COMUNE DI BUSALLA

Genova Città Metropolitana

PIANO URBANISTICO COMUNALE

PROGETTISTI

Dott. Arch. GIANNI PERUGGI

Dott. Arch. ANGELA ZATTERA

COLLABORATORI

arch. Beatrice GUGLIELMINO

arch. Claudia MANTERO

RELAZIONE E DISCIPLINA GEOLOGICA

Dott. Geol. RUGGERO DAMERI

Dott. Geol. ROBERTO DEFRANCHI

ANALISI DEL RISCHIO ARCHEOLOGICO

STUDIUM s.a s.

Dott.ssa Frida Occelli

RAPPORTO AMBIENTALE

ai sensi della L.R. 32 - 2012 e succ. mod.

arch. Roberto BURLANDO

CAPO SERVIZIO
EDILIZIA PRIVATA E URBANISTICA

Dott.Arch. PATRIZIA TRAVERSO

IL SINDACO

Dott.Ing. LORIS MAIERON

NORME GENERALI

PUC Comune di Busalla

DATA	AGGIORNAMENTI
dicembre 2018	

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1. Elementi fondativi del Piano

Costituiscono elementi fondativi del Piano caratterizzanti le conclusioni della Descrizione Fondativa e posti quali obiettivi essenziali e non modificabili del Piano nel corso della sua gestione attraverso le procedure di aggiornamento previste all'art. 43 della L.R. 36/1997 e s.m.

- La conservazione dei valori naturalistici, di paesaggio e di ambiente definiti dal Piano attraverso la individuazione degli ambiti di conservazione dei territori non insediabili, boschivi, prativi i naturali (CE-TNI, CE-TNI-PARCO) e delle ville di pregio (CE-VP) nella loro dimensione perimetrata, e nei contenuti di dettaglio della disciplina attribuita nelle pertinenti schede, con la solo possibilità di limitate correzioni dei perimetri entro una fascia non superiore a m. 10 rispetto ai perimetri attuali, o di adeguamento alle modifiche che dovessero essere approvate dal Piano del Parco regionale dell'Antola.
- Il dimensionamento complessivo del carico urbanistico aggiuntivo sul sistema abitativo come determinato nell'allegato "determinazione del carico urbanistico rif. 1 comma sub f) dell'art. 27 della L.R. 36/1007 e s.m." riferito ai singoli ambiti indicati, con possibilità di modifica a livello di singolo ambito sino al 20% di quanto indicato, nella conservazione dell'entità complessiva a livello comunale. Le modifiche in aggiornamento potranno comportare variazioni del perimetro degli ambiti o sub-ambiti limitatamente ad una fascia di larghezza sino a 10 metri rispetto al perimetro indicato a condizione che ciò non comporti estensione dell'ambito su aree a diversa disciplina nell'assetto insediativo del PTCP o interessi aree a maggior rischio di esondazione come definito nella VPB o vada a comprendere aree in frana attiva o quiescente non stabilizzata.
- La conferma delle superfici che il Piano riserva alle attività economiche produttive (Sub-Ambiti RQ-D-1, RQ-DT-2 e RQ-D*) e delle disposizioni per la loro riqualificazione contenute nelle pertinenti schede, con possibilità in sede di aggiornamento di contenute modifiche volte a favorire l'attività aziendale, in assenza di estensione del perimetro del sub-ambito, limitati incrementi del Rapporto di Copertura previsto sino al 50% ed alla modifica dei parametri edilizi relativi all'altezza massima e alla distanza dalle strade pubbliche.
- Le misure disposte per il non incremento del rischio di incidente rilevante in corrispondenza dell'ambito RQ-D-RIR, relative al perimetro dell'ambito, alla sua ripartizione in distinti settori aventi diversa funzione e al divieto di introdurre attività o procedimenti lavorativi tali da modificare in ampliamento le condizioni di rischio valutate nel Piano di Sicurezza approvato nel corso del 2018.
- La previsione di una viabilità alternativa al tratto della S.S. 35 che percorre il centro cittadino con la formazione di un nuovo tracciato in sponda sinistra dello Scrivia.
- La riqualificazione delle porzioni urbane aventi ancora il carattere del centro antico identificate quali sub-ambiti RQ-CS 1, 2, 3 e 4 nella dimensione definita dai loro perimetri . Obiettivo da conseguire attraverso gli incentivi disposti nella scheda d'ambito, eventualmente aggiornabili nei loro contenuti esclusivamente attraverso livelli progettuali a scala ridotta, tali da favorire puntuali interventi di riqualificazione delle strutture esistenti e della loro attribuzione a funzioni d'uso compatibili e comprese tra quelle individuate come principali, in assenza di incrementi della carico urbanistico derivabile eccedenti di oltre il 20% quelli previsti nel Piano approvato.

  Ai fini delle possibilità di aggiornamento del Piano resta fermo, ove non oggetto delle precisazioni sopra indicate, quanto contenuto nel comma 3 dell'art. 43 della L.R. 36/1997 e s.m.
-
-

Art. 2: Applicazione del Piano ed elementi costitutivi

Il Piano disciplina gli interventi di carattere edilizio ed urbanistico nell'intero territorio comunale ed è elaborato nel rispetto dei principi generali sanciti dagli articoli 2 e 5 della L.R. 36/1997 e s.m. ed è composto dai seguenti atti:

a) descrizione fondativa;
b) documento degli obiettivi;
c) struttura del piano costituita dagli elaborati essenziali di cui all'articolo 27 della L.R. 36/1997 e s.m.
d) Rapporto Ambientale redatto ai sensi della l.r. 32/2012 e successive modificazioni e integrazioni.

Art. 3: Descrizione Fondativa: contenuti fondamentali ed elaborati essenziali

La Descrizione Fondativa è costituita da una Relazione e da un complesso di tavole grafiche rappresentanti i principali caratteri fisici e paesistici di Busalla anche in relazione alle analisi di settore sviluppate dal punto di vista geologico e naturalistico , i processi storici di formazione del sistema insediato e quelli socio-economici in atto , interpretando lo stato di attuazione dello strumento urbanistico generale vigente.

La Descrizione analizza compiutamente il sistema dei riferimenti pianificatori e dei vincoli territoriali presenti, al fine di garantire la coerenza dello strumento con le indicazioni degli stessi.

.

Art. 4: Documento degli Obiettivi: obiettivi invariabili ed obiettivi orientabili

Il Documento degli obiettivi, contiene l'esplicitazione del modello di assetto territoriale che il Piano propone, sulla base delle indicazioni derivanti dalle conclusioni della Descrizione Fondativa che concorrono a definire il ruolo di Busalla quale capoluogo territoriale della valla Scrivia ligure, enunciando, in relazione a tale obiettivo generale il quadro delle attese che il Piano definisce, articolate per singoli temi individuati come rilevanti per il futuro di Busalla.

Art. 5: Struttura del Piano: elaborati di struttura ed elaborati a corredo

La struttura del Piano è composta dai seguenti elaborati

- Relazione sulla struttura del Piano illustrante l'interpretazione degli elementi di carattere fondativo assunti a base delle scelte adottate e contenente in appositi capitoli la illustrazione delle modalità di recepimento nel Piano della disciplina di cui agli articoli 29 bis, 29 ter, 29 quater e 29 quinquies, le modalità di recepimento nel Piano della legislazione regionale di settore e di quella a carattere speciale;
- Determinazione del carico urbanistico previsto dal Piano in applicazione degli articoli 33 e 34, nonché del Regolamento regionale 25 luglio 2017 n° 2.
- Tabella con la specificazione della corrispondenza tra gli elementi della struttura del piano e le zone omogenee come definite all'articolo 2 del decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444
- Il presente documento costituente normativa a carattere generale del Piano
- Il Repertorio delle singole schede normative d'ambito
- La Normativa Geologica
- Le tavole di corografia (1:5.000) identificanti la suddivisione del territorio in ambiti di conservazione, di riqualificazione e di completamento, il sistema delle infrastrutture e delle dotazioni di pubblico servizio, e altre tavole relative ad aspetti specifici aventi relazione diretta con il quadro dispositivo del PUC come da elenco che segue:
- Tav. STR 01 - Struttura del Piano con suddivisione in ambiti di conservazione, di riqualificazione e di completamento comprendenti altresì gli ambiti di produzione e presidio agricolo e i territori prativi e boschivi e naturali, con segnalazione unificata dei servizi
- Tav. STR 02- Sistema delle infrastrutture e dei servizi pubblici esistenti e in progetto
- Tav. STR 03 - Carta del rischio archeologico
- Tav. STR 04 – Suddivisione zone commercio in sede fissa
- Tav. STR 05- Suscettività d'uso del territorio per gli aspetti geologici e idraulici.

- Tav. STR 06 – Identificazione edifici e fronti urbane di pregio e aree interessate da presenza di edifici rurali di carattere documentario.
- (eventuali altre tavole)
- Tavola VAR PTCP indicante le proposte di modifica del PTCP connesse alla struttura del piano, nonché le eventuali rettifiche e aggiornamenti a carattere non sostanziale;

Costituiscono altresì strumento di verifica delle previsione del Piano rispetto a discipline sovraordinate aventi carattere generale o settoriale i seguenti documenti

- Tav. VER 01 - Aspetti idro-geologici e geomorfologici - Sovrapposizione vincoli idrogeologici e struttura del piano
- Tav. VER 02 – Struttura del piano secondo la classificazione delle zone omogenee ex dm 1444/68
- Tav. VER 03 – Struttura del Piano – sovrapposizione su P.T.C.P. assetto insediativo
- Tav VER 04 - Struttura del Piano sovrapposizione con Vincoli ex D.lgs. 42/2004
- Tav VER 05 - Struttura del Piano sovrapposizione con aree percorse dal fuoco
- Tav VER 06 - Struttura del Piano sovrapposizione con aree protette
- Tav VER 07 - Struttura del Piano sovrapposizione con zonizzazione acustica
- Tav VER 08 - Struttura del Piano sovrapposizione con Fasce d'inedificabilità assoluta

Art. 6: Articolazione del territorio comunale (Ambiti, eventuali Distretti, Territori boschivi, prativi e naturali, Sistema delle infrastrutture e delle dotazioni territoriali)

Il Piano, al fine del raggiungimento degli obiettivi proposti, individua nel territorio comunale le aree non insediabili di carattere boschivo, prativo o naturale, segnalando altresì quelle parti che son ricomprese all'interno del Parco Regionale del M. Antola e suddivide il resto del territorio comunale in relazione alle specifiche caratteristiche dell'insediamento presente in Ambiti di Conservazione, Riqualificazione , non individuando alcun Distretto di Trasformazione.
Nella tabella che segue sono indicati gli Ambiti in cui viene ripartito il territorio comunale con segnalazione dell'acronimo con cui vengono riferiti e con indicazione nella terza colonna del numero di riferimento delle categorie di ambiti indicati all'art. 4 del R.R. 25 luglio 2017, n. 2
In relazione alla presenza di singole porzioni dell'ambito che per localizzazione presentano evidente distinzione tra di loro, o per la presenza all'interno del medesimo ambito di diverse condizioni di pericolosità nei confronti del rischio di esondazione come individuate dalla VBP al PTC Prov. tali da indurre rilevanti condizionamenti alla disciplina edilizia, l'ambito viene suddiviso in sub-ambiti la cui disciplina particolare viene segnalata in calce alla pertinente scheda d'ambito

Ambito	**Acronimo**	**N° rif.**
AMBITO DEI TERRITORI NON INSEDIABILI (boschivi, prativi o naturali)	CE-TNI	19
TERRITORI NON INSEDIABILI COMPRESI NEL PARCO REGIONALE DEL MONTE ANTOLA	CE-TNI-PARCO	19
AMBITO DI CONSERVAZIONE/RIQUALIFICAZIONE DEI MARGINI FLUVIALI	CE-FL	10
AMBITO DI CONSERVAZIONE DELLE VILLE DI PREGIO	CE-VP	4
AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE DEI NUCLEI INSEDIATI	RQ-NS	2
AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE DEI CENTRI STORICI	RQ-CS	9
AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE DEI SISTEMI URBANI SATURI	RQ-TU	9
AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE DEI TERRITORI RURALI	RQ-TR	14
AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE E DI PRESIDIO E MANTENIMENTO DEL SISTEMA AGRICOLO	RQ-AG	14

AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE DELLE AREE ECONOMICHE PRODUTTIVE	RQ-D	16
AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE DELL'ATTIVITA' INDUSTRIALE A RISCHIO DI INCIDENTE RILEVANTE	RQ-D-RIR	12
AMBITO DI COMPLETAMENTO DEL TESSUTO URBANO	CO-TU	16
AMBITO DI COMPLETAMENTO DEGLI INSEDIAMENTI DI VERSANTE	CO-VE	17
AMBITO DI COMPLETAMENTO DI VALLE SEMINELLA A BASSA DENSITA'	CO-BD	17
AMBITO SPONDALE IN RIVA SINISTRA DELLO SCRIVIA	RQ-SCRIVIA	20
AMBITO DEI SERVIZI DI AREA VASTA	RQ-SAV	20

Le tavole della struttura del Piano identificano all'interno degli ambiti, con specifico perimetro, singoli settori all'interno dei quali operano disposizioni speciali integranti, con carattere di prevalenza, la disciplina d'ambito, come specificatamente indicato all'interno del repertorio contenente la scheda normativa corrispondente.

Il Sistema dei Servizi delle dotazioni collettive

Le superfici interamente destinate ad accogliere il sistema 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. 7: Carico urbanistico complessivo previsto dal Piano

Il carico urbanistico che il Piano prevede comporta un complesso di Unità di Carico Urbanistico di 9.000 U.C.U. come risulta dal calcolo svolto con i criteri disposti dalle linee guida regionali approvate con D.G.R. 321 del 11 maggio 2018 e che di seguito si riproducono sinteticamente:

(il calcolo di dettaglio per esteso viene prodotto nell'apposito allegato)

RIASSUNTO TABELLA DI CALCOLO UNITA' DI CARICO URBANISTICO DEL P.U.C.
U.C.U. (unità di carico urbanistico)

vani totali accertati 21.300 di cui utili ai fini del calcolo	14.000			
Coefficiente di occupazione locale accertato	0,51 vano/abitante			
Unità di Carico Urbanistico UCU risultante residenziale attuale			7.130	U.C.U.
esercizi di vicinato negli edifici residenziali per sup. mq. 12.382			495	
U.C.U. residenziale di previsione (1 ab ogni 25mq S.U.):			566	
UCU turistico-ricettiva (utenti ospitabili)				
stima totale esistenti e di previsione		Totale	110	
UCU produttiva artigianale, industriale, turistica,				
direzionale (addetti in entrata) esistenti e di previsione		Totale	572	
UCU produttiva agricola (addetti in entrata)		Totale	0	
UCU medie strutture commerciali di vendita				
(addetti/addetti in entrata)		Totale	70	
UCU servizi territoriali aggiuntivi (addetti/utenti in entrata)		Totale	50	
	TOTALE GENERALE U.C.U.		8.993	
	SI ARROTONDA A	**U.C.U.**	**9.000**	

Art. 8: Dotazione territoriale minima complessiva prevista dal Piano e dotazioni territoriali minime previste dal Piano per infrastrutture per la mobilità ed i parcheggi.

Il Comune di Busalla appartiene alla classe dei Comuni di retro-costa e urbani interni come definiti all'art. 3 del Regolamento regionale 25 luglio 2017, n. 2 che dispone come segue le dotazioni minime previste:
Aree ed edifici per l'istruzione in funzione dei fabbisogni individuati dal PUC
Aree ed edifici di interesse comune min. mq. 4,50/UCU (o 7,50 mq. compreso quota istruzione)
Aree per la fruizione ludica, ricreativa e sportiva min. mq. 8,0/UCU
Infrastruttura per la mobilità ed i parcheggi min. mq. 2,50/UCU

Il presente Piano definisce al riguardo le dotazioni pubbliche esistenti e di nuova previsione nella misura del rapporto con le U.C.U. complessive nella misura che segue:
Aree ed edifici per l'istruzione. mq. 2,44/UCU
Aree ed edifici di interesse comune min. mq. 8,17/UCU
Aree per la fruizione ludica, ricreativa e sportiva min. mq. 21,27/UCU
Infrastruttura per la mobilità ed i parcheggi min. mq. 5,76/UCU

Art. 9: Capacità turistico-ricettiva prevista dal Piano e relativa disciplina

Il Comune intende favorire lo sviluppo dell'offerta turistica diffusa nell'ambito del territorio comunale, sia in ragione delle valenze presenti nell'area urbana per la vicinanza del casello autostradale dell'A7 e della domanda connessa all'indotto derivante dalla presenza di attività produttive di consistente entità, sia nelle aree esterne che presentano valori naturalistici e di ambiente particolarmente apprezzabili. L'appartenenza di parte del territorio al Parco Regionale dell'Antola e la presenza di itinerari escursionistici di notevole richiamo costituiscono fattori meritevoli di particolare considerazione nei confronti dei potenziali visitatori.
In relazione alle conclusioni delle analisi svolte della dotazioni turistico-ricettive esistenti nelle varie tipologie previste dalla normativa vigente e delle prospettive del settore viene disposto quanto di seguito.)
In applicazione del terzo comma dell'art. 4 della L.R. 7 febbraio 2008 n° 1 e succ. mod. non viene previsto il vincolo della destinazione d'uso di cui al comma 2 della legge richiamata sopra sull'unica struttura alberghiera presente.
Le singole schede d'Ambito ove determinano l'ammissibilità della funzione d'uso turistico ricettiva, nelle forme previste dalla L.R. 12 novembre 201 n° 32 e s.m., debbono essere interpretate come volte a limitare le tipologie ricettive ammissibili a quelle indicate al Capo I del titolo III ed al Capo II del titolo IV con esclusione delle Aree di Sosta (art. 24) e al titolo VI della legge citata.
In conformità a quando disposto dalla già richiamata L.R. 32/2014 alcune delle categorie ricettive sopraindicate possono essere assentite anche ove la scheda d'ambito non comprenda la destinazione d'uso turistico-ricettiva, ma consenta quella residenziale.
Le attività agrituristiche restano disciplinate dalla legge regionale 21 novembre 2007, n. 37 (Disciplina dell'attività agrituristica, del pesca turismo e ittiturismo) e successive modificazioni e integrazioni e le relative disposizioni attuative.
Al fine dell'incentivo alla crescita dell'ospitalità diffusa nelle aree extraurbane le pertinenti schede d'ambito determinano specifiche premialità volumetriche da concedersi, nel caso di interventi sugli edifici esistenti volti alla creazione di strutture ricettive nelle categorie dei rifugi escursionistici, affittacamere e bed & breakfast.
Al fine del conseguimento della premialità è prescritta la stipula di una convenzione con il Comune che garantisca la permanenza dell'attività ricettiva per almeno un decennio. Il presente Piano definisce l'ammissibilità della destinazione turistico ricettiva nelle sue diverse forme definite dalla L.R. 32/2014, con esclusione nei confronti delle strutture ricettive all'aria aperta, dei villaggi turistici e dei campeggi.

Stima della capacità ricettiva turistica

In via generale, tenendo conto delle strutture esistenti e delle condizioni di ammissibilità individuate dal Piano la stima della potenziale capacità ricettiva massima può così definirsi articolatamente per le diverse forme di ricettività turistica individuate dalla legge:
Struttura ricettive-alberghiere (art. 5) - posti letto 50
Altre strutture ricettive (art. 16) con esclusione appartamenti per vacanze e agriturismi - posti letto 20
Case e appartamenti per vacanze posti letto 40
Agriturismi posti letto 20
Per un totale di 130 posti letto.

Art.10: Fabbisogno di residenza primaria e quota di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP)

In relazione alla dotazione presente di ERP di proprietà pubblica e dato atto della sostanziale assenza di domanda di produzione di edilizia abitativa esterna alla residenza primaria, il Piano definisce nel 5% (cinque per cento) della nuova produzione edilizia abitativa la quota destinata a soddisfare nel Comune il fabbisogno di edilizia residenziale pubblica (ERP)
Le modalità di soddisfacimento di tali fabbisogni vengono individue con le disposizioni che seguono.

In applicazione di quanto disposto agli artt. 28 e 30 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 abitativa al fine di corrispondere alla domanda di edilizia sociale nelle sue diverse forme individuate dalla L.R. 38/2007.

Relativamente agli ambiti, la quota di fabbisogno abitativo di residenza primaria sociale viene considerata dal PUC mediante facilitazioni volte a favorirne la presenza sia nella nuova edificazione abitativa sia nella conversione a tali fini di volumetrie preesistente, oltre che mediante risorse per la buona conservazione del patrimonio già in uso per tali fini.

A tal riguardo, nel caso di interventi di nuova edificazione a fini residenziali o di conversione a tali fini di volumetrie esistenti all'interno dell'Ambito di Completamento (CO-TU) comportanti la nuova formazione di S.U. abitative in misura superiore a 150 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 delle unità abitative realizzande in misura convenzionata con il Comune, è ammesso che la S.U. 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.U. abitativa non inferiore al doppio dell'incremento della S.U. abitativa conseguita 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.

Ove l'intervento convenzionato risulti proposto, per i propri fini istituzionali, da A.R.T.E. e riguardi un intero edificio l'incremento di S.U. ammesso è maggiorato sino al 40% della S.U. già disponibile.

Resta fermo l'obbligo che le maggiorazioni di S.U. previste non possono comportare il superamento della densità fondiaria massima determinata per l'ambito CO-TU in 0,40 mq/mq.

In conformità a quanto previsto dalla L.R. 38/2007 e s.m. e int. gli interventi edilizi comportanti nuovi interventi, anche per sostituzione edilizia, aventi ad oggetto nuova destinazione d'uso residenziale con superficie utile (SU) superiore a 500 metri quadrati o a 1.750 metri cubi di volume sono tenuti a contribuire alla manutenzione ed alla realizzazione di alloggi di ERP, mediante il pagamento di un contributo aggiuntivo rispetto a quello di costruzione nella misura del 50 per cento della quota opere di

urbanizzazione e aree del contributo di costruzione dovuta in base alla vigente Tabella comunale di cui alla legge regionale 7 aprile 1995 n. 25

Art.11: Flessibilità del Piano

La flessibilità del Piano è determinata, come previsto all'art. 43, comma 1, della l.r. 36/1997 e s.m., nella scheda normativa di ciascun Ambito o Territorio boschivo-prativo-naturale il cui Repertorio è allegato alle presenti Norme.
In ogni caso tali disposizioni di flessibilità non possono comportare incrementi del carico urbanistico complessivo previsto dal Piano né incidere in riduzione sull'entità delle dotazioni territoriali previste dal PUC.

Art.12: Previsioni del Piano preordinate all'espropriazione per pubblica utilità

Costituiscono previsioni del Piano preordinate a destinazioni d'uso quali dotazioni di servizio pubblico, che, per le loro caratteristiche, richiedono che la proprietà delle relative superfici sia dell'Ente Pubblico, e la cui acquisizione pertanto è ammissibile anche attraverso espropriazione per pubblica utilità ai sensi di legge:

- Le previsioni relative alla nuova formazione o all'adeguamento del calibro delle strade pubbliche
- Le previsioni relative alla formazione di superfici di pubblico parcheggio

Art.13: Disciplina degli interventi per decadenza dei vincoli di preordinati all'esproprio

Nelle aree interessate dalle previsioni di dotazioni e infrastrutture pubbliche di cui al precedente art. 12 i cui vincoli a servizi pubblici derivanti da piani urbanistici siano decaduti ai sensi e per gli effetti dell'articolo 9 del d.p.r. 327/2001 e s.m. e int. trovano applicazione le disposizioni contenute nell'art. 84 della L.R. 16/2008 e s.m. e int.

Art. 14: Aree con vincoli di inedificabilità assoluta

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

- fasce di rispetto stradale;
- fasce di rispetto cimiteriale;
- Protezione della risorsa idrica per usi civili
- aree percorse dal fuoco
- fasce di rispetto da impianti di reti di distribuzione di energia (elettrodotti e gasdotti)

Le fasce di rispetto sono segnalate nel dettaglio rispettivamente nella tavole VER 05, VER 06 e VER 08 facenti parte della Struttura del Piano, e le disposizioni vincolanti che le regolano sono da intendersi integrative e sovraordinate rispetto alle disposizioni ordinarie degli ambiti o distretti di appartenenza.
Assumono i caratteri di aree percorse dal fuoco tutte le superfici oggetto di segnalazione al Comune da parte del competente Servizio dello Stato, anche posteriormente all'adozione del Piano.
Nelle aree inedificabili in via generale, e salvo quanto eventualmente previsto nel dettaglio per singola categoria, sono consentiti soltanto interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché di restauro e risanamento conservativo dei fabbricati esistenti. E' altresì sempre consentita, nel rispetto dei necessari requisiti di sicurezza e delle norme igieniche, la costruzione di manufatti funzionali ai servizi pubblici di acquedotto, fognatura, distribuzione dell'energia elettrica, linee telefoniche, nonché la costruzione di strade e parcheggi superficiali.

Le aree comprese nelle fasce di rispetto dovranno mantenersi, a cura e spese dei proprietari, in condizioni compatibili con il rispetto dell'ambiente e con il decoro urbano, curandone la pavimentazione ed il manto erboso o vegetativo.
Le aree ricomprese negli ambiti di rispetto, fermo restando il regime di inedificabilità previsto in relazione all'oggetto del vincolo, sono computabili con il rispettivo indice di fabbricabilità attribuito per l'edificazione al di fuori del perimetro del vincolo.

14.1. Fasce di rispetto cimiteriale

Nella fasce di rispetto cimiteriale indicate graficamente nella tavola VER 09 del Piano, operano le disposizioni di cui all'art. 338 del T.U. delle Leggi Sanitarie come modificato dall'art. 28 della L. 1 agosto 2002 n° 166.
Le superfici comprese nelle fasce di rispetto sono computabili con il rispettivo I.F. attribuito per l'edificazione al di fuori del perimetro del vincolo, secondo le disposizioni dell'ambito di cui fanno parte.

14.2 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 stessa, 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 il D.Lgs 152/2006 (Testo Unico Ambientale – Titolo III - art 94) inerenti la vulnerabilità della risorsa idrica. .

14.3 Aree interessate dalla presenza di elettrodotti

All'interno delle fasce costituite dalle Distanze di Prima Approssimazione degli elettrodotti non sono consentiti interventi edilizi quali ristrutturazioni, incrementi volumetrici, mutamenti di destinazione d'uso e nuove costruzioni che comportino aumento del carico insediativo connesso alla permanenza continuativa di persone.

Art.15: Rapporto Ambientale e VAS del PUC.

Con riferimento a quanto rappresentato nella VAS del PUC, quando gli interventi edilizi e infrastrutturali interessano territori presenti nella rete ecologica regionale è necessario attuare misure di compensazione e mitigazione degli interventi, in ragione delle caratteristiche dell'area e del tipo di intervento.
Tali misure sono specificate nel successivo art. 30.2 delle presenti Norme , oltre che da eventuali specifiche ulteriori disposizioni contenute nel Rapporto Ambientale approvato ai sensi L.R. 32/2012.

Art.16: Verifiche intermedie del PUC in attuazione del programma di monitoraggio approvato a fini VAS

A far data dalla entrata in vigore del Piano la deliberazione consigliare con la quale viene disposta la verifica periodica dell'attuazione del PUC, così come prevista all'art. 45 della L.R. 36/1997 e s.m. e dal programma di monitoraggio indicato nelle procedure VAS annesse al Piano stesso, ha ordinariamente cadenza biennale.
La deliberazione consigliare con la quale vengono adottate varianti al PUC diverse da quelle definite di aggiornamento previste dall'art. 43 della L.R. 361997 e s.m., 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. 44 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.

TITOLO II – DISCIPLINA TECNICA GENERALE

Art.17: Parametri urbanistici utilizzati dal Piano rispetto a quelli contenuti nel Regolamento Edilizio comunale

I parametri urbanistici ed edilizi assunti dal Piano sono tutti quelli indicati nel D.P.R. 380/2001 e s.m. e nella Legge Regionale 16 giugno 2008 n° 16 e s.m., come analiticamente riprodotti nel Regolamento Edilizio Comunale, che operano comunque con carattere di prevalenza in caso di contrasto apparente con le disposizioni delle presenti Norme.

Art.18: Ulteriori definizioni tecniche utilizzate dal Piano e non disciplinate nel REC (es. edifici di pregio urbani e rurali, edifici suscettibili di demolizione e ricostruzione o costituzione di credito edilizi)

Al fine di garantire ulteriori specifici elementi di controllo, anche ai fini della maggiore compatibilità paesistico-ambientale degli interventi ammessi, oltre che per poter determinare la disciplina di particolari componenti edificate non rubricate nell'elencazione della L.R. 16/2008, si riportano altresì le seguenti definizioni, la cui disciplina di dettaglio viene richiamata all'interno delle singole Schede normative d'ambito.

18.1 Edifici e fronti urbane di pregio

Il Piano , tutela a gli edifici urbani aventi particolare pregio architettonico e le fronti urbane continue lungo le vie principali che, per la loro qualità architettonica, concorrono alla positiva immagine del sistema urbano, e che, in tal senso, meritano opportune tutele da interventi impropri, secondo gli indirizzi che sono riportati nel seguito ed il cui contenuto viene espressamente richiamato nelle schede d'ambito pertinenti.

18.2 Patrimonio edilizio rurale di valore testimoniale.

Costituiscono oggetto di tutela gli edifici rurali, di antica costruzione, anche parzialmente diruti, presenti nel territorio extraurbano, costituito dagli Ambiti RQ-AG, RQ-TR e CO-VE, ove si possa rilevare un rapporto originario con la conduzione dell'area agricola circostante ed in cui permangano, senza rilevanti alterazioni, le caratteristiche tipiche dell'impianto tipologico e costruttivo e dei materiali tradizionali d'impiego.

18.3 Edificio suscettibile di demolizione e riedificazione

Sono da considerarsi suscettibili di demolizione e ricostruzione e di costituzione di credito edilizio, gli edifici che si trovano nelle condizioni indicate all'art. 29ter, comma 1, della l.r. 36/1997 e s.m. e all'art. 9 del Regolamento regionale 25 luglio 2017 n. 2 da integrarsi con la condizione che il fabbricato sia costituito da una struttura edificata, anche se parzialmente diruta, munita da pareti perimetrali realizzate 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.

18.4 Arredi dello spazio esterno

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 esterni all'abitazione, barbecue e simili.
La realizzazione degli arredi è ammessa in tutto il territorio comunale compatibilmente con le disposizioni dettate dalla Disciplina Paesistica e con l'osservanza di quanto previsto oltre che dal C.C. da eventuali norme speciali in materia di igiene pubblica.

18.5 Impianti e mezzi tecnici per il risparmio energetico
Costituiscono impianti e mezzi tecnici volti al risparmio energetico l'insieme degli elementi tecnologiche destinati all'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili, quali i pannelli solari, gli impianti per l'energia eolica e/o geotermica, e degli accorgimenti tecnici utilizzati nelle strutture murarie che consentono una riduzione dei consumi di energia di un fabbricato.
La realizzazione degli impianti tecnologici per l'utilizzo delle fonti energetiche rinnovabili è consentita, ferma restando l'osservanza delle speciali discipline in materia e di quelle eventualmente previste dal regolamento edilizio 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:

- 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.
- nel calcolo del volume 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.

18.6 Tetto verde
Il tetto verde è un sistema di protezione e rivestimento delle superfici dei solai di copertura di volumi in genere interrati o seminterrati, composto da più strati, di cui alcuni adatti a accogliere colture erbacee o arbustive, atti a garantire nel loro impiego oltre alla protezione dell'impermeabilizzazione, la regolazione del microclima interno grazie all'abbassamento della temperatura dell'aria e la lotta contro l'effetto isola di calore conseguendo maggior isolamento termico e quindi risparmio energetico-
La realizzazione del tetto verde induce la riduzione della presenza di polveri sottili, la regimazione delle acque piovane, ed in genere un minore impatto ambientale ed estetico.

Art.19: Repertorio delle costruzioni appartenenti al patrimonio edilizio di valore storico-testimoniale

19.1 Edifici e fronti urbane di pregio
Il Piano, identifica con apposito perimetro gli edifici urbani aventi particolare pregio architettonico e le fronti urbane continue lungo le vie principali nella tavola STR 6 .

19.2 Patrimonio edilizio rurale di valore testimoniale.
Ai fini della identificazione del valore testimoniale dei manufatti se ne definiscono come segue le caratteristiche principali, che sono riconducibili alla riconoscibilità dell'edificio originario nel suo complesso, esemplificativo di soluzioni e tipologie connesse agli usi antichi di tipo rurale.
Costruzioni con murature perimetrale e portante in pietra con tessiture di buona fattura, (spessore maggiore di 40 cm) con pietre finemente riscagliate o in altri casi elementi di tradizione eulitica con portali a elementi notevoli, bozze sporgenti, iscrizioni, pietre speciali.
I tetti prevalentemente a falde, talvolta ancora con manto in pietra o legno.

Sviluppo almeno per una porzione su due piani con solaio in legno o travature metalliche di antica fattura.
Nella aree oggetto di vincolo della parte terza del D.Lgs. 42/2004, l'accertamento del valore testimoniale viene condotto d'intesa con la competente Soprintendenza.

Art.20: Repertorio degli elementi architettonici ed edilizi tipici da conservare

Relativamente al repertorio degli **Edifici e fronti urbane di pregio**, gli edifici segnalati debbono essere sottoposti ad un attento regime di conservazione che ne consenta la funzionalità attuale senza pregiudizio per il mantenimento dei i valori compositivo-architettonici e documentari presenti.
Gli interventi devono essere incentrati sulla conservazione dell'immagine esterna 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 fronti lungo le pubbliche vie e le sistemazioni delle coperture.
Gli interventi consentiti sia per gli edifici che per le fronti urbane segnalate devono mantenere quindi il corretto equilibrio compositivo in coerenza con l'originaria modalità costruttiva, in assenza quindi di modificazioni delle aperture presenti nei prospetti, se non per ripristinare situazioni precedenti documentate.
Non è ammessa la sopraelevazione della linea di gronda, la modifica di cornici, rilievi ed altri elementi decorativi che fossero presenti, la formazione di nuovi balconi o la chiusura di logge od altri elementi che concorrono alla architettura dell'edificio.
Il rifacimento delle facciate, ove indispensabile per motivi di degrado edilizio, deve essere improntato al mantenimento dell'aspetto originario, nel rispetto dei colori e del disegno dei serramenti, prevedendo sempre l'impiego di intonaci traspiranti e il recupero degli apparati decorativi e coloristici presenti, con obbligo di impiego per le coloriture di materiali silicati o silossanici, provvedendo, nell'ambito delle opere, al mascheramento di apparecchiature per gli impianti, ove costituiscano fattore di degrado.

In ordine agli edifici riconosciuti di valore testimoniale valgono le seguenti prescrizioni:
Gli edifici riconosciuti come portanti valore testimoniale non possono essere oggetto di interventi di demolizione integrale e ricostruzione condotti sia con le modalità della ristrutturazione che con quelle della sostituzione edilizia.
Nel caso di intervento di recupero integrale realizzato con tecniche di restauro filologico con attribuzione a tempo indeterminato al volume restaurato di funzioni legate al supporto delle attività agricole o connesse alla fruizione del territorio per attività escursionistica, viene attribuito al titolare dell'intervento un diritto edificatorio pari in S.U. alla superficie di solaio dell'edificio oggetto di restauro incrementata del 20%, da utilizzare per una nuova edificazione da realizzare, in assenza di necessità di asservimenti di aree, ma con rispetto della tipologia del fabbricato restaurato e dei parametri edilizi i previsti per la nuova edificazione in ambito RQ-AG.
Il nuovo fabbricato deve essere localizzato all'interno del medesimo ambito, con osservanza delle disposizioni sull'assetto insediativo del PTCP.

Sugli edifici di valore testimoniale non sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia o comunque comportanti modifiche trasformative degli elementi indicati come identificativi del valore attribuito.
Gli interventi di incremento volumetrico, ove ammessi dalle norme d'ambito, possono essere realizzati esclusivamente per giustapposizione laterale di unico corpo di forma regolare, con previsione di muratura di perimetro di spessore tale da garantire la presenza di sguincio in corrispondenza delle aperture finestrate avente distanza minima di cm. 30 tra il filo esterno di facciata ed il serramento.

Art.21: Destinazioni d'uso

Le destinazioni funzionali (o destinazioni d'uso) considerate dal Piano sono ricondotte alle categorie disposte all'art. 13 della L.R. 16/2008 e s.m. con l'introduzione di codice numerico identificativo atto a

semplificare, ove occorra all'interno delle presenti norme la specifica forma di utilizzo interna alla categoria anche al fine del riconoscimento delle eventuali limitazioni che ai sensi del 2° comma dell'art. 13 della citata L.R. 16/2008 e s.m. possono essere disposte in sede di norma d'ambito.

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)

Destinazione d'uso Turistico-ricettiva (T)

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

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)

Destinazione d'uso Commerciale (C)

- Distribuzione al dettaglio, attività di servizio alla persona, paracommerciali e pubblici esercizi. (C1)
- Artigianale 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)

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)

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.

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.22: Disciplina sostanziale degli interventi urbanistico-edilizi

Ferme restando le disposizioni a carattere generale contenute nella presente parte prima delle Norme del PUC, la disciplina sostanziale degli interventi urbanistico edilizi considerati dal Piano viene specificato nelle singole schede d'ambito raccolte in repertorio allegato.

Il Repertorio delle Schede Normative d'Ambito è costituito dalla raccolta delle singole schede per ciascun ambito in cui il Piano ripartisce i territorio comunale oltre che da una scheda volta a disciplinare le modalità di intervento sul sistema infrastrutturale e della viabilità e sulle dotazioni di servizi a carattere pubblico.

Le schede d'ambito contenute nel repertorio definiscono le destinazioni d'uso ammesse all'interno di ciascun ambito, l'eventuale presenza di un indice di fabbricabilità fondiario o espresso in rapporto di

copertura, la disciplina di dettaglio degli interventi sul patrimonio edilizio esistente e, ove ammessi, quelli di nuova edificazione con tutti i necessari parametri edilizi di cui è prescritta l'osservanza, la disciplina degli interventi volti alla formazione delle pertinenze e di quelli sulle aree scoperte.
Inoltre, con particolare riguardo all'incentivazione della riqualificazione urbana (artt.29 quinques della L.R. 36/1997 e succ. mod.) le schede disciplinano per ciascun ambito le modalità di possibile acquisizione e di utilizzo di crediti edilizi, connessi ai processi di riqualificazione e miglior utilizzo del patrimonio edilizio esistente.
Le singole schede possono altresì contenere disposizioni puntuali relative a singoli settori in cui la disciplina d'ambito viene integrata, con carattere di prevalenza, da disposizioni di dettaglio che possono contenere anche schemi grafici rappresentativi delle sistemazioni previste in forma di progetti guida dell'organizzazione planialtimetrica delle sistemazioni.
Nella prima parte della scheda viene riportata l'eventuale ripartizione dell'Ambito in distinti sub-ambiti e viene indicata in termini sintetici l'eventuale presenza, all'interno dell'ambito stesso, di porzioni areali in cui sussistono condizionamenti derivanti dall'obbligo di osservanza di discipline sovraordinate quali ad esempio il P.A.I. come definito in base alla Variante Bacini Padani del P.T.C. provinciale, operante a seguito dell'intesa dall'Autorità di Bacino del Po con la Regione Liguria, con i necessari richiami alle conseguenti disposizioni da applicarsi in materia, con particolare riguardo alle Norme Geologiche del Piano.
Ciascuna scheda comprende l'indicazione dei criteri di indirizzo per una positiva qualità progettuale degli interventi ed in calce alla scheda vengono indicate le eventuali disposizioni particolari per singoli sub-ambiti in cui l'ambito può essere stato suddiviso.

Art.23: Dotazioni territoriali obbligatorie negli insediamenti non residenziali soggetti a PUO/permesso di costruire convenzionato in applicazione dell'art. 8 del Regolamento Regionale 25 luglio 2017, n. 2

Premesso che il Piano non dispone obbligo di PUO o di convenzione attuativa per gli interventi di carattere non residenziale ammessi in via ordinaria, nel caso di interventi per i quali, d'intesa tra il soggetto attuatore ed il Comune, venga previsto che il rilascio del titolo edilizio sia accompagnato da una convenzione avente per oggetto la realizzazione e messa in disponibilità pubblica di dotazioni di servizi collettivi, restano da applicarsi le disposizioni in materia stablite all'art. 8 del Regolamento regionale 25 luglio 2017, n. 2.

Art.24: Modalità di misurazione delle distanze tra pareti finestrate di edifici frontistanti

Avuto riguardo a quanto stabilito all'art. 11 del Regolamento regionale 25 luglio 2017, n. 2 le modalità di misurazione delle distanze sono quelle indicate al punto 30 del Quadro delle definizioni uniformi e specificazioni tecniche per la relativa applicazione contenuto nel Regolamento Edilizio Comunale.
Non costituisce soluzione di continuità della misura delle distanze tra pareti finestrate la presenza tra di esse di elementi di viabilità pedonale o veicolare privata e pubblica

Art.25: Impianti tecnologici a rete e puntuali locali

Si tratta di tutte le costruzioni, le installazioni ed apparecchiature tecnologiche relative alla distribuzione dell'acqua ed alla successiva raccolta e depurazione, dell'energia elettrica comprese le relative cabine di trasformazione e gli impianti della pubblica illuminazione, del gas compresi i relativi eventuali serbatoi di stoccaggio locale, alla raccolta dei rifiuti domestici, quali isole ecologiche, destinati a servire direttamente il territorio comunale.
Le relative opere edilizie ed impianti sono ammesse su tutto il territorio comunale, con le seguenti condizioni esecutive:

- le costruzioni devono conformarsi ai caratteri dell'ambito di Piano in cui si collocano, mediante la realizzazione di opere aggiuntive per la mitigazione della visibilità, al fine di assicurare il migliore inserimento nel paesaggio;

- gli apparati tecnologici a vista ed i relativi supporti strutturali, devono essere tinteggiati con tonalità che si armonizzino e si confondano nel paesaggio in cui si inseriscono;
- ove sia necessario eseguire scavi per la posa in opera di condotte, il terreno deve essere successivamente ricomposto con il rispetto dell'andamento originario e l'impiego di tecniche dell'ingegneria naturalistica e, ove tali scavi interessino aree urbane pavimentate, le stesse pavimentazioni devono essere ricostruite nel rispetto della specifica disciplina dell'Ambito relativa alle sistemazioni delle aree scoperte;
- è ammessa la realizzazione di strade di servizio agli impianti le cui caratteristiche di gestione lo richiedano, con fondo sterrato e di larghezza non superiore a 3 metri, dotate delle necessarie opere per la raccolta e la regimazione delle acque superficiali

Art.26: Impianti tecnologici speciali

Il Piano non prevede modifiche al sistema delle reti ed agli impianti principali di trasformazione e conduzione energetica esistenti nel territorio comunale (impianto di trasformazione di Pratogrande, elettrodotti a M.T., oleodotti, metanodotti) che possano indurre maggiori gravami o incrementi delle fasce di rispetto nei confronti delle aree esterne.
Gli interventi volti alla conservazione in efficienza di tali impianti restano soggetti alle specifiche norme di settore vigenti in relazione alle singole categorie cui appartengono gli impianti stessi.

Art.27: Infrastrutture energetiche e impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili

Ferme restando tutte le disposizioni in materia previste dal D.Lgs. 387/2003 e succ. mod. e int. , il Piano non prevede specifiche aree all'interno del territorio comunale destinate espressamente alla formazione di impianti autonomi di produzione di energia in misura eccedente i 50 kw da conferire nella rete elettrica.
Conseguentemente i progetti che eventualmente proponessero interventi del tipo, comportano introduzione di variante urbanistica e restano assoggettati alle procedure disposte all'art. 12 del Decreto sopracitato.

Art.28: Distributori di carburanti

La modifica degli impianti esistenti e la realizzazione di nuovi impianti, ove ammessi, è consentita nel rispetto della L.R. n. 1/2007 e ss.mm.ii. "Testo unico in materia di commercio" e degli "Indirizzi e criteri di programmazione commerciale ed urbanistica in materia di distribuzione di carburanti stradali e autostradali" approvati dalla Regione Liguria, con DCR n. 27 in data 29.10.2009, ai sensi dell'art. 3 della legge stessa e ss.mm.ii.)
La loro realizzazione è ammessa nelle aree adiacenti alla viabilità veicolare esclusivamente laddove venga osservata la disposizione che segue:
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 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.

I parametri edilizi per la realizzazione di volumi di cui sopra 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 superficie netta di vendita della parte destinata a funzioni commerciali o di pubblico esercizio..
  - DC. ml. 5.00
  - D. ml. 10.00
  - DS. ml. 3.00
  - altezza max. dei volumi chiusi m. 3,20 e della tettoia di copertura ml. 4,30;

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.
Eventuali limitati scostamenti dalle misure sopra indicate possono essere assentite dal Comune per motivate ragioni connesse alla situazione di fatto esistente nella zona in cui viene previsto l'intervento, ed alla tassativa condizione che non vengano ridotte le condizioni di sicurezza dell'impianto, la sua corretta accessibilità ed il rapporto con il contesto urbano d'intorno.

28.1 Impianti di alimentazione elettrica o ecologica similare

I distributori di carburanti comprendono le colonnine per l'alimentazione elettrica di veicoli ibridi o elettrici.
Per questo tipo di impianti la misura minima dell'area lungo strada è pari a ml.20,00.

Art.29: Stabilimenti a rischio di incidente industriale rilevante

In relazione alla presenza nel territorio comunale di uno stabilimento industriale nel settore petrolchimico classificato a Rischio di Incidente Rilevante ai sensi degli art.13 e 15 del D.Lgs. 105/2015 e s.m. e int. la cartografia della Struttura del Piano (Tav. STR 1) riporta una perimetrazione delle "Fasce di Protezione A e B, all'intorno del perimetro dello stabilimento e delle porzioni destinate al deposito, volte ad individuare le aree esterne soggette a misure di carattere cautelativo dirette a mitigare gli effetti residui percepibili oltre le aree di danno.
Nei casi in cui la linea di confine della fascia di protezione (A e B) interseca un fabbricato, i limiti imposti per le porzioni del fabbricato ricomprese nella fascia s'intendono estesi a tutto il fabbricato. Per quanto riguarda terreni (lotti) o infrastrutture intersecati dalla linea di confine, nelle porzioni degli stessi ricadenti all'esterno della fascia non si applicano i limiti imposti per la fascia stessa.
Al riguardo, e fermo restando il mantenimento delle edificazioni e delle attività esistenti sul territorio, si applicano specifici indirizzi, in termini di contenimento del carico antropico e di individuazione delle attività compatibili, che il Piano Urbanistico Comunale ha articolato e dettagliato, che tengono conto delle valutazioni effettuate in merito alla compatibilità territoriale ed ambientale dello stabilimento ed alle caratteristiche delle aree di danno individuate dal gestore, tali da comportare la individuazione di due "fasce di protezione", interne all'area di Osservazione definita dalla Provincia in occasione della variante al Piano Territoriale di Coordinamento approvata con D.C.P. n.39 del18.06.2008.

Le dimensioni delle fasce definite A e B hanno caratteri leggermente diversi in relazione alle specificità delle tre distinte zone (1, 2 e 3) in cui è stato suddiviso il complesso dell'impianto all'interno del documento ERIR e all'interno di esse operano le seguenti disposizioni:

FASCIA DI PROTEZIONE A – presente in tutte e tre le zone considerate

La Fascia comprende la zona immediatamente circostante i confini dello stabilimento (limitatamente alle parti interessate da processi produttivi e di deposito con esclusione delle aree di supporto, uffici

ecc.) ed ha uno spessore medio di circa m 70, valore che risulta sufficiente in relazione alla valutazione dei principali rischi residui.
La relativa delimitazione è riportata nella tavola STR 1 del PUC e viene individuata al fine di contenere gli eventuali effetti residui percepibili oltre le aree di danno evitando qualsiasi significativo incremento del carico insediativo continuativo già presente, con esclusione pertanto di ogni nuova edificazione di tipo abitativo o assimilabile e di attività comportanti la presenza di soggetti "deboli" o in cui sia previsto il possibile affollamento di persone in locali destinati alla distribuzione al dettaglio.
Nell'area ricompresa all'interno della fascia, pertanto non è consentito l'insediamento di nuove destinazioni d'uso residenziali, turistico ricettive e per la distribuzione commerciale al dettaglio, o comunque "funzioni sensibili" quali, in via ricognitiva e non esaustiva, ospedali, case di cura, case di riposo, RSA o asili, scuole materne e scuole elementari, in ragione della difficoltà di evacuazione di soggetti deboli.
Ove invece ammessa dalla disciplina d'ambito in cui si colloca l'intervento ed in conformità con le pertinenti disposizioni, è invece ammessa la nuova costruzione e la sostituzione edilizia limitatamente alle funzioni d'uso industriali, artigianali o di movimentazione e distribuzione all'ingrosso della merci.
Relativamente al patrimonio edilizio esistente sono consentiti interventi sino alla ristrutturazione edilizia, con divieto in ogni caso del mutamento della destinazione d'uso verso funzioni per le quali non è ammesso il nuovo insediamento.
Sono ammessi interventi diretti alla realizzazione d'infrastrutture o all'adeguamento di quelle esistenti.

FASCIA DI PROTEZIONE B distinta tra le diverse zone (1, 2 E 3) DEGLI IMPIANTI.

Fascia B in corrispondenza della zona 1 dell'impianto
In relazione alle caratteristiche ed alla entità del rischio residuo, anche oltre le soglie di danno indicate dall'Azienda, viene determinata a distanza di m. 300 dal perimetro più esterno delle aree di danno individuate (ovviamente ferma restando la presenza della fascia A già indicata sopra) una fascia di protezione B, la cui delimitazione è riportata nella tavola STR 1 del PUC entro la quale il PUC stesso non prevede nuovi insediamenti residenziali caratterizzati da Indici di Utilizzazione Insediativi (IF o IT) superiori a 0,30 mq. /mq.
Non è altresì consentita la formazione di servizi rivolti ad una utenza costituita da soggetti deboli e bisognosi di aiuto quali bambini, anziani e malati, di residenze sanitarie, case di riposo, asili, scuole materne e scuole elementari, o comunque di strutture soggette continuativamente ad affollamento rilevante con oltre 500 persone contemporaneamente presenti.
Per quanto riguarda il patrimonio edilizio esistente restano ammissibili interventi sino alla ristrutturazione edilizia che non comportino, però, cambi d'uso a favore di residenza o di strutture scolastiche e sanitarie suddette.
Nell'ambito delle tipologie di intervento sul patrimonio edilizio esistente e/o da realizzarsi, ove si tratti di interventi relativi ad edifici in cui si svolgano attività di carattere pubblico (edifici scolastici, sale di riunione e simili) o che comunque possano ospitare contemporaneamente un numero di persone maggiore di 200 dovranno adottare i seguenti sistemi di protezione dai possibili effetti esterni alle aree di danno in dipendenza di eventi incidentali rilevanti:

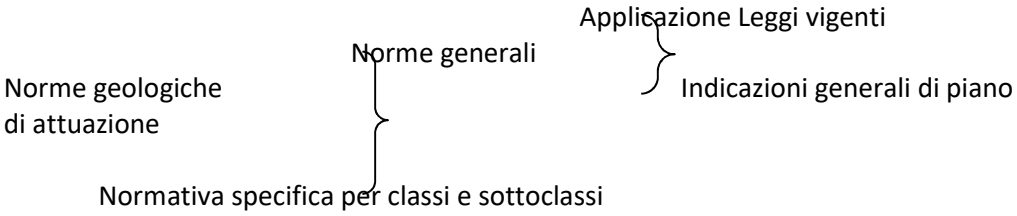
- Installazioni di protezione nell'impianto di aspirazione dell'aria dall'esterno ai fini della climatizzazione estiva ed invernale degli ambienti abitati anche mediante dotazione di blocchi meccanici per favorire la chiusura dei condotti di aspirazione dall'interno;
- dotazione di serramenti esterni (finestre, porte-finestre, portoni d'ingresso, basculanti, vetrine di negozi, botole esterne, ecc..) che garantiscano la tenuta ai fumi e ad eventuali emissioni gassose con materiali non deformabili.

Fascia B in corrispondenza delle zone 2 e 3 (depositi di Valle Revecchio e di Boccarda)
La fascia di protezione B, la cui delimitazione è riportata negli allegati grafici del documento ERIR e del PUC, viene individuata in relazione ai minori rischi di inquinamento derivanti dai depositi rispetto alla

parte contenente gli impianti di lavorazione (zona 1), ma dovendo tenere conto invece della maggior facilità di propagazione del rischio incendio, anche in relazione alle aree boscate esistenti nei pressi dei depositi.
La fascia B viene ad essere definita, proprio in relazione alla necessità di considerare i rischi connessi ad una estensione delle aree incendiate, con perimetro posto nelle porzioni esterne non a dominante boscata a distanza di circa m. 150 dal limite esterno delle aree di danno individuate nel Rapporto di Sicurezza approvato con esclusione delle parti poste oltre il corso dello Scrivia, mentre in corrispondenza dei territori boscati il perimetro si arretra sino ad una distanza di m. 300 dal limite esterno delle aree di danno.
Il PUC all'interno di tale fascia B non prevede la formazione di nuovi insediamenti residenziali caratterizzati da Indici di Utilizzazione Insediativi fondiari (IF) superiori a 0,10 mq/mq con esclusione comunque di ogni edificazione residenziale o comunque comportante presenza continuativa di persone nelle porzioni della fascia classificate come aree boscate.

Art.30: Norme per la tutela dell'ambiente

30.1 Salvaguardia dal rischio di dissesto idro-geologico – Richiamo alle Norme Geologiche
Ai fini della salvaguardia dal rischio di dissesto idro-geologico sono recepite nella disciplina del Piano Urbanistico Comunale, le Norme Geologiche di Attuazione contenute in apposito fascicolo allegato alle presenti Norme Generali.
Le Norme Geologiche sono articolate in una parte generale che comprende il richiamo di normative e limitazioni vigenti derivanti direttamente dalla VBP e dalle disposizioni Regione Liguria del 16.03.2016, in variante al Regolamento Regionale n°3/2011° e dispone indicazioni generali (quali ad esempio: interventi minimi, contenuti delle relazioni e delle indagini, impermeabilizzazione ecc.), ed in una seconda parte a carattere normativo specifico riferita alle classi ed alle sottoclassi individuate.



Le singole schede normative di ciascun ambito segnalano la presenza, nella loro parte iniziale, dell'esistenza all'interno dell'ambito stesso di condizioni di rischio di carattere idrologico o geologico derivanti dalla presenza di aree che la VPB identifica con le seguenti classificazioni che comportano vincoli di particolare rilievo nella possibilità di interventi sul territorio:
<u>relativamente al rischio idraulico</u>
aree Ee - a rischio molto elevato
aree Eb – a rischio elevato -;
<u>relativamente al rischio geologico</u>
aree Fa - frana attiva
aree Fq – frana quiescente
In corrispondenza della presenza di tali segnalazioni, che sono graficamente rilevabili nella loro consistenza corografica nella tavola VER 01 della Struttura del Piano, sono operanti, con carattere di prevalenza rispetto alle Norme d'ambito le pertinenti disposizioni contenute nella VBP vigente, riprese estesamente all'interno delle Norme Geologiche.
Nella scheda e nella tavola citata sopra viene indicata inoltre la eventuale presenza di sorgenti o pozzi destinati all'alimento umano di cui al precedente art. 14.2 delle presenti Norme.

Le Norme geologiche, oltre alle indicazioni generali in ordine agli elementi documentali geologici da produrre a corredo delle pratiche edilizie ed alla identificazione degli interventi minimi richiedenti minori elementi conoscitivi, specificano nel dettaglio per singolei sottoclassi identificate nella carta di zonizzazione relativa alla suscettività d'uso (facente parti degli atti del Piano come tav. GEOL 4 "carta della suscettività al dissesto e delle fasce di Inondabilità") sulla base delle caratteristiche idro-geo-morfologiche e delle relative problematiche e vincoli, specifiche disposizioni relative a eventuali limitazioni d'uso del territorio e particolari prescrizioni in ordine a particolari condizioni di criticità da valutarsi all'interno della relazione geologica anche con riferimento al rischio sismico.

30.2 Azioni di mitigazione nel caso di interventi che interessano la Rete Ecologica Regionale

Avuto riguardo anche alle valutazioni contenute nel Rapporto Ambientale del PUC e alle sue indicazioni oggetto della pronuncia regionale sulla VAS ai sensi della L.R. 32/2012, quando gli interventi edilizi e infrastrutturali interessano territori ricadenti all'interno della rete ecologica regionale è necessario attuare misure di compensazione e mitigazione degli interventi stessi, in ragione delle caratteristiche dell'area e del tipo di intervento.

Pertanto:

Quando gli interventi edilizi comportano la nuova costruzione di edifici e tracciati veicolari negli ambiti interessati da **tappe di attraversamento di specie di ambienti aperti** si dovranno adottare misure di compensazione individuate di seguito in funzione del tipo di intervento.

1. Nel caso di **nuova costruzione** di edifici abitativi o produttivi, o di interventi comportanti incrementi superficiari maggiori di 50 mq. di Superficie Utile è necessario:

a) Redigere una ricognizione della copertura del suolo nel fondo asservito, in particolare del lotto contiguo all'edificato, compreso in un areale di m 100 al contorno dell'intervento, con la rilevazione da restituire a scala adeguata (1:200 - 1:500) di:

I. Sistemazioni di suolo presenti quali canali, beudi, impluvi, muri a secco, sistemazioni in legno (briglie, grate, palizzate ecc.), recinzioni per tipologia.

II. Coperture vegetazionali con l'esplicitazione delle essenze di giardini, prati, orti, filari di alberi, siepi, boschetti, arboreti da frutto.

b) Mantenere le coperture vegetazionali arborate presenti sulla porzione del lotto non interessato dalla costruzione o sostituirle in pari numero di essenze compatibili entro il lotto considerato.

c) Mantenere i muri a secco e il sistema complessivo di regimazione delle acque con l'impiego di tecniche e materiali naturali, incluso il mantenimento o la rinaturalizzazione degli impluvi.

d) Compensare la sottrazione di superficie naturale con la piantumazione aggiuntiva di alberi di medio o alto fusto in numero pari a 1 ogni mq 50 di SU prevista a progetto, da scegliere tra essenze naturali autoctone o da frutto compatibili, ove possibile in continuità con altre superfici arborate.

e) Le nuove recinzioni dovranno essere realizzate preferibilmente in legno, affiancate da filari di arbusti da siepe in essenze autoctone o compatibili.

f) Deve essere evitata la completa artificializzazione del suolo, mantenendo tra edifici confinanti aree verdi naturali (prati, giardini) per una fascia di almeno quattordici metri di ampiezza, in alternativa gli edifici potranno essere realizzati affiancati in aderenza mantenendo al contorno una fascia con copertura vegetale per almeno m 14 di ampiezza.

2. Quando si realizzano **nuovi tratti stradali, ancorché minori o ciclabili**, in corrispondenza dell'attraversamento di impluvi, beudi e rivi, è necessario mantenere libera la sezione idraulica e la continuità naturale del suolo scegliendo ove possibile soluzioni assimilabili a pontili che permettono il mantenimento delle sistemazioni naturalistiche. In alternativa, la continuità fisica dev'essere in ogni caso consentita mediante la collocazione di attraversamenti di idonea dimensione. In ogni caso è opportuno mantenere il fondo naturale stabilizzato e realizzare bordure vegetali arbustive e piantumazioni arboree a macchia o a filare, in modo tale da mitigare l'inserimento dell'infrastruttura.

3. Le indicazioni di cui ai commi 1, 2 precedenti valgono anche nel caso di attraversamento di corridoi ecologi per specie di ambiente aperto interessanti ambienti boschivi o acquatici, secondo le indicazioni che seguono: .

a) Nel caso di corridoi ecologici e tappe per specie di ambiente boschivo, nel caso di realizzazione di piste da esbosco, di recupero dei manufatti esistenti, di realizzazione di manufatti per l'utilizzo economico del bosco o altri interventi che possono alterare lo stato naturale del suolo è necessario:

I. Mantenere la continuità delle specie arboree presenti riducendo al minimo le interruzioni di superficie arborata e sostituendole ove necessario in modo tale da garantire la continuità delle parti aeree delle chiome.

II. Limitare l'attraversamento delle zone umide e, quando sia necessario, effettuarlo mediante l'inserimento di pontili, privilegiando tecniche di ingegneria naturalistica o costruzioni costituite da moduli rimovibili montati a secco.

b) Nel caso di corridoi ecologici e tappe per specie di ambiente acquatico, come lungo il reticolo idrografico principale degli affluenti dello Scrivia la salvaguardia ecologica si attua attraverso:

i. il mantenimento a carattere naturale della fascia di inedificabilità di mt. 10 dagli alvei,

ii. il mantenimento di sponde naturali e adeguatamente inerbite

iii. il mantenimento del reticolo minore costituito da impluvi, canali, beudi, con sistemazioni naturali, mediante le tecniche tradizionali in pietra e legno o mediante le tecniche di ingegneria naturalistica.

30.3. Disposizioni per la salvaguardia idrogeologica

Ogni intervento edilizio comportante nuova edificazione anche mediante sostituzione edilizia dovrà prevedere la massima riduzione delle superfici impermeabili attraverso il ricorso a sistemazioni drenanti. I nuovi spazi pubblici o privati destinati a piazzali, parcheggi, viabilità, dovranno essere realizzati con modalità costruttive che consentano il più possibile l'infiltrazione delle acque nel sottosuolo.

Per le strutture viarie, il dimensionamento della rete di drenaggio dovrà tenere conto per i tratti trasversali al versante, anche delle acque intercettate dall'opera di contenimento di monte. Di regola i contributi di afflusso idrico delle aree oggetto di intervento devono rimanere a carico del bacino idrografico di naturale competenza.

Per le aree od impianti in cui vi sia la produzione di acque potenzialmente inquinate (autolavaggi, isole ecologiche, impianti industriali, distributori di carburante) dovranno essere evitate aree permeabili, od aree di infiltrazione al fine di preservare la risorsa idrica da potenziali forme di contaminazione. Il trattamento delle acque cosi intercettate dovrà rispettare le normative regionali e nazionali in materia.

In ogni caso per gli interventi di nuova edificazione aventi superficie coperta maggiore di mq. 100, o la formazione di nuovi tracciati stradali di lunghezza maggiore a m. 150, o la formazione di nuove pavimentazioni esterne di superficie maggiore di mq. 300 dovrà essere allegato al progetto un apposito elaborato con oggetto una stima idrologica, che contenga il dimensionamento del sistema di smaltimento delle acque meteoriche, nonché specifiche valutazioni circa la compatibilità dell'intervento e del sistema di smaltimento delle acque rispetto alle condizioni idrogeologiche del sito, inteso come intorno di almeno 25 metri rispetto al sedime d intervento.

La stima idrologica dovrà contenere:

1. planimetria del lotto con indicazione delle superfici impermeabili esistenti e di nuova realizzazione.

2. valutazioni estese per un raggio di almeno 25 metri dal sedime di intervento, circa le interferenze delle nuove opere con il deflusso superficiale proveniente dal versante a monte e analisi delle condizioni idrogeologiche a valle, con definizione di eventuali interventi di regimazione idrica necessari. (realizzazione o ripristino canali di scolo, ecc...)

3. calcolo delle superfici impermeabili esistenti e di nuova realizzazione espresse in mq con applicazione dei coefficienti di deflusso per la definizione della "superficie impermeabile equivalente".

4. dimensionamento della rete di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche contenente anche elaborati grafici esplicativi (planimetrie, sezioni ecc.)
5. Scelta e dimensionamento del sistema di smaltimento delle acque con dichiarazione di compatibilità alle condizioni idrogeologiche del sito
6. specificazione della eventuale realizzazione di sistemi di ritenzione temporanea delle acque meteoriche (tetti verdi, vasche di compensazione delle portate)
7. Per le superfici permeabili dovranno essere dichiarate le caratteristiche di permeabilità dei materiali utilizzati, nonché specificate le modalità di messa in opera degli stessi.
Ove non sia presente una rete pubblica di raccolta delle acque bianche, esse potranno essere convogliate alla rete idrografica esistente previa eventuale autorizzazione degli enti competenti, in tal caso dovranno essere definiti gli accorgimenti tecnico-costruttivi e osservate le prescrizioni di carattere geologico-tecnico ed idrogeologico al fine di evitare l'innesco di fenomeni erosivi del suolo.

30.4 Interventi in prossimità corsi d'acqua
Nel caso di interventi svolti in prossimità della rete idrografica si dovrà verificare l'appartenenza del rio alla rete idrografica individuata dagli elaborati cartografici della VBP del P.T.C. Prov. con dimostrazione delle specifiche distanze (fascia di inedificabilità assoluta, fascia di rispetto) disposte nel Piano.
Per ciascun intervento dovrà essere accertato il rispetto delle distanza dalla rete idrografica e dovrà comunque essere sempre verificata l'assenza di ripercussioni sul regime idraulico esistente.
Per gli interventi che ricadono in zone esondabili individuate nella VPB del P.T.C. Prov. sono operanti le limitazioni edificatorie e/o prescrizioni connesse alle diverse fasce di esondazione che sono indicate nelle pertinenti schede d'ambito.

30.5. Invarianza idraulica dei suoli
Nella realizzazione di tutti i tipi di intervento si deve minimizzare l'impermeabilizzazione attraverso l'uso più esteso possibile di materiali che permettano la percolazione e la ritenzione temporanea delle acque nel terreno, mirando a alla non riduzione e, ove possibile, all'incremento del valore dell'indice di permeabilità fondiario come definito nel Regolamento Edilizio Comunale (punto 10).
In particolare il valore del rapporto di permeabilità fondiario deve essere dimostrativamente non ridotto al di sotto di 0,5, negli atti di progetto relativo agli interventi di nuova edificazione all'interno degli ambiti RQ-AG, RQ-TR, CO-TU, CO-VE, CO-BD.
Gli interventi comportanti formazione di pavimentazioni artificiali di superficie maggiore di mq. 200 da eseguirsi in tutti gli Ambiti non possono in ogni caso ridurre il valore del rapporto di permeabilità fondiario preesistente fatto salvo che, a seguito dell'intervento, il valore dello stesso indice risulti comunque non minore di 0,7.

Art.31: Rinvio al Regolamento Edilizio comunale

Al fine di una più semplice consultazione delle definizioni tecniche contenute nel Regolamento Edilizio Comunale, con particolare riguardo a quelle aventi rilevanza urbanistica di cui all'art. 17 e le ulteriori definizioni tecniche di cui all'art. 18, a cui viene fatto esplicito rinvio all'interno del Repertorio delle Schede d'ambito, quale premessa al Repertorio sono riprodotte le definizioni principali a cui fare riferimento nell'applicazione normativa.

TITOLO III – GESTIONE ED ATTUAZIONE DEL PIANO

Art.32: Modalità di sviluppo operativo del Piano

Le previsioni del Piano si attuano, attraverso gli specifici titoli abilitativi previsti dalla Legge per ciascuna categoria di intervento.
Il permesso di costruire, ove prescritto dalle presenti Norme, potrà 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 Legge Urbanistica regionale (L.R. 36/1997 e s.m.)
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 avente i contenuti minimi di cui al successivo art. 33.
Nel caso la scheda normativa d'ambito, relativamente a specifici settori interni all'ambito stesso, individui particolari modalità di intervento specificate con schema di organizzazione planivolumetrica, lo schema stesso costituisce progetto guida da osservare nei termini e con le specificazioni eventualmente presenti nel quadro normativo compresi nella scheda.

32.1 Disposizioni a carattere generale sugli incrementi volumetrici dell'edificazione esistente

Ove la pertinente scheda di disciplina d'ambito definisca la possibilità di incrementi volumetrici dell'edificazione esistente sia entro la soglia del 20% che in misura maggiore a detta soglia, e ferme restando tutte le condizioni che la scheda dispone in relazione all'intervento, ai fini della realizzazione dell'ampliamento non esiste obbligo di nuovo asservimento di aree o di utilizzo dei crediti edilizi.
Resta invece l'obbligo di asservimento con applicazione del pertinente IF, o di utilizzo del credito, nel caso di nuova edificazione autonoma, ove ammessa, che alternativamente all'osservanza della distanza tra i fabbricati sia posta in aderenza ad altro edificio.
In tale caso peraltro la verifica della compatibilità con la densità fondiaria d'ambito deve essere verificata con riferimento alla volumetria complessiva dei due fabbricati in aderenza rispetto ad ambedue i lotti contigui di pertinenza dei fabbricati stessi.

32.1.1. Osservanza, negli interventi di incremento volumetrico della densità fondiaria d'ambito

Nel caso la scheda d'ambito ammetta la possibilità di interventi di riqualificazione degli edifici esistenti comportanti incrementi volumetrici maggiori del 20% rispetto alla preesistenza alla condizione dell'osservanza della densità fondiaria indicata nella scheda stessa, il valore della densità fondiaria deve essere verificato con riferimento al lotto di proprietà contiguo in cui è entrostante il fabbricato oggetto di intervento.

32.2 Mutamenti di destinazione d'uso

I mutamenti di destinazione d'uso restano disciplinati dall'art. 13 della L.R. 16/2008 e s.m. e int. .
Non è in ogni caso ammessa la nuova attribuzione di funzioni d'uso non consentite nell'ambito, se non per l'incremento di funzioni già al momento legittimamente in essere e per una quota non superiore al 5% della S.A. già impegnata con tali funzioni.
In applicazione del disposto di cui al secondo comma dell'art. 13 sopra richiamato, al fine di contenimento del maggior carico urbanistico potenzialmente inducibile non è ammessa, nel caso di sostituzione edilizia o di nuova costruzione il passaggio dalla forma di utilizzo quale alloggio di comunità civile o religiosa alla forma di civile abitazione a carattere plurialloggio.

32.3. Controllo operativo del PUC

Lo sviluppo del Piano costituisce nel tempo oggetto di periodica verifica in conformità alle indicazioni ed alla tempistica prevista nel Programma di monitoraggio definito nell'ambito della procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) del PUC (vedasi relazione ambientale allegata agli atti del PUC)
Ove il monitoraggio accerti la necessità di apportare modifiche al PUC, il Comune adotta i conseguenti atti di aggiornamento o di variane al Piano stesso.

32.4. 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 (allegata al PUC), in relazione agli obiettivi ed alle strategie del progetto di Piano, 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.

32.5. 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 è prescritto che il rilascio del permesso di costruire per interventi comportanti nuova S.A. residenziale in misura maggiore di 500 mq. di S.A., anche derivante da conversione da altre funzioni d'uso, 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.

Art.33: Contenuti minimi delle convenzioni urbanistiche e degli atti d'obbligo alla realizzazione di opere di urbanizzazione e di miglioramenti ambientali

33.1. Contenuti essenziali delle convenzioni in ambiti urbani e/o di completamento

Ove, in relazione alle modalità di intervento previsto, la pertinente scheda disponga il rilascio di titolo convenzionato con obbligazioni a carico dell'attuatore per la realizzazione o l'integrazione delle dotazioni pubbliche per servizi o infrastrutture, la conseguente convenzione attuativa dovrà contenere:

- l'obbligo alla cessione al Comune delle opere destinate alla fruizione collettiva e delle relative aree, o a scelta del Comune, il loro vincolo ad uso pubblico, a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti a norma della vigente legislazione in materia;
- le garanzie finanziarie e i termini per l'adempimento dei relativi impegni.
- le modalità di verifica, da parte del Comune, dell'adempimento degli obblighi assunti e le conseguenti eventuali sanzioni da applicarsi in caso di inadempienza, consistenti nella esecuzione degli interventi di manutenzione previsti dalla Convenzione utilizzando le somme escusse dalle garanzie prestate, previa comunicazione al proprietario e successiva diffida ad adempiere entro un termine all'uopo fissato.

33.2. Contenuti essenziali delle convenzioni volte al presidio del territorio agricolo

Ai fini della tutela e della migliore qualificazione del territorio interessato da attività agricole pregresse, o tuttora in atto, il piano prevede specifiche disposizioni contenute nelle schede degli ambiti CE-TNI, RQ-AG e RQ-TR in cui tali attività, anche in misura limitata, sono presenti.
In via generale, al fine di assicurare l'impegno da parte del titolare di titoli edilizi per nuove edificazioni, giustificate da specifiche esigenze connesse alla conduzione dei fondi agricoli ed alla attività zootecnica, alla continua e durevole attività di presidio e gestione del fondo è previsto che il rilascio dei prescritti titoli abilitativi sia subordinato alla stipula di una convenzione ai sensi artt. 35 e 36 della L.R. 36/1997 e s.m. tra il Comune ed il soggetto attuatore, che preveda in via generale e secondo le specificazioni contenute nella pertinente scheda d'ambito:

a. l'osservanza per un periodo non inferiore al decennio del programma di conduzione dei fondi presentato, anche nella forma del presidio, con obbligo di comunicazione al Comune delle eventuali modifiche che si rendessero necessarie, al fine del controllo con l'obbiettivo generale del programma stesso;
b. l'impegno alla realizzazione entro termini determinati delle opere di recupero e riassetto funzionale e delle opere necessarie sotto il profilo della tutela idrogeologica e idraulica;
c. l'impegno alla salvaguardia dei terrazzamenti esistenti ed al ripristino di quelli degradati presenti all'interno delle aree comprese nel programma di conduzione;
d. l'impegno alla manutenzione ordinaria e pulizia di rive dei corsi d'acqua, strade e sentieri, ecc. al servizio dei terreni compresi nel programma;
e. l'espressa accettazione senza condizioni delle modalità di vigilanza e controllo sul mantenimento delle opere di conduzione e presidio previste e le conseguenze derivanti dall'inadempimento.

La convenzione ha durata almeno decennale e, qualora sia condizione (ambito RQ-AG) all'edificazione abitativa su lotto contiguo minore di quello ordinariamente disposto, dovrà prevedere, al fine della garanzia della continuità del presidio, l'obbligo per lo stesso periodo della abitazione primaria del soggetto sottoscrittore della stessa.

La convenzione potrà prevedere i casi in cui la stessa potrà essere modificata d'intesa con il Comune quali ad esempio la successione ereditaria o gravi motivi del soggetto sottoscrittore.

L'inosservanza grave della convenzione comporta di diritto, per quanto riguarda l'unità abitativa eventualmente realizzata in dipendenza della stessa, l'attribuzione da parte del Comune di una destinazione d'uso non abitativa nell'ambito delle destinazioni d'uso di lavoro agricolo.

Art.34: Regole per la conversione in corrispettivo economico del valore delle aree non cedute al Comune e del costo delle relative opere di urbanizzazione dovute per l'assolvimento degli obblighi di dotazione funzionale degli insediamenti, negli interventi di nuova costruzione previsti dal PUC e soggetti a permesso di costruire convenzionato ("monetizzazione delle dotazioni funzionali/standard")

Nel caso di interventi in cui viene previsto l'obbligo della realizzazione di aree di pubblico servizio è ammesso il ricorso alla monetizzazione alternativa a condizione che a giudizio del Comune non esista interesse pubblico all'acquisizione di spazi a standard in corrispondenza, in quanto le aree previste risulterebbero di collocazione marginale o scarsamente funzionale per i fini pubblici.

La valutazione dell'entità della monetizzazione viene accertata dal Comune sulla base dei costi di intervento presunti per la realizzazione delle opere originariamente previste, maggiorate del valore d'esproprio delle superfici che sarebbero state oggetto di cessione al Comune.

Art.35: Regole per la costituzione dei crediti edilizi e Registro comunale

Onde favorire la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente in stato di inadeguatezza o degrado edilizio o urbanistico o in condizioni di rischio idrogeologico le presenti Norme contengono disposizioni (rif. art. 29 ter della L.R. 36/1007 e s.m.) volte all'attribuzione di premialità definite in misura percentuale rispetto al volume geometrico degli edifici o del complesso di edifici esistenti oggetto di riqualificazione, da utilizzarsi mediante interventi di sostituzione edilizia, di ristrutturazione urbanistica e di ampliamento di edifici concretanti nuova costruzione.

Le modalità di acquisizione delle premialità costituenti credito edilizio e le loro possibilità di utilizzo all'interno dei diversi ambiti in cui il Piano ripartisce il territorio comunale sono indicate in ciascuna scheda d'ambito.

Per credito edilizio si intende una quantità di Superficie utile (S.U.) 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 sono negoziabili e trasferibili tra i soggetti interessati, previa trascrizione ai sensi dell'articolo 2643 codice civile
Il Comune è tenuto alla conservazione aggiornata di un apposito registro dei crediti edilizi concessi e della loro utilizzazione , secondo le modalità disposte al 4° comma dell'art. 29 ter della Legge Urbanistica Regionale citata in precedenza.
Il credito edilizio ha validità per cinque anni a far data dal suo formale rilascio e ciascun credito non può essere utilizzato in più di quattro distinti interventi edilizi.

35.1 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 o geologica definite dalla VPB e dalle Norme Geologiche del Piano quale aree Ee (rischio di inondabilità molto elevato) e Fa (corpi detritici e dissesti attivi in roccia), comporta che il credito edilizio in Volume derivante dall'applicazione della disposizione prevista nella pertinente scheda d'ambito sia incrementato del 50%.

Art.36: Regole per l'applicazione della perequazione urbanistica

In via generale, e fatto salvo quanto disposto al successivo articolo in materia di conservazione del patrimonio edilizio di valore storico-testimoniale, non trovano applicazione nel PUC in quanto nel territorio comunale non sono previsti Distretti di Trasformazione.

Art.37: Regole di perequazione per la conservazione del patrimonio edilizio di valore storico-testimoniale

Il PUC tutela il patrimonio edilizio di valore storico testimoniale nel territorio, come indicato al precedente art. 19, promuovendone il recupero e la conservazione.
A tal fine gli interventi di restauro conservativo, come definito all'art. 3, comma 1, lett. c), del DPR n. 380/2001 e s.m. possono, a insindacabile giudizio del Comune, generare una quantità di S.U., corrispondente al sedime lordo della costruzione, che costituisce credito edilizio iscrivibile nell'apposito Registro comunale al momento della comunicazione di ultimazione dei lavori di restauro.
L'intervento di restauro conservativo, al fine di beneficiare della S.U. di cui al comma precedente, non può prevedere alcun l'incremento della S.U. dell'edificio.
La destinazione d'uso dell'edificio deve essere compatibile con le caratteristiche tipologiche dell'edificio.

Art.38: Regole per l'applicazione della compensazione urbanistica

In applicazione dell'art. 29 quater della L.R. 36/1997 e succ. mod. al fine di favorire la nuova realizzazione di pubblici servizi su aree per le quali il PUC dispone la presenza di vincoli preordinati all'esproprio o al fine di adeguare funzionalmente la rete della viabilità pubblica è ammesso che. d'intesa con i proprietari espropriandi, in luogo della corresponsione dell'indennità di esproprio e a fronte della cessione volontaria e gratuita dell'area e/o del volume in essa insistente, siano attribuiti crediti edificatori espressi in superficie utile o in entità di volume, di cui è ammesso l'utilizzo con osservanza di quanto disposto di seguito:
Nel caso di cessione di volumi legittimi l'entità del credito è determinata in misura pari al volume oggetto di demolizione incrementato del 30%.
Nel caso di cessione di aree destinate ad ampliamento della carreggiata stradale pubblica o alla formazione di parcheggi pubblici l'entità del credito viene misurata in Superficie Utile (SU) ed è attribuita nella misura di 0,10 mq/mq per i primi 100 mq. oggetto di cessione e di 0,07 mq/mq per la quota di superficie eccedente i primi 100 mq.
Nel caso di cessione di aree per altre dotazioni pubbliche l'entità del credito è sempre fissata in 0,07 mq/mq.

Ove le aree da cedersi appartengano agli ambiti CE-TNI, CE-TNI-PARCO, RQ-TR o RQ-AG l'entità della compensazione è ridotta della metà.
Restano fermi, come da indicazioni presenti nella pertinente scheda, le disposizioni di compensazione eventualmente presenti nella singola disciplina di settore.

Art.39: Misure di incentivazione della riqualificazione urbana

Il PUC, per promuovere la riqualificazione del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente nell'area urbana mediante interventi di sostituzione edilizia, di ristrutturazione urbanistica e di ampliamento di edifici concretanti nuova costruzione, prevede, come specificato nelle singole schede d'ambito relative alle aree urbane, premialità costituite da quote percentuali di incremento del volume geometrico di edifici o complessi di edifici, utilizzabili senza applicazione dell'indice di utilizzazione insediativa previsto dal PUC, ma con osservanza degli altri parametri urbanistici degli immobili, che siano oggetto di interventi di riqualificazione edilizia, urbanistica ed ambientale. Tali premialità sono stabilite dal PUC in misura percentuale rispetto al volume geometrico degli edifici.
Ove la pertinente scheda d'ambito ne preveda la possibilità, fatte salve le eventuali limitazioni disposte per l'ambito, gli ampliamenti volumetrici ammessi al fine della riqualificazione del patrimonio edilizio esistente sono incrementati della seguente percentuale da applicarsi sull'entità dell'incremento già ammissibile:

1. Del 25 per cento, qualora l'intero edificio esistente, comprensivo della porzione oggetto di ampliamento, venga adeguato alla normativa antisismica e rispetti i requisiti di rendimento energetico degli edifici prescritti per le nuove costruzioni;

2. di ulteriori quindici metri cubi una tantum qualora si tratti di realizzazione di un servizio igienico attrezzato per persone affette da difficoltà motoria e persone disabili.
3. Del 10 per cento per la costruzione di serbatoio interrato per il recupero delle acque pluviali di capacità non inferiore a 5,00 metri cubi ogni 150 metri cubi della costruzione oggetto di intervento;

Limitatamente agli interventi all'interno degli ambiti RQ-AG e RQ-TR l'incremento ammesso rispetto alla volumetria aggiuntiva già ammissibile o comunque alla intera volumetria realizzabile in caso di sostituzione edilizia o nuova costruzione è fissato nel 5% nei seguenti casi:

a. ripristino di suolo agricolo, incolto e abbandonato, a condizione che venga compreso nell'intervento, il restauro della muratura di sostegno in pietra, ove esistente, delle tipiche fasce liguri e che l'area di terreno recuperato sia pari almeno a venti volte la superficie lorda dell'immobile realizzato e si trovi nell'interno del lotto di pertinenza dell'immobile
b. ripristino, previa convenzione con l'amministrazione comunale, di antichi sentieri, mulattiere, stradine vicinali d'uso pubblico, anche in eventuale funzione anti incendio boschivo, registrati nelle mappe catastali, avendo uno sviluppo di almeno 300 metri lineari, direttamente serventi o confinanti con il lotto in cui è inserito l'immobile ;

39.1. Disposizioni particolari in materia di contenimento dei consumi energetici e di impiego di energie rinnovabili

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'intero edificio in classe "A o B", è ammesso incrementare i valori massimi di S.U. 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) Cibentazione 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.

TITOLO IV – DISPOSIZIONI FINALI

Art.40: Titoli abilitativi rilasciati sulla base della disciplina urbanistica del previgente piano/strumento urbanistico

Resta ferma la validità dei titoli abilitativi già rilasciati al momento dell'adozione delle presenti Norme, alla condizione che i relativi lavori siano completati entro i termini stabiliti dal titolo stesso.
Resta parimenti ferma la facoltà di apportare ai titoli già rilasciati varianti in corso d'opera non sostanziali ai sensi delle vigenti disposizioni regionali, con l'applicazione delle disposizioni vigenti all'atto del rilascio del titolo.
I progetti aventi per oggetto interventi di variante in corso d'opera a titoli abilitativi già rilasciati all'atto dell'adozione delle presenti norme, o relativi ad accertamenti di eventuali opere realizzate antecedentemente allo stesso termine in difformità al progetto realizzato, restano disciplinati dalle disposizioni vigenti all'atto del rilascio del titolo originario o della esecuzione delle opere difformi.

Art.41: Regole per l'assorbimento di SUA/PUO vigenti ed in corso di attuazione nella normativa del PUC e decadenza degli SUA/PUO non attuati

Si dà atto che al momento dell'adozione del presente Piano non risultano efficaci strumenti urbanistici attuativi in corso di validità.

Art.42: Misure di salvaguardia ed entrata in vigore del Piano

Misure di salvaguardia

A salvaguardia delle previsioni contenute nel progetto di PUC adottato a far data dalla assunzione della relativa deliberazione di adozione è sospesa ogni determinazione nei confronti delle istanze di permesso di costruire ed è vietata la presentazione di DIA e SCIA aventi ad oggetto interventi edilizi in contrasto con le suddette previsioni e trova applicazione quanto disposto all0art, 42 della L.R. 36/1997 e s.m.

Entrata in vigore

Il PUC entra in vigore dalla data di pubblicazione del provvedimento regionale nel BURL e di suo inserimento nel sito informatico della Regione.

TITOLO V – DISPOSIZIONI PARTICOLARI

Art. 43: 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 bassa
- Potenzialità archeologica nulla

Le disposizioni indicate nel seguito operano sia nei confronti degli interventi di carattere privato che, in applicazione di quanto disposto in materia dal D. Lgs. 50/2016 e s.m. per la 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 e s.m. e int..

- 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 e s.m. e int. .) 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, fermo 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, fermo restando quanto previsto all'art. 28 del D.Lgs. 42/2004 e s.m. e int. in materia al rinvenimento di eventuali emergenze archeologiche.

Art. 44 Incentivo per lo sviluppo della fruizione escursionistica

All'interno del territorio comunale sono riconosciuti quali valori di interesse generale, storico-ambientale e turistico i seguenti itinerari escursionistici il cui tracciati sono riprodotti nella Tavola DF 19 del Piano e per i quali vengono disposte norme volte a favorirne la corretta conservazione e una qualificata fruizione.

Gli itinerari vengono catalogati secondo l'appartenenza e o meno alla Rete Escursionistica Ligure come riconosciuta al momento dalla Regione Liguria.

RETE ESCURSIONISTICA LIGURE:

1. **Minceto – Rocche del Reopasso**: ha inizio nel Comune di Ronco Scrivia Loc.Minceto, attraversa Bastia ed il Parco dell'Antola nel territorio comunale per poi finire nel Comune di Crocefieschi;
2. **Camarza – Rocche del Reopasso**: parte da Camarza, attraversa il Parco dell'Antola nel territorio comunale e poi, collegandosi al primo, prosegue nel Comune di Crocefieschi;
3. **Busalla – Passo della Bocchetta – Monte Leco:** parte da Via Levrero, attraversa Madonna del Buonconsiglio e Costa scaglione per poi continuare nel Comune di Mignanego;
4. **Busalla – Santuario della Vittoria**: Parte da Piazza Garibaldi, attraversa Via alla Vittoria e prosegue nel Comune di Mignanego.

ALTRI ITINERARI:

5. **Busalla – Case Albergo – Diga Busalletta**: parte da Via della Libertà, attraversa la Piana Nardin ed arriva a Case Albergo, da qui un sentiero al Lago Busalletta);
6. **Cascine – Bric Roncobari – Castello di Borgo Fornari**: parte da Via Martiri del Turchino e dopo aver attraversato il versante, continua nel Comune di Ronco Scrivia;
7. **Sarissola – Monte Carmo – Salvarezza**: parte da Via Salvarezza Bastia, arriva al Monte Carmo e continua fino a Salvarezza.

Art. 45: Disposizioni sugli itinerari escursionistici

Al fine del recupero e della migliore fruizione delle rete escursionistica sia pedonale che ciclo montana e ippoturistica, sui tracciati segnalati al precedente articolo sono ammessi i seguenti interventi volti al recupero della rete sentieristica:

- Manutenzione, restauro e recupero dei percorsi pedonali, loro segnalazione a partire dal centro urbano, riduzione delle soluzioni di continuità, ripristino ove possibile 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, ove il tracciato interseca viabilità carrabili .
- Inserimento di minimi elementi di arredo e sicurezza compatibili per migliorare la fruibilità, quali spazi di sosta attrezzati, fontanelle, corrimani e protezioni a valle laddove risultino necessari.

  Il restauro e il recupero della viabilità minore di uso pubblico dovranno essere condotti con tecniche proprie della tradizione costruttiva 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.

  L'attrezzaggio della piazzola potrà comprendere la posa di un piccolo volume, realizzato prevalentemente in legno avente sedime non superiore a mq.16 destinato al riparo ed al servizio degli escursionisti, in assenza di necessità di asservimento di aree, alle seguenti condizioni:
- distanza da altre costruzioni, anche a carattere precario avente medesima funzione, misurata sul tracciato non inferiore a m. 300
- vincolo alla destinazione d'uso di supporto all'escursionismo a tempo indeterminato, con impegno, in caso di assenza di gestione superiore ad un anno, di demolizione del volume realizzato e sistemazione dell'area risultante.

  Gli arredi da impiegare dovranno essere preferibilmente in legno o in altri materiali naturali.

  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.

Art. 46. Richiamo alla 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 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, fatta eccezione per la distanza minima da fabbricati con pareti finestrate, nel qual caso dovrà osservarsi la distanza minima assoluta di 10 m.

Art 47. Disciplina degli spazi commerciali per la vendita al dettaglio

Le presenti disposizioni da coordinarsi con il Piano Commerciale Comunale costituiscono adempimento degli indirizzi contenuti nelle disposizioni regionali in materia di programmazione commerciale ed urbanistica prevista dalla L.r. 1/2007 e dalla Delib. del Cons. Reg.le n° 31 del 17/12/2012 (In particolare al paragrafo 15) e successive modificazioni introdotte con le Delib. C.R. 31/2014, e 6//2016 e con la legge regionale n° 18/2016 .

47.1. Definizioni

1. Ai fini dell'applicazione delle disposizioni contenute nell'articolato che segue si intendono:

- per **superficie netta di vendita di un esercizio commerciale (SNV)**, l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili, aree di esposizione se aperte al pubblico. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici, servizi e spazi collocati oltre le casse.
- per **merci speciali,** quelle merci che, per loro caratteristiche intrinseche e dimensione necessitano di aree distributive ampie e delle quali il venditore non è in grado di effettuare la consegna immediata ovvero non può essere effettuato il prelievo diretto da parte del consumatore.

  Esse sono le seguenti:

a) mobili con complementi di arredamento;
b) attrezzature e macchine per l'industria e l'agricoltura, l'artigianato;
c) materiali per l'edilizia comprensivi di complementari quali porte, finestre, pavimenti e similari;
d) legnami e derivati o semilavorati quali pannelli, recinzioni e similari;
e) auto, natanti, motoveicoli;
f) prodotti per l'agricoltura e il giardinaggio solo qualora siano presenti materiali ed attrezzature di grandi dimensioni quali terricci, attrezzi e similari;
g) materiali termoidraulici e sanitari.

La superficie di vendita SNV degli esercizi che vendono merci speciali in misura non inferiore al 75% della superficie medesima è definita convenzionalmente, agli effetti delle presenti norme, in ottemperanza a quanto disposto dalla L.R. 1/2007 e s.m., nella misura di un decimo della superficie geometrica di vendita;

La superficie netta di vendita ai fini della definizione della tipologia distributiva deve essere determinata successivamente all'applicazione delle misure di cui sopra.

- per **Esercizi di Vicinato (EV)** (nel Comune di Busalla avente meno di 10.000 abitanti) gli esercizi singoli con superficie netta di vendita minore o uguale:

a) a 100 mq. nei centri storico-commerciali come definiti dal PUC nel successivo punto 47.4.;
b) a 150 mq. nelle restanti parti del territorio comunale

- per **Medie Strutture di Vendita (MSV)**, gli esercizi aventi superficie netta di vendita superiore ai limiti degli esercizi di vicinato e fino a 1.500 mq..

- per **Aggregazioni di singoli esercizi (AGS)** si intende un insieme di nuovi esercizi che, per opportunità di natura edilizia, sono organizzati in spazi dotati di infrastrutture o servizi comuni, pur mantenendo, ai fini amministrativi, il carattere di esercizi singoli. Tale aggregazione- è costituita esclusivamente da esercizi di vicinato singoli;
- per **Grandi Strutture di Vendita (GSV)** gli esercizi aventi superficie netta di vendita superiore ai limiti delle medie strutture di vendita.

- Per **esercizi alimentari** si intendono

a) gli esercizi alimentari specializzati;
b) gli esercizi con una superficie netta di vendita (SNV) destinata alla commercializzazione di prodotti alimentari superiore del:

- 10% della totale SNV nel caso di Medie Strutture di Vendita (MSV) e comunque superiore a 100 mq.;
- 5% della totale SNV nel caso di Grandi Strutture di Vendita (GSV) e comunque superiore a 250 mq..

c) Fanno parte della tipologia merceologica alimentare anche gli articoli per l'igiene personale e la pulizia della casa.

- Per **esercizi non alimentari** si intendono:

a) gli esercizi non alimentari specializzati;
b) gli esercizi con una superficie netta di vendita (SNV) destinata alla commercializzazione di prodotti alimentari non superiore ai limiti di cui ai punti sopraindicati rispettivamente per MSV o GSV.

47.2 Ambiti del Piano in cui è ammessa la funzione d'uso commerciale

All'interno del territorio comunale la funzione d'uso commerciale è ammessa esclusivamente all'interno dei seguenti ambiti e nei rispettivi sub-ambiti, fatte salve le specificazioni e le limitazioni indicate nelle pertinenti schede d'ambito raccolte in Repertorio.

- AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE DEI NUCLEI INSEDIATI **RQ-NS**
- AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE DEI CENTRI STORICI **RQ -CS**
- AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE DEI SISTEMI URBANI SATURI **RQ -TU**
- AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE DEI TERRITORI RURALI **RQ -TR**
- AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE DELLE AREE ECONOMICHE PRODUTTIVE **RQ -D** (con le specifiche differenziazioni per singolo sub-ambito indicate nella scheda di disciplina))
- AMBITO DI COMPLETAMENTO DEL TESSUTO URBANO **CO-TU**
- AMBITO DI COMPLETAMENTO DEGLI INSEDIAMENTI DI VERSANTE **CO-VE**

All'interno dei restanti ambiti la funzione commerciale e di pubblico esercizio è consentita esclusivamente ove strettamente connessa quale corredo di attività culturali, sportive-ricreative e sociali , svolte in spazi ad accesso pubblico quali ad esempio musei, impianti sportivi, strutture di servizio sociale e simili.

47.3. Non compatibilità territoriale della presenza di grandi superfici di vendita GSV

Nell'ambito del territorio comunale, avuto riguardo

a) alla dotazione commerciale già esistente particolarmente qualificata per l'interesse storico, di tradizione e di tipicità,

b) alle condizioni dell'armatura infrastrutturale degli impianti urbani, che non consentono ulteriori concentrazioni di domanda di mobilità veicolare e di sosta.

c) alla necessità di garantire la salvaguardia, per motivi paesistico ambientali, da consistenti trasformazioni delle aree esterne della cornice collinare

non esistono superfici compatibili con l'insediamento di Grandi Superfici di Vendita

47.4. Individuazione Centro Storico Commerciale di Busalla

Il PUC riconosce quale Centro Storico Commerciale di Busalla, i sub-ambiti classificati come ambito RQ-NS, e l'ambito RQ-CS comprendente i centri antichi di Busalla e Sarissola.
Viena altresì attribuita la qualifica di Centro Storico Commerciale al la porzione dell'ambito RQ-TU avente diretto riferimento con le vie Vittorio Veneto, via Mazzini e primo tratto di via Roma che per qualità del sistema della distribuzione al dettaglio possiede i caratteri per essere considerata facente parte del Centro Storico Commerciale in applicazione dell'art. 14 comma 1, lettera e) del TUC, come peraltro già individuata nella variante al P.R.G. approvata con Delib. C.C. n° 9 del 30 aprile 2008.
Le aree costituenti il Centro Storico Commerciale vengono definite al successivo punto 47.6. come Zona 1 e sono dettagliatamente rappresentate nella Tav. STR 04 del PUC.

47.5. Individuazione della fascia di applicazione delle disposizioni ex art.8 della legge Regionale n°18/2016

In applicazione di quanto disposto dall'art.8 della l.r.18/2016, viene determinata una fascia attorno al centro storico commerciale come sopra individuato e attorno agli ambiti AR-NS dello spessore d 1.000 metri lineari nella quale, le Medie Strutture di Vendita, di cui fosse possibile l'apertura in base alle presenti Norme, non possono in ogni caso avere una superficie netta di vendita superiore a 1.000 metri quadrati.
Si da atto che l'estensione di tale fascia interessa la totalità degli ambiti del territorio comunale in cui è ammessa la funzione commerciale al dettaglio.

47.6. Distinzioni operative delle Aree da destinarsi ad insediamenti commerciali

Ai fini delle presenti disposizioni sono definite le distinzioni operative per la rete commerciale, rispetto ai corrispondenti ambiti del PUC.
Nella tabella che segue vengono indicate, separatamente secondo le 3 zone 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, Aggregazioni di singoli esercizi AGS).
Disposizioni per singole zone del territorio comunale in cui è ammessa la funzione commerciale con limitazioni in materia di ammissibilità delle diverse categorie di esercizio e indicazione dei requisiti in materia di dotazione di parcheggi (riferimento ai paragrafi 3 e 15 degli indirizzi di programmazione regionale in materia deliberati. dal Cons. Reg.le in data 17/12/2012 e successivamente aggiornati e modificati.

ZONA 1

Ambiti o loro partizioni per applicazione disposizioni in materia di urbanistica commerciale	ammissibilità per apertura di nuovi esercizi commerciali
Ambiti RQ-NS (Nuclei insediati di Camarza, Semino e Bastia) e **RQ-CS** (Centro storico del Capoluogo e di Sarissola*)* **Porzione dell'ambito RQ-TU** del centro di Busalla indicata all'interno del perimetro del Centro Storico Commerciale nella tavola STR 04	EV ammessi con i seguenti parametri: EV alimentari Superficie Netta di Vendita (SNV) massima pari a 100 mq. EV non alimentari ammessi SNV massima pari a 150 mq. AGS (costituite da EV) sino a sup. tot. mq 300 MSV ammesse con le seguenti limitazioni: MSV alimentari SNV massimo mq. 150 MSV non alimentari SNV massimo mq. 300 Non è ammessa l'apertura di EV o di MSV destinate alla rivendita di merci speciali che si avvalgano del calcolo della SNV nei termini previsti dal precedente punto 47.1. GSV non ammesse

Disposizioni in materia di parcheggi di pertinenza

Non è prevista la dotazione di parcheggi di pertinenza per il pubblico per nuovi EV (esercizi di vicinato)

La nuova apertura di medie strutture di vendita (MSV) e di aggregazioni di esercizi singoli AGS è ammessa esclusivamente in presenza di una dotazione di parcheggi per il pubblico nella misura di almeno:

Relativamente alle MSV o AGS alimentari non inferiore a metri quadrati 1,5 per ogni metro quadrato di SNV

Relativamente alla MSV o AGS non alimentari è prescritta una dotazione di parcheggi per il pubblico non inferiore a metri quadrati 0,80 per ogni metro quadrato di SNV

Le aree di parcheggio di cui sopra debbono essere interamente ricomprese all'interno dello stesso lotto unitario in cui è presente l'esercizio commerciale, nel caso di dimostrata impossibilità e previo conforme parere del Comune è ammessa:

ɔossibilità di monetizzazione a favore del Comune, con i criteri di cui all'art. 19 della L.R. 16/2009 e

. alternativa alla realizzazione sino al 50% dei posti auto prescritti.

ZONA 2

Ambiti o loro partizioni per applicazione disposizioni in materia di urbanistica commerciale	ammissibilità per apertura di nuovi esercizi commerciali
Ambito di Riqualificazione dei sistemi urbani saturi **RQ-TU** (con esclusione della porzione del centro di Busalla indicata all'interno del perimetro del Centro Storico Commerciale nella tavola STR 04	EV ammessi con i seguenti parametri: EV alimentari Superficie Netta di Vendita (SNV) massima pari a 150 mq. EV non alimentari ammessi SNV massima pari a 150 mq.

Ambito di Riqualificazione dei Territori Rurali **RQ-TR** Ambito di Completamento del Tessuto Urbano **CO-TU** Ambito di Completamento degli Insediamenti di Versante **CO-VE**	AGS (costituite da EV) ammessi sino a sup. tot. mq 1.000 Ma non ammesse nell'ambito RQ-TR MSV ammessi con SNV massima pari a 1.000 mq. Ma non ammesse nell'ambito RQ-TR GSV non ammesse

Disposizioni in materia di parcheggi di pertinenza

Non è prevista la dotazione di parcheggi di pertinenza per il pubblico per nuovi EV (esercizi di vicinato) salvo il caso di esercizi destinati alla rivendita di "merci speciali" come specificati al precedente art. 33 per i quali è obbligatoria la dotazione di parcheggi in misura pari a quella prevista per le MSV relativamente alla superficie di vendita calcolata ai sensi del medesimo articolo in assenza della possibilità di monetizzazione alternativa.

La nuova apertura di medie strutture di vendita (MSV) e di aggregazioni di esercizi singoli AGS è ammessa esclusivamente in presenza di una dotazione di parcheggi per il pubblico nella misura di almeno:

Relativamente alle MSV o AGS alimentari non inferiore a metri quadrati 1,5 per ogni metro quadrato di SNV per esercizi sino a 800 mq di SNV , e di 2,5 mq. per esercizi aventi oltre 800 mq. di SNV

Relativamente alla MSV o AGS non alimentari è prescritta una dotazione di parcheggi per il pubblico non inferiore a metri quadrati 0,80 per ogni metro quadrato di SNV

Le aree di parcheggio di cui sopra debbono essere interamente ricomprese all'interno dello stesso lotto unitario in cui è presente l'esercizio commerciale.

Solo nel caso di dimostrata impossibilità e previo conforme parere del Comune è ammessa:

La possibilità di monetizzazione a favore del Comune, con i criteri di cui all'art. 19 della L.R. 16/2009 e s.m,. alternativa alla realizzazione sino al 50% dei posti auto prescritti.

La dimostrazione della possibilità di l'utilizzo, a titolo esclusivo , di parcheggi privati nelle vicinanze dell'esercizio commerciale (sino entro un raggio di 150 m. calcolato dal sito di ingresso pedonale principale dell'esercizio, o dell'aggregazione), fermo restando il limite di superficie di parcheggio previsto .

ZONA 3

Ambiti o loro partizioni per applicazione disposizioni in materia di urbanistica commerciale	ammissibilità per apertura di nuovi esercizi commerciali
Ambito di Riqualificazione delle aree economiche produttive RQ-D – **Sub ambiti RQ-D***	EV ammessi con i seguenti parametri: EV alimentari Superficie Netta di Vendita (SNV) massima pari a 150 mq. EV non alimentari ammessi SNV massima pari a 150 mq. AGS (costituite da EV) ammessi sino a sup. tot. mq 1000 MSV ammessi con SNV massima pari a 1.000 mq. GSV non ammesse

Ambiti o loro partizioni per applicazione disposizioni in materia di urbanistica commerciale	mmissibilità per apertura di nuovi esercizi comme
Ambito di Riqualificazione delle are economiche produttive RQ-D Sub-Ambiti **RQ-D-1** e **RQ-D-2**	EV ammessi con i seguenti parametri: EV alimentari Superficie Netta di Vendita (SNV pari a 150 mq. EV non alimentari ammessi SNV massima pari a 1 AGS non ammesse MSV non ammesse GSV non ammesse

Disposizioni in materia di parcheggi di pertinenza

Per l'apertura di nuovi esercizi di vicinato è prescritta la dotazione di superfici di parcheggio interamente ricomprese entro un raggio di 50 m. calcolato dal sito di ingesso pedonale principale dell'esercizio in misura almeno pari al 50% della SNV, con ammissibilità di monetizzazione a favore del Comune, con i criteri di cui all'art. 19 della L.R. 15/2009 e s.m,

Nel caso di EV destinati alla rivendita di "merci speciali" come specificati al precedente art. 47.1 la dotazione di parcheggi deve essere obbligatoriamente reperita nel medesimo lotto contiguo in cui è presente l'esercizio, in assenza della possibilità di monetizzazione alternativa.

La nuova apertura di medie strutture di vendita (MSV) e di aggregazioni di esercizi singoli AGS nel sub-ambito RQ- **D*** è ammessa esclusivamente in presenza di una dotazione di parcheggi per il pubblico nella misura di almeno:

Relativamente alle MSV o AGS alimentari non inferiore a metri quadrati 1,5 per ogni metro quadrato di SNV per esercizi sino a 800 mq di SNV , e di 2,5 mq. per esercizi aventi oltre 800 mq. di SNV

Relativamente alla MSV o AGS non alimentari è prescritta una dotazione di parcheggi per il pubblico non inferiore a metri quadrati 0,80 per ogni metro quadrato di SNV

Le aree di parcheggio di cui sopra debbono essere interamente ricomprese all'interno dello

stesso lotto unitario in cui è presente l'esercizio commerciale.

47.7. Trasferimenti e ampliamenti

Non sono ammessi trasferimenti di grandi strutture di vendita GSV provenienti da altri Comuni.
Gli Esercizi di vicinato EV possono essere ampliati, in conformità alle disposizioni urbanistico-edilizie, sino al raggiungimento della soglia massima di SNV prevista per la zona entro cui si trovano.
Le medie strutture di vendita MSV alimentari possono incrementare la SNV preesistente sino al 10% 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 SNV 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.

47.8. 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 MSV aventi SNV maggiore di mq. 250 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 raggio di 50 m. dall'accesso delle merci all'esercizio di vendita.

47.9 Verifica sull'impatto viabilistico delle nuove MSV

I progetti per la formazione di nuove medie strutture di vendita, per il potenziamento delle MSV esistenti per oltre 100 Mq. di SNV e quelli relativi agli esercizi di vendita per merci speciali aventi SNV equivalente maggiore di 50 mq. , 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.

47.10 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. 48. Disciplina per il recupero dei sottotetti

In recepimento di quanto disposto all'art. 7 della L.R. 24/2001 e s.m. e int. e ferma restando l'ammissibilità, alle condizioni ivi previste, degli interventi di recupero indicati al primo comma dell'articolo di legge sopra richiamato, sono da osservarsi, nei termini esplicitamente richiamati nelle schede d'ambito, le seguenti disposizioni:

48.1. Definizioni e ammissibilità

1. E' definito sottotetto il volume sovrastante l'ultimo piano degli edifici legittimamente esistente alla data del 12/11/2014 che sia compreso nella sagoma della copertura, costituita prevalentemente da falda inclinata, ed abbia le seguenti caratteristiche:

a) sia costituito da locali la cui altezza interna nel punto più elevato sia pari ad almeno 1,40 metri e che siano privi attualmente dei requisiti per l'agibilità;

b) sia collocato in edifici destinati in prevalenza a funzione residenziale anche a carattere collettivo o a funzione turistico-ricettiva.

2. Gli interventi di recupero edilizio dei sottotetti, ovvero di restauro, risanamento, ristrutturazione, sono assentibili purché non comportino la demolizione e ricostruzione dell'edificio, siano progettati nel rispetto delle caratteristiche tipologiche formali e strutturali dello stesso.

48.2. Modalità di intervento

Negli interventi recupero dei sottotetti a fini abitativi operano le disposizioni in materia di altezza media minima e di rapporto di aeroilluminazione stabilite all'art. 78 della L.R. 16/2008 e s.m. ed inoltre l'altezza minima delle pareti negli spazi abitativi non può essere inferiore a mt.1,5 e a mt.1,30 nel caso di spazi accessori e di servizio. Gli spazi di altezza inferiore, a meno che non siano in corrispondenza di fonti di luce diretta, devono essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi.

Restano inoltre da osservarsi le disposizioni particolari sulle modalità di intervento ammesse contenute nelle singole schede d'ambito e quelle a carattere generale previste all'art. 87 del Regolamento Edilizio non in contrasto con esse.

48.3. Ulteriori disposizioni

Le norme sull'abbattimento delle barriere architettoniche si applicano agli interventi di recupero dei sottotetti limitatamente ai requisiti di adattabilità della legge 9 gennaio 1989 n°13 e di visitabilità nei casi in cui diano luogo alla realizzazione di nuove unità edilizie autonome.

Gli interventi di recupero dei sottotetti devono essere conformi ai requisiti prestazionali fissati dalle norme nazionali e regionali sul contenimento energetico degli edifici.

Non sono ammessi interventi di frazionamento dei volumi e delle superfici recuperate ai fini abitativi per un periodo di 10 anni dalla data di agibilità degli spazi recuperati del sottotetto.

Ove i suddetti interventi siano volti alla realizzazione di nuove unità immobiliari residenziali e/o turistico-ricettive autonome, il rilascio del relativo titolo edilizio è anche subordinato all'obbligo di reperimento di un parcheggio pertinenziale di superficie non inferiore a 12,50 metri quadrati per ogni nuova unità immobiliare, ovvero all'obbligo di versamento al Comune di una somma equivalente al valore di mercato di un parcheggio pertinenziale di superficie pari a 12,50 metri quadrati quando sia dimostrata l'impossibilità per mancata disponibilità di spazi idonei ad assolvere a tale obbligo nell'area oggetto dell'intervento oppure in altre aree limitrofe.

48..4. Estensione dell'efficacia

Le disposizioni di cui sopra si applicano anche agli interventi di recupero di altri volumi collocati all'interno della sagoma degli edifici esistenti e diversi dai sottotetti, per gli usi compatibili con la residenza di cui all'art.13 c.1 lett. a) della L.R.16/2008 s.m. e i., a fini turistico-ricettivi e per pubblici esercizi, per esercizi commerciali di vicinato, laboratori, artigianato di servizio, nei casi in cui tali interventi di recupero:

a) non comportino scavi o sbancamenti,
b) siano rispettati i requisiti igienico edilizi previsti per i locali con copertura piana.
c) gli spazi commerciali e i pubblici esercizi siano collocati al piano terreno in fregio alle strade pubbliche.

Art. 49 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 vigente nel Comune.

Nel caso di superamento dei limiti posti per la zona dovranno essere predisposti i prescritti piani di risanamento.

INDICE

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI.....1
Art. 1. Elementi fondativi del Piano 1
Art. 2: Applicazione del Piano ed elementi costitutivi 2
Art. 3: Descrizione Fondativa: contenuti fondamentali ed elaborati essenziali 2
Art. 4: Documento degli Obiettivi: obiettivi invariabili ed obiettivi orientabili 2
Art. 5: Struttura del Piano: elaborati di struttura ed elaborati a corredo 2
Art. 6: Articolazione del territorio comunale (Ambiti, eventuali Distretti, Territori boschivi, prativi e naturali, Sistema delle infrastrutture e delle dotazioni territoriali) 3
Art. 7: Carico urbanistico complessivo previsto dal Piano 4
Art. 8: Dotazione territoriale minima complessiva prevista dal Piano e dotazioni territoriali minime previste dal Piano per infrastrutture per la mobilità ed i parcheggi. 5
Art. 9: Capacità turistico-ricettiva prevista dal Piano e relativa disciplina 5
Art.10: Fabbisogno di residenza primaria e quota di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) 6
Art.11: Flessibilità del Piano 7
Art.12: Previsioni del Piano preordinate all'espropriazione per pubblica utilità 7
Art.13: Disciplina degli interventi per decadenza dei vincoli di preordinati all'esproprio 7
Art. 14: Aree con vincoli di inedificabilità assoluta 7
Art.15: Rapporto Ambientale e VAS del PUC. 8
Art.16: Verifiche intermedie del PUC in attuazione del programma di monitoraggio approvato a fini VAS.....8
TITOLO II – DISCIPLINA TECNICA GENERALE 10
Art.17: Parametri urbanistici utilizzati dal Piano rispetto a quelli contenuti nel Regolamento Edilizio comunale 10
Art.18: Ulteriori definizioni tecniche utilizzate dal Piano e non disciplinate nel REC (es. edifici di pregio urbani e rurali, edifici suscettibili di demolizione e ricostruzione o costituzione di credito edilizi) 10
Art.19: Repertorio delle costruzioni appartenenti al patrimonio edilizio di valore storico-testimoniale 11
Art.20: Repertorio degli elementi architettonici ed edilizi tipici da conservare.....12
Art.21: Destinazioni d'uso 12
Art.22: Disciplina sostanziale degli interventi urbanistico-edilizi 13
Art.23: Dotazioni territoriali obbligatorie negli insediamenti non residenziali soggetti a PUO/permesso di costruire convenzionato in applicazione dell'art. 8 del Regolamento Regionale 25 luglio 2017, n. 2 14
Art.24: Modalità di misurazione delle distanze tra pareti finestrate di edifici frontistanti 14
Art.25: Impianti tecnologici a rete e puntuali locali 14
Art.26: Impianti tecnologici speciali 15
Art.27: Infrastrutture energetiche e impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili 15
Art.28: Distributori di carburanti 15
Art.29: Stabilimenti a rischio di incidente industriale rilevante 16
Art.30: Norme per la tutela dell'ambiente.....18
Art.31: Rinvio al Regolamento Edilizio comunale 21
TITOLO III – GESTIONE ED ATTUAZIONE DEL PIANO 21
Art.32: Modalità di sviluppo operativo del Piano 22
Art.33: Contenuti minimi delle convenzioni urbanistiche e degli atti d'obbligo alla realizzazione di opere di urbanizzazione e di miglioramenti ambientali 23
Art.34: Regole per la conversione in corrispettivo economico del valore delle aree non cedute al Comune e del costo delle relative opere di urbanizzazione dovute per l'assolvimento degli obblighi di dotazione funzionale degli insediamenti, negli interventi di nuova costruzione previsti dal PUC e soggetti a permesso di costruire convenzionato ("monetizzazione delle dotazioni funzionali/standard") 24
Art.35: Regole per la costituzione dei crediti edilizi e Registro comunale 24
Art.36: Regole per l'applicazione della perequazione urbanistica 25
Art.37: Regole di perequazione per la conservazione del patrimonio edilizio di valore storico-testimoniale 25
Art.38: Regole per l'applicazione della compensazione urbanistica 25
Art.39: Misure di incentivazione della riqualificazione urbana 26
TITOLO IV – DISPOSIZIONI FINALI 28
Art.40: Titoli abilitativi rilasciati sulla base della disciplina urbanistica del previgente piano/strumento urbanistico 28
Art.41: Regole per l'assorbimento di SUA/PUO vigenti ed in corso di attuazione nella normativa del PUC e decadenza degli SUA/PUO non attuati 28
Art.42: Misure di salvaguardia ed entrata in vigore del Piano 28
TITOLO V – DISPOSIZIONI PARTICOLARI 29
Art. 43: Disposizioni in materia di rischio archeologico 29
Art. 44 Incentivo per lo sviluppo della fruizione escursionistica 30
Art. 45: Disposizioni sugli itinerari escursionistici 30
Art. 46. Richiamo alla Disciplina specifica delle opere e degli interventi per la viabilità provinciale 31

Art 47. Disciplina degli spazi commerciali per la vendita al dettaglio 32
Art. 48. Disciplina per il recupero dei sottotetti 38
Art. 49 Rapporti del PUC con il Piano di classificazione acustica 40