi ammessi dal precedente punto 4 sono ammessi gli interventi che seguono:

- Integrazione edilizia (IE) di fabbricato esistente nella permanenza di esclusiva destinazione d'uso "rurale (A)" compresa la possibilità di un ampliamento del volume (V.I.P.) sino al 40% della preesistenza, con un limite massimo complessivo per ciascuna Azienda di mc. 300.
- Ristrutturazione di edificio esistente con attribuzione di destinazione abitativa non avente al momento tale funzione, esclusivamente ove motivata dalla esigenza di diretta conduzione aziendale produttiva, alla condizione che la preesistenza sia costituita da una struttura edificata, anche se parzialmente diruta, provvista nell'attualità di 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. L'intervento potrà comportare un incremento massimo del 20% del Volume di

Ingombro Paesistico (VIP) rispetto alla preesistenza stessa, con un massimo non valicabile di mc. 60, e non dovrà comportare un incremento del Rapporto RV preesistente, salva la misura necessaria per l'adeguamento delle altezze interne ai minimi di legge.

5.4. Interventi di nuova edificazione residenziale

La nuova edificazione a fini residenziali è ammessa esclusivamente ove la stessa sia prevista all'interno del progetto di conduzione dell'azienda agricola produttiva e dovrà prevedere l'asservimento di superfici comprese nel medesimo bacino idrografico dell'ambito ARI-TR ambito con applicazione dell'I.U.I. d'ambito maggiorato del 30%.
Le superfici in asservimento dovranno per almeno oltre la metà coincidere con superfici costituenti S.A.U. comprese nel programma di conduzione e sviluppo P.C.S. dell'azienda agricola produttiva su cui il richiedente ha titolo, e la convenzione da stipularsi con il Comune dovrà prevedere il conseguente divieto di alienazione separata della nuova edificazione dal terreno che costituisce la superficie di asservimento dal fabbricato e la superficie aziendale.
Solo per tali fini nella disponibilità dell'attuatore viene considerata oltre alla disponibilità totale diretta quale risulta dagli atti di titolarietà, la proprietà congiunta con familiari entro il terzo grado di parentela, alla condizione che tutti gli stessi familiari sottoscrivano per quanto di competenza la prescritta convenzione con contestuale impegno all'osservanza di tutte le condizioni sul regime proprietario disposte in sede di rilascio del titolo abilitativo in ottemperanza alle presenti Norme.
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'azienda 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.

5.5. Parametri urbanistici ed edilizi della nuova edificazione abitativa connessa all'azienda agricola.

• Localizzazione della previsione edificatoria abitativa all'interno di un lotto contiguo di dimensione minima mq. 3000 e ricomprensibilità di tutte le superfici asservite (anche non contigue) entro il medesimo bacino idrografico come considerato al precedente punto 5.1 compresa una fascia di sovrapposizione di spessore m. 150 posta ai due lati del crinale dividente i due bacini fluviali,

- R.V. : max 4,20
- Altezza massima degli edifici : m. 6,00
- Distanza minima dai confini di proprietà : m. 5,00
- Distanza minima dalle strade carrabili a carattere locale: m. 6,00
- Distanza minima dalle strade carrabili eccedenti il carattere locale: m. 10,00
- Distanza minima tra le costruzioni abitative m. 20

5.6. 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 (misurato in rapporto di copertura) esclusivamente riservato a funzioni accessorie (depositi, ricovero scorte ed attrezzi, fienili, stalle e simili) in conformità alla tabella che segue:

5.7. Dimensione d'ingombro planimetrico massimo per tipo di coltura

- oliveto sino a 0,005 mq/mq
- colture ortive sino a 0,010 mq/mq
- frutteto sino a 0,008 mq/mq
- vite sino a 0,008 mq/mq

Per ciascuna azienda non è in ogni caso ammesso superare complessivamente il rapporto di 0,015 mq/mq.
I valori di cui sopra sono da intendersi maggiorabili sino al 10% in più per i locali ricavati completamente in interrato entro il profilo originario del terreno e con osservanza dei seguenti parametri:
- Altezza massima degli edifici : m. 3,50
- Distanza minima dai confini di proprietà : m. 5,00
- Distanza minima dalle strade carrabili : m. 8,00
- Distanza minima con le costruzioni abitative esterne alla proprietà m. 20
- Distanza minima con le costruzioni non aventi carattere abitativo m. 5

5.8. Sistemazione degli spazi scoperti

Il programma di utilizzo delle superfici aziendali definisce le sistemazioni del terreno e gli interventi sulla vegetazione presente in coerenza con gli obiettivi di una migliore qualità ambientale e del recupero di produttività che lo motivano.
In coerenza con il programma possono essere previsti adeguamenti e nuove sistemazioni di rampe a carattere poderale atte a favorire l'accesso ai fondi da parte dei mezzi di lavoro agricolo, prevedendone la sistemazione a fondo naturale e la corretta raccolta e condotta a smaltimento delle acque meteoriche.
Il Comune potrà disporre in sede di approvazione del programma aziendale, al fine di contenere la proliferazione di rampe carrabili entro i versanti, che gli eventuali elementi di miglior accessibilità ai fondi agricoli previsti siano resi disponibili, attraverso specifico obbligo registrato, per eventuali utilizzi, raccordi o connessioni da parte di altri soggetti esercenti attività agricole in prossimità.

5.9. Volumi interrati

E' ammesso che la realizzazione dei volumi destinati ad ospitare le funzione di supporto all'attività agricola siano realizzati in interrato a condizione che la copertura del volume interrato sia 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. 2,60 sono consentite esclusivamente in presenza di uno strato di terra vegetale al di sopra della soletta di copertura, di spessore minimo di cm. 120.
La quota di sistemazione finale della copertura del volume interrato non dovrà comunque essere sopraelevata di oltre m. 0,30 rispetto a quella preesistente dovrà salvo maggiori altezze indispensabili per l'osservanza di disposizioni speciali (locali tecnici per caldaie, cabine elettriche e simili).

5.10. Condizioni di flessibilità ai sensi art. 27 comma 2 lett. e, della L.R. 36/97 e s.m.

Per gli interventi di recupero volumetrico del patrimonio edilizio esistente sia per fini abitativi o agricoli, ove le murature di perimetro dei corpi di fabbrica oggetto di intervento, siano realizzate con impiego di muratura in pietrame, o a altra tecnica di architettura di forte spessore (almeno cm. 50) è consentito che non sia considerato lo spessore delle murature esterne per lo spessore eccedente i cm. 30.
Analoga disposizione opera relativamente al calcolo della RV nella nuova costruzione.
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 C.C.
Gli interventi di rimodellazione della morfologia esterna, anche volti alla sistemazione di spazi di transito veicolare o di parcheggio, realizzati con tecniche riconducibili alla ingegneria naturalistica potranno fruire di maggiori possibilità di intervento derivanti dall' incremento del 50% dei parametri numerari di controllo degli interventi, specificati in norma

5.11. Elementi di disciplina paesistica di livello puntuale

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.
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, indicativamente conservati tuttora nella consistenza presente nelle tavole del Catasto Napoleonico, 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.

Gli interventi di costruzione di nuovi edifici devono avvenire riprendendo caratteri tipologici e materiali tradizionali dei luoghi, privilegiando comunque soluzioni progettuali atte a minimizzare '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.
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.
E' in ogni caso vietata la demolizione o comunque la trasformazione degli episodi presenti di antichi muri divisori delle proprietà realizzati in pietra con il coronamento "a cresta"
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.

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.
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.
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.

Art. 36. Disposizioni di Sistema dell'Oliveto produttivo

1. Operatività delle disposizioni di sistema

Le disposizioni di sistema operano con riferimento al riconoscimento, all'interno dell'ambito ARI-TR, delle condizioni di conduzione degli oliveti, come dettagliatamente rappresentati con partizione in apposita tavola corografica (Tav. STR 7 scala 1:5000 su base catastale) facente parte della struttura del Piano.
Si richiamano a questo riguardo le definizioni di Azienda Agricola Produttiva (AAP) e di S.A.U. (superficie Agricola Utilizzabile).
Costituisce disposizione premiale di sistema la possibilità che, ove sia proposto da una Azienda Agricola Produttiva un programma di conduzione e sviluppo (P.C.S.) da sottoporre a convenzione con il Comune ai sensi dell'art. 35 e 36 della L.R. 36/1997 e s.m., avente una S.A.U. a dominante coltura olivicola, non inferiore a mq. 20.000, è ammesso che l'utilizzo dell'I.U.I. d'ambito venga utilizzato, incrementato del 30%, quale credito di S.A. abitativa libera da realizzarsi all'interno di un Ambito di riqualificazione della campagna abitata (ARI-CO.…) facente parte del medesimo bacino idrografico (come definito al precedente punto 5) o di Ambito di crinale AC-PRC.
Con riferimento alla Tav. STR 7. dianzi richiamata, ove porzioni della S.A.U. interessino aree in classificate come aventi "suscettività al recupero" e per le quali il Piano di sviluppo preveda il completo recupero a conduzione produttiva, la superficie delle stesse, ai fini del calcolo della S.A.U. necessaria può considerarsi maggiorata con i seguenti coefficienti:
aree con suscettività al recupero alta – coefficiente di maggiorazione + 20%

aree con suscettività al recupero media – coefficiente di maggiorazione + 25%
aree con suscettività al recupero bassa – coefficiente di maggiorazione + 30%

2. Condizione alternativa agli impegni convenzionali in materia di Piano Aziendale.

Costituisce condizione alternativa, abilitativa alla disposizione premiale di cui al precedente punto, la cessione al Comune in comodato gratuito per la durata minima di 15 anni di una entità di S.A.U. olivata della superficie minima pari a quella necessaria alla definizione di una Azienda Agricola Produttiva, applicando alle superfici eventualmente classificate alla Tav. ***07 STR*** dianzi richiamata come aventi "suscettività al recupero i seguenti correttivi in riduzione:

- aree con suscettività al recupero alta – coefficiente di riduzione - 10%
- aree con suscettività al recupero media – coefficiente di riduzione - 15%
- aree con suscettività al recupero bassa – coefficiente di riduzione - 20%

3. Contenuti del Piano Aziendale

Il **programma di conduzione e sviluppo** (P.C.S.) dovrà avere i contenuti disposti dal Comune in apposito schema-guida approvato con Deliberazione della Giunta Comunale e la sua effettiva attuazione sarà oggetto di verifica condotta da Collegio di Vigilanza composto dal Dirigente Comunale avente competenza sulle attività agricole e da due rappresentanti delle organizzazioni rappresentative dei produttori o conduttori agricoli designati d'intesa tra le stesse.
In assenza dell'intesa provvede il Sindaco sulla base delle segnalazioni pervenute dalle organizzazioni.
Compito del Collegio di Vigilanza è quello di verificare periodicamente, per tutta la durata stabilita dalla convenzione, l'effettività della conduzione agricola e la corretta esecuzione delle opere di conservazione idrogeologica delle aree interessate come previsto nella convenzione stessa, provvedendo in caso di rischi di inottemperanza ad assegnare eventuali termini per l'adeguamento, segnalando, ove necessario al Comune gli eventuali casi di perdurante violazione degli impegni convenzionalmente assunti che possono condurre alla risoluzione per colpa della convenzione stessa.

Art. 37. Ambiti di riqualificazione del sistema produttivo (ARI-DP)

Comprende le 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

1.Modalità di evoluzione

Le strategie di Piano rilevano l'importanza del sistema nei confronti dell'economia locale e dei suoi livelli occupazionali diretti, mirando a garantirne forme di evoluzione che ne favoriscano l'efficienza e ne riducano le conflittualità con i sistemi residenziali ed il quadro dei valori ambientali presenti.

In tal senso il Piano:
favorisce, all'interno degli ambiti di riqualificazione urbana del fondovalle una migliore sistemazione degli impianti produttivi esistenti, in termini di compatibilità ambientale con il contesto insediato, in alcuni casi mediante rilocalizzazioni.

- consente l'adeguamento dei fabbricati produttivi esistenti ad esigenze di tipo funzionale, in collegamento con la realizzazione di interventi di riqualificazione ambientale.
- offre opportunità insediative di nuovo impianto per attività produttive in termini integrati con un contestuale miglioramento infrastrutturale.

2. Articolazioni in sub-ambiti

Al fine di corrispondere a singole diverse situazioni territoriali l'ambito (ARI-DP) viene suddiviso in tre distinti sub ambiti in cui operano con carattere di prevalenza precisazioni rispetto alle disposizioni generali d'ambito.
I sub-ambiti individuati sono:

- **Sub-Ambito 1** . l'area interessata dallo stabilimento Lames s.p.a. esteso a comprendere l'ulteriore area edificata a sud, di altra proprietà.
- **Sub-Ambito 2** . L'area in riva destra del Rupinaro, a monte dello stabilimento Lames s.p.a. già parzialmente interessata da attività produttive.
- **Sub-Ambito 3** .L'area in fregio a via San Pio X (lato verso nord) già interessata da attività artigianali in essere.

3. Disposizioni d'ambito a carattere generale

3.1. Destinazioni d'uso ammissibili

All'interno dell'ambito, con le limitazioni previste per ciascun sub-ambito, sono ammesse le seguenti funzioni d'uso:
Produttiva e direzionale (P) nelle sue articolazioni in
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 (P1)
Attività di deposito, movimentazione e distribuzione all'ingrosso connesse al sistema terziario e di materiali per l'edilizia. (P2)
Commerciale limitatamente alle categorie :
Artigianale artistico e di servizio, utilizzante procedimenti compatibili con la funzione residenziale; (C2)
Locali per attività ricreative e di spettacolo di livello locale, circoli e sedi di associazioni private. (C3)
Autorimesse e rimessaggi (V)
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.
Servizi (S)
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.

3.2. Indice di utilizzazione insediativa

L'ambito è dotato in luogo dell'Indice di Utilizzazione Insediativa del parametro Rapporto di Copertura (RC) massimo pari a 0,25 mq/mq.

3.3. Interventi sui fabbricati esistenti

Fatte salve le disposizioni particolari relative a ciascun sub-ambito sul patrimonio edilizio esistente già a destinazione produttiva sono sempre consentiti i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia con conservazione della destinazione produttiva limitatamente agli interventi volti a migliorare i caratteri compositivi e funzionali dell'edificazione esistente, con possibilità di incremento sino ad 1/3 delle S.A. già comprese nell'involucro volumetrico esistente.

Non è consentita, salvo nei casi indicati dalla normativa di sub-ambito, la conversione alla destinazione d'uso commerciale (categorie C2 e C3) di fabbricati aventi al momento dell'adozione del Piano destinazione produttiva.

3.4. Interventi di incremento volumetrico (IV)

I fabbricati destinati alle attività ammesse nell'ambito, possono essere ampliati al fine del potenziamento delle funzioni d'uso esistenti, sino a conseguire un rapporto di copertura con il lotto continuo di cui il fabbricato fa parte complessivamente non superiore al 30% con osservanza dei seguenti parametri:

- l'ampliamento di cui sopra dovrà osservare in ogni caso una distanza dai confini di proprietà non inferiore all'altezza della fronte del fabbricato in corrispondenza, e comunque una distanza minima di 10 metri da qualsiasi costruzione esterna alla proprietà non integralmente destinata a funzioni produttive.
- è inoltre ammesso l'ampliamento in altezza esclusivamente nei limiti del 10% rispetto a quella massima già esistente nel fabbricato, con osservanza comunque delle disposizioni sulle distanze determinate al punto precedente, con una soglia massima di altezza comunque non valicabile di m. 8.

e con un minimo comunque ammesso di mq. 50.

La **sostituzione edilizia** è ammessa in misura pari alla superficie coperta preesistente con incremento massimo della S.A. del 35% rispetto alla preesistenza e con obbligo di contenimento del nuovo sedime all'interno di un perimetro omotetico costruito a m. 5 di distanza dal sedime del fabbricato originario con osservanza dei seguenti parametri edilizi:
Osservanza del RC massimo di 0,50 mq/mq rispetto alla superficie del lotto contiguo che contiene il fabbricato.
L'altezza massima dell'edificio non potrà essere elevata di oltre m. 0,50 rispetto a quella massima preesistente, salvo la possibilità comunque di osservare comunque un'altezza massima di m. 6,50.
D dai fabbricati esterni alla stessa azienda = non inferiore a m. 10,00
DC non inferiore a m. 5,00 o in aderenza a edificato esistente

3.5. Nuova edificazione a carattere produttivo

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.

3.6. 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.

3.7. Parametri edilizi della nuova edificazione

Utilizzo dell'indice di utilizzazione insediativa generale d'ambito limitato al lotto continuo di intervento
- Altezza massima degli edifici : m. 8,50
- Distanza minima dai confini di proprietà : m. 5,00
- Distanza minima dalle strade carrabili pubbliche : m. 5,00
- Distanza minima con le costruzioni abitative esterne alla proprietà m. 20
- Distanza minima con le costruzioni non aventi carattere abitativo m. 10

3.8. Interventi 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.

3.9. 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:
- La funzione abitativa di servizio è ammessa esclusivamente in corrispondenza di aziende aventi destinazione "produttiva" nella categoria P1.
- 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 produttive.

3.10. Interventi sugli spazi esterni

3.10.1. 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.

3.10.2. 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.

3.10.3. 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

3.11. 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:

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.
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.
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.

3.12. 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).

4. Disposizioni particolari per sub-ambiti

4.1. Sub-ambito 1 - corrispondente al complesso Lames e aree a sud

4.1.1. Intervento unitario di adeguamento del complesso Lames s.p.a.

All'interno del sub-ambito, in corrispondenza della superficie facente parte, all'atto dell'adozione delle presenti Norme, della proprietà Lames s.p.a., è ammesso che nella conservazione dell'unitarietà dell'azienda produttiva in essere e senza possibilità di frazionamento o di modifica della funzione d'uso, l'incremento della superficie coperta ammesso potrà arrivare sino ad un massimo di mq. 300 indipendentemente dall'osservanza del R.C. massimo d'ambito, e l'incremento della S.A. potrà eccedere la limitazione del limite di 1/3 rispetto a quella preesistente.
L'intervento potrà altresì comportare una elevazione dell'altezza massima esistente sino a m. 4,00.
Il rilascio del permesso di costruire per l'intervento di cui sopra resta subordinato all'impegno da parte del soggetto attuatore a rendere disponibile la quota di superficie in fregio al torrente Rupinaro per l'adeguamento della sua sezione idraulica in conformità al progetto disposto in sede di Piano di Bacino ed inoltre a cedere al Comune una fascia di larghezza non inferiore a m. 10 destinata alla realizzazione di una nuova strada di fondovalle come prevista nella tavole STR …. del P.U.C.

4.1.2. Intervento di frazionamento in distinte unità del complesso Lames s.p.a.

Nel caso di intervento comportante la suddivisione del complesso Lames in distinte unità immobiliari con attività diverse, una quota non inferiore al 75% della S.A. esistente dovrà essere conservata a esclusiva destinazione produttiva (P) con possibilità di attribuzione alle altre funzioni d'uso ammissibili della restante quota di S.A. prevista.

4.1.3. Interventi su porzioni del sub-ambito esterne al complesso Lames s.p.a.

La conversione alla destinazione d'uso commerciale (categorie C2 e C3) di fabbricati aventi al momento dell'adozione del Piano destinazione produttiva è ammessa esclusivamente nei limiti massimi del 50% della S.A. esistente al momento, con obbligo di dotazione di riserva di parcheggi pertinenziali alla nuova funzione in misura di almeno un posto auto per ogni 50 mq. di S.A. convertita.

4.1.4. Elementi di disciplina paesistica di livello puntuale

Gli interventi di risistemazione e rifunzionalizzazione, con eventuale ampliamento degli edifici esistenti dovranno adeguarsi alle caratteristiche architettoniche, tipologiche e funzionali del complesso esistente provvedendo in contestualità alla riqualificazione degli spazi di pertinenza mediante la realizzazione di idonee sistemazioni sotto il profilo idrogeologico, il ricorso a piantumazioni ad alto fusto e alla costituzione di diaframmi vegetali, al fine dell'attenuazione dell'impatto visivo, acustico e ambientale, nei confronti del sistema residenziale.
Gli eventuali interventi di integrazione con nuove edificazioni debbo utilizzare soluzioni architettoniche che valorizzino l'intervento nel rispetto dell'uso di materiali e di tecnologie tradizionali, fatta salva la possibilità di impiegare materiali e tecnologie innovative finalizzate al risparmio energetico ed alla produzione di energia da fonti rinnovabili;
Gli incrementi volumetrici ammessi devono risultare organicamente connessi con le strutture principali preesistenti con osservanza degli allineamenti principali, evitando la formazione di superfetazioni incongrue;
Negli interventi di formazione della nuova strada lungotorrente gli spazi liberi devono essere adeguatamente sistemati sotto il profilo idrogeologico, realizzati con pavimentazioni drenanti e arredati con verde possibilmente con essenze ad alto fusto disposto a filare e con diaframmi vegetali, da disporsi al contorno.

4.2. Sub-Ambito 2 . area in riva destra del Rupinaro, a monte dello stabilimento Lames

4.2.1. Interventi di nuova edificazione non a carattere pertinenziale

Gli interventi di nuova edificazione, non a mero carattere pertinenziale di aziende già insediate, sono ammessi esclusivamente in presenza di un lotto di intervento unitario avente superficie non inferiore a mq. 4000 e sono condizionati alla preventiva approvazione con deliberazione del Consiglio Comunale di schema di assetto urbanistico (S.A.U.) esteso all'intero sub-ambito definente le modalità di insediamento del sistema produttivo di nuova previsione e le sue connessioni con il contesto ambientale ed urbanistico di riferimento nel rispetto della disciplina urbanistico-edilizia definita per il sub-ambito.
Lo S.A.U. deve essere costituito almeno da una planimetria quotata in scala non inferiore a 1:5.00, sezioni trasversali estese ad almeno 50 metri a monte ed a valle del perimetro del sub-ambito in termini da illustrare compiutamente, anche se a livello di massima, l'assetto proposto con particolare riferimento ai rapporti con il progetto di sistemazione idraulica del Torrente Rupinaro, alla organizzazione di un tracciato stradale pubblico in riva destra connesso con ponti di adeguata sezione idraulica, sia nella parte più a monte che a valle, con la via San Rufino .
Lo S.A.U. dovrà inoltre definire la dislocazione di massima dei nuovi edifici, la individuazione dei caratteri compositivi e dimensionali da osservare e la specificazione

della localizzazione delle superfici scoperte di pertinenza privata e l'organizzazione e dimensione delle superfici di servizio pubblico, la cui realizzazione viene prevista a carico dei soggetti privati attuatori.
Lo S.A.U. contiene infine gli elementi di disciplina relativi alle modalità di accollo ai singoli attuatori della ripartizione degli oneri per la realizzazione compiuta a loro carico delle infrastrutture a carattere pubblico e delle aree a servizi pubblici.
Il rilascio dei singoli permessi di costruire in attuazione dello S.A.U. è subordinato alla stipula con il Comune di una convenzione ai sensi art …. L.R. 36/1997 e s.m. volta a garantire l'accollo agli attuatori degli obblighi in materia di urbanizzazione che vengono prescritti.
In ogni caso lo S.A.U. ed i singoli interventi dovranno conformarsi ai parametri urbanistico-edilizi che seguono:

rapporto massimo di copertura (RC) con il lotto asservito	25%
Altezza massima degli edifici m.	8,50
Distanza minima dai confini del lotto asservito m.	5,00
Distanza minima tra pareti frontistanti m.	10,00
Distanza minima da tracciati stradali pubblici m.	6,00
Rapporto minimo tra la S.A. privata e la superficie delle aree a pubblici servizi (parcheggi, verde attrezzato ecc.) previsti	1,50
Larghezza minima della carreggiata della strada pubblica di nuova previsione m.	7,00

In sede di successioni attuative è ammesso il discostamento dalle previsione dello S.A.U. alla condizione che il progetto, fermo restando l'osservanza dei parametri urbanistico-edilizi prescritti, sia ricompreso entro una revisione dello S.A.U. preventivamente approvata dal Consiglio Comunale.

E' prescritta, in ogni caso, la piena osservanza delle disposizioni del Piani di Bacino, con esclusione di ogni edificazione (in superficie e/o in sottosuolo) all'interno delle fasce A e B di esondabiità individuate dallo stesso.

4.2.2. *Elementi di disciplina paesistica di livello puntuale*

La realizzazione di nuovi edifici ad uso produttivo dovrà essere realizzata ordinando i nuovi manufatti con giacitura principale parallela all'asse stradale e alle curve di livello.
Le nuove unità edilizie dovranno essere costituite da un unico volume rettangolare di un uno o due piani fuori terra e dalla giustapposizione di un massimo di tre corpi con analoghe caratteristiche geometriche, con attenzione alla sistemazione delle aree scoperte all'intorno, all'integrazione paesaggistica dei volumi.
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.
Per la progettazione deve farsi riferimento ai seguenti criteri orientativi degli interventi:
Le coperture potranno essere realizzate a doppia falda o piane.
Il manto di copertura dovrà essere rivestito ricorrendo a soluzioni progettuali in modo da attenuarne l'impatto visivo, nonché utilizzata per la installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili, anche non a servizio esclusivo del relativo edificio..

Le facciate dovranno di norma essere realizzate con finitura in intonaco in arenino alla genovese, steso su intonaco traspirante, l'impiego di materiali che si discostano da quelli propri delle tecnologie costruttive tradizionali dovranno essere valutati in termini di condizioni di manutenzione e di integrabilità nel paesaggio.
Si dovranno mantenere le gamme cromatiche tradizionali, escludendo il colore bianco.
Le eventuali pensiline dovranno essere realizzate integrate alla struttura principale, escludendo l'impiego di materiali e soluzioni proprie di sistemazioni temporanee.
In generale è prescritta l'adozione di tecniche e componenti tecnologiche finalizzate al risparmio energetico ed alla produzione di energia da fonti rinnovabili.
Negli interventi di formazione della nuova strada lungotorrente gli spazi liberi devono essere adeguatamente sistemati sotto il profilo idrogeologico, realizzati con pavimentazioni drenanti e arredati con verde possibilmente con essenze ad alto fusto disposto a filare e con diaframmi vegetali, da disporsi al contorno.

4.3. Sub-Ambito 3 .Area in fregio a via San Pio X (lato verso nord) tra via Piacenza e la via Traversa a piazza Del Buono .

Gli interventi di nuova edificazione o gli ampliamenti degli edifici esistenti a fini produttivi sono ammessi sino al raggiungimento di un rapporto di copertura con il lotto privato da asservirsi pari allo 0,40. Mq/mq. con l'osservanza dei parametri edilizi che seguono:

Altezza massima degli edifici m.	7,50
Distanza minima dai confini del lotto asservito m.	5,00
Distanza minima tra pareti frontistanti m.	10,00
Distanza minima da via S. Pio X m.	4,00

E' ammesso che ove l'unità abitativa prevista, con funzione di servizio rispetto all'attività aziendale sia unica, posta al piano superiore e abbia S.A. non maggiore di mq. 80, il rapporto tra detta S.A. e quella dell'azienda sia elevato sino a 0,65.

4.4. Elementi di disciplina paesistica 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.

Art. 38. Ambito di riqualificazione del sistema produttivo nel settore florovivaistico (ARI-DP-F)

L'ambito riconosce la presenza in attività di aziende operanti nel settore florovivaistico in termini pienamente compatibili con gli obiettivi del PUC che pertanto ne intende favorire una maggior efficienza della funzione produttiva, in compatibilità con i valori paesistici ed ambientali propri delle aree interessate.

1. Destinazioni d'uso ammissibili

All'interno dell'ambito, è esclusivamente ammessa in termini dominanti la destinazione d'uso Rurale (A) nel settore florovivaistico, comprensiva della commercializzazione al dettaglio della produzione diretta e della lavorazione (immagazzinamento, predisposizione alla vendita) aziendale, con esclusione delle attività agrituristiche.
E' inoltre ammessa la funzione **R** residenziale limitatamente alla conferma dell'esistente o alla pertinenza diretta dell'attività economica in atto. 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.

2. Interventi sui fabbricati esistenti

Limitatamente ai fabbricati già destinati alle funzioni ammesse nell'ambito sono sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e restauro e risanamento conservativo;
Inoltre è ammesso, senza necessità di asservimento di nuove superfici, un incremento del Volume V.I.P. del 20% per accertate esigenze di adeguamento tecnologico e funzionale delle attività aziendali favorendo il miglioramento dei caratteri compositivi dell'edificazione esistente.
L'ampliamento di cui sopra dovrà osservare in ogni caso una distanza dai confini di proprietà non inferiore all'altezza della fronte del fabbricato in corrispondenza, e comunque una distanza minima di 10 metri da qualsiasi costruzione esterna alla proprietà, con possibilità di elevazione dell'altezza massima presente di non oltre m. 1,50.

Sono inoltre ammessi interventi di sostituzione edilizia nei limiti del V.I.P. preesistente con obbligo di contenimento del nuovo sedime all'interno di un perimetro omotetico costruito a m. 3 di distanza dal sedime del fabbricato originario .
E' obbligatorio il rispetto delle funzioni d'uso ammesse nell'ambito con 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.
Distanza dai fabbricati esterni alla stessa azienda = non inferiore a m. 10,00
Distanza dai confini di proprietà non inferiore a m. 5,00

3. Serre

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

Nell'ambito è altresì ammessa la costruzione di nuove serre, nel rispetto dei seguenti parametri edilizi:

- Superficie coperta massima complessiva impiegabile per nuova realizzazione di serra mq. 200
- Altezza max ml. 4,00
- Distanza dai confini ml. 5,00
- Distanza dai fabbricati abitativi ml. 10,00
- Distanza minima tra le serre o da fabbricati non abitativi ml. 3,00
- Distanza dalle strade pubbliche carrabili ml. 6,00
- Distanza dalle strade pubbliche pedonali ml. 3,00

4. Interventi di nuova edificazione fuori terra a carattere pertinenziale

Ammessi limitatamente alla formazione di pertinenze tecniche di supporto all'attività principale (impianti tecncnologici, depositi ecc.) per una superficie utile massima della medesima azienda di mq. 30, con obbligo di addossamento a muratura di contenimento esistente e formazione di copertura piana con il sistema del "tetto verde" di cui all'art. 13 punto 20 delle presenti Norme..

5. Interventi di nuova edificazione entro terra

Ammessi esclusivamente se destinati a funzioni di deposito o altre pertinenze dell'attività principale nella misura di un rapporto massimo di superficie di 1/30 rispetto alla superficie dell'azienda. I volumi dovranno essere collocati interamente entro la morfologia del terreno preesistente e muniti di copertura a "tetto verde" in analogia a quanto disposto al punto che precede.

6. Interventi sugli spazi esterni

6.1. Formazione di percorrenze carrabili

Ove motivato da esigenze di efficienza aziendale, sia per consentire l'accesso di mezzi legati all'attività florovivaistica, 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 spazi per la sosta autoveicolare destinati agli utenti esterni della commercializzazione non dovranno eccedere il numero di un posto auto per ogni 50

mq. di superficie, coperta o scoperta destinato alla esposizione dei prodotti commercializzati.

6.2. 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.

6.3. recinzioni

La formazione di nuove recinzioni è consentita alla condizione che le stesse siano realizzate secondo modelli tradizionalmente già in uso nella zona.

Art. 39. AR-SR Ambito di Riqualificazione dei servizi di scala territoriale

I singoli ambiti individuati corrispondono a plessi organici di consistenti dimensioni interamente destinati ad assolvere un complesso organico di funzioni di carattere pubblico, integrate tra di loro a costituire le principali polarità di servizio dell'area urbana.
All'interno, e in relazione alle specifiche caratteristiche degli edifici ed in genere degli spazi presenti sono ammesse tutte le destinazioni funzionali di carattere pubblico, comprendenti, oltre ai diretti servizi istituzionali del Comune, quelle scolastiche dell'obbligo ed in genere della cultura, quelle sportive ricreative ed agonistiche, e quelle ascrivibili alla fruizione del verde pubblico .
E' esclusa la funzione residenziale con l'eccezione della sola pertinenza di servizio a custodia delle strutture pubbliche.

1. 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 culturale e paesistico ambientale, in conformità a quanto disposto dalla legislazione vigente (D. Lgs 380/2001 e s.m. , D.Lgs 42/2004 e s.m.).

2. Disposizioni di carattere generale

Ferma restando lo stretto regime di conservazione attribuito agli edifici avente carattere storico e di valore architettonico (Palazzo Rocca e emergenze edificate nell'ambito del Parco della villa, i complesso dell'ex Chiesa di San Francesco e la contigua Farmacia dei Frati, ecc.) per i quali sono ammessi esclusivamente interventi manutentivi e di restauro da condursi con tecniche scientifiche sotto il controllo degli Enti sovra ordinati preposti alla gestione del vincolo, relativamente agli edifici scolastici e sportivi realizzati posteriormente al 1980 i parametri urbanistico-edilizi 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 dalle discipline del Piano territoriale di Coordinamento Paesistico e del Piano di Bacino dell'Ambito 16.

1. ARI-SR-PT Ambito di Riqualificazione del Porto Turistico

L'ambito è costituito dalle aree costituite dal Porto Turistico come venutosi a definire a seguito della realizzazione delle opere di ampliamento previste nel progetto approvato con l'Accordo di Programma stipulato in data 24.02.2011.
Ferma restando in via generale la consistenza delle opere come rappresentate negli atti progettuali definitivi, è ammesso che in sede attuativa di dettaglio possano essere introdotte lievi modifiche agli atti stessi atte a migliorarne la validità tecnica, anche con riferimento alla evoluzione della domanda del sistema della nautica da diporto e alla maggior qualità ed efficienza dei servizi offerti.
Tali modifiche, peraltro, non potranno variare in termini significativi il progetto originario sia dal punto di vista dell'immagine complessiva e di dettaglio compositivo del progetto stesso, che da quello del quadro economico complessivo oggetto di approvazione.
Esse pertanto potranno comportare esclusivamente:

- variazioni in aumento dell'impronta a mare delle opere in misura superiore al 3% rispetto a quella prevista, con divieto di estensione dell'impronta stessa oltre il margine di m. 2,00 rispetto ai fili planimetrici di progetto dei moli, banchine e difese emergenti.
- Modifiche delle quote altimetriche delle sistemazioni eccedenti i m. 0,40.
- Limitate variazioni nelle sistemazioni e nelle dimensioni dei servizi collettivi pubblici (parcheggi, servizi igienici ecc.) esplicitamente motivate da necessità di garantire un miglior livello di servizio e contenute entro incremento delle superfici coperte non superiori a 100 mq.
- Migliore articolazione degli spazi da conservare a verde e a transito pedonale alla condizione della non riduzione delle superfici complessive destinate a tali funzioni.
- Sistemazioni superficiali atte a favorire la miglior fruizione della balneazione e delle attrezzature ricreative ad accesso pubblico da realizzarsi cin l'osservanza delle disposizioni volte al superamento delle barriere architettoniche

2. ARI-SR–SC Ambito di Riqualificazione dello stadio comunale

L'ambito corrisponde all'area di proprietà comunale in cui sono sistemate le strutture dello Stadio Comunale ed è esteso a ricomprendere anche un'area posta a nord dell'impianto, di proprietà privata, destinata ordinariamente a parcheggio pubblico, con primaria attribuzione alla domanda di sosta connessa alle manifestazioni sportive.

2.1. Strutture dello Stadio

Ferma restando la destinazione d'uso a servizi sportivi dell'intero impianto di proprietà comunale, le strutture esistenti possono essere oggetto di tutti gli interventi atti a migliorarne la qualità del servizio offerto con l'osservanza delle seguenti condizioni:

a) Il potenziamento delle dotazioni per il pubblico realizzabile attraverso elevazione delle gradinate esistenti o nuova formazione in allineamento con le stesse, non potrà eccedere l'altezza massima determinata dalla copertura della tribuna esistente, e ove le nuove strutture presentino fronte verso l'esterno a distanza inferiore a 10. M. da edifici frontistanti dovranno avere caratteristiche "aperte" in assenza di tamponamenti perimetrali continui.

b) I volumi destinati a palestre potranno essere oggetto di interventi di recupero funzionale, che ove prevedano un incremento del loro volume o comunque una sostanziale modifica della sagoma esistente dovranno essere inquadrati entro un unico progetto generale d'insieme da approvarsi dai competenti servizi del CONI, tale da coordinarsi nella fronte verso via Gastaldi con la preesistenza determinata dalla tribuna, contenendone le altezze entro quella già determinata della fronte della tribuna stessa.

2.2. Area privata a nord dell'impianto

2.2.1. Interventi ammissibili in vigenza del rischio di esondazione.

L'area che presenta un accesso da via Gastaldi ed un altro da viale Kasman è destinata a parcheggio pubblico a corrispondere alle esigenze della domanda di sosta stabile legata alla residenzialità e quella "a destinazione" legata alla presenza delle attività commerciali, con possibilità di sua riserva, in tutto od in parte, a corrispondere alle esigenze di sosta in occasione di manifestazioni sportive svolte nello Stadio.
Al riguardo sono ammesse esclusivamente sistemazioni superficiali che escludano la presenza di nuovi volumi stabili e garantiscano la presenza di condizioni di permeabilità del suolo.

2.2.2. *Interventi ammissibile in assenza del rischio di esondazione.*

Condizionatamente alla conclusione delle opere di regimazione delle acque del torrente Entella che consentano la riclassificazione dell'area nel Piano di Bacino dell'Ambito 16 escludendone il rischio idraulico, è definita compatibile con la Descrizione Fondativa l'introduzione, con le procedure previste dalla L.R. 36/1997 e s.m., di una variante avente in via di massima i contenuti che seguono:

- attribuzione all'intera area privata di indice di fabbricabilità territoriale pari a 0,30 mq/mq, da utilizzarsi per la formazione di un P.U.O. a dominante carattere residenziale in analogia con la connotazione della zona urbana in cui è inserito, con il quale sia posto obbligo di realizzazione a carico del soggetto attuatore di aree di sosta pubblica da cedersi gratuitamente al patrimonio comunale, per una superficie di almeno 4.000 mq. interamente poste in superficie ed accessibili sia da via Gastaldi che da viale Kasman.

3. ARI-SR–CI Ambito di Riqualificazione del Cimitero del Capoluogo (arch. Moretti) e delle aree ad esso connesse

3.1. Destinazioni funzionali

L'ambito viene individuato al fine di salvaguardare e valorizzare l'identità del Cimitero Monumentale del Capoluogo, opera dell'arch. Moretti, al tal fine limitando le funzioni d'uso ammissibili a quelle funzionali e strettamente connesse a quella principale cimiteriale vera e propria, quali la viabilità ed i parcheggi pubblici, il verde attrezzato e di rispetto, i locali di servizio e di deposito di proprietà e diretta gestione dei servizi tecnici del Comune.

3.2. Modalità di attuazione

L'attuazione di tutti gli interventi condotti direttamente dalla P.A. resta sottoposta alle preventivo conseguimento delle autorizzazioni a carattere culturale e paesistico

ambientale, in conformità a quanto disposto dalla legislazione vigente (D. Lgs 380/2001 e s.m. e int. e D.Lgs 42/2004 e s.m. e int.).
Relativamente alla struttura monumentale della necropoli sono consentiti tutti gli interventi di miglioramento funzionale, ivi compresi la formazione di nuovi corpi edificati, sia a cura del Comune che degli eventuali privati concessionari, alla condizione che gli stessi siano conformi alla specifica disciplina disposta dal Comune *(…….indicare estremi approvazione*) e siano conformati ai caratteri monumentali e compositivi che caratterizzano l'impianto.
All'esterno della struttura monumentale gli interventi ammessi dovranno favorire la valorizzazione ambientale paesistica del contesto cimiteriale attraverso la razionalizzazione della viabilità orientata alla predisposizione di parcheggi di servizio al cimitero, la pedonalizzazione dell'accesso principale, la riorganizzazione delle strutture edificate di servizio e funzionali dei servizi pubblici connessi alla miglior gestione del Cimitero, ed infine alla sistemazione geomorfologica e paesistica del versante della collina.
Particolare cura dovrà essere posta alle sistemazioni del verde, quale componente essenziale di cornice del sistema monumentale, tenendo in debito conto, oltre che la funzione di rispetto e di riservatezza del Cimitero nei confronti delle attività esterne, la valorizzazione dell'immagine del "parco della Rimembranza" e degli altri siti dedicati alla memoria locale.

4. ARI-SR–CE Ambito di Riqualificazione complesso Rocca-S.Francesco

L'ambito comprende al proprio interno una somma di spazi ed edifici che già attualmente svolgono una funzione di pubblico servizio sia ove gli stessi sono di proprietà comunale (Istituti Scolastici, Piscina, complesso dell'auditorium S. Francesco, villa Rocca, parcheggi di via M. di Savoia) sia privata (Istituto Giannelli) , L'ambito si estende inoltre ad alcune aree private marginali potenzialmente aggregabili alla dotazione pubblica.

4.1. Destinazioni funzionali

Sono confermate le destinazioni d'uso pubbliche o di interesse pubblico presenti con possibilità di modeste variazioni all'interno delle categorie funzionali presenti.
Nell'ambito del complesso di proprietà privata, e condizionatamente alla prevalenza della dominante funzione scolastica di interesse pubblico sono ammesse le funzioni proprie dell'Istituzione proprietaria riconducibili alla residenza collettiva ed alle attività di culto e connesse (rif. L.R. 4/1985).

4.2. Interventi ammissibili

Sono sempre ammessi sugli edifici esistenti tutti gli interventi manutentivi ordinari e straordinari volti a favorirne la migliore funzionalità nei confronti della fruizione pubblica in atto, sia la stessa abbia carattere generalista (complesso villa Rocca, Auditorium San Francesco, uffici pubblici) sia specialistica (Istituti scolastici, musei, strutture sportive) che di supporto generale (aree a parcheggio pubblico).
La presenza di spazi inutilizzati o sottoutilizzati (antica Farmacia dei Frati, volumi minori nei pressi, Chiostro dell'originario monastero di San Francesco) e di presenze architettoniche di buon rilievo architettonico in stato di precarie condizioni manutentive (palazzina del te nel parco della villa Rocca) costituisce un complesso di risorse particolarmente rilevanti e strategiche nel quadro di una valorizzazione

complessiva del ruolo polare dell'ambito nei confronti della Città e della sua qualità urbana.
In corrispondenza di tali strutture sono dunque da favorirsi tutti gli interventi aventi il carattere del restauro, da condursi ovviamente nel rispetto dei valori presenti d'intesa con la competente Soprintendenza, con attribuzione di destinazioni d'uso sempre all'interno dei sistema dei servizi collettivi.
Al riguardo, al fine di evitare possibili compromissioni, è prescritto che gli eventuali interventi manutentivi comportanti effetti diretti o indiretti su tali strutture, debbano esplicitamente sempre averne considerato le ricadute sui valori presenti, prevedendone gli itinerari di salvaguardia.
Sui fabbricati privi di valore architettonico sono ammessi al fine della loro migliore rifunzionalizzazione interventi di ristrutturazione comportanti, ove risulti necessario, integrazione volumetrica con un massimo del 20% rispetto al volume VIP preesistente.
Relativamente alle dotazioni scolastiche pubbliche è ammesso esplicitamente il loro potenziamento con la creazione di nuovi volumi da aggregarsi funzionalmente ai fabbricati esistenti, in continuità tipologica, sino ad un massimo di S.A. non superiore ad 1/10 di quella già esistente con destinazione scolastica di proprietà pubblica, e con obbligo di non superamento dell'altezza massima già presente nei fabbricati a cui i nuovi corpi di fabbrica andranno ad aggregarsi.
Le superfici scoperte, non destinate al pubblico parcheggio con accesso da via Mafalda di Savoia, dovranno essere conservate nei loro caratteri di pregio, con particolare riguardo alle aree facenti parte del parco di villa Rocca all'interno del quale sono vietati interventi trasformativi che comportino percepibili modifiche nell'articolazione del terrazzamenti ai diversi livelli, riduzione delle superfici a verde, compromissioni degli elementi vegetali di pregio, formazione di nuove pavimentazioni non permeabili

Nell'ambito del Complesso di origine conventuale di proprietà privata e destinato in prevalenza a Istituto Scolastico Paritario sono ammessi tutti gli interventi sino alla ristrutturazione edilizia volti al miglioramento ed al potenziamento dei servizi scolastici già esistenti, con divieto di incremento della volumetria V.I.P. esistente, se non per minime strutture tecniche di servizio.
Gli interventi ammessi sugli edifici esistenti non potranno comunque comportare elevazione delle altezze massime già presenti, modificare i caratteri architettonico dominanti e ridurre le distanze dai confini e dai fabbricati esterni alla proprietà in misura rispettivamente inferiore a m. 6,00 e a m. 12,00.

5. ARI-SR–CC Ambito di Riqualificazione Caserme di Caperana

Comprende tutte le aree del complesso delle Caserma delle Telecomunicazioni di competenza del Ministero della Difesa e gli edifici annessi,

5.1. Destinazioni d'uso compatibili

L'intero complesso nella disponibilità del Ministero proprietario, resta destinato alle funzioni dominanti di Scuola Militare di particolare qualificazione nel settore delle tecniche attuali delle telecomunicazioni, compresi tutti i servizi connessi e le residenze accessorie e o derivate dalle funzioni dell'istituzione stessa.

5.2. Interventi ammessi

Su tutte le strutture presenti sono ammessi in via generale tutti gli interventi volti a favorirne l'ammodernamento e la migliore efficienza nei confronti della funzione dominante attribuita al complesso ferma restando l'obbligatoria osservanza delle disposizioni del Piano di Bacino in relazione alla entrostanza delle strutture edificate all'interno della fascia A di esondabilità del torrente Entella.
Dato atto dell'appartenenza dell'ambito al tessuto urbano consolidato presente in riva destra dell'Entella, sulle costruzioni esistenti e sulle aree scoperte sono ammessi tutti gli interventi dettagliatamente specificati al punto 1 sub A) dell'allegato 1 alla D.G.R. n° 723 del 2013 .
In ogni caso gli interventi ammessi non potranno comportare l'elevazione dell'altezza massima dei fabbricati oltre quella maggiore preesistente nell'ambito o comportare distanze tra fronti contrapposte dei fabbricati inferiori a m. 10,00, fatto salvo il caso di fronti di manufatti di altezza inferiore a m. 4,00.
L'abilitazione alla esecuzione degli interventi ammessi da conseguirsi con le modalità di cui al primo comma, punto b) della L.R. 6 giugno 2008 n° 16 e s.m. e int. resta in ogni caso subordinata alla dimostrazione che l'intervento previsto non rechi pregiudizio alla sistemazione idraulica del corso d'acqua, non comporti incremento della pericolosità di inondazione o possa costituire significativo ostacolo al deflusso delle acque di piena, o comunque ridurre significativamente la capacità di invaso delle aree dell'ambito..

6. ARI-SR–VT Ambito di Riqualificazione via Trieste (Carcere, Pal. Giustizia, Polizia, ex Gas)

Comprende i fabbricati e le aree di pertinenza del Palazzo di Giustizia, dei fabbricati e impianti ex Italgas, il Carcere Giudiziario e la Caserma della Polizia di Stato, ricadenti interamente entro la fascia B di rischio di esondabilità dell'Entella e pertanto soggetti alle disposizioni di tutela previste dal Piano di Bacino con le specificazioni definite al punto 1 sub B) dell'allegato 1 alla D.G.R. n° 723 del 2013.

6.1. Destinazioni d'uso ammissibili in presenza del rischio di esondazione

Per le aeree ed i fabbricati di proprietà pubblica, conservazione delle funzioni attuali con utilizzi nell'ambito dei pubblici servizi di standard sia di livello comunale che territoriale.
Per le parti di competenza Italgas previa necessaria procedura di disinquinamento delle superfici originariamente interessate dagli impianti di produzione e deposito del gas e conseguente demolizioni dei fabbricati è obbligatoria la sistemazione superficiale per usi compatibili con il contesto urbano di riferimento, con sistemazioni a verde e realizzazione di accesso pubblico al fabbricato del Palazzo di Giustizia.
Nel caso di utilizzi della superficie a parcheggio, una quota non inferiore al 50% dei posti auto previsti dovrà essere attribuita all'uso pubblico a rotazione.

6.2. Interventi ammissibili in assenza del rischio di esondazione.

6.2.1. Variante per formazione P.U.O. privato

Ove a seguito degli interventi di regimazione delle acque del torrente Entella venga escluso ogni rischio idraulico, con conseguente modifica del Piano di Bacino, è definita compatibile con la Descrizione Fondativa l'introduzione, con le procedure previste dalla L.R. 36/1997 e s.m., di una variante avente per oggetto le aree

originariamente destinate agli impianti di distribuzione del gas avente in via di massima i contenuti che seguono:

- attribuzione all'intera area privata di indice di fabbricabilità territoriale pari a 0,30 mq/mq, da utilizzarsi per la formazione di un P.U.O. a dominante carattere residenziale in analogia con la connotazione della zona urbana in cui è inserito, che preveda la realizzazione di spazi pubblici superficiali a verde, per l'accesso al fabbricato del Palazzo di Giustizia in misura non inferiore a 2/3 della superficie del P.U.O. stesso oltre ad una dotazione di parcheggi pubblici in misura non inferiore a 4 mq. per abitante insediabile.

6.2.2. Variante per destinazione scolastica pubblica

Alternativamente all'introduzione del P.U.O. come sopra definito la variante potrà prevedere l'intera cessione dell'area al Comune per la realizzazione di una struttura scolastica con la conversione dell'I.U.I. attribuito incrementato di un terzo a costituire credito edilizio compensativo (art. 29 quater L.R. 36/1997 e s.m.) a favore della proprietà cedente, le cui modalità di utilizzo saranno da definirsi nella sede della variante.

7. ARI-SR–RU Ambito di Riqualificazione del sistema dei servizi di Rupinaro

Comprende i fabbricati e le aree di pertinenza degli edifici scolastici e di assistenza del tratto a monte di corso Millo, di Piazza Caduti di Nassirya, via Castagnola, il complesso delle attività dell'Azienda Sanitaria Locale comprensivo degli spazi sanitari e dei servizi generali, gli istituti scolastici di via G.B. Ghio e le aree di viabilità, parcheggio e rispetto dell'intorno.

7.1. Destinazioni d'uso ammissibili

Sono confermate le destinazioni d'uso pubbliche o di interesse pubblico presenti con possibilità di modeste variazioni all'interno delle categorie funzionali presenti.

7.2. Interventi ammissibili

Sono sempre ammessi sugli edifici esistenti tutti gli interventi manutentivi ordinari e straordinari volti a favorirne la migliore funzionalità nei confronti della fruizione pubblica svolta, nell'ambito delle destinazioni d'uso presenti..

I fabbricati esistenti possono essere oggetto di interventi di ristrutturazione comportanti, ove risulti necessario per migliorarne la funzionalità nei confronti del servizio svolto, integrazione volumetrica con un massimo del 10% rispetto al volume VIP preesistente.

Relativamente alle dotazioni scolastiche pubbliche è ammesso esplicitamente il loro potenziamento con la creazione di nuovi volumi da aggregarsi funzionalmente ai fabbricati esistenti, in continuità tipologica, sino ad un massimo di S.A. non superiore ad 1/10 di quella già esistente con destinazione scolastica di proprietà pubblica, e con obbligo di non superamento dell'altezza massima già presente nei fabbricati a cui i nuovi corpi di fabbrica andranno ad aggregarsi.

Gli interventi ammessi sugli edifici esistenti non potranno comunque comportare elevazione delle altezze massime già presenti, modificare i caratteri architettonico dominanti e ridurre le distanze dai confini e dai fabbricati esterni alla proprietà in misura rispettivamente inferiore a m. 6,00 e a m. 12,00.

1. ARI-SR–CC Ambito di Riqualificazione Caserme di Caperana

Comprende tutte le aree del complesso delle Caserma delle Telecomunicazioni di competenza del Ministero della Difesa e gli edifici annessi,

1.1. Destinazioni d'uso compatibili

L'intero complesso nella disponibilità del Ministero proprietario, resta destinato alle funzioni dominanti di Scuola Militare di particolare qualificazione nel settore delle tecniche attuali delle telecomunicazioni, compresi tutti i servizi connessi e le residenze accessorie e o derivate dalle funzioni dell'istituzione stessa.

1.2. Interventi ammessi

Su tutte le strutture presenti sono ammessi in via generale tutti gli interventi volti a favorirne l'ammodernamento e la migliore efficienza nei confronti della funzione dominante attribuita al complesso ferma restando l'obbligatoria osservanza delle disposizioni del Piano di Bacino in relazione alla entrostanza delle strutture edificate all'interno della fascia A di esondabilità del torrente Entella.
Dato atto dell'appartenenza dell'ambito al tessuto urbano consolidato presente in riva destra dell'Entella, sulle costruzioni esistenti e sulle aree scoperte sono ammessi tutti gli interventi dettagliatamente specificati al punto 1 sub A) dell'allegato 1 alla D.G.R. n° 723 del 2013 .
In ogni caso gli interventi ammessi non potranno comportare l'elevazione dell'altezza massima dei fabbricati oltre quella maggiore preesistente nell'ambito o comportare distanze tra fronti contrapposte dei fabbricati inferiori a m. 10,00, fatto salvo il caso di fronti di manufatti di altezza inferiore a m. 4,00.
L'abilitazione alla esecuzione degli interventi ammessi da conseguirsi con le modalità di cui al primo comma, punto b) della L.R. 6 giugno 2008 n° 16 e s.m. e int. resta in ogni caso subordinata alla dimostrazione che l'intervento previsto non rechi pregiudizio alla sistemazione idraulica del corso d'acqua, non comporti incremento della pericolosità di inondazione o possa costituire significativo ostacolo al deflusso delle acque di piena, o comunque ridurre significativamente la capacità di invaso delle aree dell'ambito..

CAPO III – AMBITI DI COMPLETAMENTO

Art. 40. Classificazione Ambiti di completamento

L'indirizzo del completamento si applica a quelle aree periurbane in cui l'originario sistema agricolo è stato interessato, in termini di diversa intensità da trasformazioni verso la dominante funzione abitativa in ambiente periurbano, e per le quali, dato atto della complessiva positiva qualità del sistema insediato ancora aperto a limitati episodi di completamento si rileva la presenza di puntuali insufficienze del sistema infrastrutturale.
Al riguardo appare opportuno un indirizzo di disciplina atto a favorire nella maggior misura possibile la permanenza dei valori caratteristici dell'ambito e contemporaneamente garantire l'affermarsi di condizioni di stabilità nei rapporti tra le attuali funzioni insediate e tali valori, in un quadro complessivo di coerenza del sistema infrastrutturale che li innerva.
L'indirizzo comporta l'applicazione di disposizioni a carattere generale che trovano, ove occorra, eventuali necessarie precisazioni per ciascuno dei distinti plessi d'Ambito, che di seguito vengono elencati:

PLESSI COSTITUENTI AMBITI DI COMPLETAMENTO DEI TERRITORI PERIURBANI (ACO-CA – nn)

ACO-CA-SM Ambito di Completamento della Campagna abitata di S.Michele
ACO-CA-CR Ambito di Completamento della Campagna abitata di Caperana
ACO-CA-MX Ambito di Completamento della Campagna abitata di Maxena
ACO-CA-SG Ambito di Completamento della Campagna abitata di Sanguineto
ACO-CA-FO Ambito di Completamento della Campagna abitata località Forno
ACO-CA-ST Ambito di Completamento della Campagna abitata di San Terenziano
ACO-CA-CP Ambito di Completamento della Campagna abitata di Campodonico

Art. 41. Disposizioni generali valide per tutti i plessi

1. Destinazioni funzionali ammesse

Sono ammesse le seguenti funzioni d'uso:

- Residenziale R (R1, R2, R3, R4)
- Turistico-ricettiva con limitazione per la categoria T1 (alberghiera) ad esercizi aventi capacità inferiore a 18 p.l.
- Commerciale – C1, C2, C3
- Rurale (A1) nei limiti della accertata compatibilità con la dominante funzione residenziale e A2 senza condizioni.

2. Indice di utilizzo insediativo

Il Piano dispone l'attribuzione ai territori ricompresi nell'ambito, e non antecedentemente asserviti di un indice di utilizzo insediativo generalizzato misurato in S.A.pari a **0,025** mq/mq.
Detta disponibilità edificatoria potrà essere utilizzata nei modi che seguono con le ulteriori limitazioni e integrazioni specificate nel seguito.

- quale conferimento di volumetria edificabile per funzioni d'uso ammesse nell'ambito.
- quale conferimento di volumetria abitativa o non abitativa, da impiegarsi in incremento di edifici abitativi esistenti ed in uso compresi nell'ambito
- quale suscettività di asservimento obbligatorio in dipendenza del recupero abitativo di interi edifici, anche in istato di rovina parziale, aventi idoneità all'uso abitativo, nei termini previsti all'art 13 punto 10 delle presenti Norme.
- quale conferimento di volumetria non abitativa e con destinazione d'uso ammessa nell'ambito, per l'edificazione di fabbricati di servizio non a carattere abitativo.

3. Interventi sul patrimonio edilizio esistente

Sugli edifici esistenti sono ammessi esclusivamente gli interventi previsti nell'elencazione che segue:
a) manutenzione ordinaria e straordinaria
b) restauro e risanamento conservativo, nei limiti della volumetria esistente e senza mutamento della destinazione d'uso .
c) ristrutturazione edilizia in assenza di demolizione e successiva ricostruzione con volgimento da altra destinazione a quella abitativa nei casi che seguono, senza incremento della volumetria V.I.P. esistente
1) Attribuzione della funzione abitativa di porzioni di solaio poste al piano terreno di edifici a prevalente destinazione residenziale alla condizione che preesistano in detti solai altezze interne maggiori di ml. 2,40 e che attraverso l'intervento le stesse possano essere condotte alla piena osservanza dei requisiti di igiene edilizia prescritti.
2) Attribuzione di funzione abitativa a interi edifici o parti di essi, non aventi al momento tale destinazione, alla condizione che gli stessi presentino suscettibilità alla conversione alla funzione abitativa secondo quanto disposto al precedente punto 10. dell'art. 13. delle presenti Norme, abbiano SA maggiore di mq. 50. e che contestualmente venga disposto asservimento di superfici ricomprese nell'ambito con applicazione dell'indice I.U.I. d'ambito raddoppiato.
d) Interventi di ristrutturazione comportanti demolizione e ricostruzione nello stesso sito.
Ammessi 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, alla condizione che in caso di mutamento della destinazione d'uso verso quella residenziale o turistico ricettiva venga disposto asservimento di superfici ricomprese nell'ambito con applicazione dell'indice I.U.I. raddoppiato.
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 il sedime della ricostruzione dovrà essere interamente ricompreso entro un perimetro omotetico al sedime originario costruito a distanza di 5 metri dallo stesso.

4. Integrazione Edilizia (IE)

E' ammessa nella misura massima del 10% del V.I.P. preesistente, per motivate esigenze di ordine igienico e/o funzionale per edifici, di volumetria V.I.P inferiore a mc. 600 a destinazione residenziale, la cui presenza risulti documentata alla data del 1 agosto 1967 e che non abbiamo da tale mai usufruito di incrementi del volume in assenza di asservimento.

Ove l'intervento di ristrutturazione edilizia operi volumi destinati a funzioni non residenziali o turistico-ricettive ammesse nella zona, il contestuale incremento di volume motivato da esigenze funzionali nei limiti entro 1/10 del volume V.I.P. preesistente e non può essere superiore a mc. **30**.

5. Interventi di incremento volumetrico (IV)

E' ammesso un incremento di volume V.I.P. dei fabbricati già esistenti alla data del 31.12.1993 e tale in ogni caso da non comportare un incremento eccedente il 15 % della volumetria esistente comportante in contestualità un incremento massimo al 20% della S.A., da realizzarsi nel rispetto pieno dei caratteri formali e compositivi prevalenti nell'immediato intorno, con obbligo di asservimento, per la S.A. aggiuntiva, di superfici comprese all'interno del medesimo ambito con applicazione dell'indice I.U.I. di competenza.
Incremento della S.A. con asservimento di superfici comprese nell'ambito (all'interno dello stesso lotto contiguo o nel caso di non contiguità con le stesse regole previste per il sistema di appartenenza dell'edificio esistente) nei limiti massimi del 25% dell'esistente, con divieto di incremento del R.V. preesistente da calcolarsi con esclusione della eventuale elevazione delle altezze interne sino ai minimi igienici prescritti e comunque con osservanza della densità edificatoria massima sul lotto interessato indicata al successivo punto 11.

6. Ricomposizione Edilizia (RE)

Al fine di favorire il superamento di singole situazione di degrado dell'immagine del sistema edificato, è' ammessa la ricomposizione edilizia di volumi esistenti, aventi caratteristiche costruttive e di immagine incongrue con quelle dominanti, mediante parziale recupero volumetrico del manufatto esistente previa demolizione del manufatto stesso.
Ove lo stesso sia aderente o abbia distanza da un edificio principale sino a m. 15 è consentito l'utilizzo di una disponibilità volumetrica (volume v.p.p. "V") pari a quella demolita e con un massimo non valicabile di mc. 25 da disporre in integrazione 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.

7. Incremento unità abitative

Ove l'intervento di ristrutturazione comporti un incremento del numero delle unità immobiliari abitative, per ogni nuova unità aggiunta dovrà essere reperita idonea area di parcheggio privato da asservirsi pertinenzialmente nella misura disposta dall'art. 19 della L.r. 16/2008 e e s.m. riferita alla S.A. della nuova unità abitativa, con possibilità di monetizzazione alternativa all'osservanza dell'obbligazione.
Gli interventi che propongano incremento del numero delle unità abitative esistenti non debbono produrre unità aventi S.A. minore di mq. 60.

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

Nel caso di interventi sia di ristrutturazione edilizia che di integrazione e/o ricomposizione, oltre alla conferma o la riduzione dell'involucro preesistente le

eventuali aggiunte volumetriche debbono osservare una distanza dai confini di proprietà non inferiore a m. 5 e, ove frontistanti pareti finestrate di edifici, osservare una distanza con esse di almeno m. 10,00.
Possono derogare dalle distanze sopra disposte esclusivamente gli ampliamenti volumetrici in altezza collocati in allineamento con il perimetro originario e comportanti una maggiorazione dell'altezza della fronte interessata non superiore a m. 0,50.
Nel caso di interventi comportanti ampliamento laterale la deroga alle distanze di cui al primo comma del presente punto è limitata al caso in cui l'ampliamento non superi in lunghezza il 20% della lunghezza del perimetro della fronte a cui aderisce con un massimo comunque non superabile di m. 3 ed un'altezza massima del nuovo volume non superiore a m. 3,00.

9. Parametri urbanistici ed edilizi della nuova edificazione residenziale

Localizzazione della previsione edificatoria abitativa all'interno di un lotto contiguo di dimensione minima mq. 1000 e ricomprensibilità di tutte le superfici asservite (anche non contigue) entro il medesimo plesso d'ambito, con fissazione di rapporto massimo tra volume (V.I.P.) della nuova edificazione e superficie del lotto unitario di edificazione pari a 0,4 mc/mq. .
Utilizzo dell'indice di utilizzazione insediativa generale d'ambito
- R.V. : max 4,20
- Altezza massima degli edifici : m. 6,50
- Distanza minima dai confini di proprietà : m. 5,00
- Distanza minima dalle strade carrabili : m. 6,00
- Distanza minima con le costruzioni abitative esterne alla proprietà m. 20
- Distanza minima con le costruzioni non aventi carattere abitativo m. 10

10. Permesso di costruire convenzionato

Il rilascio del permesso di costruire per la nuova edificazione autonoma a fini abitativi resta in ogni caso subordinato alla assunzione da parte del titolare di impegni nei confronti del Comune a concorrere al miglioramento delle condizioni infrastrutturali del medesimo plesso d'ambito, da definirsi in misura equivalente in termini di costo alla realizzazione e cessione al Comune di 1 mq. di area di parcheggio pubblico per ogni 3 mq. di S.A. di nuova realizzazione.

11. Trasferimento di credito edificatorio

Quale S.A. realizzabile, con le modalità di cui ai punti precedenti è ammesso l'impiego di credito edificatorio derivante dall'applicazione dell'I.U.I. d'ambito su superfici esterne comprese in ambito ARI-TR contiguo a quello in cui viene previsto l'intervento a condizione della stipula della convenzione sul sistema dell'oliveto produttivo di cui all'art. 36 delle presenti Norme.
In ogni caso l'utilizzo del credito edificatorio di cui sopra non potrà comportare rispetto al lotto unitario di proprietà sul quale viene previsto l'intervento una densità edificatoria (misurata in I.U.I.) e comprensiva dei fabbricati eventualmente già presenti nel medesimo lotto maggiore di 0,05 mq/mq con un RV massimo di 4,00.

12. Intervento edificatorio su sedime di costruzione esistente o di cui esiste documentazione certa

Nel caso l'intervento di nuova edificazione abitativa venga previsto in sostituzione di edificazione preesistente al 1967, qualsiasi sia la originaria funzione d'uso, la dimensione del lotto edificabile per nuova residenza può essere ridotto sino ad 1/3 rispetto ai valori minimi stabiliti, e la SA utilizzabile per la nuova edificazione nascente dall'applicazione dell'I.U.I. di asservimento può essere integrata in misura pari al 70% della SA della costruzione esistente ferma restando la densità edificatoria massima nel lotto di cui al punto che precede.

13. formazione di volumi pertinenziali

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

Art. 42. Disposizioni particolari per singolo ambito

1. Soglie di edificazione globali per ciascun Ambito e condizioni infrastrutturali da conseguirsi

Al fine contenere la nuova edificazione abitativa nell'ambito , in termini sostenibili dal punto di vista paesistico-ambientale con un contestuale miglioramento del sistema infrastrutturale presente, da conseguirsi mediante apposito convenzionamento del permesso di costruire, sono fissate le seguenti soglie massime di edificazione, distinte e complessive per ciascun plesso d'ambito, da applicarsi esclusivamente per la nuova autonoma volumetria residenziale.

ACO-CA-SM SAmq. 900.. distinti in non più di 12 singole edificazioni.

ACO-CA-CR SA mq. 1200. distinti in non più di 14 singole edificazioni.

ACO-CA-MX SA mq. 800. distinti in non più di 9 singole edificazioni.

ACO-CA-SG SA mq. 450. distinti in non più di 5 singole edificazioni.

ACO-CA-FO SA mq. 500. distinti in non più di 6 singole edificazioni.

ACO-CA-ST SA mq. 600. distinti in non più di 7 singole edificazioni.

ACO-CA-CP SA mq 400 distinti in non più di 5 singole edificazioni

2. Specificazioni di Disciplina Paesistica di Livello Puntuale

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.
I nuovi edifici debbono essere articolati su due piani fuori terra secondo un sedime di impronta massima a terra non superiore a mq. 120 e che presenta, antecedentemente all'intervento, un dislivello massimo tra il punto più elevato e quello più basso non superiore a m. 4,50.
A tal riguardo resta prescritto che l'entità complessiva degli sterri relativi alla costruzione dell'edificio non ecceda il volume dato dall'applicazione di un'altezza di m. 1,20 su tutta la S.A. realizzabile.
Relativamente agli interventi aventi per oggetto edifici con un massimo di due piani fuori terra, tipologicamente articolati con il piano inferiore parzialmente interrato con modello "a seggiola" al fine di contenere lo scavo a monte, ed alla condizione che la S.A. del piano superiore risulti maggiore di almeno 1/3 rispetto a quello inferiore, è ammesso, in applicazione del 3° comma dell'art. 67 della L.R. 16/2008 e s.m., che la percentuale della S.Acc. rispetto alla S.A. complessiva possa arrivare sino al 50%.
La copertura deve essere prevista a doppia falda o a padiglione, con inclinazione della falda sull'orizzontale compresa tra i 18 e i 24 gradi sessagesimali.
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, o in tegole alla marsigliese ove tale copertura sia già prevalente nel contesto immediato.
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.
Le fronti viste dovranno 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,

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
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.
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, indicativamente conservati tuttora nella consistenza presente nelle tavole del Catasto Napoleonico, 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.

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.
con la sola eccezione dell'unica apertura di dimensione maggiore per il ricovero del bestiame o dei mezzi agricoli.
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.
E' in ogni caso vietata la demolizione o comunque la trasformazione degli episodi presenti di antichi muri divisori delle proprietà realizzati in pietra con il coronamento "a cresta"
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.
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.
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.
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.

CAPO IV - AMBITO DI CONCERTAZIONE

Art. 43. AR-FV Ambito complesso di riqualificazione concertata del fondovalle dell'Entella

1. Disposizioni generali

L'ambito corrisponde alla piana dell'Entella, compresa tra il tracciato della viabilità di fondovalle (via Parma e via Piacenza) e la riva fluviale, a partire dal ponte della Maddalena sino al confine comunale, e per oltre l'80% della sua superficie risulta ricompreso in fascia A del vigente Piano di Bacino, con conseguente attuale applicazione della conseguente disciplina di tutela.
La porzione dell'ambito non compresa entro la fascia A è comunque esposta al rischio della esondabilità a ricorrenza duecentennale (fascia B) con valutazione diversificata dei tiranti idrici massimi raggiungibili nell'evento.
La presenza del regime di tutela ha di fatto positivamente impedito nel corso degli ultimi lustri la totale trasformazione in senso urbano del sistema della piana, garantendo la possibilità di impostare un progetto di riqualificazione complessivo che torni a riconoscere nella presenza del corso d'acqua lo storico elemento ordinatore di un organismo plurifunzionale, e tale da favorire la soluzione delle problematiche presenti entro un quadro ordinato di valori non conflittuale tra le diverse esigenze presenti (viabilistiche, ecologiche, ambientali, produttive, insediative e di servizi collettivi atti a favorirne una corretta fruizione)
Le priorità di intervento sono rappresentate dalla messa in sicurezza delle aree urbane e dalla realizzazione di una connessione efficiente e diretta tra il casello autostradale di Lavagna, in sponda sinistra e viale Kasman, sulla sponda opposta di accesso al centro di Chiavari.

La rilevanza dell'area nell'ambito dell'intero complesso morfologico della valle dell'Entella, la cui dimensione unitaria da tutti i punti di vista naturalistico, paesistico, infrastrutturale e dell'organizzazione insediata risulta frazionata solo dal punto di vista delle articolazioni amministrative dei 5 comuni interessati, induce a definire come indispensabile un livello di pianificazione concertato tra tutti i Comuni interessati da sviluppare d'intesa con gli strumento sovraordinati del PTR e del PTC dell'AMG.

A tal riguardo la disciplina del PUC, ferma restando in ogni caso la prevalenza operativa delle disposizioni vigente al momento del PdB opera articolatamente secondo i livelli che seguono:

- un primo livello di competenza del solo Comune di Chiavari, immediatamente operativo e volto a determinare l'ammissibilità e le modalità esecutive degli interventi compatibili con il PdB e volti sostanzialmente al miglioramento funzionale e qualitativo del sistema insediato, in assenza di significative modifiche delle sue modalità d'uso e dimensioni, nella salvaguardia della risorsa degli spazi liberi.

- un secondo livello costituente esito della pianificazione concertata atto a dare complessiva stabilità e funzionalità al sistema dell'ambito territoriale dell'Entella garantendone quelle necessarie condizioni di sicurezza nei confronti del rischio idraulico, che sono necessarie per rendere possibile il graduale processo di superamento delle disorganicità presenti nei tessuti urbani, salvaguardando, in via prioritaria, quegli elementi di valore naturale propri dello specifico ecosistema fluviale come la permeabilità complessiva del suolo, la presenza caratterizzante delle aree utilizzate a fini agricoli, che costituiscono una risorsa preziosa e fondamentale dell'intero sistema .

- un terzo livello, di tipo essenzialmente funzionale volto alla realizzazione del nodo di connessione del casello autostradale di Lavagna con l'area urbana di Chiavari, attraverso la prosecuzione del tracciato di viale Kasman sino all'altezza del previsto nuovo ponte sull'Entella con conseguente pedonalizzazione dello storico ponte della Maddalena

2. Specificazione della disciplina dei singoli livelli

2.1. Primo livello

Sugli edifici esistenti sono sempre ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo a condizione che gli stessi siano condotti con l'assunzione di misure e accorgimenti tecnico-costruttivi volti a favorire la protezione passiva dalle inondazioni, e non comportino cambi di destinazione d'uso, che aumentino il carico insediativo anche temporaneo.
L'intero ambito è privo di Indice di Utilizzo Insediativo (IUI)
Gli edifici ricadenti all'interno della fascia B e quelli ricadenti nella fascia A ma posti interamente entro una distanza sino a m. 60 (sessanta) dal limite della carreggiata stradale dell'asse di fondovalle (assi principali di via Parma e via Piacenza) del Piano di Bacino possono essere oggetto di interventi di ristrutturazione edilizia alla condizione che la destinazione d'suo assegnata, ove diversa da quella esistente, non comporti dimostrativamente un carico insediativo maggiore di quelle preesistente (definire carico insediativo), e
In contestualità agli interventi ammessi, nell'ambito delle aree di cui al punto che precede sono altresì ammessi modesti ampliamenti sino al 20% del volume geometrico del fabbricato originario con un incremento massimo di mc. 100, dimostrativamente motivati da esigenze di adeguamento igienico-sanitario e/o funzionale
Sono in ogni caso esclusi gli interventi volti alla realizzazione di volumi interrati o comunque aventi piano di pavimento posto a quota inferiore a quella di campagna preesistente.

2.1.1. Parametri edilizi degli incrementi

Gli ampliamenti volumetrici ammessi:

- non potranno comportare un incremento dell'impronta a terra del fabbricato maggiore di 1/10 di quello originario
- non dovranno comportare incremento dell'altezza del fabbricato preesistente di oltre m. 3,00 ove l'altezza preesistente sia inferiore a m. 6,00 e di m. 0,50 ove l'altezza sia già superiore a tale limite.

- dovranno essere collocati a distanza non inferiore a m. 3 dal confine di proprietà e le loro fronti libere dovranno avere intervallo di almeno m. 10, misurato ortogonalmente, dalle fronti libere del fabbricato più vicino.
- Limitatamente agli edifici aventi volumetria geometrica sino a mc. 500, in accertato stato di degrado delle strutture edilizie e privi di valore testimoniale è ammessa, alle condizioni definite nel seguito, la demolizione e successiva ricostruzione anche non fedele di un fabbricato esistente all'interno del medesimo ambito, senza incremento della volumetria preesistente.
- Il nuovo sedime risulti compreso nella fascia A del Piano di Bacino entro una distanza sino a m. 60 (sessanta) dal limite della carreggiata stradale dell'asse di fondovalle (assi principali di via Parma e via Piacenza o all'interno della fascia B dello stesso Piano.
- Siano utilizzate tipologie costruttive adeguate per la protezione dagli allagamenti con impiego di tutti gli accorgimenti e le misure finalizzate a tutelare la pubblica e privata incolumità.
- L'area liberata dalla costruzione e quella dell'immediato intorno per una superficie complessiva non inferiore al doppio del sedime originario, sia adeguatamente sistemata assicurandone la permeabilità .

2.1.2. Parametri edilizi della ricostruzione

- non potranno comportare un incremento dell'impronta a terra del fabbricato maggiore di 1/10 di quello originario
- altezza massima m. 6,50
- distanza non inferiore a m. 5 dal confine di proprietà
- distanza minima dalle fronti libere del fabbricato più vicino m. 10.
- Dotazione di parcheggi pertinenziali nella misura prevista dalle norme in materia.
- Sulle superfici scoperte sono ammessi limitati interventi inoltre gli interventi che non si configurino come interventi di nuova edificazione quali la colloca di pali, tralicci, condotte di servizi, tubature, recinzioni, balconi, tettoie di limitate dimensioni a servizio di edifici esistenti, etc., nonché gazebo o similari privi di tamponamenti laterali, l'allestimento di mercati temporanei, fieristici o similari, oltre che parcheggi a raso, alla condizione che sia dimostrata la permanenza della permeabilità del suolo originario (anche attraverso specifici provvedimenti di raccolta e immissione nel terreno delle acque meteoriche) e l'assenza di percepibili incrementi del livello dei tiranti idrici massimi;

2.1.3. Modalità di attuazione

Il rilascio del titolo edilizio alla ricostruzione resta subordinato alla preventiva stipula di una convenzione con il Comune

2.2. Secondo livello

La risoluzione integrata dei fattori di criticità relative al rischio idraulico, all'inadeguatezza infrastrutturale e di sensibilità territoriale connessa alle esigenze di tutela dei valori ambientali e paesistici, consente di avviare ulteriori sviluppi pianificatori con particolare riguardo alle esigenze di riordino delle aree urbane prive di un'immagine organica ed unitaria nonché di integrare la dotazione di servizi ed attrezzature qualificanti. L'approfondimento e la completa definizione di tali temi troveranno spazio adeguato nell'ambito del percorso di concertazione a livello intercomunale, coordinato dalla Provincia, perseguendo obiettivi di qualità progettuale e di selezione delle soluzioni tecniche di minore impatto. A tale riguardo si forniscono

alcuni spunti progettuali ed indirizzi operativi per il conseguimento della migliore qualità urbana e ambientale, aventi efficacia propositiva con ampi margini di flessibilità applicativa:

a) realizzazione delle opere per la messa in sicurezza sotto il profilo idraulico delle aree urbane interessate da rischio di esondazione, secondo le fasi definite nel paragrafo "Sviluppi attuativi", prioritariamente all'attuazione degli interventi a carattere insediativo ed infrastrutturale contenuti nello schema direttore.
b) mantenimento di una fascia di rispetto fluviale adeguata a garantire la funzionalità del corridoio ecologico, la possibilità di sviluppare aree e infrastrutture per la fruizione pubblica e la persistenza della vocazione agricola delle due sponde, che gli interventi di riassetto idrogeologico, urbanistico e ambientale delle aree della piana dell'Entella devono assicurare. Tale finalità si ritiene perseguibile ponendo quale limite massimo di edificabilità per le operazioni di completamento dei margini urbani connesse al riassetto ed alla riqualificazione del tessuto edilizio esistente per entrambe le due sponde, la linea di contenimento di difesa idraulica indicato nel Progetto preliminare 2004 afferente al Piano degli Interventi per la Mitigazione del Rischio Idrogeologico nell'Ambito 16 Sturla – Entella (Aprile 2001), allegato al Piano Stralcio di Bacino per il Rischio Idrogeologico, (ambito regionale di bacino 16), approvato con D.C.P. n° 3 del 29/01/2003, e modificato con DGP n° 476 del 19/12/2006.
c) superamento dell'inadeguatezza del collegamento viario di penetrazione verso le aree urbane e produttive di Carasco, che è da intendersi perseguibile attraverso l'approfondimento degli studi trasportistici che evidenzino le effettive esigenze di traffico attuale e residuo a seguito della realizzazione del tunnel della Fontanabuona, optando, in via prioritaria per l'adeguamento funzionale della viabilità esistente,
d) mantenimento della strutturazione agricola della piana, e dalla trama fondiaria agraria costituente un quadrante paesistico di pregio, di cui si ritiene necessario garantire la permanenza. E' quindi necessario che le porzioni dell'area ricadenti nella fascia golenale, di cui non è prevista la messa in sicurezza sotto il profilo idraulico, siano mantenute ad uso agricolo produttivo, consentendo unicamente limitate integrazioni del sistema insediativo e dei servizi nella restante parte, comunque in aderenza all'armatura viaria esistente, in modo da evitare la dispersione degli interventi e la connessa diffusa infrastrutturazione con conseguente compromissione della struttura agraria storica.
e) riordino dell'immagine d'insieme degli ambiti urbani sulle due sponde dell'Entella, con riconoscimento puntuale dei diversi livelli di intervento necessari in relazione grado di equilibrio raggiunto dal tessuto urbano, contemplando la riqualificazione dei fronti delle strade commerciali, la progettazione degli spazi interstiziali con integrazione di spazi ad uso pubblico e di servizi, il completamento selettivo dei tessuti edificati, la riconversione funzionale e processi innovativi e sostitutivi del tessuto esistente

2.2.1. Modalità di attuazione

si attua attraverso la formazione di un Accordo di Pianificazione, ai sensi dell'art. 57 della L.R. 36/1997, previa sottoscrizione di Protocollo di Intesa tra Provincia, Comuni di Carasco, Chiavari, Cogorno e Lavagna.

2.3. Terzo livello

2.3.1. Modalità di attuazione

si attua attraverso Accordo di Programma promosso da Regione Liguria con la partecipazione dei soggetti interessati (ANAS, Società Autostrade, Provincia di Genova, realizzazione del nodo di connessione del casello autostradale di Lavagna con l'area urbana di Chiavari,

TITOLO III – I SISTEMI

Art. 44. Il sistema della città della cultura e della storia

1. La funzione del sistema nei confronti degli obiettivi del Piano

Collegamento della fruizione, all'interno di un progetto complessivo, delle grandi risorse storiche, artistiche, culturali che la città presenta al fine di una loro valorizzazione complessiva a costruire uno o più itinerari di fruizione evoluta di forte immagine a costituire occasione di richiamo e di polarità di valore territoriale.

2. Oggetto del sistema e prestazioni attese

Il sistema investe la rete degli edifici, dei manufatti, degli spazi aperti pubblici e privati d'interesse, tali da costituire una polarità nel complesso con il doppio obiettivo, quello di attrarre fruitori del turismo culturale capaci di apprezzare le qualità storiche architettoniche e paesaggistiche della città nel suo insieme, e quello di recuperare e valorizzare in un progetto articolato il patrimonio culturale, artistico, storico architettonico, archeologico, della città.

Mantenimento della rete museale esistente:
Galleria civica di Palazzo Rocca, via Costaguta 2
Museo Archeologico per la Preistoria e la Protostoria del Tigullio, via Costaguta 4
Museo Lorenzo Garaventa, via Ravaschieri 15
Quadreria Cassani-Copello, via Ravaschieri 15
Museo Storico del Risorgimento, via Ravaschieri 15
Museo Meteosismologico G.Sanguineti – G.Leonardini, Piazza N.S. dell'Orto 8
Museo Diocesano di Arte Sacra, Piazza N.S. dell'Orto 7

Spazi	Usi	Azioni
zona Porta della Marina:		
Torre	Apertura al pubblico quale belvedere sulla città storica e sul territorio	Restauro, messa in sicurezza, e sistemazione dell'archivio storico comunale ivi presente
Palazzo della Cittadella	Principale: Palazzo della cultura, attività espositive permanenti e temporanee, Complementari: Attività di formazione e servizi specializzati (cultura, restauro, artigianato artistico, fotografia, …), commerciale di dettaglio in misura accessoria (book shop e similari, gallerie d'arte)	Restauro e riuso, curateria museale, promozione culturale
Palazzo Torriglia	Principale: attività	Restauro e riuso delle

	espositive permanenti e temporanee, eventi culturali Complementari: Attività di formazione e servizi specializzati (restauro, fotografia, …), commerciale di dettaglio al piano terreno	parti nobili dell'edificio, degli spazi principali distribuiti da via della Cittadella e da via Remolari. Attività di curateria museale, promozione culturale
Cereria Bancalari	Apertura al pubblico, attività museale, commerciale e di laboratorio	Recupero degli spazi della cereria e formazione per la fabbricazione degli ofiçieu
Zona Porta di Capoborgo:		
Palazzo Rocca	Museo della dimora storica e della pinacoteca Rocca	Restauro dell'edificio di B.Bianco, superamento delle criticità rappresenta-te dalla messa in sicurezza degli impianti e dalla sostituzione della tenso-struttura alle spalle del palazzo.
Villa Rocca	Parco Botanico, belvedere a uso eventi e punto ristoro, terrazzamenti ovest adiacenti piazza Verdi aperti al pubblico quali giardini attrezzati con gioco bimbi	Restauro del parco e del belvedere
Auditorium San Francesco	Mantenimento delle funzioni attuali	Recupero dei locali adibiti ad altri usi lungo via Entella, valutazione di differenti uscite di sicurezza per alleggerire il lato nord
Chiostro di San Francesco	Uso proposto da Soprintendenza: museo archeologico e con la ricostruzione della parte centrale della necropoli nello spazio interno al chiostro. Qualora l'intervento non risulti perseguibile, allestimento di uno spazio per spettacoli all'aperto.	Restauro delle parti esistenti e riduzione delle criticità (impiego dello spazio quale uscita di sicurezza degli spazi attigui), migliore collegamento con gli spazi esterni.
Farmacia dei Frati	Punto informazioni della città della cultura, bookshop, biblioteca digitale, internet .	Restauro, formazione soppalco intermedio e apertura dello spazio
Teatro Cantero	Mantenimento e	Sistemazione degli spazi

	potenziamento delle funzioni attuali mediante attività culturale e di rete	antistanti e di pertinenza del teatro, potenziamento dell'uso del foyer e degli spazi accessori
Piazza Matteotti	piazza quale salotto del polo culturale della città	Indirizzo verso graduale pedonalizzazione della piazza per migliorare l'accesso al polo culturale Rocca - S.Fran-cesco e al Teatro Cantero
Zona di Borgolungo:		
Palazzo Ravaschieri, via Ravaschieri 19	Occasionale apertura al pubblico di alcune porzioni	All'interno di giornate della cultura possibilità di visita del palazzo
Palazzo della Società Economica	Mantenimento spazi per la cultura e biblioteca	
Palazzo Marana	Occasionale apertura al pubblico di alcune porzioni	All'interno di giornate della cultura possibilità di visita del palazzo In prospettiva soluzione delle funzioni incompatibili di occlusione della relazione tra il palazzo e via Martiri della Liberazione, recupero dell'esedra e degli spazi aperti ad essa connessi
Piazza San Giacomo al Rupinaro	Mantenimento di una piazza pedonale in forma di ampio sagrato fruibile per la sosta delle persone e per manifestazioni.	Restyling della piazza con collocazione di informazioni turistiche relative alla zona del Rupinaro: collegamento con Bacezza – Anchetta, vicinanza al sito della necropoli preromana, testa occidentale del sistema insediativo del centro storico

3. **Modalità attuative**

Il progetto nel suo insieme è costituito da un sistema di azioni tali da rendere attrattiva, riconoscibile e fruibile la "città della cultura", tali azioni riguardano:

1. il restauro e il riuso di singoli edifici e manufatti,
2. l'adeguata collocazione delle eccellenze culturali e artistiche quali le quadrerie di Palazzo Rocca e del lascito Torriglia, dei reperti della necropoli preromana, dell'archivio storico comunale della Torre "civilia e criminalia",
3. la costituzione di un sistema informativo e di promozione riconoscibile, sia mediante il progetto della segnaletica storica dalle porte della città (stazione ferroviaria, casello autostradale, via Aurelia) e attraverso il centro urbano, sia

mediante un sito web dedicato, aggiornato e implementato di informazioni scaricabili.

Ogni intervento riconducibile a uno o più dei punti elencati costituisce elemento di attuazione del progetto "città della cultura".

4. Modalità di raccordo con la disciplina propria degli ambiti coinvolti, in relazione alla prevalente dominanza delle disposizioni del sistema

Le azioni di riferimento del sistema costituiscono indirizzo da svilupparsi attraverso specifici progetti d'intervento, estesi a significative componenti dello stessi, il cui contenuto, approvato con le modalità di cui al successivo punto, è da considerarsi compreso nei margini di flessibilità operativa delle Norme di Ambito interessato, per quanto riguarda la puntuale destinazione d'uso attribuita e la verifica di ammissibilità della categoria di intervento sul patrimonio edilizio esistente. Ove l'intervento comporti l'assoggettamento di vincoli su porzioni di immobili non già nella piena disponibilità del Comune il suo contenuto costituisce "variante di aggiornamento del PUC" da approvarsi con le modalità di cui all'art. 44 della L.R. 36/1997 e s.m.

Il Comune può attribuire, in sede di approvazione, a interi progetti o parti di esse valore di opera di urbanizzazione secondaria con conseguente applicabilità delle compensazioni a scomputo previste dalla L.R. 25/1995 e s.m.

5. Modalità di approvazione

I progetti di intervento aventi rilevanza sulla disciplina urbanistica in quanto comportanti applicazione della flessibilità nei confronti della norma ordinaria d'ambito o comportanti variante di aggiornamento al PUC sono approvati con deliberazione del Consiglio Comunale.

Art. 45. Il sistema dell'oliveto produttivo

Le relative disposizioni sono contenute all'art. 36 delle presenti Norme a cui si fa in questa sede integrale rinvio.

Art. 46. Il sistema della ricettività turistica

1. Generalità

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 al Titolo II, Capo I art. 5 comma 2 lettere a),b) c) e d) e Capo II, oltre a quelle elencate al Titolo III Capo I art. 18 sotto le lettere b) c) d) e) e j) della Legge Regionale 7/2/2008 n° 2 e succ. mod. e int. .

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.

Non appartengono alla disciplina definita per il sistema le altre strutture ricettive elencate nella legge regionale dianzi richiamata, la cui ammissibilità urbanistica resta disciplinata esclusivamente dalle disposizioni del pertinente ambito con riferimento

analogico per le case e appartamenti per vacanze e gli appartamenti ammobiliati ad uso turistico alla funzione d'uso abitativa.

2. Modalità di evoluzione

Obbiettivo del Piano rispetto al sistema, rilevante per contribuire allo sviluppo dell'economia locale, è quello di favorire un generale potenziamento qualitativo e quantitativo dell'offerta ricettiva che contemporaneamente ne diversifichi il modello, con l'introduzione di strutture capaci di corrispondere a nuovi segmenti di domanda connessi al ruolo di Chiavari.
Il modello evolutivo proposto dal Piano comprende, insieme alla valorizzazione delle strutture alberghiere tradizionali per una fruizione turistica sempre più destagionalizzata, il favore verso nuove attività minute e diffuse, specificatamente collegate alla fruizione escursionistica dei valori puntuali ed itinerari del balcone marittimo e dell'immediato sistema collinare di retrocosta.

3. Disposizioni a carattere generale

La funzione turistico ricettiva, con esclusione di quelle rubricate al Capo II della L.R. 2/2008 (strutture all'aria aperta) è ammessa in generale entro tutti gli ambiti insediati salvo specifiche condizioni e limitazioni disposte nella disciplina d'ambito, in relazione ai caratteri di ciascun ambito.
La funzione d'uso ricettiva all'aria aperta è ammessa esclusivamente in corrispondenza dell'attuale esercizio compreso entro l'ambito ARI-PR con applicazione per la struttura esistente della specifica disciplina di sub-comparto, confermata a tempo indeterminato come prevista dal vigente S.U.A. C.4.1.2.– PRELI approvato a seguito seduta deliberante della Conferenza dei Servizi in data 20/07/2011

Le superfici di solaio aventi all'atto dell'adozione del Piano funzione turistico ricettiva alberghiera nelle forme classificate nella L.R. 2/2008 e s.m.,e specificatamente segnalate con apposita indicazione nella Tavola STR 09 del PUC, non possono esse oggetto di interventi che ne comportino il mutamento della destinazione d'uso, verso altre funzioni estranee al sistema stesso, se non limitatamente agli esercizi (Hotel Mignon, Hotel Torino e Hotel Europ Tours) per i quali mediante la variante al P.R.G. introdotta ai sensi dell'art. 2 della L.R. 1/2008 e approvata con D.G.R. n° 636 del 31/05/2013 è stata ammessa la conversione alle funzioni d'uso ammesse nell'ambito di appartenenza.
In assenza di specifiche diverse disposizioni contenute negli articolati d'ambito o nelle schede di settore l'impegno a non variare la destinazione ricettiva attribuita è da intendersi a tempo indeterminato, con conseguente attribuzione definitiva della destinazione alberghiera agli immobili interessati.

4. Potenziamento di strutture turistico-ricettive di tipologia alberghiera esistenti

Gli alberghi e le R.T.A. esistenti, in esercizio all'atto dell'adozione del progetto del PUC, possono essere sempre oggetto di interventi di potenziamento della capacità ricettiva e dei servizi agli ospiti, con utilizzo di incremento volumetrico sino al 20% del V.I.P. e sino al 25% S.A. esistenti e con un massimo di incremento di 600 mc., ed osservanza dei parametri edilizi (distanza dalle costruzioni esterne alla struttura ed altezza massima) disposti agli artt. 7,8 del D.I. 2 aprile 1968 n° 1444.

Tali interventi debbono riferirsi al V.I.P. ed alla S.A. effettivamente a destinazione alberghiera esistente all'atto dell'adozione del presente Piano e non richiedono asservimento di aree.

5. Realizzazione di nuove attività turistico ricettive in fabbricati esistenti

Fatte salve specifiche disposizioni limitative a livello di singoli ambiti, e quanto eventualmente disposto in attuazione di previsioni connesse al sistema della fruizione escursionistica, l'utilizzo di volumetrie esistenti per la formazione di nuove strutture turistico ricettive è ammessa all'interno di tutti gli ambiti con esclusione di:
AC-TNI Ambito di conservazione dei territori non insediati
AC-TNI-A Ambito di conservazione dei territori non insediati di particolare valore ambientale
AC-PRC Ambito di conservazione del paesaggio rurale di crinale
AC-BC-BA Ambito di Conservazione del Balcone Costiero di Bacezza
AC-BC-GR Ambito di Conservazione del versante delle Grazie (ad eccezione della porzione identificata come "progetto d'area" dal PUC)
AC-VS NSG Ambito di Conservazione del Santuario NS delle Grazie
Ambiti di Valore Conservazione di Valori Emergenti
Ambiti di Riqualificazione dei Servizi di Scala Territoriale
Ambiti di Riqualificazione delle Attività' Economiche

All'interno degli ambiti non compresi nell'elenco che precede, la conversione di edifici o loro porzioni esistenti verso le categorie ricettive extralberghiere sono ammesse limitatamente al caso della conversione di superfici aventi destinazione residenziale in atto o comunque potenzialmente conseguibile in base alle disposizioni del Piano.
Limitatamente agli ambiti definiti di completamento dei territori esterni (ACO-, l'ammissibilità alla conversione alla destinazione alberghiera è limitata alle categorie ricettive minori (locande,) ed agli alberghi di modeste dimensioni (massimo 18 P.L.) oltre a tutti gli esercizi a carattere agrituristico.

6. Premialità per lo sviluppo della ricettività diffusa

Ove la conversione alla destinazione d'uso turistico ricettiva di tipo alberghiero di quote di edificato esistente all'interno degli ambiti di Completamento dei Territori Esterni (campagna abitata), sia garantita per almeno un decennio da convenzione con il Comune, è concesso che l'entità della volumetria V.I.P. attribuita a tale destinazione sia calcolata con una riduzione del 50% nel calcolo della volumetria complessiva derivante dall'utilizzo delle modalità di intervento di integrazione edilizia, incremento volumetrico, ricomposizione edilizia.
Tale facoltà è estesa altresì ove la convenzione da stipulare preveda la formazione di tipologia di ricettività non alberghiera nella categoria del Bed end Breakfast oltre che dalla ricettività connessa ad agriturismo ove ammesso nell'ambito.
All'interno dei medesimi Ambiti la realizzazione di nuovi interventi di ricettività diffusa nelle forme previste dalla L.R. 2/2008 e s.m. può utilizzare parametri premiali alle condizioni che seguono, con obbligo di P.U.O. avente i seguenti parametri :
Presenza di un lotto unitario libero da precedenti asservimenti di ameno 0,75 ha. di superficie
Limitazione per la categoria ricettiva alberghiera ad un massimo di 18 posti letto e per la categoria di cui all'art. 18 della L.R. sopra citata esclusione delle strutture di cui ai punti a) b) g) h) e i).

Possibilità di utilizzo dell'I.U.I. d'ambito maggiorato del 30% del suo valore con esclusione della possibilità di conferimento di S.A. proveniente da aree esterne al perimetro del P.U.O.
Obbligo di utilizzo di tipologie con massimo 2 piano f.t. con copertura a falde.
Previsione di presenza di accessibilità veicolare e di aree di parcheggio per almeno un Posto Auto per ogni 4 posti letto per gli ospiti.

7. Definizione e categorie delle strutture turistico ricettive.

Le categorie delle strutture sono quelle individuate ai titoli II e III della Legge regionale 7/02/2008 n° 2 e s. m. e int.

8. Nuova edificazione di strutture turistico ricettive

Le presenti Norme definiscono per ciascun Ambito o Distretto in cui è suddiviso il territorio comunale l'ammissibilità della destinazione d'uso Turistico Ricettiva (T) distinta in Alberghiera (T1) e Extra-alberghiera con esclusione delle strutture utilizzanti alloggi abitativi (T2), al fine di disciplinarne la nuova edificazione, disponendo, ove necessario, condizioni o limitazioni particolari.
Al fine di favorire l'incremento delle dotazioni turistico ricettive nel caso di nuova edificazione volta alla realizzazione di strutture di categoria "Alberghi (rif. Art. 8 L.R. 2/2008) all'interno degli ambiti dotati di indice di utilizzazione insediativa, lo stesso può essere considerato incrementato del 20% alla condizione che il rilascio del permesso di costruire sia preceduto dalla sottoscrizione di una convenzione con il Comune con la quale il soggetto attuatore assume obbligo alla conservazione della destinazione d'uso attribuita.

9. Altre disposizioni in materia di ricettività extra-alberghiera

La formazione di strutture ricettive extra-alberghiere resta disciplinata per gli aspetti edilizi dalle disposizioni d'ambito relativamente alla destinazione d'uso residenziale.
Le strutture ricettive di tipo agrituristico restano regolamentate dalla L.R. 28 agosto 1989 n° 39.

Art. 47. Il sistema della mobilità leggera

Il sistema è costituito dall'insieme degli itinerari ciclabili riferiti sia alla mobilità leggera di carattere urbano, sia alla fruibilità escursionistica e turistica.

1. La funzione del sistema nei confronti degli obiettivi del Piano

La realizzazione o il recupero degli itinerari cartografati (tav. 08 Struttura del Piano) contribuisce al miglioramento della vivibilità per i residenti con la riduzione delle pressioni ambientali, sviluppa ulteriormente l'impiego della bicicletta quale mezzo di trasporto urbano, supporta la funzione turistico escursionistica, favorisce la riqualificazione di aree verdi connesse.

2. Oggetto del sistema e prestazioni attese

Il sistema comprende la rete degli itinerari ciclabili:

Fronte mare: Scogli – Foce Entella	Realizzazione di una ciclovia senza soluzione di continuità, integrata alla passeggiata di fronte mare, sia nei tratti esistenti, sia nei tratti previsti dai SUA approvati e dal previsto DTR Colmata -Lido
Collegamento interno: Corso Buenos Aires - Viale Arata – piazza N.S.Orto – Corso Assarotti – via J.Rocca – Via Trieste	Realizzazione del progetto approvato e finanziato mediante bando nazionale Arcus
Lungo Entella: Foce - Carasco	Progetto approvato e in corso di realizzazione
Sanpierdicanne: Rupinaro – Corso Millo – Via S.Chiara – via S.Rufino – via Per Maxena – S.Terenziano sponda destra	Previsione di una ciclabile in concomitanza di interventi di riqualificazione e realizzazione dei parcheggi pubblici, delle aree artigianali e ad esse collegate (San Terenziano – via S.Chiara) in modo tale da liberare via S.Chiara dai parcheggi in fila e permettere l'inserimento di un tratto ciclopedonale. Ridisegno dello spazio pubblico e delle aree di pertinenza da acquisire nei tratti interessati.

1. Modalità attuative

Predisposizione di progetti di itinerario di lunghezza significativa tali da costituire collegamento tra poli del sistema urbano o periurbano (es. piazze di quartiere, aree verdi pubbliche lungotorrenti, nodi del fronte mare ecc.) .

2. Modalità di raccordo con la disciplina propria degli ambiti coinvolti, in relazione alla prevalente dominanza delle disposizioni del sistema

Il contenuto dei progetti di itinerario ciclabile costituisce variante alle ordinarie disposizioni dell'ambito interessato relativamente alla destinazione d'uso prevista compresa la eventuale apposizione di vincolo di espropriabilità a favore del Comune su aree private comprese nel progetto .

3. Modalità di approvazione

Le varianti eventualmente previste dai progetti costituiscono varianti di aggiornamento del P.U.C. e sono approvate con le modalità di cui all'art. 43 della L.R. 36/1997 e s.m.

Art. 48 Il sistema della distribuzione commerciale

Con la Legge Regionale 2 gennaio 2007 n° 1, la Regione Liguria ha provveduto a disciplinare i contenuti ed i procedimenti volti all'introduzione negli strumenti

urbanistici delle disposizioni richieste provvedendo successivamente con D.C.R. n° 31 del 17 dicembre 2012 a disporre specifici indirizzi e criteri di programmazione urbanistica del commercio al dettaglio in sede fissa.
Le disposizioni che seguono costituiscono adempimento alla prescrizione di legge coordinate con la struttura del PUC in coerenza con quanto previsto dal Piano Commerciale Comunale predisposto in aderenza agli indirizzi contenuti nella D.C.R. dianzi richiamata.

1. Aree da destinarsi ad insediamenti commerciali

Ai fini delle presenti disposizioni viene esposta, la seguente tabella di ragguaglio in cui sono definite le distinzioni operative per la dinamica della rete commerciale, rispetto alla suddivisione operata dal PUC in ambiti e distretti.
In particolare sono state definite le seguenti partizioni che sono così definibili:

Zona 1 – Centri Storici Commerciali, zone A del D.M. 2 aprile 1968, aree di particolare pregio, ivi comprese le aree litoranee edificate di antico impianto e di elevata qualità e singolare valore ambientale (coacervo assimilabile ai Centri Storici di tipo B e C e ad aree di elevato valore ambientale ai sensi del D. Lgs 114/98)

AC-CSCentro storico del Capoluogo esteso a quota dell'ambito di conservazione del Centro Urbano AC-CU secondo la perimetrazione disposta con la Delib. del Consiglio Comunale n° ***36*** in data ***15 aprile 2015*** ,
AC-NS CA Ambito di conservazione del nucleo storico di Campodonico
AC-NS-SG Ambito di conservazione del riferimento storico di Sanguineto
AC-VS-PG Ambito di conservazione del nucleo storico di piazza Gagliardo/dei Pescatori
AC-VPA Ambito di conservazione di valore puntuale delle ville di alto pregio ambientale
AC-PRC Ambito di conservazione del paesaggio rurale di crinale
AC-BC-BA Ambito di Conservazione del Balcone Costiero di Bacezza
AC-BC-AR Ambito di Conservazione di S.Andrea di Rovereto
AC-BC-GR Ambito di Conservazione del versante delle Grazie

Zona 2 – Centro abitato saturo di particolare pregio, corrispondente alle porzioni di territorio urbano riconosciuto come "strdove è scrittouttura urbana qualificata SU" dal P.T.C.P.
Corrisponde a porzioni degli ambiti
AC-CU Ambito di Conservazione del centro urbano (parte a regime SU del PTCP)
ARI-CU Ambito di Riqualificazione della collina urbana (parte a regime SU del PTCP)

Zona 3 – Aree di riqualificazione urbana, corrispondenti alle parti di impianto con caratteri urbani o semiurbani entro cui sono possibili integrazioni e modifiche del sistema insediato.
AC-CU Ambito di Conservazione del centro urbano per la porzione non già compresa nella zona 1 o nella zona 2
ARI-TU Ambiti di Riqualificazione del Tessuto Urbano
ARI-CU Ambito di Riqualificazione della collina urbana per la porzione non già compresa nella zona 2
ARI-Q-CR Ambito di Riqualificazione del quartiere di Caperana

AR FM Ambito di Riqualificazione del Fronte Mare
AR Preli Ambito di Riqualificazione di Preli
ARI-Q-RI Ambito di Riqualificazione del quartiere di Ri
ARI-Q-SA Ambito di Riqualificazione del quartiere di Sampierdicanne
ARI-Q-SC Ambito di Riqualificazione del quartiere di S.Chiara e Fornace

Zona 4 – Versanti collinari da considerarsi di elevato valore ambientale insediati e non insediati
AC-TNI Ambito di conservazione dei territori non insediati
AC-TNI-A Ambito di conservazione dei territori non insediati di particolare valore ambientale
ARI-TR Ambito di riqualificazione del territorio rurale e delle attività agricole
ACO-CA-CR Ambito di Completamento della Campagna abitata di Caperana
ACO-CA-SM Ambito di Completamento della Campagna abitata di S.Michele
ACO-CA-MX Ambito di Completamento della Campagna abitata di Maxena
ACO-CA-SG Ambito di Completamento della Campagna abitata di Sanguineto
ACO-CA-FO Ambito di Completamento della Campagna abitata località Forno
ACO-CA-ST Ambito di Completamento della Campagna abitata di San Terenziano
ACO-CA-CP Ambito di Completamento della Campagna abitata di Campodonico

Zona 5 – Ambiti specialistici
ARI-DP Ambito di riqualificazione del sistema produttivo
ARI-DP-F Ambito di riqualificazione del sistema produttivo nel settore florovivaistico.
ST-TRZ-CL Distretto di trasformazione "Colmata e Lido"

Zona 6 – Ambiti di servizio collettivo
AR-SR - P Ambito di Riqualificazione del Porto Turistico
AR-SR – S Ambito di Riqualificazione dello stadio comunale
AR-SR – X Ambito di Riqualificazione del Cimitero del Capoluogo (arch. Moretti) e delle aree ad esso connesse
AR-SR – C Ambito di Riqualificazione dei servizi del centro
AR-SR – M Ambito di Riqualificazione Caserme di Caperana
AR-SR – G Ambito di Riqualificazione via Trieste (Carcere, Pal. Giustizia, Polizia, ex Gas)
AR-SR-R Ambito di riqualificazione dei servizi di Rupinaro
AC-VS NSG Ambito di Conservazione del Santuario NS delle Grazie
AC-VEN Ambito di Conservazione della Foce dell'Entella

Nella tabella che segue vengono indicate, separatamente secondo le partizioni adottate, le condizioni di insediabilità delle diverse categorie di esercizi commerciali, come definiti dalla legge (Esercizi di Vicinato EV, media struttura di vendita MSV, grandi strutture di vendita GSV).
E' stata altresì individuata la categoria dell'esercizio di vicinato speciale (EVS) corrispondente esclusivamente ad esercizi aventi come oggetto di vendita:
mobili e componenti di arredo, autoveicoli e mezzi di trasporto, per la quale, relativamente alle diverse zone può essere stabilità una superficie massima maggiore (entro i limiti di legge) rispetto agli esercizi dì vicinato.

zone per applicazione disposizioni in materia di urbanistica commerciale	ammissibilità per apertura di nuovi esercizi commerciali

Zona 1 - Centri Storici Commerciali, zone A del D.Lgs. 2 aprile 1968, aree di particolare pregio, ivi comprese le aree litoranee edificate di antico impianto e di elevata qualità e singolare valore ambientale (coacervo assimilabile ai Centri Storici di tipo B e C e ad aree di elevato valore ambientale ai sensi del D. Lgs 114/98)	EV alimentari ammessi con stabilimento di soglia massima di SV pari a 100 mq. EV non alimentari ammessi con stabilimento di soglia massima di SV pari a 150 mq. EVS, - MSV – GSV – non ammessi
Zona 2 – Centro abitato consolidato corrispondente alle porzioni di territorio urbano riconosciuto come "struttura urbana qualificata SU" dal P.T.C.P.	EV , EVS alimentari e non alimentari, MSV alimentari ammessi con stabilimento di soglia massima di SV pari a 600 mq. MSV non alimentari ammessi con stabilimento di soglia massima di SV pari a 1.000 mq. GSV – non ammessi
Zona 3 – Aree di riqualificazione urbana, corrispondenti alle parti di impianto con caratteri urbani o semiurbani entro cui sono possibili integrazioni e modifiche del sistema insediato.	EV, EVS e AGS – ammessi (per EVS la SV max è determinata in 500 mq.) MSV alimentari e MSV non alimentari ammesse con SV max mq. 1.500 GSV – non ammessi
Zona 4 – Versanti collinari da considerarsi di valore ambientale insediati e non insediati	EV alimentari ammessi con stabilimento di soglia massima di SV pari a 100 mq. EV non alimentari ammessi con stabilimento di soglia massima di SV pari a 150 mq. EVS, - MSV – GSV – non ammessi
Zona 5 – Ambiti specialistici	GSV – non ammesse Le altre diposizioni di dettaglio sulla ammissibilità degli esercizi di vendita all'interno dei singoli ambiti/distretti sono specificate nel corpo normativo di riferimento.
Zona 6 – Ambiti di servizio collettivo	Non sono ammessi esercizi di vendita di qualsiasi tipo se non compresi all'interno delle strutture pubbliche di cui costituiscono dotazione interna di servizio per gli utenti.

2. Disposizioni sul trasferimento di esercizi commerciali

Il trasferimento di EV dall'esterno verso la zona 1 (centri storici) è ammesso esclusivamente nei limiti di una SV non superiore a mq. 100
Non è ammesso il trasferimento di EVS verso la zona 1 e la zona 2

Il trasferimento di MSV è ammesso esclusivamente all'interno o verso la zona 3 (aree di riqualificazione urbana), alla condizione dell'osservanza di tutte le disposizioni in materia di impatto sulla viabilità e parcheggi di pertinenza.
Non sono ammessi in alcun caso trasferimenti o concentrazioni di strutture provenienti da altri Comuni .

3. Disposizioni sull'ampliamento degli esercizi commerciali esistenti

Gli Esercizi di vicinato possono ampliarsi, in conformità alle disposizioni urbanistico-edilizie, sino al raggiungimento della soglia massima di SV prevista per la zona entro cui si trovano.
Le MSV alimentari possono incrementare sino al 10% la SV preesistente senza obbligo di osservanza delle disposizioni in materia di parcheggio di pertinenza dell'esercizio.
Al di sopra di tale percentuale e sino al raggiungimento della S.V. massima ammessa per la zona è obbligatoria l'osservanza delle disposizioni in materia di dotazione di parcheggio pertinenziale calcolate sull'intera superficie dell'esercizio ampliato.
Gli ampliamenti sono ammessi esclusivamente nel caso di conferma in loco dell'esercizio e della sua permanenza pregressa da almeno un anno.

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

Al fine di semplificare la valutazione della SV in sede di progetto, e fatta salva l'eventuale dimostrazione di un rapporto inferiore da accertarsi con verifica diretta, il rapporto convenzionale da adottare tra la SV (superficie di vendita) parametro utilizzato dalle norme di urbanistica commerciale, e la S.A. (superficie agibile) parametro previsto dal PUC resta determinato in 0,82 (zero virgola ottantadue).

5. Dotazione di parcheggi per la clientela

La formazione di nuovi EV aventi SV inferiore a mq. 150 o di EVS non richiede la dotazione di nuove aree di parcheggio autoveicolare.
Al di sopra di tale soglia la dotazione richiesta, da calcolarsi sull'eccedenza della SV rispetto alla soglia è:

- per gli esercizi alimentari 1 mq di parcheggio per ogni mq di SV
- per gli esercizi non alimentari 0,30 mq di parcheggio ogni mq. di SV

La dotazione può essere assolta interamente all'interno di un quadrato di lato m. 100 avente centro delle diagonali in corrispondenza dell'ingresso principale dell'esercizio, o alternativamente con le modalità di monetizzazione a favore del Comune .

Relativamente alle MSV alimentari è prescritta una dotazione di parcheggi per il pubblico non inferiore a metri quadrati 2,5xSV e comunque tale da garantire la presenza di un numero di posti auto pari a 0,07xSV.
Relativamente alla MSV non alimentari è prescritta una dotazione di parcheggi per il pubblico non inferiore a metri quadrati 0,75xSV e comunque tale da garantire la presenza di un numero di posti auto pari a 0,025xSV.
Limitatamente alla dotazione di parcheggio di servizio agli EVS, è ammesso che, laddove la localizzazione renda non possibile la dotazione di parcheggio, l'obbligazione possa essere assolta mediante la corresponsione al Comune di un onere monetizzato pari al valore commerciale del parcheggio.

In applicazione del pgr. 15 della D.C.R. n° 31 del 17 dic. 2012 nell'ambito della zona 2 è ammesso che la dotazione di parcheggi per la clientela previsti sia convertita per un massimo del 50% dell'entità della dotazione prescritta in monetizzazione alternativa a favore del Comune.

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

Non richiesto per gli esercizi di vicinato
Per tutte le categorie di MSV è prescritto che al fine di garantire una adeguata dotazione di aree di sosta e movimentazione delle merci , sia garantita la presenza di spazi ulteriori rispetto alla dotazione parcheggi per la clientela nella misura di almeno 50 mq. e n° 2 posti auto per mezzi pesanti.
Tali dotazioni dovranno essere reperite in aderenza all'area che contiene il sedime del fabbricato in cui è presente la MSV o quanto meno dovranno essere interamente ricomprese entro un quadrato di 50 m. di lato avente centro in corrispondenza dell'accesso delle merci all'esercizio di vendita.

7. Verifica sull'impatto viabilistico delle nuove MSV

I progetti per la formazione di nuove medie strutture di vendita, o per il potenziamento di quelle esistenti per oltre 50 Mq. di SV dovranno contenere una analitica verifica degli impatti indotti dall'esercizio sulla viabilità ordinaria, in particolare relativamente agli accessi con mezzi pesanti degli approvvigionamenti ed al carico delle entrate/uscite dei clienti in corrispondenza delle ore di punta.
Il Comune, previo parere del servizio di polizia urbana, ed in relazione agli esiti di tale verifica, potrà subordinare l'approvazione del progetto a specifiche ulteriori condizioni in materia di attenuazione dell'impatto sulla viabilità e la sosta i cui contenuti dovranno essere formalmente accettati dal proponente antecedentemente e quale condizione all'apertura dell'esercizio.

8. Requisiti igienici degli esercizi commerciali

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

Art. 49 Il sistema della fruizione escursionistica

1. La funzione del sistema nei confronti degli obiettivi del Piano

L'arricchimento dell'offerta turistica di qualità costituisce una componente rilevante dell'obiettivo generale che il Piano si pone per Chiavari, centrale dell'intero arco del Tigullio, e che trova il suo sviluppo attraverso la riscoperta e la valorizzazione di itinerari di grande importanza storico-culturale di connessione tra le emergenze paesistiche esterne al Capoluogo che sono ricche di valori etnologici e di paesaggio .

Il sistema investe la rete degli itinerari pedonali che sono presenti in corrispondenza della corona collinare della valle del Rupinaro e dello spalto marittimo delle Grazie ed in misura minore nel versante collinare di ponente della valle dell'Entella, costituiti da crose o sentieri che ricalcano l'antico impianto storico e che presentano ancora elementi quali tratti di pavimentazione, muretti di perimetro e simili propri della tradizione storico-costruttiva locale, aprendosi verso visuali panoramiche di grande valore.
Lo sviluppo della conoscenza degli itinerari, la difesa delle loro caratteristiche culturali e documentarie e di apprezzamento paesaggistico ed il loro corretto attrezzaggio a favorirne adeguati modelli di fruizione, costituiscono condizioni essenziali per lo sviluppo di una frequenza turistica oggi scarsamente presente e che al contrario corrisponde ad una domanda sempre più rilevante nel quadro del target del turismo attuale.

2. Oggetto del sistema e prestazioni attese

Il sistema comprende la rete degli itinerari escursionistici cartografati:

<table>
<tr><td>Individuazione</td><td>Azioni</td></tr>
<tr><td>ponente</td><td rowspan="8">Recupero e manutenzione dei percorsi pedonali, loro segnalazione a partire dal centro urbano, riduzione delle soluzioni di continuità, ripristino dei tratti interrotti o chiusi.
Adozione di tipologie e materiali appropriati e coerenti con le tipologie tradizionali e storiche. Valorizzazione degli elementi d'interesse: manufatti edilizi, scorci e visuali panoramiche, essenze arboree e arbustive notevoli, elementi di arredo. Inserimento di spazi di raccordo con le fermate dei mezzi pubblici di trasporto.
Inserimento di elementi di arredo e sicurezza per migliorare la fruibilità, quali spazi di sosta attrezzati, fontanelle, corrimani e protezioni a valle laddove risultino necessari.
Collegamento alla rete escursionistica territoriale, realizzazione di sistemi informativi consultabili – portale web, applicazioni mobile, ecc.- in sinergia con gli altri soggetti del territorio</td></tr>
<tr><td>Scogli – N.S.Grazie</td></tr>
<tr><td>Rupinaro – Bacezza –
- M.Cucco – M.Anchetta</td></tr>
<tr><td>Sanpierdicanne – Maxena – M.Castello – M.Anchetta</td></tr>
<tr><td>levante</td></tr>
<tr><td>Salita Al Castello –
- Strada vic. al Curlo</td></tr>
<tr><td>Salita San Michele –
- Strada vic. al Curlo</td></tr>
</table>

3. Modalità attuative

Restauro e recupero della viabilità minore di uso pubblico condotta con tecniche proprie della tradizione storica locale, con il divieto di significative alterazioni del tracciato e dei modelli di selciato tradizionale, interruzioni della libera circolazione delle persone, percepibili modifiche della pendenza e del calibro.
Lungo tali tracciati è vietata in ogni caso la formazione di recinzioni non realizzate con materiali naturali secondo modelli tipici della tradizione rurale locale, o comunque tali da occludere le visuali panoramiche.
La formazione di piccole piazzole attrezzate per la sosta ed il ristoro degli escursionisti è prevista esclusivamente entro radure già esistenti sulla base di progetti di insieme che comprendano tratti significativi e funzionali della percorrenza.
Gli arredi da impiegare nell'attrezzaggio dovranno essere di tipologia tradizionale, con elementi in legno e murature di pietra e con esclusione della colloca di arredi prefabbricati in cls o in materiali polimerici.

Le piazzole dovranno essere convenientemente recintate da siepe vegetale di essenze rustiche e munite in ogni caso di cestino portarifiuti.
Ove le condizioni dei tracciati lo consentano, sono ammesse sistemazioni volte alla facilitazione dell'esercizio del cicloturismo montano, e il turismo equestre con obbligo, in ogni caso, di conservazione di pavimentazioni a carattere naturale.

4. Manufatti leggeri di servizio alla funzione escursionistica

Entro una fascia di spessore m. 20, da ambo i lati dei tracciati facenti parte di itinerari turistico-escursionistici, è ammessa la realizzazione di piccole strutture di supporto alla funzione escursionistica attrezzati per la sosta temporanea, quali punti di ristorazione e simili.
Tali strutture dovranno essere collocate preferibilmente a monte del tracciato, in modo da non interferire con visuali panoramiche, e la loro realizzazione non dovrà comportare la rimozione di alcun albero o la formazione di sbancamenti e rinterri di spessore maggiore di m. 0,50.
È prescritta una tipologia assimilabile ai manufatti elementari come identificati nella disciplina paesistica con la possibilità di sistemazione di tettoie esterne per una superficie non maggiore di quella dell'edificio cui sono pertinenti.
I materiali di impiego dovranno essere esclusivamente la pietra locale ed il legno, con la copertura rivestita in lastre lapidee o ardesia.
I predetti manufatti potranno essere realizzati senza necessità di asservimento di aree alle condizioni che seguono:

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

I manufatti di cui al presente punto sono limitati ad un massimo di 2 per ogni tratta di percorrenza segnalata nell'apposita tavola n° STR 8 del presente Piano.

5. Modalità di raccordo con la disciplina propria degli ambiti coinvolti, in relazione alla prevalente dominanza delle disposizioni del sistema

Le disposizioni di cui sopra, volte allo sviluppo della fruizione escursionistica, sono applicabili esclusivamente a seguito di approvazione, con le modalità disposte al successivo punto delle presenti Norme, di progetti di itinerari escursionistici estesi a tratte unenti almeno tre "punti significativi" come identificati nella tav. STR 8

6. Modalità di approvazione

I singoli progetti, conformati secondo le indicazioni di cui al presente articolo, costituiscono variante di aggiornamento del PUC e sono approvati con le procedure previste dall'art. 43 della L.R. 36/1997 e s.m. e int.

Art. 50 Il sistema della fruizione balneare

Il sistema comprende tutte le aree, sia appartenenti al Demanio Marittimo sia, in parte minore, di proprietà comunale, idonee alla pratica della balneazione, come delimitate nella Tav. 09 STR, ed ha la finalità di garantire un positivo sviluppo di tale funzione, strategica nei confronti della domanda turistica di Chiavari, in compatibilità con quanto disposto dal Piano Regionale di Tutela dell'Ambiente Marino e Costiero 15 e in coerenza con il Progetto di Utilizzo Comunale delle Aree Demaniali Marittime che disciplina la gestione e l'uso delle aree demaniali ricadenti sul litorale comunale in conformità alla Legge Regionale 28/4/99 n. 13 e s.m. e int.

1. La funzione del sistema nei confronti degli obiettivi del Piano

La qualità dell'immagine del litorale marittimo insieme ad una equilibrata presenza delle strutture atte alla balneazione tale da garantirne la migliore fruizione da parte del pubblico riducendo al massimo la presenza delle strutture permanenti, costituisce una componente rilevante nel disegno del PUC verso una città che trova nella qualità dell'ambiente e nella positività della sua fruizione il riferimento principale nei propri processi di evoluzione futura.
La disciplina di sistema ha il ruolo di riconoscere la peculiarità del litorale balneabile urbano quale risorsa indispensabile e strategica per l'affermazione sia della qualità dell'abitare chiavarese sia dell'offerta turistica che la città esprime, favorendone le possibilità di riqualificazione delle dotazioni balneari nel quadro di una più compiuta fruizione pubblica dell'intero affaccio al mare di cui deve essere garantita la positività dell'immagine anche attraverso il controllo della intervisibilità tra il lido marittimo e la percorrenza urbana litoranea.

2. Modalità attuative

Tutti gli interventi comportanti la realizzazione di strutture artificiali riflettenti il moto ondoso, come definite all'art. 8 del P.T.A.M.C. – Ambito Costiero 15, restano subordinati alla piena osservanza dei disposti di tutale previsto nel medesimo articolo, in relazione alla fascia dinamica di appartenenza.
Costituiscono disposizioni di sistema relativamente alle diverse categorie di dotazioni per la balneazione quanto segue :

3. Stabilimenti balneari

Al fine di dimostrativamente migliorare le qualità dell'attività e dei servizi in atto, anche attraverso un incremento delle strutture esistenti, è ammesso per ciascun stabilimento il rilascio di titolo abilitativo, eccedente l'intervento di manutenzione ordinaria e straordinaria e di semplice ristrutturazione parziale, alle seguenti condizioni:
il progetto deve essere unitario per l'intera superficie a disposizione dello stabilimento e comportare dimostrativamente le condizioni per una classificazione della struttura ai sensi dell'art. 48 della L.R. 2/2008 e s.m. e int. non inferiore a quella attribuita in precedenza.
Il progetto può prevedere un incremento massimo del sedime occupato da strutture coperte (cabine, locali comuni e relativi spazi accessori, servizi generali, tende fisse e simili) nella misura massima del 10% per quanto riguarda le cabine riservate all'uso dei clienti e/o affidate ad uso spogliatoio e del 15% per quanto riguarda i servizi collettivi.

Rinvio
Si intendono richiamati a costituire norma di sistema i contenuti in materia di opere di carattere edilizio previsti nel Progetto di Utilizzo Comunale delle Aree Demaniali Marittime oggetto delle seguenti deliberazioni del Consiglio Comunale:
n° 31 del 15 aprile 2015
n° 32 del 15 aprile 2015
n° 51 del 11 giugno 2015
e comprensivo delle eventuali modifiche a tali documenti disposti dalla Regione Liguria in sede di approvazione di detto Piano.

Art. 51 Il sistema del verde urbano

1. La funzione del sistema nei confronti degli obiettivi del Piano

Appartengono al sistema del verde non direttamente riferibile al sistema agricolo le rilevanti componenti del paesaggio urbano costituite dal verde urbano privato (sistema dei giardini e dei parchi di pertinenza delle abitazioni ed i residui degli spazi ortivi interni al sistema residenziale), dalle sistemazioni a verde delle aree pubbliche (viali, giardini e parchi pubblici, ecc.), da fasce verdi interstiziali con valore ecologico e idreogeologico.
Il sistema, nelle due diverse componenti, è rappresentato nella tav.06 della Struttura del Piano:

Sigla	Definizione	Funzione
Spazi in prevalenza privati		
AS	Assi viari	Infrastruttura di riferimento per la definizione della forma urbana
GPb	Giardini Pubblici	Spazi d'interesse per il disegno di paesaggio, la biodiversità oltre alla funzione di aggregazione sociale
Ssa	Sistema di spazi aperti	Aree costituite da elementi che interagiscono connotando in maniera notevole lo spazio aperto e accogliendo una pluralità di funzioni, come nel caso di Piazza N.S.Orto - via Medaglie d'Oro – Stazione F.S. o nel caso di Piazza Roma (area verde di carattere monumentale, giardino attrezzato, parcheggi, spazi pedonali coperti)
VS	Verde dei servizi	Aree verdi di pertinenza dei servizi d'interesse per la fruizione e la funzione ecologica
PCS	Piazze del centro storico	Piazze da progettare quali spazi unitari anche nelle occasioni di manutenzione straordinaria, con riferimento a pavimentazioni, segnaletica, arredi, verde urbano, ecc.
PE	Piazze espansione ottocentesca	
PFM	Piazze fronte mare	
Spazi in prevalenza		

pubblici		
Gev	Giardini degli edifici vincolati ex D.Lgs.42/2004	Aree verdi di pregio, d'interesse paesaggistico
Gre	Giardini del repertorio degli edifici di valore storico architettonico	Are verdi di pregio, d'interesse paesaggistico
GPr	Giardini privati	Aree verdi d'interesse per l'immagine urbana e la funzione ecologica
OV	Orti e vivai	Aree verdi produttive di carattere vivaistico o residuale domestico
AN	Aree non utilizzate	Area d'interesse per la potenzialità d'uso, la funzione ecologica e la capacità di assorbimento dei suoli
Ve	Verde ecologico	Aree d'interesse per la funzione ecologica e la capacità di assorbimento dei suoli

2. Modalità attuative

La salvaguardia dell'intero sistema costituisce componente irrinunciabile tra gli obiettivi del Piano, che pertanto ne dispone la rigorosa conservazione.
Le superfici di giardini o parchi interni agli ambiti a dominante abitativa, segnalati nella tavola del Piano sono da conservarsi nello stato attuale con divieto di alterazione delle componenti vegetali di valore ambientale presenti.
All'interno di essi sono vietati gli scavi, la formazione di volumi interrati di qualsiasi tipo, le pavimentazioni artificiali non costituenti semplici passaggi per il transito e la sosta delle persone.

Sigla	**Definizione**	**Usi e azioni previste**
Spazi in prevalenza privati		
AS	Assi viari	Progettazione unitaria
GPb	Giardini Pubblici	Conservazione e mantenimento
Ssa	Sistema di spazi aperti	Conservazione, Mantenimento, Riqualificazione
VS	Verde dei servizi	Conservazione, Mantenimento, Riqualificazione
PCS	Piazze del centro storico	Piazze da progettare quali spazi unitari anche nelle occasioni di manutenzione straordinaria, con riferimento a pavimentazioni, segnaletica, arredi, verde urbano, ecc.
PE	Piazze espansione ottocentesca	
PFM	Piazze fronte mare	
Spazi in prevalenza pubblici		
Gev	Giardini degli edifici vincolati ex D.Lgs.42/2004	Conservazione
Gre	Giardini del repertorio degli edifici di valore storico architettonico	Conservazione

GPr	Giardini privati	Conservazione, mantenimento, riqualificazione
OV	Orti e vivai	Conservazione, mantenimento, riqualificazione
AN	Aree non utilizzate	Recupero, nuovi impieghi entro progetto che preveda il mantenimento di superfici permeabili non inferiori al 50%
Ve	Verde ecologico	Mantenimento delle superfici permeabili, mantenimento e riqualificazione di sistemazioni e coperture arboree

3. Modalità di raccordo con la disciplina propria degli ambiti coinvolti, in relazione alla prevalente dominanza delle disposizioni del sistema

Le disposizioni di tutela degli spazi verdi privati definiti nella tavola quali giardini privati (Gev, Gre e GPr) operano direttamente in termini sovraordinati rispetto alle norme dell'ambito interessato.
Relativamente agli spazi verdi di carattere pubblico la colonna usi e azioni previste ha carattere di indirizzo nei confronti della progettazione di tutti gli interventi interessanti lo stato del verde, con obbligo di motivazione in congruità in sede di progetto.

4. Modalità di approvazione

I singoli progetti sono approvati con le modalità previste dalla L.R. 16/2008 e s.m., con obbligo di corredare i progetti di relazione agronomica e paesistica atta a illustrare le modalità di conservazione del sistema vegetale presente ed a favorirne la miglior qualificazione all'interno del quadro paesistico d'intorno.
E' facoltà del Comune nel caso di interventi privati che prevedano modifiche significative nella sistemazione delle aree a verde o delle sue singole componenti (es. nel caso di rimozione di alberi d'alto o medio fusto e loro sostituzione) richiedere che l'impegno alla ricostituzione in compensazione delle qualità ecologiche e d'immagine del verde preesistente sia garantito attraverso adeguato deposito cauzionale.

TITOLO IV - NORME DEL DISTRETTO

Art. 52. DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE "Colmata e Lido"

1. Individuazione

Il Distretto è costituito dalle are comprese tra corso Colombo e viale Tito Groppo a nord (con esclusione delle preesistenze edilizie), la foce dell'Entella a est, il mare a sud, il porto turistico a ovest. È l'area interessata dall'edificio monumentale del Lido e della sua piscina sportiva in disuso, dagli stabilimenti balneari, dagli impianti per il gioco delle bocce, il calcio, e i numerosi parcheggi alla colmata.



2. Le condizioni attuali

2.1. Contesto territoriale

L'area è di grande pregio urbano e paesaggistico, affacciata sul golfo del Tigullio, ottimamente infrastrutturata, già interessata dal SUA di Piazza dell'Umanità, parte rilevante del fronte mare di Chiavari sia per posizione sia per estensione. Il fronte mare di Chiavari è oggetto in questi anni di previsioni in corso di attuazione, come l'ampliamento del porto turistico, approvate, come nel caso del SUA ex cantieri navali e del SUA di Preli, in corso di approvazione come nel caso del recupero dell'ex colonia Fara. Nel complesso gli interventi sul waterfront di Chiavari potrebbero contribuire a qualificare la città, sotto il profilo dell'immagine urbana e delle attività, a mantenere nel tempo la capacità attrattiva della città.

2.2. Principali funzioni presenti

Sono presenti servizi e funzioni turistiche quali: parcheggi, campi da bocce e campi di calcio, aree verdi, stabilimenti balneari, attrezzature per sport nautici, piscine. Sono presenti importanti spazi dismessi, quali l'ex piscina olimpionica del Lido.

2.3. Infrastrutture d'accesso

Uno dei fattori di pregio dell'area riguarda l'ottima posizione sotto il profilo infrastrutturale. Il porto turistico è adiacente, nelle vicinanze si trova la stazione ferroviaria e, sotto il profilo viario, è servita da strade urbane principali, quali corso Colombo e Viale Tito Groppo. L'accesso da Viale Tito Groppo può essere ulteriormente migliorato con il raddoppio del fornice di accesso, come previsto dal PUC. Di rilevanza paesaggistica poi è la presenza del tratto pedonale terminale del lungo Entella e della passeggiata a mare, a partire dal porto.

2.4. Elementi salienti e risorse specifiche presenti nell'area

- La foce Entella e l'affaccio a mare
- Il Lido e la ex piscina olimpionica
- L'ampio riempimento di Colmata
- Il collegamento con il porto turistico

3. Sintesi interpretativa degli esiti della D.F.

3.1 Elementi di crisi

- Inattuabilità del SUA piazza dell'Umanità, a fronte delle aste andate deserte e delle mutate condizioni generali
- Sottoutilizzo di estese aree pregiate, libere da vincoli e di proprietà comunale
- Scarsa definizione delle aree pubbliche nel tratto terminale dell'Entella
- Sottoutilizzo delle potenzialità sotto il profilo degli spazi per gli sport acquatici e la fruizione balneare
- Scarsa capacità attrattiva generale del fronte mare rispetto al centro urbano
- Scarsa identità positiva d'immagine
- Assenza di elementi di continuità vegetazionali e ciclopedonali

3.2. Elementi di valore

Disponibilità strategica di una consistente superficie comunale di cui si rilevano tra le principali caratteristiche:

- Localizzazione di pregio in fronte mare
- Contiguità con le aree di foce Entella
- Ottima accessibilità urbana e territoriale per la prossimità alla stazione ferroviaria, l'aderenza ad assi urbani principali, la contiguità al porto turistico
- Contiguità con le aree del porto turistico e gli assi ciclopedonali
- Condizioni di sicurezza idrogeologica
- Preesistenze di pregio quali il complesso del Lido
- Estensione notevole delle aree, complessivamente di nove ettari lordi, incluse le spiagge

3.3. Condizioni presenti

ambientale: la spiaggia del Lido, la parte terminale della sponda destra dell'Entella,
acque pubbliche: la foce dell'Entella

idrogeologico: data la localizzazione litoranea è da considerare nelle previsioni d'intervento l'altezza della falda e la presenza di acqua salata, vicine alla quota di superficie
rischio idraulico: basso, le aree non sono rilevate come esondabili

4. Indirizzi della pianificazione di Livello territoriale:

PTR bozza adottata PDD n°32 in data 8/11/2014
Area di Concertazione 12 Città dell'Entella
L'area in oggetto è contigua alle aree individuate nel contesto orientato alla soluzione dei temi ambientali, paesaggistici e insediativi della piana di fondovalle dell'Entella.
Costa
Uso del suolo (2012 sc.1:25000): aree portuali e per il diporto, aree sportive (campi), campeggi e strutture turistico ricettive (Lido e stabilimenti balneari) suoli rimaneggiati e artefatti (fronte mare colmata)
Carte della sensibilità a terra: connotazione assente
Aurelia: passaggio a mare della via Aurelia più recente, vincoli architettonici puntuali: Chiesa delle Giannelline, Stabilimento balneare il Lido, monumento a C.Colombo di F.Messina.

PTCP
Ambito Entella 66, 72
Assetto Insediativo ID MO A, AI MA
Assetto Vegetazionale COL ISS MA
Assetto Geomorfologico MO B

P.T.A.M.C.
Paraggio n°11 Foce Entella
Regimi normativi
Colmata: assente
Lido: Costa bassa fascia dinamica FDA, FDB, FDC; Area di valenza naturalistica ASR aree di spiaggia di ripristino ambientale di cui all'art.12 delle NdA.
Estratto art.12 commi 2 e 3:
2) l'area di spiaggia destinate al recupero vegetazionale è individuata nel rispetto dei seguenti criteri:
- la superficie complessiva dell'area non dovrà essere inferiore al 5% della superficie della ASR o, in alternativa, a 1000 m2.
- laddove nello stesso comune esistano più ASR il Comune può, motivatamente, ridurre le superfici di una o più "aree di spiaggia destinate al recupero vegetazionale", bilanciandole con un congruo incremento di altre.
- ciascuna area di spiaggia destinata al recupero vegetazionale è individuata cartograficamente
ad una scala adeguata (dettaglio non inferiore 1:2.000): il Comune provvede a trasmettere alla Regione l'individuazione delle aree ed ogni successivo aggiornamento, nonché i risultati di un monitoraggio fotografico (da realizzarsi annualmente, nel periodo tra maggio e settembre),
avente ad oggetto lo stato dell'area e le specie vegetali rinvenute.
3) Nelle ASR di cui all'articolo 11, comma 1 lett. a), non è consentita la trasformazione del suolo sabbioso con opere di copertura, asfaltatura, impermeabilizzazione; è fatto salvo il caso in cui la trasformazione sia prevista nell'ambito di opere di interesse pubblico strategico per il Comune; in questo caso il progetto deve prevedere, nella

stessa ASR, interventi di mitigazione e compensazione che perseguano gli obiettivi delle presenti norme.

PdB Stralcio ex DL 180/1998 Ambito 16 Fiume Entella
Suscettività al dissesto bassa PG1 e molto bassa PG0 (art.16.c.4), classi speciali Tipo B2 riporti antropici (art.16 bis. c. 5)
Fasce di inondabilità B e C
Rischio geologico moderato R1, lieve o trascurabile R0
Rischio idraulico molto elevato R4 e medio R2
Vincolo idrogeologico assente
Aree storicamente inondate, aree inondabili con tempo di ritorno T200 e T500

PTC PROVINCIALE

Variante SISTEMI TERRITORIALI STRATEGICI
adottata D.C.S. n°40 del 30.12.2013

SISTEMA TERRITORIALE STRATEGICO 2 - Sistema produttivo orientale
Scheda 2 : "SISTEMA PRODUTTIVO ORIENTALE GENOVESE": rilancio del sistema produttivo della Fontanabuona, riassetto delle attività produttive costiere, consolidamento del sistema industriale della Val Petronio, integrato con il riassetto idrogeologico del Torrente Lavagna e del Fiume Entella e il tracciato della "Nuova Aurelia". Il tema attua le indicazioni del PTR/PTC della Costa/PTC, proponendo un insieme coordinato di azioni mirate a:

- rilanciare il sistema produttivo della Fontanabuona, mediante l'individuazione di nuovi insediamenti industriali che consentano anche operazioni di ricollocazione di attività produttive non compatibili con i tessuti urbani e possano garantire il riassetto idrogeologico del Torrente Lavagna;
- la riqualificazione degli affacci a mare interessati da attività produttive;
- il consolidamento e la diversificazione della attività produttive della Val Petronio, mediante l'individuazione di nuovi insediamenti artigianali;
- la riqualificazione idrogeologica, urbanistica ed ambientale dell'area urbana dell'Entella, in grado di integrare i temi del riassetto idrogeologico e del tracciato della "Nuova Aurelia".

Indicatori del Progetto Integrato:
1. Elemento motore: riassetto idrogeologico delle vallate Lavagna, Entella, Gromolo/Petronio, il potenziamento della viabilità di livello territoriale, **la riqualificazione dei water front urbani**;
2. Esternalità positive da sfruttare: rilancio del ruolo turistico di Genova; la nuova direttrice della "gronda di levante" A12; l'espansione del settore nautico e della **portualità turistica**.
3. Esternalità negative da limitare: recessione del comparto ardesiaco per effetto della globalizzazione del settore; contenimento dell'impatto ambientale della "Gronda di Levante A12".
4. Potenziale di sinergie da espandere: integrazione tra i sistemi commerciali della costa e delle vallate; riqualificazione urbana e rilancio delle vallate per effetto della ridistribuzione di funzioni produttive; riequilibrio ambientale tra costa e entroterra.
Governance e partenariato: coinvolgimento degli Enti e degli attori locali nel processo di coopianificazione (Accordi di Pianificazione), anche sulla base delle esperienze del PRUSST Sestri Levante – Casarza Ligure, del Patto Territoriale del Tigullio-Fontanabuona, **del progetto integrato "Città dell'Entella" in corso di**

realizzazione tra Provincia di Genova e i Comuni di Chiavari, Lavagna, Carasco, Cogorno, Leivi.
(Ambito per la Co-pianificazione)

OBIETTIVI
A) Obiettivi di sviluppo territoriale e di riorganizzazione dei sistemi produttivi
- Riordino e riqualificazione logistica del sistema produttivo dei fondovalle Lavagna e Petronio da organizzare come distretti industriali in grado di diversificare le attività, rilanciare l'economia locale e consentire operazioni di ricollocazione di attività produttive non compatibili con i tessuti urbani,
- Consolidamento e diversificazione della attività produttive esistenti compatibili con il contesto, mediante l'individuazione di nuovi insediamenti artigianali, anche commisti con la residenza,
- Integrazione delle previsioni di nuove infrastrutture (tunnel costa-entroterra, nuova viabilità Entella) con il sistema della viabilità territoriale esistente, finalizzata al potenziamento complessivo delle connessioni fra gli ambiti del levante ed al superamento delle criticità attuali alla scala di ciascun ambito,
- Riqualificazione degli affacci a mare interessati da attività produttive.

B) Obiettivi di riqualificazione ambientale
- Riassetto idrogeologico del Torrente Lavagna e messa in sicurezza delle aree insediate,
- Riqualificazione idrogeologica, urbanistica e ambientale dell'area urbana dell'Entella, in grado di integrare i temi del riassetto idrogeologico e delle previsioni viarie,
- **Incremento della connotazione plurifunzionale del territorio** e, conseguentemente, della capacità di mantenere la propria identità a fronte dei fenomeni evolutivi,
- **Rafforzamento delle infrastrutture verdi** (corridoi ecologici, sponde naturalistiche, sistema delle aree verdi pubbliche e private) e blu,
- **Riqualificazione dei waterfront fluviali**, a fini ecologici, manutentivi, paesaggistici e di fruizione collettiva
- **Riqualificazione dei fronti urbani**: le strade commerciali, gli attraversamenti urbani,
- Riqualificazione del paesaggio industriale: la riorganizzazione funzionale, il linguaggio architettonico, i materiali, le sistemazioni esterne e il verde,
- Riconfigurazione reti energetiche ed ecologiche anche a servizio delle attività produttive.

C) Obiettivi di coesione sociale e identità territoriale
- Potenziamento dell'accessibilità ai servizi territoriali per la popolazione insediata nelle valli del levante,
- Rafforzamento della coesione sociale, anche attraverso il coordinamento e l'integrazione dei servizi di interesse collettivo a scala sovracomunale, tra cui **in particolare i centri di formazione professionale,**
- Consolidamento dei livelli occupazionali, attraverso il rafforzamento delle attività produttive storiche (ardesia, nautica, damaschi, prodotti alimentari) ma anche **la creazione di attività produttive innovative**, capaci di rafforzare l'identità delle vallate.

SCHEMA OBIETTIVI
Riqualificazione ambientale
Costituzione di corridoi verdi e blu e ***riqualificazione paesaggistica*** degli insediamenti produttivi,
Sviluppo territoriale e di riorganizzazione dei sistemi produttivi

Diversificazione dell'offerta produttiva e integrazione con il contesto ambientale e riqualificazione degli affacci a mare,
Coesione sociale e identità territoriale
Potenziamento dell'accessibilità ai servizi comprensoriali, rafforzamento della coesione sociale, ***consolidamento dei livelli occupazionali***.
Percorsi di Co-pianificazione: Conferenze d'ambito art. 24 delle Norme del PTC, Accordi di Programma/di Pianificazione, Programmazione negoziata, Protocolli d'Intesa

P.U.D.
Normativa (bozza dicembre 2014)
ART. 40 - ZONA LIDO – DALLA FOCE DEL FIUME ENTELLA ALL'INIZIO DELLA SCOGLIERA ARTIFICIALE DI P.ZZA DELL'UMANITA'.

40.1 – Il tratto di costa compreso tra la foce del fiume Entella e la scogliera artificiale di P.zza dell'Umanità si caratterizza per la presenza di un arenile sabbioso e particolarmente profondo. La superficie balneabile infatti raggiunge i 26.753 mq per un fronte mare balneabile di appena ml 204, registrando quindi una profondità media di circa m 130.
La colonia marina (Istituto S. Marta) e i tre stabilimenti balneari (Bagni Lido, Bagni Esperia, Bagni Giardini), le cui strutture ricadono in parte su suolo comunale, sono ricompresi tra le due spiagge libere 001 e 002.
40.2 – Le concessioni demaniali esistenti sono quelle riportate di seguito:
1) **C.D.M. n. 5/2006** e suppl. n. 6/2012 "BEACH BREAK SURF CLUB", mq. 160 per realizzare e mantenere una struttura a servizio dell'attività sportiva del surf;
2) **C.D.M. n. 3/2004** "Lido Blu s.r.l.", mq. 10.758, fronte mare ml 51,17, per stabilimento balneare.
Lo stabilimento balneare denominato "Bagni Lido" ricomprende anche un'area insistente su suolo comunale di circa mq. 6.475, relativa all'edificio in muratura, alle due piscine e all'area parcheggio, che è stata concessa in uso con atto rep. n. 2663 in data 23/03/2000;
3) **C.D.M. n. 11/2004** "Istituto S. Marta", mq. 1.535, fronte mare ml. 10, per colonia marina.
La colonia marina "S. Marta" ricomprende anche un'area comunale di mq. 370 sulla quale insiste gran parte delle strutture;
4) **C.D.M. n. 13/2004** "Bagni Esperia s.a.s.", mq. 6.343, fronte mare ml. 44, per stabilimento balneare. Lo stabilimento "Bagni Esperia" ricomprende anche un'area comunale di mq. 430 sulla quale insiste gran parte delle strutture.
5) **C.D.M. n. 15/2004** "Bagni Giardini s.n.c.", mq. 5.177, fronte mare ml. 45, per stabilimento balneare. Lo stabilimento "Bagni Giardini" ricomprende anche un'area comunale di mq. 298 sulla quale insiste gran parte delle strutture.
6**) C.D.M. n. 6/2011** "Comune di Chiavari", per mq. 784,51 per mantenere la strada al molo "Lido".
Le concessioni hanno tutte scadenze il 31.12.2020, ex art.34-duodecies D.L.194/2009 convertito in legge 26 febbraio 2010, n. 25.

5. Obiettivi della pianificazione del Distretto

Tenuto conto della necessità di mantenere e consolidare il tessuto produttivo di servizi qualificati di Chiavari come condizione necessaria alla vitalità della città stessa, penalizzata dalla crisi strutturale sentita nei settori produttivi del comprensorio e dal comparto commerciale, dalla perdita di funzioni pregiate quali il tribunale, dall'emigrazione della popolazione attiva più giovane, tenuto conto delle

caratteristiche dell'area, per proprietà, fattori localizzativi, accessibilità, vincoli (ambientali, paesaggistici, d'uso), l'impiego della principale area pregiata (per localizzazione, infrastrutturazione, estensione) nella disponibilità del Comune è volto a creare, in corrispondenza della Colmata, e all'interno di un disegno complessivo di elevata qualità urbana di spazi per il lavoro nei settori innovativi (digitale, informatica, governance aziendale ecc.) con presenza al proprio interno di strutture (l'incubatore d'impresa) in grado di favorire attraverso agevolazioni e sostegno "di prima fase" lo sviluppo e la crescita di nuove attività (circa 500 p.l.).
Ridisegno dell'area urbana mediante la creazione di un polo di servizi urbani qualificati (parcheggi, attrezzature sportive, spazi ricreativi e culturali) inseriti all'interno di una forte immagine di verde d'alto e medio fusto e di sistemazione costiera.

In sintesi l'intervento ha l'obiettivo di conseguire:
- L'insediamento di funzioni pregiate capaci di mantenere il rango di riferimento territoriale per le attività produttive del terziario e dei servizi pregiati,
- L'integrazione dell'area nell'ambito urbano,
- La riqualificazione paesaggistica di una porzione del fronte mare situata tra il porticciolo turistico e la Foce Entella,
- Il recupero, la ristrutturazione e la creazione di servizi qualificati e spazi per il tempo libero,

Tutti questi interventi nel complesso sono capaci di costituire una polarità tale da riverberare gli effetti positivi alla scala urbana e territoriale.

1.1. tessuto produttivo qualificato

Si mette in gioco l'area comunale per la creazione di un polo produttivo tecnologico, innovativo e compatibile con l'ambito urbano pregiato del fronte mare.
La proposta insediativa di funzioni produttive qualificate si avvale della localizzazione, sul mare - eppure in città - contigua al porto turistico, alla passeggiata, quali elementi attrattori per la delocalizzazione dai centri urbani del nord Italia e la creazioni di sedi appropriate per le nuove imprese che tra l'altro possono usufruire del supporto di un tessuto locale maturo, imprenditoriale e di servizi.
Si conferma la proposta emersa nel corso della formazione del Piano, dal dibattito pubblico e dalle istanze ricevute, di creazione di un incubatore per le nuove imprese tecnologiche digitali, con la presenza di servizi qualificati e attività terziarie di supporto.

1.2. vitalità e fruibilità con l'introduzione di funzioni urbane complementari e servizi

Oltre al potenziamento del tessuto produttivo qualificato l'attuazione delle previsioni del Distretto è volta conseguire l'integrazione nel tessuto urbano attraverso l'introduzione di funzioni attrattive culturali, sportive, del tempo libero, oltre alla qualità delle sistemazioni esterne e degli spazi aperti.
In questo senso è previsto il mantenimento delle funzioni sportive presenti ricollocate in spazi adeguati, la nuova dotazione di spazi attrezzati per il gioco e lo sport, l'impiego polifunzionale e flessibile del campo sportivo anche come arena spettacoli.

La presenza di una quota di residenza è considerata necessaria sia per connotare l'area in senso urbano con un mix di funzioni che presidino le condizioni di vivibilità nell'intero arco della giornata, sia per la creazione di residenze convenzionate per i

nuovi addetti, sia per conseguire effettive condizioni di sostenibilità economica dell'intervento, anche alla luce della recente storia urbanistica del comparto.
In analogia è da prevedersi la presenza di attività tipiche qualificanti la vitalità dell'ambiente urbano nell'arco dell'intera giornata quali i pubblici esercizi e la distribuzione al dettaglio, con privilegio per gli esercizi di vendita specializzati legati alla presenza di spazi sportivi, ricreativi e per il tempo libero ed alla contiguità con la struttura portuale turistica.

L'area, come nel previgente SUA, comprende anche l'ambito del Lido, quale area da riqualificare confermando gli stabilimenti balneari e ristrutturando gli impianti sportivi in modo da giungere a nuove configurazioni e dotazioni di qualità (piscina olimpionica, campi da bocce, nautica minore, pesca sportiva, sport acquatici, parco acquatico).

Sempre sotto il profilo delle funzioni pregiate si prevede la possibilità di realizzare un centro congressi, spazi didattici / espositivi / di ricerca sulle nuove tecnologie (parco tecnologico),
Si prevede la conferma dei parcheggi pubblici esistenti per un totale doi circa 700 posti auto.

1.3. qualificazione paesaggistica e ambientale

Un obiettivo di rilievo per il distretto è la creazione di uno spazio urbano qualificato in cui le prestazioni inerenti la sostenibilità ambientale e la qualità paesaggistica, assumono particolare significato.
È prevista:
- La creazione di spazi e di sistemazioni verdi, sia di mitigazione degli interventi, sia d'integrazione ambientale, con una forte immagine di verde d'alto e medio fusto,
- La continuità pedonale e ciclabile con il tessuto circostante, di cerniera tra passeggiata a mare e foce Entella, con significativi tratti e scorci costieri,
- Il recupero dei valori d'immagine e culturali presenti nel distretto quali il Lido e la piscina olimpionica,
- La creazione di nuovi valori identitari riconducibili alla qualità edilizia e alla sua integrazione nel contesto del fronte mare e del tessuto esistente su viale Tito Groppo.

1.4. Requisiti prestazionali

1.4.1. Difesa del suolo e ambiente marino:

L'intervento dovrà:
- garantire le condizioni previste dal Piano dell'Ambiente Marino e Costiero attraverso il mantenimento di superfici naturali nell'arenile della zona Lido,
- consolidare le difese a mare come previsto nel SUA previgente opportunamente verificate e dimensionate con attenzione ai valori d'immagine e alla fruibilità della costa,
- mantenere ampie superfici permeabili del suolo,
- prevedere vasche di accumulo e riuso delle acque piovane a fini irrigui,
- considerare il sistema di regimazione delle acque meteoriche.

1.4.2. Sostenibilità ambientale:

La realizzabilità del progetto è subordinata alla rispondenza a una serie di requisiti inerenti varie componenti.

1.4.3. Ambiente:

La realizzabilità dell'intervento è subordinata alla sostenibilità delle pressioni antropiche sotto il profilo dell'approvvigionamento idrico, della capacità di depurazione degli impianti esistenti, della rispondenza degli edifici a requisiti di efficienza energetica (classe A, B), del rispetto delle condizioni previste dal Piano dell'Ambiente Marino e Costiero inerenti la biodiversità.
Ovvero l'elaborazione del progetto deve farsi carico di verificare la rispondenza alla capacità di assorbimento della pressione antropica indotta e dell'adozione di ogni misura volta a mitigarla.

1.4.4. Infrastrutture:

Le aree risultano accessibili dalla viabilità a mare esistente. Il progetto deve prevedere il mantenimento dei parcheggi pubblici esistenti a servizio della città. Deve essere prevista la realizzazione, senza soluzioni di continuità, di collegamenti ciclopedonali costieri che colleghino la passeggiata a mare esistente con l'area e il parco di foce Entella.
I percorsi pedonali pubblici interni devono essere correttamente dimensionati e attrezzati sotto il profilo della fruibilità e della sicurezza da parte di tutte le persone, devono garantire la permeabilità dell'area dal tessuto edilizio esistente.
I parcheggi pertinenziali devono essere realizzati prevalentemente in spazi coperti, integrati alle strutture edilizie per ridurne la visibilità.
Devono essere previsti stalli per la sosta di biciclette, opportunamente dimensionati e collocati.
Deve essere previsto un opportuno collegamento (ciclopedonale) con l'area portuale turistica.

1.4.5. Servizi:

Tra le funzioni connotanti le previsioni troviamo l'incubatore/acceleratore di imprese digitali, lo spazio congressi che, benché a gestione privata hanno il valore di spazi d'interesse comune e di spazi per la formazione professionale e che devono rispondere all'obiettivo di formazione, sostegno e sviluppo di nuove e giovani imprese.
Per quanto concerne i servizi di livello locale i servizi devono garantire il mantenimento e miglioramento delle dotazioni esistenti e pertanto è prevista la ricollocazione e adeguamento degli spazi sportivi (campi da bocce, campi da gioco calcio, campi da tennis, sede e attracco per pesca sportiva), l'incremento di spazi per il tempo libero, con attenzione alle attrezzature che migliorano la vivibilità dell'area, quali gli spazi attrezzati per il gioco dei bambini, gli spazi verdi.

1.4.6. Commercio e pubblici esercizi:

È ammessa unicamente la presenza di pubblici esercizi e di negozi di vicinato di piccola dimensione o di negozi specializzati (nuove tecnologie, sport) con il senso di connettivo urbano e volti alla fruizione turistica di fronte mare, in modo tale da contribuire alla vitalità dell'area senza costituire però, per dimensione e concentrazione, un elemento di conflitto con le aree commerciali del centro urbano.

1.4.7. Sistema insediativo:

La previsione dà luogo a un nuovo insediamento costiero integrato nella città esistente.
I volumi previsti dovranno essere realizzati nell'ambito di un progetto unitario che

consideri la relazione con il tessuto edilizio esistente, l'inserimento nel tessuto urbano, la prossimità al porto turistico, l'equilibrio tra volumi edilizi e spazi aperti, il mantenimento dei valori architettonici presenti e l'attribuzione di nuovi valori dati dalla qualità edilizia, con l'adozione di soluzioni innovative di rispondenza a criteri bioclimatici improntati al confort e al risparmio energetico, ai requisiti di accessibilità e fruibilità, e dati dalla qualità paesaggistica inerente la considerazione della localizzazione in fronte mare e in prossimità della foce Entella, la previsione di essenze e coperture vegetali su vaste superfici continue.

1.4.8. Paesaggio:

I volumi edilizi previsti dovranno essere realizzati nell'ambito di un progetto di corretto inserimento paesaggistico con riferimento all'intero fronte mare e allo sfondo urbano retrostante. Sebbene siano presenti valori architettonici puntuali (la Fara, piazza Gagliardo, il Lido) il fronte mare di Chiavari è un luogo reso eccezionale dalla meravigliosa vista sul Golfo e il promontorio di Portofino, mentre è debole la qualità edilizia nell'insieme connotata da eterogeneità e frammentazione, con una consistente quota recente e urbana priva di qualità paesaggistiche proprie.
Il nuovo insediamento, tanto più per l'eccezionalità della situazione all'interno di un tessuto urbano compiuto e saturo, deve contribuire a riqualificare l'intero fronte mare costituendo un polo attrattivo d'interesse anche sotto questo profilo.

1.4.9. Disciplina urbanistico-edilizia e paesistica da osservarsi nel P.U.O.

Superficie del distretto mq. 116.000 mq. di cui circa mq. 84.000 di proprietà comunale (Piazza Giovanni Paolo II, impianti sportivi, complesso del Lido, viabilità, parcheggi e verde pubblico, porzione stabilimenti balneari) ed il resto di competenza demaniale.

1.4.10. Funzioni obbligatorie da prevedersi nel P.U.O.

Dotazioni e spazi per la funzione caratterizzante:

- Strutture per attività produttive e direzionali necessitanti di strutture paesisticamente e ecologicamente compatibili in misura corrispondente a 450 posti lavoro pari a (450x14) mq. 6300 di S.A. con possibilità di variazione in più o in meno di un massimo del 20%.
- Struttura convegnistica per almeno 500 posti completa di spazi accessori

Dotazioni e spazi pubblici ;
Le dotazioni pubbliche dovranno comprendere in superficie almeno il 70% della superficie totale della proprietà comunale compresa nel P.U.O. e consteranno di:

- Dotazioni di parcheggio pubblico – almeno 650 p.a.
- Campo di calcio regolamentare e annessi di servizio
- Passeggiata a mare, Pista ciclabile perimetrale e dotazioni e arredi dello spazio a verde pubblico in misura di almeno 4 ha.

Funzioni accessorie
Al fine del coordinamento complessivo dell'intervento e onde garantirne la compatibilità del quadro economico di fattibilità è consentito che l'intervento comprenda:

- la funzione residenziale ® sino ad un massimo di mq. 8.500 di S.A o alternativamente a quote di essa la funzione turistico ricettiva in misura pari al 120% di dette quote.
- La funzione commerciale esclusivamente destinata a funzioni di vicinato e pubblici esercizi oltre che attività ricreative e di spettacolo, limitatamente alle attività di distribuzione di vicinato in misura non superiore a mq. 1.000.

Condizioni particolari della funzione residenziale
Quote non inferiori al 25% della S.A. destinata a funzioni residenziali debbono essere riservate all'utilizzo in termini di ERS, con canoni di locazione e prezzi di vendita soggetti a convenzione con il Comune, a soggetti aventi o esercenti attività all'interno delle funzioni produttive del complesso.

Utilizzo aree demaniali
Le superfici di proprietà demaniale potranno essere utilizzate oltre che per le strutture di difesa marittima, per la realizzazione di passeggiata a mare pubblica e per le attività di servizio alla balneazione sulla base delle concessioni rilasciate.
E' ammessa la formazione di nuove strutture destinate al miglioramento della fruizione ricreativa integrata alla balneazione.

1.4.11. Modalità di attuazione delle previsioni

L'attuazione delle previsioni resta subordinata alla preventiva approvazione di P.U.O. esteso all'intera zona da approvarsi in connessione con uno specifico Accordo di Programma, attesa l'incidenza rilevante della previsione di trasformazione su aree sia di proprietà comunali che demaniale e comprendenti tra l'altro la realizzazione delle difese costiere nell'osservanza di quanto disposto dal Piano di tutela dell'ambiente marino e costiero.
L'Accordo di Programma, da promuoversi a cura dell'Amministrazione Comunale, con l'eventuale concorso di soggetto attuatore individuato a mezzo di procedura pubblica anche nelle forme della finanza di progetto, costituirà sede di intesa delle Amministrazioni interessate (Regione, Città Metropolitana e Comune) nell'ambito delle rispettive competenze e dovrà ai sensi dell'art. 58 della L.R. 36/1997 e s.m. disporre le necessarie garanzie per la compiuta attuazione delle previsioni approvate, nei termini previsti dal progetto, con particolare riguardo a tutte le opere di carattere o interesse pubblico previste.

1.4.12. Obbligazioni in materia di E.R.P. (L.R. 38/2007 e s.m.)
La quota di Edilizia Residenziale Pubblica da realizzare in connessione all'attuazione delle previsioni del Distretto resta determinata nell'8% del totale della S.A. con funzione residenziale (esclusa la quota destinata a E.R.S.) prevista dal P.U.O.
Essa potrà essere realizzata in tutto o in parte all'interno del Distretto ed in tal caso la superficie destinata a tale destinazione è aggiuntiva rispetto a quella prevista, anche ove eccedente il margine di flessibilità indicato al precedente punto 5.4.10.
E' altresì ammesso che l'intera quota o quella residuale dalla eventuale riserva all'interno sia realizzata all'esterno, in altra area preferibilmente all'interno dell'ambito ARI-Q-Ri nel settore già individuato dal PUC come destinato ad accogliere intervento di E.R.P. (settore a ponente della parte terminale a monte di via S. Pio X).

1.4.13. Disciplina su possibilità di articolazione in lotti

Ferme restando le disposizioni di garanzia relative all'intera attuazione delle previsioni del P.U.O. unitario, lo stesso potrà prevedere una attuazione frazionata, attraverso il rilascio di successivi singoli permessi di costruire, relativi a lotti unitari di intervento già individuati all'interno del P.U.O.

TITOLO V – DISPOSIZIONI FINALI E DI RACCORDO

Art. 53. 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. 54. 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 effettivamente iniziati e~~ siano completati entro i termini stabiliti dal titolo stesso.
Resta parimenti ferma la facoltà di apportare ai titoli già rilasciati varianti in corso d'opera 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.

Art. 55. 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.

2. Rapporti con il R.E.

In caso di contrasto apparente tra le disposizioni del Regolamento Edilizio vigente e quelle contenute nelle presenti Norme, prevalgono queste ultime.

Art. 56. 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 ed al relativo Regolamento approvato con D.C.C. n° 104 del 26 luglio 2010.
Nel caso di superamento dei limiti posti per la zona dovranno essere predisposti i prescritti piani di risanamento.

INDICE

TITOLO I - GENERALITÀ 1

CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI ED INTERPRETATIVE 1

Art. 1. Oggetto e articolazione delle Norme. 1
Art. 2. Elementi dispositivi del P.U.C. 2
Art. 3. Modalità di applicazione e livelli dispositivi del Piano 2
Art. 4. L'articolazione dispositiva 3
1. Generalità 3
2. Disciplina degli Ambiti 3
3. Articolazione della disciplina 3
3.1 Disposizioni generali valide per indirizzo così articolate: 4
3.2. Disposizioni specificative per singoli ambiti 4
3.3. Disposizioni puntuali con carattere di prevalenza 4
3.3.1. Il Repertorio delle schede di singolo edificio 4
3.3.2. Il Repertorio dei progetti d'area 4
3.4. Disposizioni di sistema 5
3.5. Il livello della disciplina condizionata 6
Art. 5. Credito edilizio 6
Art. 6. Disposizioni per l'utilizzo dei crediti edilizi 6
Art. 7. Variazione di destinazione d'uso in assenza di opere edilizie 7

CAPO II – RIPARTIZIONE DEL TERRITORIO 8

Art. 8. Ripartizione del territorio in Ambiti e Distretti 8
e definizione dei Sistemi 8
1. AMBITI DI CONSERVAZIONE 8
2. AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE 9
3. AMBITI DI COMPLETAMENTO 9
4. AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE CONDIZIONATO 9
5. DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE 10
6. IDENTIFICAZIONE DEI SISTEMI 10
6.1. Il sistema della città della cultura e della storia 10
6.2. Sistema dell'oliveto produttivo 10
6.3. il sistema della ricettività turistica 10
6.4. Il sistema della mobilità leggera 10
6.5. Il sistema della distribuzione commerciale 10
6.6. Il sistema della fruizione escursionistica 11
6.7. Il sistema della fruizione balneare 11
6.8. Il sistema del verde urbano 11
Art. 9. Disciplina paesistica. 12

CAPO III – VARIANTI E MONITORAGGIO 13

Art. 10. Aggiornamenti, revisioni e varianti al PUC 13
Art. 11 Margini di flessibilità operativa delle previsioni 13
1. Variabilità generale automatica delle perimetrazioni 13
2. Margini di flessibilità interna alle disposizioni di zona 13
Art. 12 Programma di monitoraggio connesso al procedimento VAS ai sensi della L.R. 32/2012 e s.m. 14
1. Indicatori di salubrità ambientale 14
2. Varianti al Piano e verifiche del programma di monitoraggio 14
3. Verifica della capacità depurativa 14

CAPO IV – DEFINIZIONI 15

Art. 13. Definizione dei parametri urbanistici e edilizi e di elementi di rilievo assunti dal Piano. 15
1. Parametri urbanistico-edilizi indicati nella Legge Regionale 16/2008. 15
2. Definizione di altri parametri necessari per l'applicazione del Piano 15
2.1. SUPERFICIE TERRITORIALE (ST) 15

2. SUPERFICIE FONDIARIA (SF) 15
3. LOTTO CONTIGUO MINIMO (LC) 16
4. VOLUME DI INGOMBRO PAESISTICO (V.I.P.) 16
5. RAPPORTO DI INCIDENZA VOLUMETRICA (RV) 16
6. DISTANZA DALLE STRADE PEDONALI (DSP) 16
8. SCHEMA DI ASSETTO URBANISTICO 16
9. STUDIO DI INSERIMENTO AMBIENTALE 16
10. EDIFICIO SUSCETTIBILE DI CONVERSIONE A FUNZIONE ABITATIVA 17
11. SOPPALCHI 17
12. PERTINENZE 18
13. COSTRUZIONI INTERRATE 19
14. POSTO AUTO 19
15. MANUFATTI MINORI NON VOLUMETRICI 20
16. MANUFATTO INCONGRUO 22
17. AZIENDA AGRICOLA PRODUTTIVA 22
18. ARREDI DELLO SPAZIO ESTERNO E INSEGNE 22
19. IMPIANTI E MEZZI TECNICI PER IL RISPARMIO ENERGETICO 23
20. TETTO VERDE 23

Art. 14 Destinazione Funzionali 23
1. Destinazione d'uso Residenziale (R) 24
2. Destinazione d'uso Turistico-ricettiva (T) 24
3. Destinazione d'uso Produttiva e direzionale (P) 24
4. Destinazione d'uso Commerciale (C) 24
5. Destinazione d'uso Rurale (A) 24
6. Destinazione d'uso Autorimesse e rimessaggi (V) 25
7. Destinazione d'uso Servizi (S) 25

Art. 15 Classificazione delle categorie di intervento 25
1. Categorie assunte dalla L.R. 16/2008 e s.m. 25
Manutenzione Ordinaria (art. 6) 25
Manutenzione Straordinaria (art. 7) 25
Restauro (art. 8) 25
Risanamento Conservativo (art. 9) 25
Ristrutturazione Edilizia (art. 10) 25
Sostituzione Edilizia (art. 14) 25
Nuova Costruzione (art.15) 25
Ristrutturazione Urbanistica (art. 16) 25
2. Modalità d'intervento classificate dal PUC 26
2.1. Integrazione Edilizia (IE) 26
2.2. Interventi di Incremento Volumetrico (IV) 26
2.3. Ricomposizione Edilizia (RE) 26

Art. 16. Contestualità degli interventi 27

CAPO V - SISTEMA DEI SERVIZI E DELLE INFRASTRUTTURE 27

Art. 17 Generalita' 27
1. Caratteristiche generali 27
2. Identificazione cartografica 28

Art. 18 Gli standard urbanistici 28
1. Identificazione e specificazione dispositiva 28
1. Categoria dell'interesse comune: 28
2 Categoria dell'istruzione 29
3 Categoria del Verde Pubblico Attrezzato 29
4 Categoria dei parcheggi pubblici 29
2. Appartenenza di fatto e modalità di fruizione 29

Art. 19. Disposizioni generali e di dettaglio per ciascuna zona 29
1. Zona per attività di interesse comune (FIC) 30
1.1. Disposizioni particolari e parametri 30
2. Zona per attrezzature sanitarie (FH) 30
2.1. Disposizioni particolari e parametri 31

Art. 20 Il sottosistema della mobilità 36
1. La viabilità carrabile 36
2. Strade vicinali o private 36
3.Regolarizzazione delle sedi stradali 36

4. Caratteristiche minime delle strade di nuova costruzione. 37
5. Accessibilità ai mezzi di soccorso antincendio 37
6. Disciplina specifica delle opere e degli interventi per la viabilità provinciale 37
Art. 21. Acquisizione servizi di standard 38
Art. 22. Distributori di Carburante. 38
1. Parametri edilizi 39

TITOLO II - DISPOSIZIONI SPECIALI 39

CAPO I – I VINCOLI 39

Art. 23. Aree Inedificabili 40
1. Definizione 40
2. Elenco 40
3. Disposizioni 40
art. 24. Aree soggette a speciali vincoli 40
1. Protezione della risorsa idrica per usi civili 41
2. Disposizioni in materia di rischio archeologico 41

CAPO II – DISPOSIZIONI APPLICATIVE DI NORME SPECIALI E PREMIALITA' CONSEGUENTI 43

Art. 25. Disposizioni in materia di contenimento dei consumi energetici e di impiego di energie rinnovabili 43
1. Uso energie alternative 43
2. Premialità per impiego di tecniche positive in materia ambientale 43
a) coibentazione di pareti, solai e coperture per almeno il 70% della loro superficie.; 43
b) Sostituzione di tutti gli infissi con utilizzo di componenti idonee (vetricamera e simili); 43
c) Installazione di pannelli solari termici e/o moduli fotovoltaici; 43
d) Sostituzione dell'impianto termico con: 43
Art. 26. Disposizioni speciali per la riduzione del rischio idrogeologico 44
1. Rapporti con il Piano di Bacino 44
2. Ulteriori disposizioni per la riduzione del rischio idrogeologico 44
3. Rilocalizzazione volumetrie a rischio idrogeologico. 45
Art. 27 Disposizioni in materia di edilizia sociale 46
1. Convenzione volontaria in Ambito di Riqualificazione 46
Art. 28 Disposizioni applicative LR. 24/2001 e s.m. 47

TITOLO II – DISPOSIZIONI PER GLI AMBITI 50

Art. 29. Disposizioni per gli Ambiti 50

CAPO I – AMBITI DI CONSERVAZIONE 50

Art. 30. Classificazione Ambiti di Conservazione 50
1. Criteri generali di intervento sul patrimonio edilizio esistente 50
2. Elementi puntuali di indirizzo di disciplina paesistica 51
2.1. Interventi sul patrimonio edilizio esistente nel sistema urbano 51
2.2. Interventi sul patrimonio edilizio esistente in ambiti extraurbani 52
2.3. Interventi di ricostruzione nel sistema urbano 52
3. Criteri di intervento sugli spazi aperti 53
4. Elementi puntuali di indirizzo di disciplina paesistica 53
4.1. Interventi sugli spazi scoperti nel sistema urbano 53
4.2. Interventi nei territori aperti del sistema extraurbano 54
4.3. Interventi di nuova edificazione in ambiti extraurbani 54
5. Disposizioni generali (Indice di utilizzazione insediativa, capacità insediativa) 56
Art. 31 Disposizioni particolari per singolo Ambito di Conservazione 56
1. AC-TNI Ambito di conservazione dei territori non insediati 56
1.1 Destinazioni d'uso 56
1.2. Interventi sul patrimonio edilizio esistente. 56
1.3. Interventi sulle aree scoperte 57
1.4. Interventi sulle aree boscate 57
1.5. Elementi di disciplina paesistica di livello puntuale 58
2. AC-TNI-A - Ambiti di conservazione dei territori non insediati di alto valore ambientale 58
1. Prescrizioni particolari 59
2. AC-CS Ambito di Conservazione del Centro Storico 60
3.1.Destinazioni funzionali 60

3.2 Interventi sul patrimonio edilizio esistente. 60
3.2.1. Integrazione Edilizia (IE) 61
3.2.2. Ricomposizione Edilizia (RE) 61
3.2.3. Parametri edilizi applicabili nel caso di modifica dell'involucro volumetrico preesistente. 61
3.2.4. Volumi tecnici 62
3.3 Progetti complessi in corso 62
3.4. Interventi sugli spazi esterni scoperti 62
3.5. Disposizioni normative di carattere prestazionale 63
3.6. Elementi puntuali di indirizzo di disciplina paesistica 63
4. Ambito di Conservazione del centro urbano (AC-CU) 65
4.1. Destinazioni funzionali 65
4.2. Interventi sul patrimonio edilizio esistente. 65
4.3. Interventi di sostituzione edilizia con ricomposizione volumetrica 65
4.15.1. Tutela dell'edificato 68
4.15.2. Tutela dei percorsi e interventi di sistemazione degli spazi esterni 68
5. Ambito di conservazione delle ville di alto pregio ambientale (AC-VPA) 70
5.1. Destinazioni funzionali 70
5.2. Interventi sul patrimonio edilizio esistente. 70
5.3. Integrazioni Edilizia (IE) e Incremento Volumetrico (IV) 70
5.4. Ricomposizione Edilizia (RE) 70
5.5. Parametri edilizi applicabili nel caso di modifica dell'involucro volumetrico preesistente. 70
5.6. Volumi tecnici 71
5.7. Interventi sugli spazi esterni scoperti 71
5.8 recinzioni 71
5.9. Tutela del verde di pregio 71
5.10. Elementi di disciplina paesistica di livello puntuale 72
6. AC-PRC Ambito di conservazione del paesaggio rurale di crinale 72
6.1. Destinazioni funzionali 72
6.2. Interventi sul patrimonio edilizio esistente. 73
6.3. Integrazione Edilizia (IE) 73
6.4. Incremento volumetrico (IV) 73
6.5. Ricomposizione Edilizia (RE) 73
6.6. Parametri edilizi applicabili nel caso di modifica dell'involucro volumetrico preesistente. 74
6.7. Volumi tecnici 74
6.8 Interventi sugli spazi esterni scoperti 74
6.9. installazione di manufatti non volumetrici 74
6.10. recinzioni 75
6.11. Disposizioni normative di carattere prestazionale 75
6.12. Elementi di disciplina paesistica di livello puntuale 75
7.1. Ambiti di Conservazione dei Balconi Marittimi e dei Versanti Costieri di Pregio 76
7.1. Destinazioni d'uso ammissibili 76
7.2. Interventi sul patrimonio edilizio esistente. 77
7.3. Integrazione Edilizia (IE) 78
7.4. Interventi di Incremento Volumetrico (IV) 78
7.5. Ricomposizione Edilizia (RE) 78
7.6. Parametri edilizi applicabili nel caso di modifica dell'involucro volumetrico preesistente. 78
7.7. Interventi sugli spazi esterni scoperti 79
7.8. Disposizioni normative di carattere prestazionale 80
7.9. Elementi di disciplina paesistica di livello puntuale 80
7.9.1. Edifici con tipologia abitativa tradizionale 81
7.9.2. Edifici con tipologia diversa da quella tradizionale 82
7.9.3. Aree libere pertinenziali 82
7.9.4. Incrementi volumetrici 83
7.9.5. Volumi interrati 84
7.9.6. Sistemazioni esterne 84
8. AC-BC-GR Ambito di Conservazione del versante delle Grazie 85
8.1. Limitazione Destinazioni d'uso ammissibili 85
8.2. Limitazione interventi Integrazione Edilizia e Incremento Volumetrico 85
8.3. Interventi sugli spazi esterni scoperti 85
8.4. Elementi di disciplina paesistica di livello puntuale 85
Piscine 85
Residui struttura antico telegrafo (Mente Cucco) 85
9. AMBITI DI CONSERVAZIONE DEI SITI PUNTUALI DI VALORE STORICO (AC-VS) 86

9.1 AC-VS NSG Ambito di Conservazione del Santuario N.S. delle Grazie 86
9.2. AC-VS-PG Ambito di conservazione del nucleo storico di piazza Gagliardo/dei Pescatori 86
9.2.1. Destinazioni d'uso 87
9.2.2. Interventi sul patrimonio edilizio esistente. 87
9.2.3. Integrazione Edilizia (IE) 87
9.2.4. Installazione di manufatti non volumetrici 87
9.2.5. Recinzioni 87
9.2.6. Elementi di disciplina paesistica di livello puntuale 88
10. AC-NS AMBITI DI CONSERVAZIONE DEI NUCLEI STORICI 89
AC-NS CA Ambito di conservazione del nucleo storico di Campodonico 89
AC-NS-SG Ambito di conservazione del riferimento storico di Sanguineto 89
10.1. Definizione 89
10.2. Destinazioni d'uso ammissibili 89
10.3. Interventi sugli edifici esistenti 89
10.4. Integrazione Edilizia (IE) 90
10.5. Incremento volumetrico (IV) 90
10.6. Ricomposizione Edilizia (RE) 90
10.7. Parametri edilizi applicabili nel caso di modifica dell'involucro volumetrico preesistente. 91
10.8. Condizioni di flessibilità ai sensi art. 27 comma 2 lett. e, della L.R. 36/97 e s.m. 91
10.9. Interventi sugli spazi esterni scoperti 91
10.9.1. Percorrenze carrabili e parcheggi 91
10.9.2. Volumi interrati 92
10.9.3. modifiche morfologiche 92
10.9.4. installazione di manufatti non volumetrici 92
10.9.5. Piscine 92
10.9.6. Recinzioni 92
10.10. Disposizioni normative di carattere prestazionale 92
10.11. Elementi di disciplina paesistica di livello puntuale 93
11.1. AC-VEN Ambito di Conservazione della Foce dell'Entella 95
11.1.1. Disposizioni di tutela 95
10.12. AC-ME Manufatti Emergenti areali PTCP, Puntuali PTCP e Beni culturali – vincoli architettonici puntuali 96
1. Disposizioni particolari relative all'Ambito al sistema dei valori territoriali (AC-ME) 96
2. Disposizioni relative ai valori emergenti presenti non oggetto di cartografazione 96
2.1. Emergenze vegetali e ambientali, bioecologiche, geologiche, storico naturalistiche 96
2.2. Emergenze storico edificate 97
2.2.1. Antichi mulini 97
2.2.2. Edifici civili (case rurali, ville, manufatti accessori) 97
2.2.3. Edifici Religiosi 97
2.2.4. Manufatti o siti itinerari 97

CAPO II – AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE 99

Art. 32. Classificazione Ambiti di Riqualificazione 99
1. Criteri generali di intervento sul sistema insediato esistente 100
2. Criteri di intervento sugli spazi aperti 100
3. Elementi generali di indirizzo di disciplina paesistica 101
Art. 33. Ambiti di Riqualificazione del territorio insediato 102
1. ARI-TU Ambiti di Riqualificazione del Tessuto Urbano 102
1.1. Destinazioni d'uso ammissibili 102
1.2. Indice di Utilizzo Insediativo 102
1.3. Interventi sul patrimonio edilizio esistente. 102
1.4. Interventi di ristrutturazione comportanti demolizione e ricostruzione nello stesso sito. 103
1.5. Interventi di ristrutturazione comportanti incremento del volume esistente 103
Integrazione Edilizia (IE) 103
Interventi di incremento volumetrico (IV) 103
Ricomposizione Edilizia (RE) 104
1.6. Parametri edilizi da osservarsi negli interventi di IV e RE. 104
1.7. Variazioni del rapporto di incidenza volumetrica 104
1.8. Incremento unità abitative 104
1.9. Interventi di demolizione con recupero del titolo a riedificare in sito diverso. 104
1.9.1. Generalità 105
1.9.2. Parametri edilizi della riedificazione in fabbricato isolato. 105
1.9.3. Riedificazione in incremento di edificio esistente 105

1.10. Interventi sugli spazi esterni scoperti 105
1.11. Disposizioni normative di carattere prestazionale 107
1.12. Elementi di disciplina paesistica di livello puntuale 107
2. ARI-CU Ambiti di Riqualificazione della collina urbana 108
2.1. Destinazioni d'uso ammissibili 109
3.2. Indice di Utilizzo Insediativo 109
3.3. Interventi sul patrimonio edilizio esistente. 109
3.4. Integrazione Edilizia (IE) 110
3.5. Interventi di incremento volumetrico (IV) 110
3.6. Ricomposizione Edilizia (RE) 110
3.7. Parametri edilizi da osservarsi negli interventi di modifica dell'ingombro volumetrico esistente. 110
3.8. Variazioni del rapporto di incidenza volumetrica 111
3.9. Volumi tecnici 111
3.10. Incremento unità abitative 111
3.11. Interventi sugli spazi esterni scoperti 111
3.12. Percorrenze carrabili e parcheggi 111
3.13. Volumi interrati , box auto 111
3.14. installazione di manufatti non volumetrici 112
3.15. Piscine 112
3.16. recinzioni 112
3.17. Elementi di disciplina paesistica di livello puntuale 112
3. Ambiti di riqualificazione dei sistemi urbani di fondovalle 115
ARI-Q nn 115
1. Generalità 115
2. Destinazioni d'uso ammissibili 115
3. Indice di Utilizzo Insediativo 115
4. Interventi sul patrimonio edilizio esistente 116
5. Incremento unità abitative 117
6. Integrazione Edilizia (IE) 117
7. Interventi di incremento volumetrico (IV) 117
8. Ricomposizione Edilizia (RE) 117
9. Parametri edilizi applicabili nel caso di modifica dell'involucro volumetrico preesistente. 118
10. Ristrutturazione Urbanistica 118
11. Verifica di Adeguatezza del Contesto Urbano Puntuale (VERAD) 118
12. Parametri urbanistici ed edilizi della nuova edificazione 119
13. Interventi sugli spazi esterni scoperti 119
14. Volumi interrati 120
15. Elementi di disciplina paesistica di livello puntuale 121
16. Disposizioni particolari per singoli Ambiti 122
16.1. ARI-Q-CR Ambito di Riqualificazione del quartiere di Caperana 122
16.2. ARI-Q-RI Ambito di Riqualificazione del quartiere di Ri 122
16.3. Settore di nuova edificazione riservato all'edilizia sociale. 122
16.4. ARI-Q-SA Ambito di Riqualificazione del quartiere di Sanpierdicanne 122
16.5. ARI-Q-SC Ambito di Riqualificazione del quartiere di S.Chiara e Fornace 123
4. AR Preli Ambito di Riqualificazione di Preli 124
4.1. Disposizioni a carattere generale 124
4.2. Area libera di proprietà privata 125
5. Ambito di Riqualificazione del Fronte Mare (AR FM) 125
5.1. Destinazioni d'uso ammissibili 125
5.2. Indice di Utilizzo Insediativo 125
5.3. Interventi sul patrimonio edilizio esistente. 126
5.4. Interventi di ristrutturazione comportanti incremento del volume esistente 126
5.4.1. Integrazione Edilizia (IE) 126
5.4.2. Interventi di incremento volumetrico (IV) 127
5.4.3. Ricomposizione Edilizia (RE) 127
5.4.4. Parametri edilizi applicabili nel caso di modifica dell'involucro volumetrico preesistente. 127
5.5. Incremento unità abitative 127
5.6. Variazioni del rapporto di incidenza volumetrica 127
5.7. Interventi sugli spazi esterni scoperti 128
5.7.1. Percorrenze carrabili e parcheggi 128
5.7.2. modifiche morfologiche 128
5.7.3. installazione di manufatti non volumetrici 128

5.7.4. recinzioni....128
5.8. Conferma SUA – soc. Scogli....128
5.9. Elementi di disciplina paesistica di livello puntuale....129
Art. 34. Ambiti di Riqualificazione delle Attività Economiche....130
Art. 35. ARI-TR Ambito di riqualificazione del territorio rurale e delle attività agricole....130
1. Modalità di evoluzione....131
2. Destinazioni d'uso ammissibili....131
3. Indice di utilizzazione insediativa....131
4. Disposizioni operanti in assenza di Azienda agricola produttiva....131
4.1. Interventi sul patrimonio edilizio esistente.....131
4.2. Integrazione Edilizia (IE)....132
4.3. Incremento volumetrico (IV)....132
4.4. Ricomposizione Edilizia (RE)....132
4.5. Parametri edilizi da osservarsi negli interventi di modifica dell'ingombro volumetrico esistente.....132
4.6. Interventi di nuova edificazione....133
4.7. Viabilità minore di accesso.....133
4.8. Interventi ordinari sulle aree esterne.....133
4.9. installazione di manufatti non volumetrici....133
5. Modalità in connessione ad azienda agricola produttiva....134
5.1. Definizione....134
5.2. Disposizioni particolari....134
5.3. Interventi sul patrimonio edilizio esistente.....134
5.4. Interventi di nuova edificazione residenziale....135
5.5. Parametri urbanistici ed edilizi della nuova edificazione abitativa connessa all'azienda agricola.....135
5.6. Interventi di nuova edificazione di servizio alle attività agricole....135
5.7. Dimensione d'ingombro planimetrico massimo per tipo di coltura....136
5.8. Sistemazione degli spazi scoperti....136
5.9. Volumi interrati....136
5.10. Condizioni di flessibilità ai sensi art. 27 comma 2 lett. e, della L.R. 36/97 e s.m. 137
5.11. Elementi di disciplina paesistica di livello puntuale....137
Art. 36. Disposizioni di Sistema dell'Oliveto produttivo....139
1. Operatività delle disposizioni di sistema....139
2. Condizione alternativa agli impegni convenzionali in materia di Piano Aziendale.....140
3. Contenuti del Piano Aziendale....140
Art. 37. Ambiti di riqualificazione del sistema produttivo (ARI-DP)....140
1.Modalità di evoluzione....140
2. Articolazioni in sub-ambiti....141
3. Disposizioni d'ambito a carattere generale....141
3.1. Destinazioni d'uso ammissibili....141
3.2. Indice di utilizzazione insediativa....142
3.3. Interventi sui fabbricati esistenti....142
3.4. Interventi di incremento volumetrico (IV)....142
3.5. Nuova edificazione a carattere produttivo....143
3.6. Interventi isolati di nuova edificazione fuori terra a carattere pertinenziale....143
3.7. Parametri edilizi della nuova edificazione....143
3.8. Interventi di nuova edificazione autonoma entro terra....143
3.9. Presenza di unità abitative di servizio all'azienda....143
3.10. Interventi sugli spazi esterni....144
3.10.1. Percorrenze....144
3.10.2. Tettoie e porticati....144
3.10.3. Recinzioni....144
3.11. Dotazione di parcheggi pertinenziali....144
3.12. Disposizioni normative di carattere prestazionale....145
4. Disposizioni particolari per sub-ambiti....145
4.1. Sub-ambito 1 - corrispondente al complesso Lames e aree a sud....145
4.2. Sub-Ambito 2 . area in riva destra del Rupinaro, a monte dello stabilimento Lames....146
4.3. Sub-Ambito 3 .Area in fregio a via San Pio X (lato verso nord) tra via Piacenza e la via Traversa a piazza Del Buono . 148
4.4. Elementi di disciplina paesistica di livello puntuale....148
Art. 38. Ambito di riqualificazione del sistema produttivo nel settore florovivaistico (ARI-DP-F)....150
1. Destinazioni d'uso ammissibili....150
2. Interventi sui fabbricati esistenti....150

3. Serre 151
4. Interventi di nuova edificazione fuori terra a carattere pertinenziale 151
5. Interventi di nuova edificazione entro terra 151
6. Interventi sugli spazi esterni 151
6.1. Formazione di percorrenze carrabili 151
6.2. modifiche morfologiche 152
6.3. recinzioni 152
Art. 39. AR-SR Ambito di Riqualificazione dei servizi di scala territoriale 152
1. Modalità di attuazione 152
2. Disposizioni di carattere generale 152
1. ARI-SR-PT Ambito di Riqualificazione del Porto Turistico 153
2. ARI-SR–SC Ambito di Riqualificazione dello stadio comunale 153
2.1. Strutture dello Stadio 153
2.2. Area privata a nord dell'impianto 154
2.2.1. Interventi ammissibili in vigenza del rischio di esondazione. 154
2.2.2. ***Interventi ammissibile in assenza del rischio di esondazione.*** 154
3. ARI-SR–CI Ambito di Riqualificazione del Cimitero del Capoluogo (arch. Moretti) e delle aree ad esso connesse 154
3.1. Destinazioni funzionali 154
3.2. Modalità di attuazione 154
4. ARI-SR–CE Ambito di Riqualificazione complesso Rocca-S.Francesco 155
4.1. Destinazioni funzionali 155
4.2. Interventi ammissibili 155
5. ARI-SR–CC Ambito di Riqualificazione Caserme di Caperana 156
5.1. Destinazioni d'uso compatibili 156
5.2. Interventi ammessi 157
6. ARI-SR–VT Ambito di Riqualificazione via Trieste (Carcere, Pal. Giustizia, Polizia, ex Gas) 157
6.1. Destinazioni d'uso ammissibili in presenza del rischio di esondazione 157
6.2. Interventi ammissibili in assenza del rischio di esondazione. 157
6.2.1. Variante per formazione P.U.O. privato 157
6.2.2. Variante per destinazione scolastica pubblica 158
7. ARI-SR–RU Ambito di Riqualificazione del sistema dei servizi di Rupinaro 158
7.1. Destinazioni d'uso ammissibili 158
7.2. Interventi ammissibili 158
1. ARI-SR–CC Ambito di Riqualificazione Caserme di Caperana 159
1.1. Destinazioni d'uso compatibili 159
1.2. Interventi ammessi 159

CAPO III – AMBITI DI COMPLETAMENTO 160

Art. 40. Classificazione Ambiti di completamento 160
Art. 41. Disposizioni generali valide per tutti i plessi 160
1. Destinazioni funzionali ammesse 160
2. Indice di utilizzo insediativo 160
3. Interventi sul patrimonio edilizio esistente 161
4. Integrazione Edilizia (IE) 161
5. Interventi di incremento volumetrico (IV) 162
6. Ricomposizione Edilizia (RE) 162
7. Incremento unità abitative 162
8. Parametri edilizi applicabili nel caso di modifica dell'involucro volumetrico preesistente. 162
9. Parametri urbanistici ed edilizi della nuova edificazione residenziale 163
10. Permesso di costruire convenzionato 163
11. Trasferimento di credito edificatorio 163
12. Intervento edificatorio su sedime di costruzione esistente o di cui esiste 164
documentazione certa 164
13. formazione di volumi pertinenziali 164
Art. 42. Disposizioni particolari per singolo ambito 164
1. Soglie di edificazione globali per ciascun Ambito e condizioni infrastrutturali da conseguirsi 164
2. Specificazioni di Disciplina Paesistica di Livello Puntuale 165

CAPO IV - AMBITO DI CONCERTAZIONE 168

Art. 43. AR-FV Ambito complesso di riqualificazione concertata del fondovalle dell'Entella 168
1. Disposizioni generali 168
2. Specificazione della disciplina dei singoli livelli 169

2.1. Primo livello 169
2.2. Secondo livello 170
2.3. Terzo livello 171
TITOLO III – I SISTEMI *173*
Art. 44. Il sistema della città della cultura e della storia *173*
1. La funzione del sistema nei confronti degli obiettivi del Piano 173
2. Oggetto del sistema e prestazioni attese 173
3. Modalità attuative 175
4. Modalità di raccordo con la disciplina propria degli ambiti coinvolti, in relazione alla prevalente dominanza delle disposizioni del sistema 176
5. Modalità di approvazione 176
Art. 45. Il sistema dell'oliveto produttivo *176*
Art. 46. Il sistema della ricettività turistica *176*
1. Generalità 176
2. Modalità di evoluzione 177
3. Disposizioni a carattere generale 177
4. Potenziamento di strutture turistico-ricettive di tipologia alberghiera esistenti 177
5. Realizzazione di nuove attività turistico ricettive in fabbricati esistenti 178
6. Premialità per lo sviluppo della ricettività diffusa 178
7. Definizione e categorie delle strutture turistico ricettive 179
8. Nuova edificazione di strutture turistico ricettive 179
9. Altre disposizioni in materia di ricettività extra-alberghiera 179
Art. 47. Il sistema della mobilità leggera *179*
1. La funzione del sistema nei confronti degli obiettivi del Piano 179
2. Oggetto del sistema e prestazioni attese 180
1. Modalità attuative 180
2. Modalità di raccordo con la disciplina propria degli ambiti coinvolti, in relazione alla prevalente dominanza delle disposizioni del sistema 180
3. Modalità di approvazione 180
Art. 48 Il sistema della distribuzione commerciale *180*
1. Aree da destinarsi ad insediamenti commerciali 181
2. Disposizioni sul trasferimento di esercizi commerciali 183
3. Disposizioni sull'ampliamento degli esercizi commerciali esistenti 184
4. Definizione del rapporto convenzionale tra SV e S.A. 184
5. Dotazione di parcheggi per la clientela 184
6. Dotazione di aree per la sosta e la movimentazione delle merci ad uso esclusivo dell'esercizio commerciale 185
7. Verifica sull'impatto viabilistico delle nuove MSV 185
8. Requisiti igienici degli esercizi commerciali 185
Art. 49 Il sistema della fruizione escursionistica *185*
1. La funzione del sistema nei confronti degli obiettivi del Piano 185
2. Oggetto del sistema e prestazioni attese 186
3. Modalità attuative 186
4. Manufatti leggeri di servizio alla funzione escursionistica 187
5. Modalità di raccordo con la disciplina propria degli ambiti coinvolti, in relazione alla prevalente dominanza delle disposizioni del sistema 187
6. Modalità di approvazione 187
Art. 50 Il sistema della fruizione balneare *188*
1. La funzione del sistema nei confronti degli obiettivi del Piano 188
2. Modalità attuative 188
3. Stabilimenti balneari 188
Art. 51 Il sistema del verde urbano *189*
1. La funzione del sistema nei confronti degli obiettivi del Piano 189
2. Modalità attuative 190
3. Modalità di raccordo con la disciplina propria degli ambiti coinvolti, in relazione alla prevalente dominanza delle disposizioni del sistema 191
4. Modalità di approvazione 191

TITOLO IV - NORME DEL DISTRETTO 192

Art. 52. DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE "Colmata e Lido" *192*
1. Individuazione 192
2. Le condizioni attuali 192
2.1. Contesto territoriale 192

2.2. Principali funzioni presenti 193
2.3. Infrastrutture d'accesso....193
2.4. Elementi salienti e risorse specifiche presenti nell'area 193
3. Sintesi interpretativa degli esiti della D.F. 193
3.1 Elementi di crisi 193
3.2. Elementi di valore 193
3.3. Condizioni presenti 193
4. Indirizzi della pianificazione di Livello territoriale: 194
5. Obiettivi della pianificazione del Distretto 197
1.1. tessuto produttivo qualificato 198
1.2. vitalità e fruibilità con l'introduzione di funzioni urbane complementari e servizi 198
1.3. qualificazione paesaggistica e ambientale....199
1.4. Requisiti prestazionali....199

TITOLO V – DISPOSIZIONI FINALI E DI RACCORDO....204

Art. 53. Rinvio 204
Art. 54. Titoli abilitativi rilasciati e procedimenti in corso 204
Art. 55. Raccordo con gli strumenti vigenti 204
2. Rapporti con il R.E. 204
Art. 56. Rapporti del PUC con il Piano di classificazione acustica 205