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

RAPPORTO AMBIENTALE
ai sensi della L.R. 32 - 2012 e succ. mod.
arch. Roberto BURLANDO

ANALISI DEL RISCHIO ARCHEOLOGICO
STUDIUM s.a s.
Dott.ssa Frida Occelli

CAPO SERVIZIO
EDILIZIA PRIVATA E URBANISTICA
Dott.Arch. PATRIZIA TRAVERSO

IL SINDACO
Dott.Ing. LORIS MAIERON

REPERTORIO DELLE SCHEDE D'AMBITO E ATTRIBUZIONE ZONE OMOGENEE

PUC
Comune di Busalla

DATA	AGGIORNAMENTI
dicembre 2018	

GENERALITA'

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

I parametri urbanistici ed edilizi assunti dal Piano sono tutti quelli indicati nel D.P.R. 380/2001 e s.m. e nella Legge Regionale 16 giugno 2008 n° 16 e s.m., ripresi nel Regolamento Edilizio Comunale.
Nel seguito, per chiarezza espositiva si riproducono le definizioni dei parametri edilizi ed urbanistici che vengono utilizzati nel presente fascicolo normativo delle schede d'ambito, con alcune specificative di dettaglio.
Si segnala che ulteriori specificazioni applicative delle singole definizioni sono indicate nel Regolamento Edilizio

Indice di edificabilità fondiaria	**IF**	Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente.
Superficie coperta	**SC**	Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50 m.
Indice di Copertura	**IC**	Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria
Indice di Permeabilità fondiaria	**IPF**	Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie fondiaria
Superficie utile	**SU**	Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.
Superficie accessoria	**SA**	Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre. La superficie accessoria comprende: 1) i portici e le gallerie pedonali ad uso privato; 2) i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze ad uso privato esclusivo; 3) le tettoie con profondità superiore a m 1,50; 4) le cantine, i ripostigli ed i relativi corridoi di servizio non compresi nel sedime della costruzione nonché quelli posti al primo piano fuori terra negli edifici a destinazione diversa dalla residenza; 5) i sottotetti a falda inclinata aventi altezza media interna netta superiore a 2,10 metri, ma privi dei requisiti richiesti per l'agibilità e che non siano destinati ad accogliere solo impianti tecnologici; 6) le autorimesse private in struttura fuori terra negli edifici a destinazione residenziale o ad essa assimilabile ai sensi dell'art. 13, comma 1, lett. a), della l.r. 16/2008 e s.m., non assoggettate a vincolo di pertinenzialità nonché le autorimesse private fuori terra negli edifici a destinazione ricettivo-alberghiera eccedenti un posto auto per ogni camera
Volume totale o volumetria complessiva	**V**	Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie complessiva di ciascun piano per la relativa altezza lorda.
Altezza lorda		Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano

		dell'edificio si misura l'altezza del pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura.
Altezza dell'edificio	**Hmax**	Altezza massima tra quella dei vari fronti
dove per Altezza del fronte deve intendersi		L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio e delimitata: **1)** all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto; **2)** all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane.
Distanze	**D**	Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta – con le specificazioni che seguono:
Distanze dai confini	**DC**	
Distanza dalle strade	**DS**	
Distanza tra i fabbricati	**DF**	per la misurazione della distanza tra fronti di edifici o costruzioni nelle quali siano presenti o previste pareti finestrate, il segmento si misura in senso ortogonale alla parete finestrata.
Volume tecnico		Sono volumi tecnici i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere l'accesso delle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, ecc).
Edificio		Costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, isolata da strade a da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, funzionalmente indipendente, accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo.
Pertinenza		Opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessorietà. Specificazione applicativa: Detti manufatti sono caratterizzati da: 1) mancata incidenza sul carico urbanistico; 2) individuabilità fisica e strutturale propria; Le pertinenze, sia di tipo condominiale che singolo, comprendono i locali adibiti a cantina, a ripostiglio, gli impianti tecnologici, le cabine idriche, le centrali termiche, i locali adibiti a lavatoi o stenditoi nonché i ricoveri per i veicoli e le opere di sistemazione e di arredo.

Inoltre ai fini applicativi delle disposizioni che seguono si definisce

Definizione	Specificazione della definizione
Programma di Conduzione e Sviluppo Agricolo	Il programma di durata non inferiore ai 10 anni, predisposto dall'operatore agricolo definisce, relativamente ad una superficie del territorio rurale di propria competenza o di cui dimostri la disponibilità, le sistemazioni del terreno e gli interventi sulla vegetazione presente in coerenza con gli obiettivi di una migliore qualità ambientale e del recupero di produttività che lo motivano.

	All'interno del programma ed in coerenza con le caratteristiche anche gestionali dello stessi vengono indicate le esigenze di tipo funzionale e operativo connesse, e di cui viene eventualmente prevista la realizzazione (volumi per ricovero scorte vive e morte, depositi attrezzature e dotazioni tecniche, ecc.). In coerenza con il programma possono essere previsti adeguamenti e nuove sistemazioni di rampe a carattere poderale atte a favorire l'accesso ai fondi da parte dei mezzi di lavoro agricolo, prevedendone la sistemazione a fondo naturale e la corretta raccolta e condotta a smaltimento delle acque meteoriche L'attuazione del programma resta sottoposta a convenzione con il Comune ai sensi degli artt. 35 e 36 della L.R. 36/1997 e s.m.
Edificio suscettibile di conversione a funzione abitativa	Costituisce suscettibilità alla trasformazione verso la destinazione abitativa la condizione che il fabbricato oggetto di intervento sia costituito al momento da una struttura edificata, anche se parzialmente diruta, munita da pareti perimetrali realizzati in prevalenza in muratura e aventi una superficie quanto meno pari al 70% di quelle definenti complessivamente l'ingombro volumetrico fuori terra del fabbricato originario ed in cui sia rilevabile la presenza di aperture di porte e finestre o altra documentazione probante (es es. catastale) atta a dimostrarne l'originario uso abitativo non temporaneo.
Edificio autonomo	Costituisce edificio autonomo ai fini dell'applicazione delle presenti Norme una costruzione portante al proprio interno S.U. (superficie utile) con qualsiasi destinazione d'uso, e non costituente integralmente pertinenza esterna di altra unità immobiliare principale
Altezza interna utile dei locali da destinare a residenza o a funzioni ad essa assimilabili, uffici e attività turistico-ricettive (rif. art. 78 L.R. 16/2008 e s.m. e int.	1. L'altezza interna utile degli immobili destinati a residenza o a funzioni ad essa assimilabili, uffici e attività turistico-ricettive, non può essere inferiore a 2,70 metri per i locali abitabili riducibili a 2,40 metri per spazi accessori e di servizio. Per gli edifici posti a quota superiore a 1.000 metri sul livello del mare, tenuto conto delle condizioni climatiche e della tipologia edilizia ricorrente, possono essere consentite altezze per i locali abitabili non inferiori a 2,55 metri, riducibili a 2,40 metri per spazi accessori e di servizio. 2. Nel caso in cui si intervenga sul patrimonio edilizio esistente e l'immobile presenti caratteristiche tipologiche, strutturali ed architettoniche da salvaguardare oppure nel caso in cui la conformazione strutturale e formale dell'organismo edilizio non consenta senza alterazioni il raggiungimento delle soglie dimensionali fissate al comma 1, si potrà prescindere dal rispetto dei parametri dimensionali ivi indicati sempreché venga dimostrato e verificato l'effettivo miglioramento igienico e funzionale rispetto alla situazione in atto. A tal fine alla dichiarazione del progettista che attesti la conformità del progetto al regolamento edilizio e alle norme igienico-sanitarie dovrà essere allegato il parere della ASL competente. 3. Negli interventi di nuova costruzione e negli interventi di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e di sostituzione edilizia, laddove il solaio sovrastante l'ultimo piano dell'edificio o una sua porzione non sia orizzontale, l'altezza media interna netta - da intendersi come distanza tra il solaio di calpestio ed il piano virtuale orizzontale mediano tra il punto più alto e quello più basso dell'intradosso del solaio stesso - non può essere inferiore a 2,30 metri per i locali destinati ad abitazione, riducibili a 2,10 metri per i locali accessori e di servizio. L'altezza della parete minima non può essere inferiore a 1,50 metri per gli spazi ad uso abitazione e 1,30 metri per gli spazi accessori e di servizio. Per gli edifici posti a quota superiore a 1.000 metri sul livello del mare, tenuto conto delle condizioni climatiche e della tipologia edilizia ricorrente, l'altezza media interna netta può essere ridotta a 2,10 metri per gli spazi ad uso abitazione e a 2,00 metri per gli spazi accessori e di servizio. L'altezza della parete minima non può essere inferiore a 1,30 metri per gli spazi ad uso abitazione e a 1,10 metri per gli spazi accessori e di servizio. Il rapporto aeroilluminante deve essere pari o superiore a un sedicesimo.(157) 4. Le disposizioni di cui al presente articolo non si applicano alle residenze di tipo specialistico e agli immobili i cui requisiti igienico-sanitari siano fissati da specifiche disposizioni di settore.

Elenco delle destinazioni d'uso previste nelle schede

(elencazioni disposta in conformità al D.P.R. 380/2001 e s.m.)

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 artistico e di servizio, utilizzante procedimenti compatibili con la funzione residenziale; (C2)
- Locali per attività ricreative e di spertacolo 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.

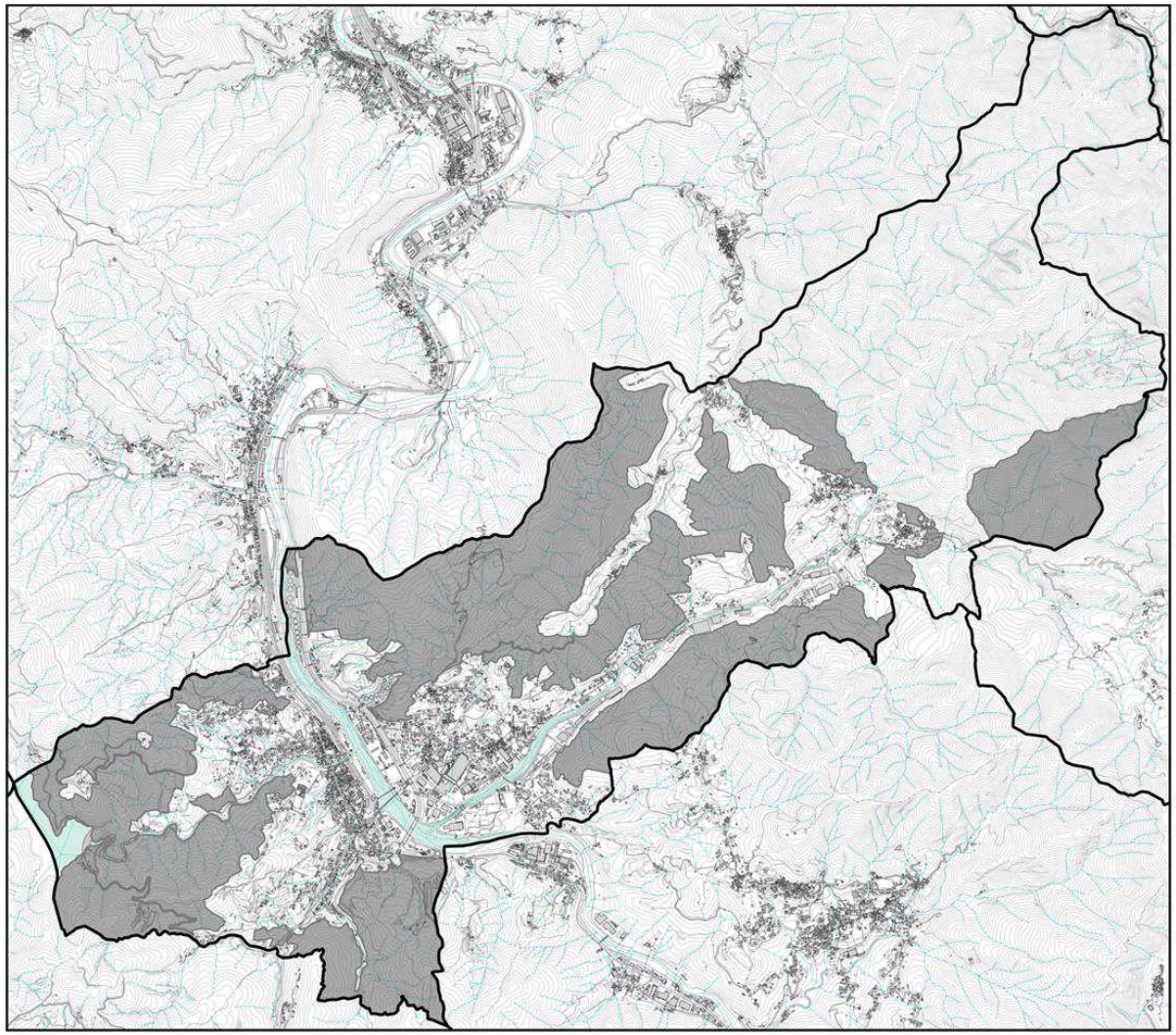
Destinazione d'uso Servizi (S)

- 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.

RACCOLTA DELLE SCHEDE D'AMBITO

Le singole schede d'ambito sono compilate sulla base del modello posto in allegato alla Delib della G.R. 321 del 11/5/2018 "Emanazione Linee guida contenenti criteri e modalità per la redazione del PUC"
Ciascuna Scheda d'Ambito è preceduta da uno stralcio corografico specificativo della ubicazione dell'ambito stesso, o delle sue diverse articolazioni territoriali, all'interno del Comune.
Ove, per ragioni derivate da diverse condizioni localizzative o di soggezione a diverse discipline incidenti sulle possibilità di intervento derivanti in particolare dalle classificazioni proprie del Piano di Bacino e della sua Variante VPB introdotta con il PTC Prov.le , risulta necessaria l'articolazione dell'ambito in sub-ambiti , nello stralcio corografico ne viene indicata la perimetrazione e la numerazione.
In questo caso in calce alla scheda vengono indicate disposizioni specifiche relative ai singoli sub-ambiti aventi, ove occorra, carattere prevalente sulle disposizioni generali d'ambito.

AMBITO DEI TERRITORI NON INSEDIABILI (BOSCHIVI, PRATIVI E NATURALI) CE-TNI



1 - Elementi identificativi, denominativi, descrittivi e qualificativi dell'Ambito urbanistico

Sigla Ambito:	**Localizzazione territoriale dell'Ambito:**	**Riferimento alle zone omogenee art. 2 D.M. 2.4.1968:**
CE-TNI	**Descrizione sintetica:** corrisponde alle parti non insediate o scarsamente insediate del territorio a preminente carattere di naturalità (aree boscate, prative) da conservarsi come tali, aventi le caratteristiche indicate all'art. 37 della Legge Urbanistica Regionale. Sono escluse le porzioni che sono ricomprese entro il perimetro del Parco Regionale del M. Antola **Superficie territoriale dell'Ambito:** complessivamente mq. 6.984.900 distinguibile in: - Aree del versante di destra dello Scrivia, comprendente i bacini del Seminella, e del rio Revecchio mq. 4,704,867 - Aree del versante di sinistra dello Scrivia comprendente i bacini dei rii Migliarese e Busalletta mq. 2.295.338 **Stima della densità territoriale esistente al momento dell'adozione del PUC –** Entità irrilevante di SU/mq **Riferimento tipologie Ambiti art. 4 del R.R. n. 2 del 25 /07/2017 (Dotazioni territoriali e funzionali dei P.U.C.):** **Ambito n._19**	**Zona tipo "E"**

2 - Vincoli e servitù operanti sull'Ambito:

Vincoli paesaggistici/monumentali/archeologico;
il vincolo paesaggistico (D.Lgs. 42/2004 parte terza) si estende entro la distanza di 150 m. dagli argini del fiume Seminella, dei suoi affluenti e sub-affluenti e sulla aree boscate indicate nel P.T.C.P. Vegetazionale.
Vincolo idrogeologico; si, interessa l'intero ambito salvo limitate porzioni che si trovano a NW di Villa Borzino, sulla sponda destra del Rio Busalletta, In prossimità di loc. Costa e loc. Casté e presso le tre frazioni Bastia, Camarza e Semino.
Vincolo per aree percorse da fuoco; no.
Vincolo cimiteriale; minima porzione a ov
est del Cimitero di Busalla.
Vincoli posti dai Piani di Bacino; presenza di frane attive e frane quiescenti; tutela della risorsa idrica in diverse parti del territorio comunale.
SIC/ZPS: area nei pressi di Bastia e nel versante a sinistra del Seminella oltre l'area industriale.
Fasce di rispetto degli elettrodotti ai sensi del DPCM 6 luglio 2003; si, la fascia dei 66kw attraversa l'ambito nei pressi del torrente Migliarese, la fascia 132kw nella località Birra e Sarissola ed infine la fascia 220kw da Costa Scaglione a Casine alte.
Zone di tutela assoluta per la protezione degli acquiferi, ai sensi dell'art. 21 del Piano di Tutela delle Acque (PTA); approvato con DCR n. 32 del 28 marzo 2016; minima porzione in località Birra, sul versante area industriale del Seminella e lungo un breve tratto del rio Busalletta.

3 - Regime normativo P.T.C.P. Assetto Insediativo del Livello locale (in attesa della adozione del Piano Paesaggistico regionale art. 143 D.Lgs. 42/2004 e s.m.)

ANI-MA nella maggior parte della superficie dell'ambito ed **IS-MA** nelle zone di Cascine Alte, sponda destra del rio Busalletta, Costa Scaglione, Casa Cantoniera, nell'ultimo tratto comunale della SP36 ed , infine, sul versante a destra del torrente Seminella fino alle frazioni Semino, Bastia e Camarza.

L'ambito è interessato dalla seguente proposta di variante all'assetto insediativo del P.T.C.P. (Schede varianti al P.T.C.P. Insediativo):

VARIANTE n° 7 : da ID-MO A ad ANI-MA

VARIANTE n° 8 : da IS-MO B ad ANI-MA

VARIANTE n° 12 : da TU ad ANI-MA

4 - Indicare solo gli eventuali regimi normativi con efficacia prescrittiva di altri Piani territoriali provinciali/CMGE/Parchi operanti sull'Ambito:

nessuno

<table>
<tr><td rowspan="5">5 - Disciplina delle destinazioni d'uso (Art. 13 l.r. 16/2008 e s.m.)</td><td>Categorie funzionali art.13, comma 1 l.r. 16/2008 e s.m. (richiamo normativo)</td><td>Funzioni principali previste</td><td>Funzioni complementari previste (max. 30% rispetto alle funzioni principali)</td><td colspan="2">Eventuali limitazioni di cui all'art. 13, comma 2, l.r. 16/2008 e s.m.</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>per utilizzi all'interno della stessa categoria comma 1</td><td>per assicurare la compatibilità degli interventi con la normativa di tutela dell'ambiente</td></tr>
<tr><td rowspan="3">a) residenza
b) turistico-ricettiva
c) produttiva e direzionale
d) commerciale
e) rurale
f) autorimesse e rimessaggi
g) servizi</td><td>Residenza</td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>Rurale</td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td></td><td>Servizi</td><td></td><td>Limitatamente a strutture alla scala minima indispensabile per l'esercizio di servizi a rete</td></tr>
<tr><td colspan="5">Disciplina transitoria delle destinazioni d'uso esistenti in contrasto con quelle ammesse dal PUC:
Sulle superfici aventi destinazione d'uso non prevista tra quelle principali o complementari sono ammessi esclusivamente interventi di carattere manutentivo ordinario con divieto di incrementi di qualsiasi genere.</td></tr>
<tr><td>6 – Disciplina degli edifici di pregio da conservare (Localizzazione sulla Tav. STR 06 di Struttura del PUC ovvero mediante descrizione del profilo caratterizzante)</td><td colspan="5">Disciplina degli edifici <u>rurali</u> di pregio:
Gli edifici di pregio aventi carattere storico costruttivo o testimoniale restano sottoposti alla disciplina di cui all'art. 20 delle Norme Generali del Piano</td></tr>
<tr><td rowspan="4">7- Disciplina degli interventi edilizi sugli edifici e sulle aree edificabili (Art. 3 D.P.R. 380/2001 e s.m. e l.r. 16/2008 e s.m.)</td><td colspan="5">Prescrizioni generali:</td></tr>
<tr><td colspan="5">Interventi consentiti</td></tr>
<tr><td colspan="5"><u>Attività edilizia libera</u> (art. 6, comma 1, D.P.R. 380/2001 e s.m. per le eventuali prescrizioni lett. e-ter): indice di permeabilità min. 90%</td></tr>
<tr><td colspan="5"><u>Manutenzione ordinaria</u>: sempre ammessa</td></tr>
<tr><td colspan="5">Eventuale disciplina dei mutamenti di destinazione d'uso senza opere edilizie (di cui all'art. 13bis l.r. 16/2008 e s.m.):
Ammesso esclusivamente se volta all'attribuzione ad una tra le funzioni principali ammesse, o nel sistema dei servizi per</td></tr>
</table>

	le attività di studio e di conoscenza ecologica e naturalistica, o nei casi e alle condizioni previste all'art. 46 delle Norme Generali del Piano, per la creazione di punti di appoggio alla fruizione escursionistica.
	Manutenzione straordinaria (art. 3, comma 1, lett. b) D.P.R. 380/2001 e s.m.): **1) Senza frazionamento/accorpamento delle u.i.:** sempre ammessa in assenza di mutamento della destinazione d'uso esistente 2) Con Frazionamento/accorpamento delle u.i.: Ammessa esclusivamente con accorpamento alla funzione principale ammessa, non ammesso il frazionamento in più unità abitative.
	Restauro e risanamento conservativo (art. 3. Comma 1, lett. c) D.P.R. 380/2001 e s.m.): **1) Senza cambio d'uso**: sempre ammesso in assenza di mutamento della destinazione d'uso esistente salvo il caso ove la destinazione d'uso esistente non risulti compresa tra quelle previste nell'ambito **2) Con cambio d'uso compatibile:** ammesso ove comporti mutamento della destinazione d'uso verso una tra quelle previste nell'ambito
	Ristrutturazione edilizia (art. 3, comma 1, lett. d), D.P.R. 380/2001 e s.m.) **1) Modifiche esterne:** ammesse ove siano coerenti con i caratteri tipologici rurali presenti nell'immobile oggetto di intervento o comunque prevalenti all'interno del contesto. **2) Cambio d'uso con opere edilizie:** Non sono ammessi interventi comportanti la conversione alla funzione d'uso "residenza" di edifici non aventi in precedenza tale funzione d'uso quale prevalente in termini di S.U. La conversione all'uso abitativo di parti di superfici esistenti non aventi tale destinazione pur all'interno di edifici a dominante abitativa è ammessa nei limiti di un incremento massimo del 15% della S.U. complessiva preesistente già destinata all'uso abitativo nello stesso edificio. **3) Demolizione e ricostruzione senza incremento volumetrico:** - **Con mantenimento della sagoma in presenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.;** sempre ammessa con ripresa dei caratteri tipologici rurali presenti nell'immobile oggetto di intervento o comunque prevalenti all'interno del contesto, con eccezione per i fabbricati di valore testimoniale di cui all'art. 20 delle Norme generali. - **Con modifica della sagoma e del relativo sedime in assenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.:** ammessa con ripresa dei caratteri tipologici rurali presenti nell'immobile oggetto di intervento o comunque prevalenti all'interno del contesto, con eccezione per i fabbricati di valore testimoniale di cui all'art. 20 delle Norme generali. Le parti del fabbricato modificato che fuoriescono dall'involucro della sagoma originaria debbono osservare i parametri di distanza (dalle strade, tra le costruzioni e dai confini) disposti per gli interventi di incremento volumetrico nella presente scheda. **4) Ripristino di edifici o parti di essi crollati o demoliti di cui è accertata di cui è accertata la preesistente consistenza volumetrica (con i relativi parametri dimensionali):** Intervento in generale ammesso alla condizione che l'edificio in stato di rudere oggetto di intervento sia costituito al

momento 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 ed in cui sia rilevabile l'ultimo uso effettivo attraverso documentazione probante (es. catastale, o rilevabile da componenti tipologico-costruttive).

- **Con mantenimento della sagoma originaria in presenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.:** con ripresa dei caratteri tipologici rurali presenti nell'immobile oggetto di intervento o comunque prevalenti all'interno del contesto.
- **Senza mantenimento della sagoma in assenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.:**

con obbligo di conservazione del sedime entro una distanza massima di 10 m. dal sedime originario con ripresa dei caratteri tipologici rurali presenti nell'immobile oggetto di intervento o comunque prevalenti all'interno del contesto. Le parti del fabbricato modificato che fuoriescono dall'involucro della sagoma originaria debbono osservare i parametri di distanza (dalle strade, tra le costruzioni e dai confini) disposti per gli interventi di incremento volumetrico nella presente scheda, con possibilità di conservazione delle distanze DF, DC e DS nelle porzioni ricostruite in conformità alla preesistenza.

NUOVA COSTRUZIONE (art. 3, comma 1, lett. e), D.P.R. 380/2001 e s.m. ed art. 14 l.r. 16/2008 e s.m.)

1) Ampliamento volumetrico senza demolizione È ammesso, in assenza di necessità di nuovi asservimenti di aree o di utilizzo di credito edilizio, un incremento volumetrico degli edifici esistenti a carattere residenziale dimostrativamente in uso, aventi volumetria inferiore a mc. 600 e che non abbiamo in precedenza mai usufruito di incrementi del volume in assenza di asservimento motivato da esigenze di ordine igienico e/o funzionale, nella misura massima del 5 % del Volume preesistente e del 10% della S.U. preesistente.

Ove l'intervento di ampliamento operi su volumi destinati a funzioni non residenziali ammesse nella zona, il contestuale incremento di volume motivato da esigenze funzionali, resta limitato al 1/10 del volume preesistente e non può essere in ogni caso superiore a mc. 20.

- **Ampliamento planimetrico:** consentito con osservanza delle Distanze dai confini e tra le costruzioni previste per la nuova edificazione, e senza riduzione delle distanze dalle strade preesistenti a misura inferiore a quella stabilita per le nuove costruzioni.
- **Ampliamento planimetrico e altimetrico:** ammesso con i parametri di distanza minima indicati sopra e dell'altezza massima che segue
- **Solo sopraelevazione:** H max 6,50 m

Ampliamenti volumetrici stabiliti dal PUC superiori al 20% nel rispetto dei limiti di densità fondiaria massima per l'uso residenziale stabiliti all'art. 10, comma 1, del Regolamento regionale 25 luglio 2017, n. 2, in funzione della tipologia dell'Ambito del PUC:

- **Densità fondiaria massima: 0,01 mq/mq**

2) Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione pertinenze di edifici residenziali : non ammessi -

3) Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione edifici non residenziali: ammesso sino al 30% della preesistenza

	esclusivamente nel caso di interventi su edifici aventi destinazione d'uso non abitativa ma connessa all'esercizio dei attività rurali (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). - **Ampliamento planimetrico:** consentito con osservanza delle Distanze dai confini e tra le costruzioni previste per la nuova edificazione, e senza riduzione delle distanze dalle strade preesistenti a misura inferiore a quella stabilita per le nuove costruzioni. - **Ampliamento planimetrico e altimetrico:** ammesso con i parametri di distanza minima indicati sopra e dell'altezza massima che segue - **Solo sopraelevazione:** H max 3,50 m **4) Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione <u>edifici residenziali</u>: non ammesso** **<u>Interventi di ricostruzione</u>** **<u>Gli incrementi volumetrici</u> relativi agli interventi di ricostruzione di edifici destinati alla produzione agricola di seguito indicati sono stabiliti dal PUC in funzione della tipologia dell'Ambito** **5) Ricostruzione per riqualificazione di <u>edifici residenziali suscettibili di demolizione</u>:** - **Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con eguale volumetria (spostamento dell'edificio nel lotto):** ammesso - **Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con incremento volumetrico : non ammesso** **6) Ricostruzione per riqualificazione di <u>edifici non residenziali suscettibili di demolizione</u>:** - **Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con eguale volumetria (spostamento dell'edificio nel lotto):** ammesso con osservanza delle distanze dai confini e tra le costruzioni previste per la nuova edificazione, e senza riduzione delle distanze dalle strade preesistenti, fata salva l'osservanza della DS prevista per le nuove costruzioni**.** - **Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con incremento volumetrico max.20 % di cui:** **- proprio 100 %; e non da credito edilizio%;** **6) Costruzione di nuovi edifici non residenziali esclusivamente in presenza di un** Programma di Conduzione e Sviluppo da sottoporre a convenzione con il Comune ai sensi dell'art. 35 e 36 della L.R. 36/1997 e s.m., e interessante complessivamente una superficie agricola non inferiore a mq. 10.000. - **Indice di copertura IC max** 0,8 % (n. 11 RET) - **Indice di permeabilità territoriale/fondiario** IP 90 % (n. 10 RET) - **Altezza dell'edificio max** 2,80 m (n. 28 RET)
8 - Disciplina recupero sottotetti (art. 2 l.r. 24/2001 e s.m.)	Il recupero dei volumi sottotetto è ammesso all'interno dell'ambito con l'osservanza do quanto prescritto all'art. 48 delle Norme generali, con osservanza di quanto disposto nel seguito. **Edifici**

	Non è ammessa la formazione di nuove unità abitative **Coperture:** Negli interventi di recupero dei sottotetti, ove sia modificata la quota di gronda, la stessa non deve avere distanza maggiore di 25 cm. rispetto alla quota del mezzanino delle finestre del piano più elevato.
	Dotazioni funzionali minime per la realizzazione di unità immobiliari superiori al doppio di quelle esistenti: intervento non ammesso
	Altezza max. consentita per innalzamento del colmo e della gronda: m. 0,30
	Percentuale di ampliamento volumetrico nel caso di modifica dell'altezza di colmo e della linea di gronda: 10%
	Tipologia costruttiva ammessa per le aperture a filo falda: è ammessa esclusivamente la formazione di un massimo di due lucernai a filo falda che non potranno occupare ciascuno una superficie di falda, misurata parallelamente alla stessa, superiore al 10% della sua superficie.
	Dimensione degli abbaini: non ammessi
	Tipologia costruttiva dei terrazzi: non ammessi
	Eventuali requisiti di prestazione energetica: non previsti
	Per gli interventi di recupero di volumi o superfici diversi dai sottotetti: - Intervento non ammesso:
9 – Disciplina delle pertinenze (staccate dall'edificio principale ai sensi dell'art. 17 l.r. 16/2008 e s.m.)	**Volume chiuso max. 10 mc** **Parametri edilizi:** - **Altezza max. 2,80 m;** - **Superficie coperta max. 4 mq;** - **Distanza max. dall'edificio principale 20 _m;** - **Caratteristiche costruttive:** organismo monocellulare rettangolare a unica falda, preferibilmente addossato a contenimento di terrazzamento esistente.
10 - Parcheggi pertinenziali per interventi sugli edifici esistenti (art. 19, comma 6 l.r. 16/2008 e s.m.)	Obbligo non previsto
11 - Incrementi volumetrico per risparmio energetico (art. 67, c.3, l.r. 16/2008 e s.m.)	Non sono previsti incrementi volumetrici.
12 - Distanze tra gli edifici (art. 18 l.r. 16/2008 e s.m.)	**Indicare le distanze non inferiori a 10 metri, da misurare come indicato al punto 30 del Regolamento Edilizio tipo regionale, per gli interventi ammessi nell' Ambito comportanti incremento volumetrico e nuova costruzione:** • DF minima da qualsiasi costruzione avente destinazione abitativa m. 16,00 • DC m. 5,00 Ai fini dell'osservanza della distanza minima di m. 10,00 tra pareti di cui almeno una finestrata, come disposta all'art.

	9 del D.M. n. 1444 del 1968, non comporta interruzione della distanza la presenza tra le pareti stesse di viabilità carrabile o pedonale.
13 – Distanze delle costruzioni dalle strade (art. 12 R.R. 2/2017)	• DS m 5,00.
14 – Asservimenti pregressi (art. 71 l.r. 16/2008 e s.m.)	L'utilizzo dei rapporti di copertura disposti a seguito della produzione del Programma di conduzione e sviluppo agricolo, e non comportanti l'abilitazione all'insediamento di funzioni residenziali, in conformità al quadro 7 della presente scheda, costituisce nuovo asservimento di superfici disponibili debitamente da registrarsi, indipendentemente da eventuali asservimenti pregressi in forza di disposizioni previgenti.
15 – Caratteristiche tipologiche, formali e costruttive per gli interventi previsti nell'Ambito urbanistico	In tutti gli interventi aventi per oggetto edifici esistenti deve sempre essere salvaguardata l'identità degli edifici tradizionali e del loro rapporto con il territorio, con particolare riferimento a tutto quanto costituisce testimonianza di cultura materiale locale, eliminando gli elementi incongrui con tale testimonianza. In particolare in corrispondenza di singoli episodi isolati presenti lungo le originarie direttrici viarie dovranno attentamente salvaguardarsi le caratteristiche architettoniche, tipologiche e storico-ambientali dell'edificio, dell'intorno, degli spazi liberi e a verde e del rapporto con i percorsi pedonali e storici, ripristinando le caratteristiche formali storiche degli edifici nel caso in cui siano state alterate (per esempio attraverso la sostituzione dei manti di copertura, l'utilizzo di intonaci sintetici, ecc.); Non sono consentite modifiche della forma del suolo né delle reti di convogliamento delle acque del reticolo minore se non per meri interventi di adeguamento volti a favorire l'ordinato deflusso verso il fondovalle in un quadro di conservazione della permeabilità del terreni. Sono da favorirsi interventi di ingegneria naturalistica volti a risolvere puntuali situazioni di degrado ambientale; Le recinzioni delle proprietà devono essere conservate con le caratteristiche tradizionali con semplici staccionate in legno di vivo di castagno ed eventuale presenza di siepi di margine di essenze vive. Gli impedimenti all'accesso di cinghiali o altra fauna di medio taglio, ammessi in relazione alle oggettive condizioni del sito, dovranno comunque conservare la permeabilità per i piccoli animali. Interventi sulle aree boscate Le superfici coperte da vegetazione forestale arborea associata o meno con quella arbustiva di carattere naturale sono oggetto di tutela sia per la loro rilevanza nella definizione del quadro panoramico-paesaggistico del versante sia per quello ambientale in relazione alle valenze ecologiche del soprasuolo boscato. All'interno delle superfici boscate non sono pertanto ammessi interventi tali da alterare il quadro del paesaggio come ad oggi storicamente percepito o ridurne il valore ecologico-ambientale mentre sono invece esplicitamente ammessi tutti gli interventi di cura silvo-colturali e di difesa dal rischio dell'incendio tali da favorire il mantenimento di un equilibrio ecologico all'interno e da impedire il formarsi di isole di vegetazione non più in continuità con il tessuto naturale circostante, conservando gli elementi di naturalità esistenti (fasce di vegetazione di collegamento tra le aree boschive), per

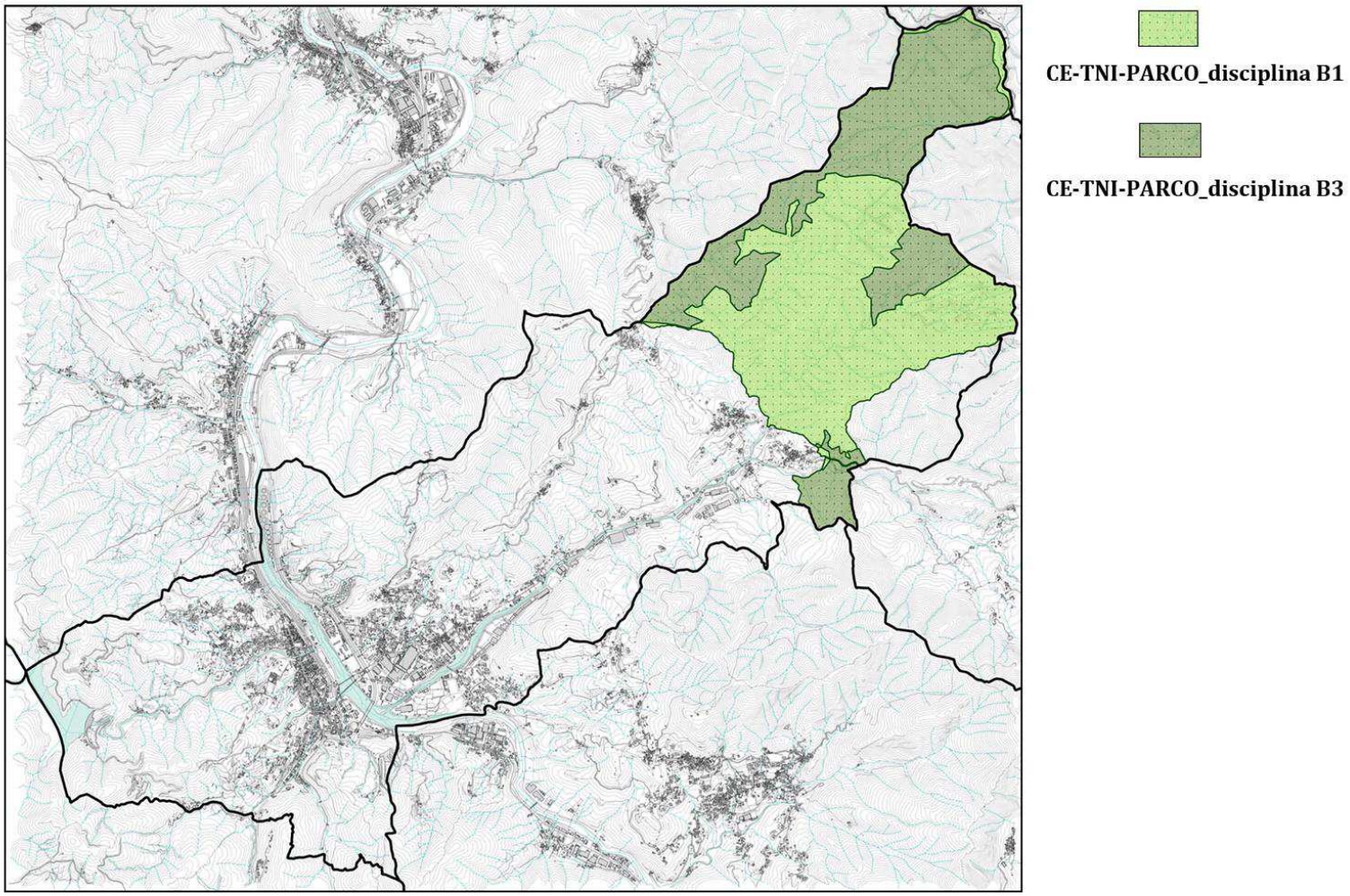
	favorire il mantenimento dei corridoi ecologici atti a garantire la connessione tra le aree a più elevata naturalità. All'interno delle aree boscate non sono consentiti interventi comportanti modificazioni morfologiche se non per la ricostituzione di articolazioni compromesse da dissesti, o al fine di riportare in efficienza itinerari pedonali di originario impianto ed oggi compromessi privilegiando per l'eventuale realizzazione di opere di sostegno l'adozione di tecniche di ingegneria naturalistica. E' vietata l'apertura di tracciati stradali se non con il carattere di pista forestale o da esbosco preventivamente autorizzati all'interno di una specifica pianificazione forestale tale da inquadrare i singoli interventi all'interno di scelte di ampia scala volte a garantire il più funzionale e corretto utilizzo del bosco. Le percorrenze pedonali minori e i sentieri devono essere mantenuti con le caratteristiche dell'ambiente nel quale si trovano sia sotto il profilo geometrico che strutturale. Il selciato dovrà essere sempre conservato e valorizzato. L'apertura di nuovi sentieri è consentita esclusivamente attraverso interventi minimi e localizzati preferibilmente realizzati senza l'impiego di mezzi meccanici.
16 – Disciplina geologica	Data l'estensione areale, la disciplina geologica risulta ampiamente rappresentata in quasi tutti i suoi Articoli; per i fattori effettivamente limitanti alla suscettività d'uso del territorio si rimanda a quanto definito nelle Norme Geologiche di Attuazione relative alle sottoclassi 5g (ART. 10) e 5 ri (ART. 12), nonché alle zone 4g (ART. 13) e 4 ri (ART. 15).
17 – Misure di mitigazione ambientale indicate nel Rapporto ambientale, nell'eventuale Rapporto di Incidenza e derivanti dagli esiti delle pronunce ambientali.	Nel caso di interventi potenzialmente incidenti sul sistema ambientale di immediato riferimento, resta prescritta l'osservanza delle misure di mitigazione ambientale contenute all'art. 30.2 delle Norme Generali e nel Rapporto Ambientale facente parte della struttura del Piano, e ove occorra, nella Valutazione di Incidenza, integrate dalle prescrizioni impartite dalla Regione in sede di Valutazione Ambientale Strategica.
18 – Modalità di attuazione degli interventi (artt. 48, 49 l.r. 36/1997 e s.m.)	**Tipo di Intervento:** **1) Titolo abilitativo diretto:** nel caso di interventi non comportanti opere per le quali è prevista la produzione del Programma di conduzione e sviluppo agricolo e comportanti conseguenti obbligazioni a carico del soggetto attuatore. 2) Permesso di costruire convenzionato (vedi campo 19): E' previsto nei casi in cui l'intervento oggetto del titolo viene motivato da specifiche esigenze connesse alla conduzione dei fondi agricoli ed alla attività zootecnica, alla continua e durevole attività di presidio. La convenzione viene formata ai sensi artt. 35 e 36 della L.R. 36/1997 e s.m., tra il Comune ed il soggetto attuatore.
19 – Prestazioni ambientali, interventi strutturali e di integrazione della armatura viaria, delle reti tecnologiche e delle dotazioni territoriali a servizio dell'ambito agricolo produttivo (R.R. 25 luglio 2017 n. 2, art. 5)	In corrispondenza di superfici facenti parte della Rete Ecologica Regionale ed al fine della salvaguardia del sistema idrogeologico del versante di riferimento, vengono integralmente richiamate le disposizioni contenute al punto 30.2 delle Norme Generali del PUC.

20 – Elementi di flessibilità della disciplina urbanistico-edilizia dell'Ambito (art. 28, comma 4, l.r. 36/1997 e s.m.)	**Individuazione limiti di flessibilità per attuazione della disciplina dell'Ambito non incidenti sul carico insediativo e sul fabbisogno di dotazioni territoriali consistenti in indicazioni alternative relative a:** **1) perimetro dell'Ambito:** è ammesso che in sede di progetto il perimetro dell'ambito come presente nella tavola STR 1 sia esteso sino a m. 5 a coincidere con il limite della particella catastale giù compresa in prevalenza all'interno dell'ambito. **2) disciplina urbanistico-edilizia degli interventi ammessi:** nessuna flessibilità **3) caratteristiche tipologico, formali e costruttive:** nessuna flessibilità **4) disciplina geologica (richiamo delle indicazioni di flessibilità contenute nella normativa geologica del PUC):** Ammissibilità della flessibilità indicata nelle Norme Geologiche (rif. Cap. 2°) per le sottoclassi 1, 2 e 3, e con esclusione di flessibilità per le sottoclassi 4 e 5. **5) fabbisogno abitativo residenza primaria ed eventuali quote di superficie da riservare a ERS o a edilizia convenzionata: non pertinente** **6) localizzazione e tipologia di servizi e infrastrutture:** ove l'intervento previsto comprenda la realizzazione di superfici destinate a servizi o per miglioramento infrastrutturale è ammesso, previo giudizio insindacabile del Comune, che il sito individuato per l servizio o l'indicazione del miglioramento infrastrutturale da realizzarsi , siano oggetto di limitata modifica all'interno del medesimo plesso d'ambito a condizione che non ne sia diminuita la superficie e comunque la funzionalità per i fini pubblici a cui sono destinati. **7) aree e casi soggetti a titolo edilizio convenzionato:** nessuna flessibilità

21 – IDENTIFICAZIONE SETTORI A DISCIPLINA SPECIALE	**SETTORE n° 5 – Impianto per il Motocross**
	Superficie del settore circa 3,80 ha. entro il quale è ammessa la formazione di un impianto per l'esercizio del motocross a gestione diretta da parte di una società sportiva, regolarmente affiliata alle organizzazioni riconosciute dal CONI. Il settore è già accessibile veicolarmente dal fondovalle(SP 226) mediante l'utilizzo dell'attuale strada di servizio dell'ex discarica della Birra, senza necessità di potenziamenti del tracciato esistente, che prevede già a contatto con l'area del previsto impianto una piazzola per manovra e sosta degli autoveicoli. Attestato su ambo i lati di una vallecola del rio , il settore, per oltre la metà di proprietà comunale, si presenta privo di copertura boscata significativa (disciplina BAM-CO dell'assetto vegetazionale del P.T.C.P.)
	Disposizioni particolari e parametri L'intervento comporterà la realizzazione di una pista su fondo naturale, con percorso articolato ad anello di una lunghezza complessiva sino a km. 1,500, sviluppato interamente all'interno del settore e con tracciato tale da non dover comportare l'abbattimento di alberature di alto fusto e movimenti di terra comportanti alterazioni superiori al metro di spessore rispetto alle sistemazioni originarie. In corrispondenza localizzativa con l'ingresso all'impianto dalla strada esistente, è' ammessa la realizzazione di un modesto volume, di superficie non maggiore di mq. 150 ed altezza massima di m. 3,00, con tipologia rustica prevalentemente in legno, e pietra, con copertura a falde, destinato ad ospitare i servizi per la gestione e gli utenti.

	Per esigenze funzionali il volume potrà essere articolato in un massimo di tre corpi distinti, prevedendo adeguati elementi di sistemazione vegetale (siepi e simili) volti all'attenuazione dell'impatto. E' prescritta la conservazione a pavimentazione naturale delle superfici esterne, fatta esclusivamente salva una contenuta area destinata al lavaggio dei mezzi. E' prescritta la presenza di adeguato impianto di depurazione puntuale per i servizi igienici e di separato impianto per la raccolta e l'avvio a smaltimento per i reflui liquidi previamente desoleati del lavaggio dei mezzi. Tutte le recinzioni, ripari, difese del tracciato dovranno essere realizzate con impiego di sostegni in legno, secondo i modelli propri della tradizione rurale, L'intera pista dovrà essere dotata di un adeguato scolo delle acque meteoriche, realizzato anche mediante canalette formate da traversine in legno interrate atte a convogliare le acque a smaltimento in rii esistenti.
	Modalità di attuazione Progetto unitario per l'intero settore da assentirsi previo l'espletamento positivo di tutte le procedure autorizzative alla realizzazione di tale tipo di impianto sportivo con particolare riferimento a tutte le disposizioni vigenti in materia paesistica ed ambientale, geologiche, acustiche e di sicurezza., Il rilascio del permesso di costruire resta in ogni caso subordinato alla stipula con il Comune di una convenzione che determini le condizioni per l'uso dell'impianto, oltre che per il pubblico, per soggetti meritevoli di tutela (scuole, portatori di disabilità, ecc.), e la disponibilità dello stesso per lo svolgimento di manifestazioni di pubblico richiamo organizzate e gestite d'intesa con il Comune. L'impianto dovrà, prima della sua apertura all'esercizio, essere dotato dell'omologazione sportiva da rilasciarsi da parte dell'Ente riconosciuto dal CONI.

AMBITO DEI TERRITORI NON INSEDIABILI COMPRESI NEL PARCO REGIONALE DEL M. ANTOLA "CE-TNI-PARCO"



1 - Elementi identificativi, denominativi, descrittivi e qualificativi dell'Ambito urbanistico

Sigla Ambito:	**Localizzazione territoriale dell'Ambito:**	**Riferimento alle zone omogenee art. 2 D.M. 2.4.1968:**
CE-TNI-PARCO CE-TNI-PARCO_disciplina B1 CE-TNI-PARCO_disciplina B3	**Descrizione sintetica:** corrisponde alle parti settentrionali del territorio comunale, non insediate, comprese entro il perimetro del Parco regionale del M. Antola, distinte nella classificazione operata dal Piano del Parco due parti B1 e B3 in cui le Norme del Piano del Parco dispongono una disciplina diversa in ragione delle caratteristiche geomorfologiche e vegetazionali. **Superficie territoriale dell'Ambito:** distinguibile per disciplina disposta dal Piano del Parco in: - Aree B1 mq. 2.664.086; - Aree B3 mq. 1.977.086; per un totale complessivo di mq. 4.641.172 **Riferimento tipologie Ambiti art. 4 del R.R. n. 2 del 25 /07/2017 (Dotazioni territoriali e funzionali dei P.U.C.):** **Ambito n._19**	**Zona tipo "E"**

2 - Vincoli e servitù operanti sull'Ambito:

Vincoli paesaggistici/monumentali/archeologico; vincolo con D.L. riconoscimento bellezze d'insieme "zona Castello della Pietra", vincolo paesaggistico (D. Lgs. 42/2004 parte terza) si estende entro la distanza di 150 m. dagli argini del fiume Seminella, dei suoi affluenti e sub-affluenti e sulla aree boscate indicate nel P.T.C.P. Vegetazionale. Rischio archeologico alto – area rocca della Bastia.

Vincolo idrogeologico; si, interessa l'intero ambito a parte una limitata porzione nelle vicinanze di Camarza.

Vincolo per aree percorse da fuoco; area alle spalle di Camarza.

Vincolo cimiteriale; no**.**

Vincoli posti dai Piani di Bacino; presenza di vincoli di natura geologica legati a locali condizioni di frana attiva e quiescente e zone interessate da tutela della risorsa idrica; in questi limitati areali la fruizione urbanistica risulta condizionata.

SIC/ZPS; intero ambito è area ZPS (ex SIC)

Fasce di rispetto degli elettrodotti ai sensi del DPCM 6 luglio 2003; no

Zone di tutela assoluta per la protezione degli acquiferi, ai sensi dell'art. 21 del Piano di Tutela delle Acque (PTA); approvato con DCR n. 32 del 28 marzo 2016; no.

3 - Regime normativo P.T.C.P. Assetto Insediativo del Livello locale (in attesa della adozione del Piano Paesaggistico regionale art. 143 D.Lgs. 42/2004 e s.m.)

ANI-MA

Non sono previste varianti al P.T.C.P. Assetto insediativo.

<table>
<tr><td colspan="6">4 - Indicare solo gli eventuali regimi normativi con efficacia prescrittiva di altri Piani territoriali provinciali/CMGE/Parchi operanti sull'Ambito:
L'intero ambito è sottoposto alla disciplina del Piano del Parco regionale del M. Antola</td></tr>
<tr><td rowspan="5">5 - Disciplina delle destinazioni d'uso (Art. 13 l.r. 16/2008 e s.m.)</td><td>Categorie funzionali art.13, comma 1 l.r. 16/2008 e s.m. (richiamo normativo)</td><td>Funzioni principali previste</td><td>Funzioni complementari previste (max. 30% rispetto alle funzioni principali)</td><td colspan="2">Eventuali limitazioni di cui all'art. 13, comma 2, l.r. 16/2008 e s.m.</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td>per utilizzi all'interno della stessa categoria comma 1</td><td>per assicurare la compatibilità degli interventi con la normativa di tutela dell'ambiente</td></tr>
<tr><td rowspan="3">a) residenza
b) turistico-ricettiva
c) produttiva e direzionale
d) commerciale
e) rurale
f) autorimesse e rimessaggi
g) servizi</td><td>Residenza</td><td></td><td></td><td>Limitatamente alle superfici in uso all'atto dell'adozione del Piano</td></tr>
<tr><td>Rurale</td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>Servizi</td><td></td><td></td><td>Limitatamente a servizi alla scala minima necessaria per il servizi a rete e per quelli previsti dal Piano del Parco per finalità scientifiche, e di sostegno alle funzioni ivi indicate .</td></tr>
<tr><td colspan="5">Disciplina transitoria delle destinazioni d'uso esistenti in contrasto con quelle ammesse dal PUC:
Sulle superfici aventi destinazione d'uso in atto di tipo residenziale sono ammessi esclusivamente interventi di carattere manutentivo ordinario con divieto di incrementi di qualsiasi genere.</td></tr>
<tr><td>6 – Disciplina degli edifici di pregio da conservare localizzati dal PUC ovvero mediante descrizione del profilo caratterizzante)</td><td colspan="5">Disciplina degli edifici <u>rurali</u> di pregio:
Gli edifici di pregio aventi carattere storico costruttivo o testimoniale restano sottoposti alla disciplina di cui all'art. 20 delle Norme Generali del Piano</td></tr>
<tr><td>6 bis - Disciplina a carattere recettizio delle disposizioni operanti a seguito della vigenza sovraordinata del Piano del Parco regionale del M. Antola.

Classificazione dell'Ambito secondo le fasce di protezione disciplinate dal Piano del Parco (art. 10 NTA del Piano del Parco).</td><td colspan="5">Il Piano del Parco individua in corrispondenza del territorio comunale due tipologie distinte di fasce di protezione in ragione dei caratteri naturali, geomorfologici ed ecologici presenti, contrassegnandole quali Fascia B1 e B3 così individuate nelle tavole del Piano e corrispondenti alle seguenti zone del Comune:
• Fascia B1 Riserva generale orientata alla tutela dei corsi d'acqua e delle zone umide , corrispondente nel territorio comunale con l'alta valle del Seminella formata dalle due vallecole del Rio Moglia e del rio Ciappe.
• Fascia B3 Riserva generale orientata alla gestione del patrimonio boschivo interessante le aree a monte della Rocca di Bastia nella parte superiore del versante del crinale che unisce la Rocca con il Bric dell'Aiuola, la valletta del rio Grasso tra il Bric Rebora e il Bric delle Ciappe sino al confine comunale con Vobbia, un tratto della valletta di Case Fobe, e infine nella parte a nord-est del Comune l'area a monte di Inagea e Camarza sino alla Croce.</td></tr>
</table>

6. ter - Disciplina generale del territorio ricompreso nel perimetro del Parco	Nell'ambito sono ammessi in via generale, sia sugli edifici esistenti che sulle aree scoperte, esclusivamente gli interventi elencati all'art. 12, punto 4, delle Norme di Attuazione del Piano del Parco come riprodotti di seguito: a) interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria; b) attività agrosilvopastorali tradizionali c) interventi di miglioramento e gestione delle risorse forestali, comprese le infrastrutture connesse (strade forestali, piste di esbosco, ecc.); d) interventi di recupero e valorizzazione di beni storici architettonici e) interventi di manutenzione delle fasce ripariali; f) interventi di sistemazione dei corsi d'acqua ai fini della sicurezza idraulica, privilegiando tecniche a basso impatto ambientale e di ingegneria naturalistica; g) opere di derivazione limitatamente agli usi irrigui o di supporto all'attività zootecnica; h) interventi per la prevenzione degli incendi e delle fitopatie; i) realizzazione di modeste strutture ed attrezzature realizzate da enti pubblici o da soggetti privati convenzionati in appoggio alle attività dell'Ente, quali quelle destinate alla osservazione della fauna selvatica o per la sorveglianza antincendio; j) interventi di sistemazione dei versanti in dissesto e la ricostituzione della copertura vegetale in aree di erosione privilegiando tecniche a basso impatto ambientale e di ingegneria naturalistica; k) svolgimento di attività di ricerca scientifica legate ad azioni di monitoraggio e conservazione della biodiversità; l) attività di escursionismo e di sport outdoor limitatamente a accesso pedonale, mountain bike e turismo equestre lungo sentieri segnalati e nelle aree di sosta attrezzate; attività di alpinismo e arrampicata; attività di canyoning.
6 – quater- Indicazioni specifiche per le porzioni appartenenti alle fasce B1 **(aree corrispondenti all'alta valle del Seminella formata dalle due vallecole del Rio Mioglia e del rio Ciappe, distinte dal centrale Bric del Cavallo e limitata a nord-est dalle Rocche del Reopasso)**	In ragione della spiccata connotazione geomorfologica connessa ad ambienti rupestri intercalati a lembi prativi e ambienti forestali di particolare importanza per la fauna minore, tutti gli interventi dovranno essere volti alla conservazione ed alla tutela delle emergenze geomorfologiche presenti, e alla salvaguardia degli ambienti boscati di latifoglie.
6. quinues - Indicazioni specifiche per le porzioni appartenenti alle fasce B3 **(distinte in una parte maggiore corrispondente alle aree della**	La fascia B3 definita spazialmente dal Piano del Parco comprende aree di versante, caratterizzate da ampie superfici boscate per le quali lo stato di conservazione richiede interventi gestionali di recupero importanti e quelle per le quali è possibile ipotizzare azioni di rilancio delle attività produttive. Le formazioni forestali presenti (boschi a prevalenza di faggio, boschi misti di latifoglie e conifere, bosco termofilo e boschi misti

porzione più settentrionale del Comune a monte della Rocca di Bastia e interessanti la parte più elevata del versante del crinale che unisce la Rocca con il Bric dell'Aiuola, la valletta del rio Grasso tra il Bric Rebora e il Bric delle Ciappe sino al confine comunale con Vobbia, una parte minore coincidente con la valletta di Case Fobe, e infine, nella parte a nord-est del Comune l'area a monte di Inagea e Camarza sino alla Croce)	mesofili) solo in parte riferibili ad habitat di castagneto che costituiscono comunque ambienti favorevoli alla conservazione di numerose specie faunistiche rilevate nel Parco. In queste aree sono presenti anche aree aperte residuali e terrazzamenti abbandonati. Per queste aree, sono incentivati gli interventi volti al mantenimento e alla ripresa delle attività silvo-colturali finalizzate al miglioramento dei valori naturalistici ed ecologici, al recupero della funzione protettiva e alla valorizzazione degli usi produttivi. In corrispondenza di aree aperte residuali e terrazzamenti abbandonati spesso ormai inclusi nelle aree boscate (boscaglie di invasione) è ammesso il recupero delle attività agro silvo pastorale anche attraverso un piano unitario di gestione definito dal Parco.
7- Disciplina degli interventi edilizi sugli edifici e sulle aree edificabili (Art. 3 D.P.R. 380/2001 e s.m. e l.r. 16/2008 e s.m.)	**Prescrizioni generali:**
	Interventi consentiti
	<u>Attività edilizia libera</u> (art. 6, comma 1, D.P.R. 380/2001 e s.m. per le eventuali prescrizioni lett. e-ter): indice di permeabilità IPF min. >90% %
	<u>Manutenzione ordinaria</u>: sempre ammessa
	Eventuale disciplina dei mutamenti di destinazione d'uso senza opere edilizie (di cui all'art. 13bis l.r. 16/2008 e s.m.): Ammesso esclusivamente se volta all'attribuzione ad una tra le funzioni principali ammesse, o nel sistema dei servizi per le attività di studio e di conoscenza ecologica e naturalistica, o nei casi individuati specificatamente all'art. 46 delle Norme Generali del Piano per la creazione di punti di appoggio alla fruizione escursionistica ove gli stessi siano preventivamente approvati dal Parco a mente del precedente quadro 6 ter).
	<u>Manutenzione straordinaria</u> (art. 3, comma 1, lett. b) D.P.R. 380/2001 e s.m.): **1) Senza frazionamento/accorpamento delle u.i.:** sempre ammessa in assenza di mutamento della destinazione d'uso esistente **2) Con Frazionamento/accorpamento delle u.i.:** Ammessa esclusivamente con accorpamento alla funzione principale ammessa, Non è ammesso il frazionamento in più unità abitative di eventuali edifici già esistenti con tale funzione.
	<u>Restauro e risanamento conservativo</u> (art. 3. Comma 1, lett. c) D.P.R. 380/2001 e s.m.): **1) Senza cambio d'uso**: sempre ammesso in assenza di mutamento della destinazione d'uso esistente salvo il caso ove la destinazione d'uso esistente non risulti compresa tra quelle previste nell'ambito **2) Con cambio d'uso compatibile:** ammesso ove comporti mutamento della destinazione d'uso verso una tra quelle esplicitamente indicate al quadro 6 ter

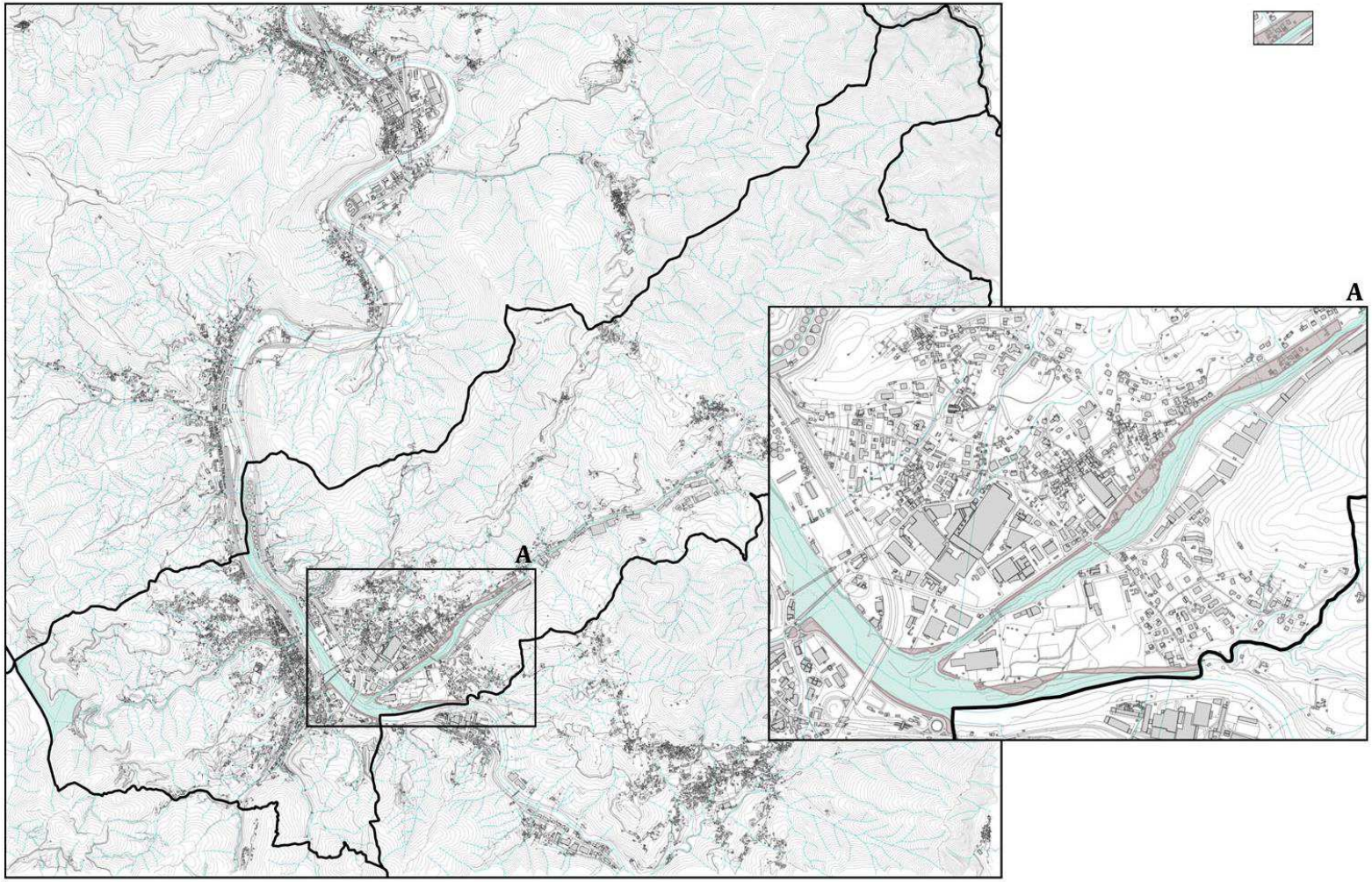
	Ristrutturazione edilizia (art. 3, comma 1, lett. d), D.P.R. 380/2001 e s.m.) **1) Modifiche esterne:** ammesse ove siano coerenti con i caratteri tipologici rurali presenti nell'immobile oggetto di intervento o comunque prevalenti all'interno del contesto. **2) Cambio d'uso con opere edilizie:** ammesso ove comporti mutamento della destinazione d'uso verso una tra quelle esplicitamente indicate al quadro 6 ter **3) Demolizione e ricostruzione senza incremento volumetrico:** - **Con mantenimento della sagoma in presenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.;** sempre ammessa con ripresa dei caratteri tipologici rurali presenti nell'immobile oggetto di intervento o comunque prevalenti all'interno del contesto. - **Con modifica della sagoma e del relativo sedime in assenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.:** non ammessa se non esplicitamente motivata dalla introduzione di attività e funzione d'uso ammissibile in applicazione del Piano del Parco **4) Ripristino di edifici o parti di essi crollati o demoliti di cui è accertata di cui è accertata la preesistente consistenza volumetrica (con i relativi parametri dimensionali):** Intervento ammesso alla condizione che l'edificio in stato di rudere oggetto di intervento sia costituito al momento 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 ed in cui sia rilevabile l'ultimo uso effettivo attraverso documentazione probante (es. catastale, o rilevabile da componenti tipologico-costruttive). L'intervento deve essere esplicitamente motivato dalla introduzione nel fabbricato ricostruito di funzione d'uso e di svolgimento di attività di cui è stata previamente verificata l'ammissibilità in applicazione del Piano del Parco - **Con mantenimento della sagoma originaria in presenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.:** con ripresa dei caratteri tipologici rurali presenti nell'immobile oggetto di intervento o comunque prevalenti all'interno del contesto. - **Senza mantenimento della sagoma in assenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.:** con obbligo di conservazione del sedime entro una distanza massima di 10 m. dal sedime originario con ripresa dei caratteri tipologici rurali presenti nell'immobile oggetto di intervento o comunque prevalenti all'interno del contesto, Le parti del fabbricato modificato che fuoriescono dall'involucro della sagoma originaria debbono osservare i parametri di distanza (dalle strade, tra le costruzioni e dai confini) disposti per gli interventi di incremento volumetrico nella presente scheda,, con possibilità di conservazione delle distanze DF, DC e DS nelle porzioni ricostruite in conformità alla preesistenza.
	NUOVA COSTRUZIONE (art. 3, comma 1, lett. e), D.P.R. 380/2001 e s.m. ed art. 14 l.r. 16/2008 e s.m.) **1) Ampliamento volumetrico senza demolizione** È ammesso, in assenza di necessità di nuovi asservimenti di aree o di utilizzo di credito edilizio, un incremento volumetrico degli edifici esistenti aventi funzione d'uso e di svolgimento di attività di cui è stata previamente verificata l'ammissibilità in applicazione del Piano del Parco, , aventi volumetria inferiore a mc. 600 e che in precedenza non abbiano mai usufruito i di incrementi del volume in

	assenza di asservimento motivato da esigenze di ordine igienico e/o funzionale, nella misura massima del 5 % del Volume preesistente e del 10% della S.U. preesistente e in ogni caso non superiore a mc. 20. - **Ampliamento planimetrico:** consentito con osservanza delle Distanze dai confini e tra le costruzioni previste per la nuova edificazione, e senza riduzione delle distanze dalle strade preesistenti a misura inferiore a quella stabilita per le nuove costruzioni. - **Ampliamento planimetrico e altimetrico:** ammesso con i parametri di distanza minima indicati sopra e dell'altezza massima che segue - **Solo sopraelevazione:** H max 5,50 m **Ampliamenti volumetrici stabiliti dal PUC superiori al 20% nel rispetto dei limiti di densità fondiaria massima per l'uso residenziale stabiliti all'art. 10, comma 1, del Regolamento regionale 25 luglio 2017, n. 2, in funzione della tipologia dell'Ambito del PUC:** intervento non ammesso **4) Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione edifici residenziali:** non ammesso **Interventi di ricostruzione** Gli interventi di ricostruzione restano disciplinati da quanto disposto al punto 4 del quadro 7)
8 - Disciplina recupero sottotetti (art. 2 l.r. 24/2001 e s.m.)	Il recupero dei volumi sottotetto è ammesso all'interno dell'ambito con l'osservanza da quanto prescritto all'art. 48 e seguenti delle Norme generali, con osservanza di quanto disposto nel seguito. **Edifici** Non è ammessa la formazione di nuove unità abitative **Coperture:** Negli interventi di recupero dei sottotetti, non possono essere modificate le quote di colpo e di gronda.
	Dotazioni funzionali minime per la realizzazione di unità immobiliari superiori al doppio di quelle esistenti: intervento non ammesso
	Altezza max. consentita per innalzamento del colmo e della gronda: intervento non ammesso
	Percentuale di ampliamento volumetrico nel caso di modifica dell'altezza di colmo e della linea di gronda: intervento non ammesso\
	Tipologia costruttiva ammessa per le aperture a filo falda: è ammessa esclusivamente la formazione di un massimo di due lucernari a filo falda che non potranno occupare ciascuno una superficie di falda, misurata parallelamente alla stessa, superiore al 10% della sua superficie.
	Dimensione degli abbaini: non ammessi
	Tipologia costruttiva dei terrazzi: non ammessi
	Eventuali requisiti di prestazione energetica: non previsti
	Per gli interventi di recupero di volumi o superfici diversi dai sottotetti: - **Intervento non ammesso:**

9 – Disciplina delle pertinenze (staccate dall'edificio principale ai sensi dell'art. 17 l.r. 16/2008 e s.m.)	**Volume chiuso max. 10 mc** **Parametri edilizi:** - **Altezza max. 2,80 m;** - **Superficie coperta max. 4 mq;** - **Distanza max. dall'edificio principale 20 _m;** - **Caratteristiche costruttive:** organismo monocellulare rettangolare a unica falda, preferibilmente addossato a contenimento di terrazzamento esistente.
10 - Parcheggi pertinenziali per interventi sugli edifici esistenti (art. 19, comma 6 l.r. 16/2008 e s.m.)	**Non previsti**
11 - Incrementi volumetrico per risparmio energetico (art. 67, c.3, l.r. 16/2008 e s.m.)	**Non sono previsti incrementi volumetrici.**
12 - Distanze tra gli edifici (art. 18 l.r. 16/2008 e s.m.)	**Indicare le distanze non inferiori a 10 metri, da misurare come indicato al punto 30 del Regolamento Edilizio tipo regionale, per gli interventi ammessi nell' Ambito comportanti incremento volumetrico e nuova costruzione:** • DF minima da qualsiasi costruzione avente destinazione abitativa m. 16,00 • DC m. 5,00 Ai fini dell'osservanza della distanza minima di m. 10,00 tra pareti di cui almeno una finestrata, come disposta all'art. 9 del D.M. n. 1444 del 1968, non comporta interruzione della distanza la presenza tra le pareti stesse di viabilità carrabile o pedonale.
13 – Distanze delle costruzioni dalle strade (art. 12 R.R. 2/2017)	• DS m 5,00.
14 – Asservimenti pregressi (art. 71 l.r. 16/2008 e s.m.)	L'ambito non è provvisto di indice di fabbricabilità fondiario o territoriale .
15 – Caratteristiche tipologiche, formali e costruttive per gli interventi previsti nell'Ambito urbanistico	Sono confermate, compatibilmente con le ulteriori disposizioni sovraordinate in materia disposte nella disciplina del Parco regionale del M. Antola, le disposizioni di indirizzo valide per l'Ambito TNI con l' integrazione che segue: Le modifiche della sistemazione delle aree scoperte e comunque tutti gli interventi non esclusi in applicazione del 3° comma dell'art. 8 della L.R. 10 luglio 2009 n° 28 restano subordinati in applicazione dell'art. 6 della stessa legge all'esito positivo della valutazione d'incidenza di competenza dell'Ente Gestore dell'Area Protetta (Parco Regionale del M. Antola) atta a dimostrare la non interferenza dell'intervento stesso con i valori naturalistici tutelati
16 – Disciplina geologica	**(Richiamo alle Norme Geologiche del PUC ed alla relativa cartografia, <u>in presenza di specifiche criticità che interessino l'Ambito</u>)** Data l'estensione areale, la disciplina geologica risulta ampiamente rappresentata in quasi tutti i suoi Articoli; per i fattori

	effettivamente limitanti alla suscettività d'uso del territorio si rimanda a quanto definito nelle Norme Geologiche di Attuazione relative alle sottoclassi 5g (ART. 10) e 5 ri (ART. 12), nonché alle zone 4g (ART. 13) e 4 ri (ART. 15).
17 – Misure di mitigazione ambientale indicate nel Rapporto ambientale, nell'eventuale Rapporto di Incidenza e derivanti dagli esiti delle pronunce ambientali.	**(Regole di attenzione da osservare con riferimento ai contenuti del Rapporto Preliminare, del Rapporto Ambientale ed alle prescrizioni impartite in sede di valutazione ambientale strategica (VAS).** Nel caso di interventi potenzialmente incidenti sul sistema ambientale di immediato riferimento, resta prescritta l'osservanza delle misure di mitigazione ambientale contenute all'art. 30.2 delle Norme Generali e nel Rapporto Ambientale facente parte della struttura del Piano, e ove occorra, nella Valutazione di Incidenza, integrate dalle prescrizioni impartite dalla Regione in sede di Valutazione Ambientale Strategica.
18 – Modalità di attuazione degli interventi (artt. 48, 49 l.r. 36/1997 e s.m.)	**Tipo di Intervento:** **1) Titolo abilitativo diretto: si** 2) Permesso di costruire convenzionato (vedi campo 19): non previsto
19 – Prestazioni ambientali, interventi strutturali e di integrazione della armatura viaria, delle reti tecnologiche e delle dotazioni territoriali a servizio dell'ambito agricolo produttivo (R.R. 25 luglio 2017 n. 2, art. 5)	In corrispondenza di superfici facenti parte della Rete Ecologica Regionale ed al fine della salvaguardia del sistema idrogeologico del versante di riferimento, vengono integralmente richiamate le disposizioni contenute al punto 30.2delle Norme Generali di Attuazione.
20 – Elementi di flessibilità della disciplina urbanistico-edilizia dell'Ambito (art. 28, comma 4, l.r. 36/1997 e s.m.)	**Individuazione limiti di flessibilità per attuazione della disciplina dell'Ambito non incidenti sul carico insediativo e sul fabbisogno di dotazioni territoriali consistenti in indicazioni alternative relative a:** **1) perimetro dell'Ambito:** è ammesso che in sede di progetto il perimetro dell'ambito come presente nella tavola STR 1 sia esteso sino a m. 5 a coincidere con il limite della particella catastale giù compresa in prevalenza all'interno dell'ambito. **2) disciplina urbanistico-edilizia degli interventi ammessi:** nessuna flessibilità **3) caratteristiche tipologico, formali e costruttive:** nessuna flessibilità **4) disciplina geologica (richiamo delle indicazioni di flessibilità contenute nella normativa geologica del PUC):** Ammissibilità della flessibilità indicata nelle Norme Geologiche (rif. Cap. 2°) per le sottoclassi 1, 2 e 3, e con esclusione di flessibilità per le sottoclassi 4 e 5. **5) fabbisogno abitativo residenza primaria ed eventuali quote di superficie da riservare a ERS o a edilizia convenzionata: non pertinente** **6) localizzazione e tipologia di servizi e infrastrutture: ove l'intervento previsto comprenda la realizzazione di superfici destinate a servizi o per miglioramento infrastrutturale è ammesso, previo giudizio insindacabile del Comune, che il sito individuato per l servizio o l'indicazione del miglioramento infrastrutturale da realizzarsi , siano oggetto di limitata modifica all'interno del medesimo plesso d'ambito a condizione che non ne sia diminuita la superficie e comunque la funzionalità per i fini pubblici a cui sono destinati.** **7) aree e casi soggetti a titolo edilizio convenzionato:** nessuna flessibilità

AMBITO DI CONSERVAZIONE/RIQUALIFICAZIONE DEI MARGINI FLUVIALI CE-FL



1 - Elementi identificativi, denominativi, descrittivi e qualificativi dell'Ambito urbanistico

Sigla Ambito:	**Localizzazione territoriale dell'Ambito:**	**Riferimento alle zone omogenee art. 2 D.M. 2.4.1968:**
CE-FL	**Descrizione sintetica:** Concorrono alla definizione dell'ambito diverse porzioni perifluviali di valore ambientale, in prevalenza collocate lungo la riva destra del Seminella e all'altezza della sua immissione nello Scrivia, in buona parte coincidenti con il demanio fluviale, all'interno delle quali sono presenti episodi edilizi scarsamente congrui con i caratteri propri della sponda fluviale, contrastanti con l'obbiettivo di una corretta salvaguardia **Superficie territoriale dell'Ambito:** l'ambito risulta articolato in diverse porzioni così localizzabili: - porzioni in sponda destra del Seminella per una superficie di mq. 24.190; - porzioni in sponda sinistra del Seminella per una superficie di mq. 909; - porzioni in sponda destra dello Scrivia per una superficie di mq. 11.860; - porzioni in sponda sinistra dello Scrivia per una superficie di mq. 2.326; - porzione alla foce del torr. Migliarese per una superficie di mq. 2.828; per un totale complessivo di 42.835 mq. **Stima della densità territoriale esistente al momento dell'adozione del PUC:** media complessiva ST totali ambiti DT = 0,04 mq /mq (SU/ST) **Riferimento tipologie Ambiti art. 4 del R.R. n. 2 del 25 /07/2017 (Dotazioni territoriali e funzionali dei P.U.C.):** Ambito n._17	**Zona tipo B**

2 - Vincoli e servitù operanti sull'Ambito:

Vincoli paesaggistici/monumentali/archeologico: vincolo paesaggistico (D.Lgs. 42/2004 parte terza) si estende entro la distanza di 150 m. dagli argini del fiume Seminella, dei suoi affluenti e sub-affluenti.

Vincolo idrogeologico: si, sulla sponda destra del fiume Seminella.

Vincolo per aree percorse da fuoco: no

Vincolo cimiteriale; no

Vincoli posti dai Piani di Bacino per aree esondabili: Aree parzialmente ricadenti nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata ed elevata del Piano di Bacino. Presenza di porzione con classificazone Em (pericolosità idraulica media)

SIC/ZPS: no

Fasce di rispetto degli elettrodotti ai sensi del DPCM 6 luglio 2003: si, la fascia 132kw presso le sponde torrente Seminella

Zone di tutela assoluta per la protezione degli acquiferi, ai sensi dell'art. 21 del Piano di Tutela delle Acque (PTA); approvato con DCR n. 32 del 28 marzo 2016; si, nell'intero ambito.

3 - Regime normativo P.T.C.P. Assetto Insediativo del Livello locale (in attesa della adozione del Piano Paesaggistico regionale art. 143 D.Lgs. 42/2004 e s.m.)

(Nota: in sede di adozione del PUC si deve indicare il regime normativo relativo alle eventuali proposte di modifica del PTCP, numerate, e tra parentesi il regime normativo vigente)

In prevalenza ID-MO A con margini in ANI-MA (da definirsi in concordanza con la delimitazione univoca dell'area di pertinenza fluviale e spondale).

Non sono previste varianti al P.T.C.P. Assetto insediativo.

<table>
<tr><td colspan="6">4 - Indicare solo gli eventuali regimi normativi con efficacia prescrittiva di altri Piani territoriali regionali/provinciali/CMGE/Parchi operanti sull'Ambito:
Larga parte dell'ambito è interessata dalle disposizioni del PTC Prov. in materia di verde di interesse provinciale.</td></tr>
<tr><td rowspan="3">5 - Disciplina delle destinazioni d'uso
(Art. 13 l.r. 16/2008 e s.m.)</td><td>Categorie funzionali art.13, comma 1 l.r. 16/2008 e s.m. (richiamo normativo)
a) residenza
b) turistico-ricettiva
c) produttiva e direzionale
d) commerciale
e) rurale
f) autorimesse e rimessaggi
g) servizi</td><td>Funzioni principali previste</td><td>Funzioni complementari previste (max.% _____ rispetto alle funzioni principali dell'intervento)</td><td colspan="2">Eventuali limitazioni di cui all'art. 13, comma 2, l.r. 16/2008 e s.m.</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>Per utilizzi all'interno della stessa categoria comma 1</td><td>Per assicurare la compatibilità degli interventi con la normativa di tutela dell'ambiente</td></tr>
<tr><td></td><td>Servizi</td><td>nessuna</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td></td><td colspan="5">Disciplina transitoria delle destinazioni d'uso esistenti in contrasto con quelle ammesse dal PUC:
Le funzioni d'uso residenziale, produttivo, depositi, documentalmente in atto al momento dell'adozione del Piano, sono considerate ad esaurimento con ammissibilità di interventi limitati alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle strutture e impianti esistenti, ma con divieto del loro potenziamento all'interno dell'ambito stesso.</td></tr>
<tr><td>6 – Disciplina degli edifici di pregio da conservare (Localizzazione sulla Tav. STR 06 di Struttura del PUC ovvero mediante descrizione del profilo caratterizzante)</td><td colspan="3">Disciplina degli edifici <u>urbani</u> di pregio:
non presenti</td><td colspan="2">Disciplina degli edifici <u>rurali</u> di pregio se presenti nell'Ambito:
non presenti</td></tr>
<tr><td rowspan="6">7 - Disciplina degli interventi edilizi sugli edifici e sulle aree edificabili
(Art. 3 D.P.R. 380/2001 e s.m. e l.r. 16/2008 e s.m.)</td><td colspan="5">Prescrizioni generali:</td></tr>
<tr><td colspan="5">Interventi consentiti</td></tr>
<tr><td colspan="5"><u>Attività edilizia libera</u> (art. 6, comma 1, D.P.R. 380/2001 e s.m. per le eventuali prescrizioni lett. e-ter): indice di permeabilità min >.80%</td></tr>
<tr><td colspan="5"><u>Manutenzione ordinaria</u>: sempre ammessa</td></tr>
<tr><td colspan="5">Eventuale disciplina dei mutamenti di destinazione d'uso senza opere edilizie (di cui all'art. 13bis l.r. 16/2008 e s.m.):
Ammesso esclusivamente verso la destinazione a servizi.</td></tr>
<tr><td colspan="5"><u>Manutenzione straordinaria</u> (art. 3, comma 1, lett. b) D.P.R. 380/2001 e s.m.):
<u>1</u>) ammessa
2) Con Frazionamento/accorpamento delle u.i.: non ammesso</td></tr>
<tr><td colspan="5"><u>Restauro e risanamento conservativo</u> (art. 3. Comma 1, lett. c) D.P.R. 380/2001 e s.m.):
1) Senza cambio d'uso: ammesso se volto a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo
2) Con cambio d'uso compatibile: ammesso esclusivamente verso la destinazione a servizi</td></tr>
</table>

	3) **Interventi ammessi nella aree soggette al rischio idraulico indicato nella VBP:** Oltre a quanto disposto per gli edifici esistenti sino al restauro, sono consentiti nell'ambito gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche e di interesse pubblico e di restauro e di risanamento conservativo di beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela. Sono ammessi altresì i cambiamenti delle destinazioni colturali, purché non interessanti una fascia di ampiezza di 4 m dal ciglio della sponda fluviale, le opere di difesa, di sistemazione idraulica e di monitoraggio dei fenomeni e quelle volte alla ristrutturazione e la realizzazione di infrastrutture lineari e a rete riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili e relativi impianti, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente, ai sensi di quanto disposto in proposito dalla VPB. Gli interventi devono comunque garantire la sicurezza dell'esercizio delle funzioni per cui sono destinati, tenuto conto delle condizioni idrauliche presenti. Gli interventi ammessi non dovranno indurre alcun incremento del rischio idraulico, e dovranno dimostrativamente non presentare contrasto con le disposizioni di tutela dal rischio presenti nella VBP, o comunque riduzione dell'indice di permeabilità fondiaria (IPF).
	Ristrutturazione edilizia (art. 3, comma 1, lett. d), D.P.R. 380/2001 e s.m.) non ammessa
	NUOVA COSTRUZIONE (art. 3, comma 1, lett. e), D.P.R. 380/2001 e s.m. ed art. 14 l.r. 16/2008 e s.m.) **1) Non ammessa**
8 - Disciplina recupero sottotetti (art. 2 l.r. 24/2001 e s.m.)	Il recupero dei volumi sottotetto non è ammesso all'interno dell'ambito
10 – Disciplina delle pertinenze (staccate dall'edificio principale ai sensi dell'art. 17 l.r. 16/2008 e s.m.)	La nuova edificazione di pertinenze non è ammessa
11 – Disciplina degli impianti e locali tecnologici negli Ambiti con funzione produttiva (industria, direzionale, commerciale, rimessaggi)	Non è prevista ammissibilità di locali tecnologici salvo quelli destinati a supporto di pubblici servizi
12 - Parcheggi pertinenziali per interventi sugli edifici esistenti (art. 19, comma 6 l.r. 16/2008 e	Non pertinente alla disciplina dell'ambito

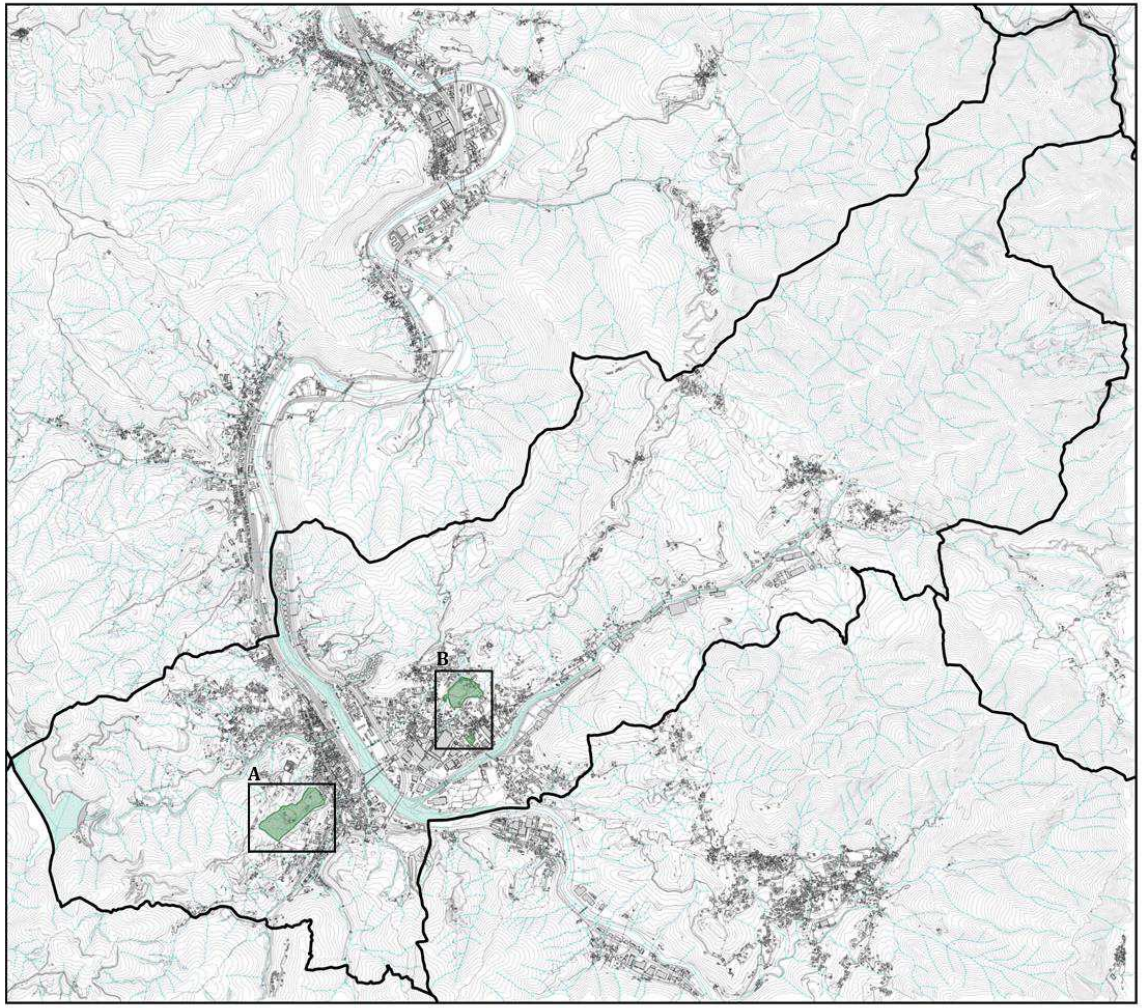
s.m.)	
13 - Incrementi volumetrico per risparmio energetico (art. 67, c.3, l.r. 16/2008 e s.m.)	Non pertinente alla disciplina dell'ambito
14 - Distanze tra gli edifici (art. 18 l.r. 16/2008 e s.m. e art. 11 R.R. 2/2017)	**Indicare le distanze, da misurare come indicato al punto 30 del Regolamento Edilizio tipo regionale, per gli interventi ammessi nell' Ambito comportanti incremento volumetrico e nuova costruzione:** Non pertinente alla disciplina dell'ambito
15 – Distanze delle costruzioni dalle strade (art. 12 R.R. 2/2017)	• **idem c.s.**
16 – Asservimenti pregressi (art. 71 l.r. 16/2008 e s.m.)	L'Ambito non è provvisto di Indice di fabbricabilità fondiaria o territoriale
17 – Caratteristiche tipologiche, formali e costruttive per gli interventi previsti nell'Ambito urbanistico	<u>Percorrenze carrabili e parcheggi</u> Non è ammessa la formazione di nuove percorrenze carrabili private, Le sistemazioni di aree scoperte per la formazione di parcheggi autoveicolari privati sono ammesse esclusivamente laddove non richiedano la realizzazione di aree a quote più elevate rispetto a quelle esistenti, la formazione di murature di contenimento di qualsiasi tipo, la rimozione di alberature significative ed in ogni caso non comportino la riduzione della permeabilità del suolo interessato. <u>Spazi verdi di pertinenza, orti e giardini privati.</u> Gli interventi ammessi sono esclusivamente quelli di manutenzione delle sistemazioni a giardino secondo il modello esistente con osservanza in ogni caso dei criteri di invarianza della permeabilità complessiva della superficie scoperta e con riduzione all'indispensabile delle pavimentazioni continue non permeabili. Non è' ammessa la sistemazione di elementi non volumetrici stabili atti a costituire ostacolo all'eventuale deflusso delle acque. <u>Recinzioni</u> La formazione di nuove recinzioni è consentita alla condizione che le stesse siano realizzate in assenza di murature continue in elevazione rispetto alla quota attuale del terreno. <u>Interventi di sistemazione della riva fluviale a fini pubblici</u> Sulle aree demaniali o comunque nella disponibilità pubblica sono ammessi tutti gli interventi di sistemazione della riva fluviale compatibili con il regime assegnato dalla VPB del PAI, anche comportanti sistemazioni a verde o destinate alla sosta ed al transito pedonale pubblico, in conformità, ove presente , alla qualifica di verde di interesse provinciale contenuto nel P.T.C. dell'A.M.G. ed alla continuità della fruizione pubblica delle fasce spondali dello Scrivia e del Seminella come indicato nello stesso strumento urbanistico sovracomunale.

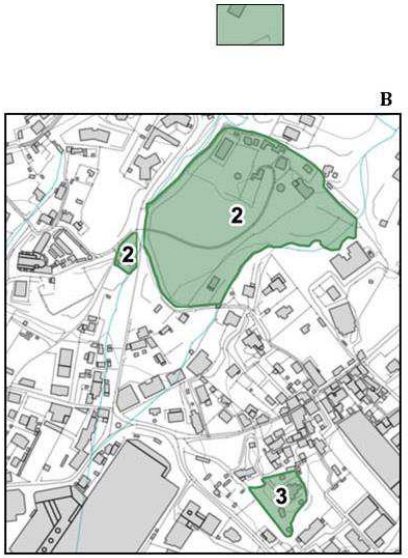
	Altri interventi Eventuali interventi ammissibili all'interno delle aree libere debbono prevedere elementi di rinaturalizzazione e volti alla riduzione degli ostacoli al deflusso delle acque in caso di esondazione. E' ammesso l'impiego di sistemazioni a verde naturale o comunque, anche nel caso di sistemazione a parcheggio autoveicolare, debbono essere garantite sufficienti condizioni di permeabilità del suolo e un ordinato deflusso delle acque meteoriche verso il corso del Seminella. Gli interventi debbono in via generale privilegiare la ricostituzione degli equilibri naturali alterati e favorire, nella maggiore misura possibile, la eliminazione, dei fattori incompatibili di interferenza antropica Biodiversità È necessario preventivamente agli eventuali interventi relativi alle sistemazioni idrauliche del Torrente Seminella, comunque interferenti con spazi perifluviali individuare gli habitat naturali d'interesse comunitario presenti e introdurre gli accorgimenti necessari alla loro tutela. Per gli interventi di messa in sicurezza dovranno essere adottati gli accorgimenti indicati nella "Guida alla conoscenza delle specie liguri Rete Natura 2000".
18 – Disciplina geologica	Obbligo di osservanza delle disposizioni contenute nelle Norme Geologiche del Piano – Capitolo 2 con riferimento alla presenza nell'ambito delle diverse condizioni identificate nella tavola STR 05 (a e b**) all'interno delle quali sono rispettivamente operanti le discipline indicate:** all'art. 11 per le aree in sottoclasse 5i corrispondenti alle zone Ee della VBP all'art. 14 per le aree in sottoclasse 4i corrispondenti alle zone Eb della VBP all'art. 15 per le aree in sottoclasse 4ri di rispetto della risorsa idrica potabile ed inoltre a quanto disposto all'art. 3.3. per le aree classificate dalla VBP a pericolosità idraulica media Em
19 – Misure di mitigazione ambientale indicate nel Rapporto ambientale, nell'eventuale Rapporto di Incidenza e derivanti dagli esiti delle pronunce ambientali.	Nel caso di interventi potenzialmente incidenti sul sistema ambientale di immediato riferimento, resta prescritta l'osservanza delle misure di mitigazione ambientale contenute all'art. 30.2 delle Norme Generali e nel Rapporto Ambientale facente parte della struttura del Piano, e ove occorra, nella Valutazione di Incidenza, integrate dalle prescrizioni impartite dalla Regione in sede di Valutazione Ambientale Strategica. L'ambito non comprende parti interessate dalla R.E.R.
20 – Disciplina per il controllo dell'urbanizzazione in presenza di stabilimenti soggetti alle disposizioni del D.Lgs. 105/2015 (Rischio di incidente rilevante)	L'ambito è totalmente esterno alle fasce di protezione dello stabilimento a rischio di incidente rilevante

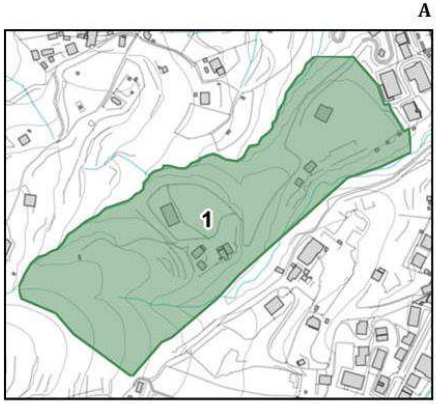
21 – Modalità di attuazione degli interventi (artt. 48, 49 l.r. 36/1997 e s.m.)	**Tipo di Intervento:** **1) Titolo abilitativo diretto:** Si **2) Permesso di costruire convenzionato:** Non previsto in via generale, salvo nel caso di interventi comportanti obbligazioni di accollo alla realizzazione di opere di urbanizzazione e di cessione di aree al Comune a fini pubblici.
22 - Dotazioni territoriali obbligatorie per interventi soggetti ad obbligo di convenzione urbanistica/atto unilaterale d'obbligo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione (R.R. 25 luglio 2017 n. 2, art. 5)	Sia nel caso di intervento indicato al precedente quadro 8 (disciplina recupero sottotetti) che in quello comportante mutamento di destinazione d'uso nei termini indicati al punto 6 del quadro 7 l'entità della dotazione pubblica da prevedersi è indicata nel pertinente punto della presente scheda..
23 – Interventi infrastrutturali e per dotazioni territoriali obbligatorie od aggiuntive in corso di realizzazione che interessano l'Ambito che il PUC conferma (numerazione ed identificazione dei tracciati/perimetri di intervento)	All'interno dell'ambito non sono previsti interventi infrastrutturali di rilievo.
24– Quota di fabbisogno abitativo di residenza primaria da soddisfare nell'Ambito e la quota di superficie eventualmente da riservare alla realizzazione di ERS	Non pertinente alla tipologia dell'ambito, che non comprende tra le funzione ammesse la residenza.
25 – Elementi di flessibilità della disciplina urbanistico-edilizia dell'Ambito (art. 28, comma 4, l.r. 36/1997 e s.m.)	**Individuazione limiti di flessibilità per attuazione della disciplina dell'Ambito non incidenti sul carico insediativo e sul fabbisogno di dotazioni territoriali consistenti in indicazioni alternative relative a:** **1) perimetro dell'Ambito:** è ammesso che in sede di progetto il perimetro dell'ambito come presente nella tavola STR 1 sia esteso sino a m. 5 a coincidere con il limite della particella catastale giù compresa in prevalenza all'interno dell'ambito. **2) disciplina urbanistico-edilizia degli interventi ammessi:** nessuna flessibilità **3) caratteristiche tipologico, formali e costruttive:** nessuna flessibilità **4) disciplina geologica (richiamo delle indicazioni di flessibilità contenute nella normativa geologica del PUC):** Ammissibilità della flessibilità indicata nelle Norme Geologiche (rif. Cap. 2°) per le sottoclassi 1, 2 e 3, e con esclusione di flessibilità per le sottoclassi 4 e 5. **5) fabbisogno abitativo residenza primaria ed eventuali quote di superficie da riservare a ERS o a edilizia convenzionata:** non pertinente **6) localizzazione e tipologia di servizi e infrastrutture: ove l'intervento previsto comprenda la realizzazione di superfici destinate a servizi o per miglioramento infrastrutturale è ammesso, previo giudizio insindacabile del Comune, che il sito individuato per l servizio o l'indicazione del miglioramento infrastrutturale da realizzarsi , siano oggetto di limitata modifica all'interno del medesimo plesso d'ambito a condizione che non ne sia diminuita la superficie e comunque la funzionalità per i fini pubblici a cui sono destinati.** **7) aree e casi soggetti a titolo edilizio convenzionato:** nessuna flessibilità

26 – Assorbimento di SUA/PUO vigenti ed in corso di attuazione ricadenti nell'Ambito (numerazione ed identificazione del relativo perimetro)	Non esistono strumenti attuativi approvati o vigenti all'interno dell'ambito.

AMBITO DI CONSERVAZIONE DELLE VILLE DI PREGIO CE-VP







0 - EVENTUALE SUDDIVISIONE DELL'AMBITO IN DISTINTI SUB-AMBITI SOGGETTI A DISCIPLINA PARTICOLARE (vedasi quadro in calce alla scheda)

Sigla Ambito:	
CE-VP	L'ambito risulta articolato in tre distinti sub-ambiti: - **CE-VP_1** corrispondente al vasto areale dell'ex villa Bruzzo, nella valle di sinistra del Migliarese, coincidente con la classificazione di Manufatto Emergente nel livello insediativo del P.T.C.P.; - **CE-VP_2** corrispondente alla villa Bozano nella media collina sopra Sarissola; - **CE-VP_3** corrispondente alla villa Nattini all'interno del sistema urbano di Sarissola ; come rappresentato nella Tavola STR ….. della struttura del Piano

1 - Elementi identificativi, denominativi, descrittivi e qualificativi dell'Ambito urbanistico

Sigla Ambito:		**Riferimento alle zone omogenee art. 2 D.M. 2.4.1968:**
CE-VP	**Localizzazione territoriale dell'Ambito:** **Descrizione sintetica:** Appartengono all'ambito le aree site sia nel Capoluogo che in Sarissola caratterizzate dalla presenza di edifici a villa di particolare pregio, entrostanti parchi o giardini di antico impianto, che per ubicazione e qualità costituiscono valore del paesaggio locale e come tali sono meritevoli di un regime di sostanziale conservazione. **Superficie territoriale dell'Ambito:** Tre distinti sub-ambiti: **CE-VP_1** ex Villa Bruzzo mq. 63.332; **CE-VP_2** Villa Bozano mq. 30.683; **CE-VP_3** Villa Nattini mq. 2.724; per un totale complessivo di 96.739 mq. **Stima della densità territoriale esistente al momento dell'adozione del PUC:** media complessiva ST totali ambiti DT = 0,01 mq /mq , (SU/ST) **Riferimento tipologie Ambiti art. 4 del R.R. n. 2 del 25 /07/2017 (Dotazioni territoriali e funzionali dei P.U.C.):** Ambito n. 4	**Zona tipo A**

2 - Vincoli e servitù operanti sull'Ambito:
Vincoli paesaggistici/monumentali/archeologico: no
Vincolo idrogeologico: no
Vincolo per aree percorse da fuoco: no

Vincolo cimiteriale; minima porzione in prossimità del cimitero di Sarissola.
Vincoli posti dai Piani di Bacino per aree esondabili: no
Fasce di rispetto degli elettrodotti ai sensi del DPCM 6 luglio 2003: no
Zone di tutela assoluta per la protezione degli acquiferi, ai sensi dell'art. 21 del Piano di Tutela delle Acque (PTA); approvato con con DCR n. 32 del 28 marzo 2016;
si nella zona inerente villa Nattini ed per una limitata porzione ad Est dell'area di villa ex Bruzzo.

3 - Regime normativo P.T.C.P. Assetto Insediativo del Livello locale
Sub-Ambito CE-VP-1 a sud-ovest del Capoluogo (Villa Ex Bruzzo e altre) PU
Sub-Ambiti CE-VP-2 e CE-VP-3 (Villa Bozano e villa Nattini) ID-MO A
Non sono previste varianti al P.T.C.P. Assetto insediativo.

4 - Indicare solo gli eventuali regimi normativi con efficacia prescrittiva di altri Piani territoriali regionali/provinciali/CMGE/Parchi operanti sull'Ambito:
- Il Sub-Ambito CE-VP-1 a sud-ovest del Capoluogo (Villa Ex Bruzzo e altre) - coincide con l'area considerata nel Verde di Interesse Provinciale (1.5. PU-01)

5 - Disciplina delle destinazioni d'uso (Art. 13 l.r. 16/2008 e s.m.)	**Categorie funzionali art.13, comma 1 l.r. 16/2008 e s.m. (richiamo normativo)**	**Funzioni principali previste**	**Funzioni complementari previste (max. 30 % rispetto alle funzioni principali dell'intervento)**	**Eventuali limitazioni di cui all'art. 13, comma 2, l.r. 16/2008 e s.m.**	
				Per utilizzi all'interno della stessa categoria comma 1	**Per assicurare la compatibilità degli interventi con la normativa di tutela dell'ambiente**
	a) residenza	Residenza			
	b) turistico-ricettiva	Turistico ricettiva	Turistico ricettiva		Resta esclusa la forma di utilizzo a villaggio turistico o campeggio.
	c) produttiva e direzionale				
	d) commerciale				
	e) rurale				
	f) autorimesse e rimessaggi	Servizi	Servizi		
	g) servizi				
	Disciplina transitoria delle destinazioni d'uso esistenti in contrasto con quelle ammesse dal PUC: le destinazioni d'uso non comprese nell'elenco di quelle previste sono da considerarsi ad esaurimento, esclusivamente nella conferma delle superfici aventi tali destinazioni al momento dell'adozione del Piano, con divieto di incremento superficiario e volumetrico**.**				

6 – Disciplina degli edifici di pregio da conservare (Localizzazione sulla Tav. STR 6 di Struttura del PUC ovvero mediante descrizione del profilo caratterizzante)	**Disciplina degli edifici <u>urbani</u> di pregio:** Gli edifici con tipologia a villa comprese all'interno dell'ambito possiedono tutti qualità di pregio e come tali sono compresi nella disciplina conservativa prevista in via generale nella prima parte delle Norme dal piano per tale categoria. Tale normativa generale, viene integrata a livello di ambito dalle disposizioni particolari contenute nella presente scheda.	**Disciplina degli edifici <u>rurali</u> di pregio se presenti nell'Ambito:** non presenti

	Le fronti urbane, individuate come di pregio nella Tav. STR 06 del Piano, sono esterne all'ambito.	
7 - Disciplina degli interventi edilizi sugli edifici e sulle aree edificabili (Art. 3 D.P.R. 380/2001 e s.m. e l.r. 16/2008 e s.m.)	**Prescrizioni generali:**	
	Interventi consentiti	
	Attività edilizia libera (art. 6, comma 1, D.P.R. 380/2001 e s.m. per le eventuali prescrizioni lett. e-ter): indice di permeabilità max._50_%	
	Manutenzione ordinaria: sempre ammessa	
	Eventuale disciplina dei mutamenti di destinazione d'uso senza opere edilizie (di cui all'art. 13bis l.r. 16/2008 e s.m.): La conversione all'uso abitativo di parti di superfici esistenti (non aventi al momento tale funzione d'uso) è ammessa nei limiti di un incremento massimo del 15% della S.U. complessiva preesistente già destinata all'uso residenziale nello stesso edificio. L'attribuzione alla funzione d'uso "turistico-ricettiva" a porzioni di un edificio esistente è ammessa alla condizione della presenza di spazi di parcheggio destinati al servizio degli ospiti nella misura stabilita dalle disposizioni regionali in materia vigenti al momento del rilascio del titolo edilizio. Resta prescritto che la funzione d'suo turistico-ricettiva, a livello del sub-ambito interessato, non potrà impegnare oltre il 30% della S.U. complessivamente presente.	
	Manutenzione straordinaria (art. 3, comma 1, lett. b) D.P.R. 380/2001 e s.m.): Ammessa: Gli interventi che propongano incremento del numero delle unità abitative esistenti non debbono produrre unità abitative aventi S.U. minore di mq. 80. Il rispetto del parametro della "Superficie Utile" non è richiesto nell'ipotesi di frazionamento di una singola unità abitativa in due distinte unità, ciascuna comunque avente SU maggiore di mq. 45	
	Restauro e risanamento conservativo (art. 3. Comma 1, lett. c) D.P.R. 380/2001 e s.m.): 4) **Senza cambio d'uso:** Intervento ammesso, gli interventi sull'edificato con tipologia a villa, dovranno in ogni caso garantire la conservazione puntuale dei caratteri architettonici generali e di dettaglio degli edifici, favorendo, ove del caso, la ricomposizione degli stessi caratteri laddove essi risultino parzialmente compromessi da interventi inadeguati. 5) **Con cambio d'uso compatibile:** ammesso esclusivamente verso una tra le funzioni d'uso ammesse nell'Ambito. La conversione all'uso abitativo di parti di superfici esistenti (non aventi al momento tale funzione d'uso) è ammessa nei limiti di un incremento massimo del 15% della S.U. complessiva preesistente già destinata all'uso residenziale nello stesso edificio. L'attribuzione alla funzione d'uso "turistico-ricettiva" totale o parziale di un edificio esistente è ammessa alla condizione della presenza di spazi di parcheggio destinati al servizio degli ospiti nella misura stabilita dalle disposizioni regionali in materia vigenti al momento.	

	Ristrutturazione edilizia (art. 3, comma 1, lett. d), D.P.R. 380/2001 e s.m.) Ammessa, con esclusione, per gli edifici con tipologia a villa, di demolizione integrale e successiva ricostruzione conforme, alla condizione della conservazione dei caratteri compositivi dei prospetti degli edifici e con divieto di modificazioni della composizione volumetrica del fabbricato e dei suoi caratteri architettonici che ne determinano il valore d'immagine. Per gli edifici a villa resta prescritta la conservazione della partiture murarie portanti principali ed, ove presenti, delle scale principali di connessione tra i diversi piani del fabbricato.- **1) Modifiche esterne:** ammesse salvaguardando i caratteri architettonici propri dell'edificio oggetto di intervento. **2) Cambio d'uso con opere edilizie:** ammesso esclusivamente verso una tra le funzioni ammesse nell'ambito ed alle condizioni indicate per gli interventi di restauro e di risanamento. **3) Demolizione e ricostruzione senza incremento volumetrico:** - **Con mantenimento della sagoma in presenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.:** in generale non ammesso per gli edifici con tipologia a villa. L'intervento è ammesso esclusivamente per volumi accessori privi di valore architettonico di volume massimo mc. 100. - **Con modifica della sagoma e del relativo sedime in assenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.:** non ammesso per gli edifici con tipologia a villa. L'intervento è ammesso esclusivamente per volumi accessori privi di valore architettonico di volume massimo mc. 100, con obbligo di ricostruzione del volume entro il medesimo lotto ed entro una distanza massima di 50 m-. Le parti del fabbricato modificato che fuoriescono dall'involucro della sagoma originaria debbono osservare i parametri di distanza (dalle strade, tra le costruzioni e dai confini) disposti per gli interventi di incremento volumetrico nella presente scheda, **. 4) Ripristino di edifici o parti di essi crollati o demoliti di cui è accertata la preesistente consistenza volumetrica (con i relativi parametri dimensionali):** - **Con mantenimento della sagoma originaria in presenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.:** ammessa esclusivamente per volumi minori o uguali a mc. 100. - **Senza mantenimento della sagoma in assenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.: .:** ammessa esclusivamente per volumi minori o uguali a mc. 100, con obbligo di ricostruzione del volume entro il medesimo lotto ed entro una distanza massima di 50 m, Le parti del fabbricato modificato che fuoriescono dall'involucro della sagoma originaria debbono osservare i parametri di distanza (dalle strade, tra le costruzioni e dai confini) disposti per gli interventi di ampliamento volumetrico nella presente scheda, .
	NUOVA COSTRUZIONE (art. 3, comma 1, lett. e), D.P.R. 380/2001 e s.m. ed art. 14 l.r. 16/2008 e s.m.) 2) **Ampliamento volumetrico senza demolizione max.** Non ammesso per gli edifici con tipologia a villa. Ammesso per gli altri edifici residenziali eventualmente presenti nell'ambito nei limiti del 5% del volume preesistente,

senza necessitò di asservimento o di utilizzo di crediti, con osservanza, per il volume in ampliamento e dei seguenti parametri.

Distanza minima dai confini e dalle strade m. 10,00

Distanza minima dalle altre costruzioni m. 10,00

Altezza massima pari a quella originaria dell'edificio oggetto di ampliamento

Ampliamenti volumetrici stabiliti dal PUC superiori al 20% nel rispetto dei limiti di densità fondiaria massima stabiliti all'art. 10, comma 1, del Regolamento regionale 25 luglio 2017, n. 2, in funzione della tipologia dell'Ambito del PUC:

- Non ammessi

3) Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione pertinenze di edifici residenziali

Ammesso nella misura massima del . 15 % del volume preesistente,

- **Ampliamento planimetrico:** ammesso con osservanza delle distanze dai confini e tra le costruzioni non inferiori a m. 10 senza riduzione delle distanze dalle strade preesistenti salva l'osservanza di una distanza di almeno m. 5,00.
- **Ampliamento planimetrico e altimetrico:** ammesso con osservanza delle limitazioni in materia di distanze come sopra indicato e di osservanza dell'ampliamento in altezza indicato sotto.
- **Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani:** ammessa esclusivamente sino a conseguire un'altezza massima della costruzione di m. 2,65, con divieto di incremento dell'altezza ove già superiore a tale misura.

4) **Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione edifici non residenziali:**

intervento non ammesso

5) Intervento di recupero edilizio derivante da rimozione di volumi nell'ambito della stessa proprietà

Relativamente agli eventuali volumi minori esistenti all'interno del parco/giardino di pertinenza, al fine di favorire il superamento di singole criticità paesaggistiche è ammesso il recupero di volumi esistenti, aventi caratteristiche costruttive e di immagine incompatibili con i caratteri connotanti l'intero contesto di pregio.

Il volume potrà essere ricostruito all'interno del medesimo lotto contiguo della stessa proprietà, con divieto di aggregazione volumetrica all'edificio della villa, adottando soluzioni compositivamente tipiche delle strutture di servizio con altezza massima non superiore a m. 2,80 e divieto di attribuzione di destinazione d'uso residenziale.

E' obbligatoria l'accurata ricomposizione ambientale delle superfici scoperte derivanti dalla demolizione dei manufatti, con riproposizione delle sistemazioni a verde prevalenti nell'immediato intorno.

Esclusivamente ove ciò non comporti percepibili alterazioni dell'immagine del fabbricato principale, il volume derivante dalle demolizioni potrà essere recuperato in aggiunta al fabbricato principale di cui può assumere la destinazione d'uso, in misura massima di metri cubi 25 per tutta la durata del Piano, con osservanza dei seguenti parametri edilizi :

DF minimo tra le costruzioni m. 3,00

	DF minimo tra pareti di cui almeno una finestrata m. 10,00 DC m. 5,00 DS m. 5,00 **6) Ricostruzione per riqualificazione di <u>edifici residenziali suscettibili di demolizione</u>:** non sono presenti nell'ambito edifici residenziali suscettibili di demolizione- **7) Ricostruzione per riqualificazione di <u>edifici non residenziali suscettibili di demolizione</u>:** vedasi precedente punto 5) del presente quadro **8) Costruzione di nuovi edifici:** intervento non ammesso **9) Ristrutturazione urbanistica:** Non ammessa
8 - Disciplina recupero sottotetti (art. 2 l.r. 24/2001 e s.m.)	Il recupero dei volumi sottotetto è ammesso all'interno dell'ambito con l'osservanza di quanto prescritto all'art. 48 delle Norme generali e con osservanza di quanto di seguito disposto: **Individuazione delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali degli edifici e delle coperture ammesse:** **Coperture:** Negli interventi di recupero dei sottotetti degli edifici non possono essere modificate sia la quota di imposta delle falde che quella dl colmo. Le facciate devono essere oggetto di restauro per ricostituire situazioni stilistiche documentate precedenti ad interventi di trasformazione successiva o, nel caso di nuovo decoro, sempre con disegno semplice in sintonia con il carattere dell'architettura della villa originaria.
	Dotazioni funzionali minime per la realizzazione di unità immobiliari superiori al doppio di quelle esistenti: Nel caso di interventi comportanti incremento del numero delle unità abitative in misura superiore al doppio di quelle già esistenti, per ogni unità aggiuntiva oltre il doppio delle esistenti dovrà essere previsto, nel titolo edilizio, l'obbligo del reperimento e della cessione al Comune di un posto auto pubblico, con possibilità di monetizzazione dell'obbligazione con i criteri di cui all'art. 19 sesto comma della L.R. 16/2008 e s.m.
	Altezza max. consentita per innalzamento del colmo e della gronda: incremento non consentito
	Percentuale di ampliamento volumetrico nel caso di modifica dell'altezza di colmo e della linea di gronda: incremento non consentito
	Tipologia costruttiva ammessa per le aperture a filo falda: In via generale le uniche aperture ammesse sono quelle realizzate con finestre a filo falda con una superficie non superiore al 10% della superficie della falda su cui insistono. La realizzazione di abbaini è ammessa esclusivamente laddove tale sovrastruttura è già presente nella composizione dell'edificio a villa. In tale caso la formazione di nuovi abbaini è ammessa con il limite di uno per ciascuna delle falde principali dell'edificio, da realizzarsi in assoluta conformità tipologica e dimensionale con quelli già esistenti ed a condizione che la proiezione sulla falda non ecceda il 10% della superficie della falda stessa.

	Non è ammessa la formazione di terrazzi a pozzetto (art. 2 L.R. 24/2001) ricavati nel manto di copertura.
	Dimensione degli abbaini: larghezza massima non maggiore di quelli già esistenti nella stessa costruzione
	Tipologia costruttiva dei terrazzi: I terrazzi a pozzetto ricavati all'interno delle coperture a falda non sono ammessi .
	interventi di recupero di volumi o superfici diversi dai sottotetti: - **Intervento ammesso:** a condizione del rispetto di quanto previsto all'art. 48. delle Norme generali e che l'intervento non comporti la chiusura di logge o altri elementi similari, propri dell'architettura dell'edificio.
9 - Disciplina della quantificazione della superficie accessoria (Art. 67, c.1, l.r.16/2008 e s.m.)	**Superficie accessoria (S.A. punto 15 R.E.R.) realizzabile massima sino al 20_% della SU (superficie utile) complessiva dell'immobile principale**
10 – Disciplina delle pertinenze (staccate dall'edificio principale ai sensi dell'art. 17 l.r. 16/2008 e s.m.)	La realizzazione di volumi costituenti pertinenza di edifici principali è ammessa, per una sola volta per tutta la durata del Piano, nei confronti degli edifici principali a villa presenti all'interno dello stesso lotto di proprietà, e con un volume massimo di 10 mc. se realizzato fuori terra e di mc. 15 se entroterra Nel caso di volumi fuori terra sono da osservarsi i parametri edilizi che seguono: - Altezza max. 2,80_m; - Superficie coperta max. 5,00_mq; - Distanza max. dall'edificio principale 20_m; La realizzazione di posti auto interrati entro il profilo del terreno esistente, è ammessa esclusivamente laddove i posti auto risultanti siano richiesti quale unica pertinenza definitiva di unità abitative presenti all'interno dello stesso ambito nella misura massima di mq. 15 per ogni unità abitativa, oltre allo spazio minimo indispensabile di manovra nel caso di interventi con più stalli di sosta autoveicolare. La localizzazione del volume interrato, in ogni caso e per qualsiasi destinazione esso sia previsto, non dovrà indurre la rimozione di alberature di medio o alto fusto aventi altezza del tronco libero maggiore di m. 2,50 e dovrà essere completamente interrata rispetto al profilo del terreno esistente preesistente l'intervento. L'area di intervento dovrà essere accuratamente ricomposta superficialmente in analogia alla sistemazione originaria. Il volume interrato dovrà conservare una distanza di almeno m. 2,00 da qualsiasi altro volume interrato o seminterrato. Non è ammessa la formazione di volumi interrati aventi più di un piano.
11 – Disciplina degli impianti e locali tecnologici negli Ambiti con funzione produttiva (industria, direzionale, commerciale, rimessaggi)	Non pertinente
12 - Parcheggi pertinenziali per interventi sugli edifici esistenti (art. 19, comma 6 l.r. 16/2008 e	**Per gli interventi che comportino:** • Frazionamento di unità abitative esistenti o incremento del numero delle unità abitative derivante da

s.m.)	conversione alla destinazione abitativa da altre destinazioni, il rilascio del relativo titolo edilizio resta subordinato all'obbligo di reperimento di un parcheggio pertinenziale di superficie non inferiore a 12,50 metri quadrati per ogni unità immobiliare aggiuntiva a quelle esistenti, 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. • Nel caso di incrementi di S.U. di una unità abitativa , è previsto obbligo di dotazione di parcheggi pertinenziali nella misura di un posto auto per ogni 25 mq. o frazione superiore al 50% di detto valore, eccedenti i primi 40_mq; Resta fermo quanto prescritto per gli interventi di recupero dei sottotetti al punto 48.3 delle Norme generali.
13 - Incrementi volumetrico per risparmio energetico (art. 67, c.3, l.r. 16/2008 e s.m.)	**Individuazione dei casi in cui è riconosciuto bonus volumetrico per progetti di nuova costruzione e ristrutturazione edilizia integrale che assicurino copertura dei consumi di calore, elettricità e raffrescamento in misura superiore almeno del 30 per cento per cento rispetto ai valori minimi obbligatori di legge esclusi gli interventi in ambiti assimilabili alle zone di tipo A ex D.M. 2.4.1968, n. 1444** Non è ammesso intervento volumetrico in dipendenza di interventi previsti nel disposto richiamato.
14 - Distanze tra gli edifici (art. 18 l.r. 16/2008 e s.m. e art. 11 R.R. 2/2017)	**Indicare le distanze, da misurare come indicato al punto 30 del Regolamento Edilizio tipo regionale, per gli interventi ammessi nell' Ambito comportanti incremento volumetrico e nuova costruzione:** il parametro è già disciplinato in scheda in corrispondenza dell'intervento pertinente In ogni caso, ai fini dell'osservanza della distanza minima di m. 10,00 tra pareti di cui almeno una finestrata, come disposta all'art. 9 del D.M. n. 1444 del 1968, non comporta interruzione della distanza la presenza tra le pareti stesse di viabilità carrabile o pedonale.
15 – Distanze delle costruzioni dalle strade (art. 12 R.R. 2/2017)	il parametro è già disciplinato in scheda in corrispondenza dell'intervento pertinente
16 – Asservimenti pregressi (art. 71 l.r. 16/2008 e s.m.)	L'ambito non è provvisto di indice di edificabilità fondiario o territoriale.
17 – Caratteristiche tipologiche, formali e costruttive per gli interventi previsti nell'Ambito urbanistico	<u>Percorrenze carrabili e parcheggi</u> Non è ammessa la formazione di nuove percorrenze carrabili private se non volte esclusivamente all'accesso dalla via pubblica a superfici destinate a parcheggio. Le sistemazioni di aree scoperte per la formazione di parcheggi autoveicolari privati sono ammesse laddove non richiedano la rimozione di alberature di altezza di tronco libero maggiore di m. 2,50 e la loro realizzazione non comporti la riduzione della permeabilità del suolo interessato. La realizzazione di posti auto interrati entro il profilo del terreno esistente, è ammessa esclusivamente laddove i posti auto risultanti siano richiesti quale unica pertinenza definitiva di unità abitative presenti all'interno dello stesso sub-ambito . La localizzazione del volume interrato dovrà essere esterna alla proiezione planimetrica di ogni edificio a villa presente sul lotto, essere completamente interrata rispetto al profilo del terreno preesistente l'intervento. Il parcheggio interrato dovrà avere un'unica apertura e non potrà avere una superficie comprensiva di stalli e spazio di manovra

maggiore di mq. 50.
Il volume interrato dovrà conservare una distanza di almeno m. 2,00 da qualsiasi altro volume interrato o seminterrato presente.
Non è ammessa la formazione di volumi interrati aventi più di un piano.

Spazi verdi di pertinenza, parchi e giardini privati.
Gli interventi ammessi debbono favorire la conservazione dei caratteri tradizionali delle sistemazioni a giardino o a parco secondo il modello esistente con osservanza in ogni caso dei criteri di invarianza della permeabilità complessiva della superficie scoperta e con riduzione all'indispensabile delle pavimentazioni continue artificiali.
E' ammessa la sistemazione di piccoli elementi non volumetrici di arredo (come panchine, tavoli all'aperto, vasche ornamentali, forni e barbecue, piccole legnaie di altezza non superiore a m. 1,00, cucce per animali di compagnia, ecc.), , con esclusione di elementi aventi volume interno utilizzabile. Eventuali locali tecnici da contenersi nella misura minima compatibile con la funzione svolta e comunque non eccedenti la superficie interne di mq. 6 dovranno, ove possibile, essere realizzati entro il profilo del terreno esistente o in addossamento a preesistenti muri di contenimento.
La formazione di una serra è ammessa esclusivamente ove non già presente nell'ambito della stessa proprietà, in misura di un rapporto massimo di superficie non superiore a 1/100 rispetto a quella dell'area scoperta a giardino di proprietà. La serra, costituita secondo il tradizionale modello con tamponamento di perimetro e di copertura in elementi leggeri e trasparenti, dovrà osservare i seguenti parametri:

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

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

Tutela del verde avente valore nell'immagine paesistica del parco o guiardino della villa.
Tutti gli interventi comportanti modifiche sensibilmente rilevanti o comunque comportanti modifiche paesisticamente percepibili dell'assetto del verde esistente (quali ad esempio la rimozione di piante di alto fusto, di siepi o filari di alberi di medio fusto interessanti una superficie di oltre 30 mq. o di riduzione di superficie a prato maggiore di mq, 50) dovranno prevedere un analitico studio agronomico del sistema della vegetazioni di medio ed alto fusto presente e delle modalità della sua buona conservazione, che dimostri la garanzia della permanenza dell'immagine paesistica rivestita e la salvaguardia degli eventuali valori naturalistici presenti.
In particolare restano sottoposti alla disposizione di cui sopra tutti gli interventi comportanti la rimozione di essenze d'alto fusto di

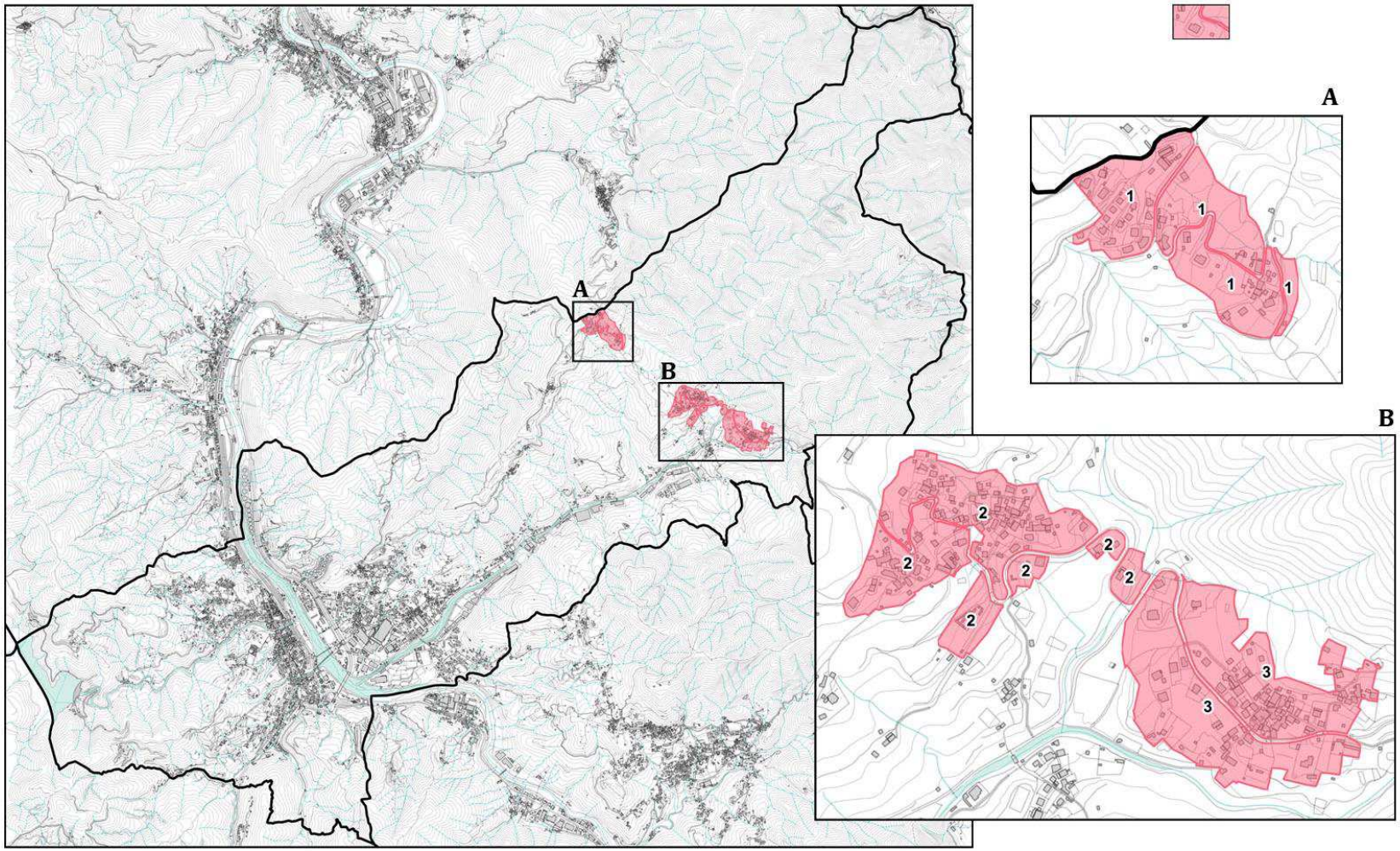
	qualificata immagine, che dovranno essere sempre accompagnati da un progetto di ricostituzione del quadro del verde d'ambiente, che potrà comportare il deposito di una idonea cauzione da liberarsi ad avvenuta verifica della corretta esecuzione delle opere previste e della colloca in opera delle piante previste. I muri di sostegno dovranno essere rinverditi con l'impiego di essenze rampicanti o dovranno essere realizzati paramenti lapidei a conci a correre paralleli, su modello dei muri in pietra tradizionali. In corrispondenza del margine delle percorrenze pedonali pubbliche si dovrà provvedere al restauro degli elementi storici permanenti, rispettando e riproponendo le tecniche e i materiali originari. Lungo le altre fasce perimetrali le proprietà potranno essere delimitate con muretti con paramenti lapidei e di altezza non superiore ad 1 metro, eventualmente sormontati da inferriate verniciate a disegno verticale e/o da siepi vegetali. Tutti gli interventi sugli edifici esistenti all'interno dell'ambito debbono contribuire al mantenimento dei caratteri compositivi e costruttivi degli impianti a villa e del rapporto tra l'edificato ed il sistema del verde che ne costituisce il riferimento. Le facciate possono essere oggetto di restauro per ricostituire situazioni stilistiche documentate precedenti ad interventi di trasformazione successiva o, nel caso di nuovo decoro, sempre con disegno semplice in sintonia con il carattere dell'architettura della villa originaria. La conservazione del verde del parco/giardino della villa deve essere garantita in tutti gli interventi comprese le azioni di manutenzione del verde, ed in tal senso tutti i progetti di sistemazioni aventi rilevanza sull'immagine del giardino devono essere corredati da un'attenta analisi vegetazionale sottoscritta da tecnico abilitato agronomo.. La realizzazione di piccole serre per giardinaggio è ammessa ove realizzata con modello tradizionali in elementi vetrati, con superficie non maggiore di mq, 10 e altezza massima al colmo di m. 2,90), deve garantire la non compromissione del sistema del giardino in modo da preservare le alberature esistenti. Recinzioni e impianti accessori originari vanno attentamente conservati, anche attraverso interventi di restauro, al cui interno possono essere ammessi ripristini di situazioni documentate del giardino o del parco storico. Il disegno del giardino e del parco deve essere mantenuto o ripristinato anche attraverso interventi manutentivi delle pavimentazioni esistenti antiche, ricorrendo ove possibile alle tecniche tradizionali consolidate, mentre quelle dei vialetti carrabili esistenti devono essere realizzate a ghiaino nelle aree più pianeggianti e in zone acclivi facendo ricorso a materiali stabilizzati permeabili sempre in coerenza con le caratteristiche del parco.
18 – Disciplina geologica	Ampia suscettività d'uso del territorio, con osservanza rilevabile dalla Tav. VER 04 della presenza di Classi 1 e 2 degli articoli 20,21 e 22 delle Norme Geologiche di Attuazione
19 – Misure di mitigazione ambientale indicate nel Rapporto ambientale, nell'eventuale Rapporto di Incidenza e derivanti dagli esiti delle pronunce ambientali.	Nel caso di interventi potenzialmente incidenti sul sistema ambientale di immediato riferimento, resta prescritta l'osservanza delle misure di mitigazione ambientale contenute all'art. 30.2 delle Norme Generali e nel Rapporto Ambientale facente parte della struttura del Piano, e ove occorra, nella Valutazione di Incidenza, integrate dalle prescrizioni impartite dalla Regione in sede di Valutazione Ambientale Strategica. L'ambito non comprende parti interessate dalla R.E.R.

20 – Disciplina per il controllo dell'urbanizzazione in presenza di stabilimenti soggetti alle disposizioni del D.Lgs. 105/2015 (Rischio di incidente rilevante)	L'ambito è totalmente esterno alle fasce di protezione previste per l'impianto a rischi di incidente rilevante.
21 – Modalità di attuazione degli interventi (artt. 48, 49 l.r. 36/1997 e s.m.)	**Tipo di Intervento:** **1) Titolo abilitativo diretto:** previsto ordinariamente
22 - Dotazioni territoriali obbligatorie per interventi soggetti ad obbligo di convenzione urbanistica/atto unilaterale d'obbligo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione (R.R. 25 luglio 2017 n. 2, art. 5)	Fatto salvo il caso di intervento indicato al precedente quadro 8 (disciplina recupero sottotetti) per il quale è previsto obbligo di accollo specificato nel quadro stesso, all'interno dell'ambito non sono previsti interventi comportanti obbligo di realizzazione di dotazioni territoriali richiamate al presente quadro.
23 – Interventi infrastrutturali e per dotazioni territoriali obbligatorie od aggiuntive in corso di realizzazione che interessano l'Ambito che il PUC conferma (numerazione ed identificazione dei tracciati/perimetri di intervento)	All'interno dell'ambito non sono previsti interventi infrastrutturali di rilievo.
24– Quota di fabbisogno abitativo di residenza primaria da soddisfare nell'Ambito e la quota di superficie eventualmente da riservare alla realizzazione di ERS	Non si rileva la necessità di riserva a residenza primaria di quota del patrimonio abitativo di nuova produzione, né di riserva del patrimonio stesso per la destinazione a ERS.
25 – Elementi di flessibilità della disciplina urbanistico-edilizia dell'Ambito (art. 28, comma 4, l.r. 36/1997 e s.m.)	**Individuazione limiti di flessibilità per attuazione della disciplina dell'Ambito non incidenti sul carico insediativo e sul fabbisogno di dotazioni territoriali consistenti in indicazioni alternative relative a:** **1) perimetro dell'Ambito:** è ammesso che in sede di progetto il perimetro dell'ambito come presente nella tavola STR 1 sia esteso sino a m. 5 a coincidere con il limite della particella catastale giù compresa in prevalenza all'interno dell'ambito. **2) disciplina urbanistico-edilizia degli interventi ammessi:** nessuna flessibilità **3) caratteristiche tipologico, formali e costruttive:** nessuna flessibilità **4) disciplina geologica (richiamo delle indicazioni di flessibilità contenute nella normativa geologica del PUC):** Ammissibilità della flessibilità indicata nelle Norme Geologiche (rif. Cap. 2°) per le sottoclassi 1, 2 e 3, e con esclusione di flessibilità per le sottoclassi 4 e 5. **5) fabbisogno abitativo residenza primaria ed eventuali quote di superficie da riservare a ERS o a edilizia convenzionata:** non pertinente **6) localizzazione e tipologia di servizi e infrastrutture:** ove l'intervento previsto comprenda la realizzazione di superfici destinate a servizi o per miglioramento infrastrutturale è ammesso, previo giudizio insindacabile del Comune, che il sito individuato per l servizio o l'indicazione del

	miglioramento infrastrutturale da realizzarsi , siano oggetto di limitata modifica all'interno del medesimo sub-ambito a condizione che non ne sia diminuita la superficie e comunque la funzionalità per i fini pubblici a cui sono destinati.
26 – Assorbimento di SUA/PUO vigenti ed in corso di attuazione ricadenti nell'Ambito (numerazione ed identificazione del relativo perimetro)	Non esistono strumenti attuativi approvati o vigenti all'interno dell'ambito.

27 – DISCIPLINA PARTICOLARE DEI SUB-AMBITI	
SUB-AMBITO -CE-VP_1 Villa Bruzzo	Nessuna disposizione speciale integrativa di quella dell'ambito
SUB-AMBITO CE.VP_ 2 – villa Bozano	Nessuna disposizione speciale integrativa di quella dell'ambito
SUB-AMBITO CE-VP_1 – villa Nattini	Nessuna disposizione speciale integrativa di quella dell'ambito

AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE DEI NUCLEI INSEDIATI RQ-NS



0 - EVENTUALE SUDDIVISIONE DELL'AMBITO IN DISTINTI SUB-AMBITI SOGGETTI A DISCIPLINA PARTICOLARE (vedasi quadro in calce alla scheda)

Sigla Ambito:	
RQ-NS	L'ambito risulta articolato in tre distinti sub-ambiti: - **RQ-NS_1** corrispondente al nucleo di Bastia; - **RQ-NS_2** corrispondente al nucleo di Semino; - **RQ-NS_3** corrispondente al nucleo di Camarza ; come rappresentato nella Tavola STR 01 della struttura del Piano

1 - Elementi identificativi, denominativi, descrittivi e qualificativi dell'Ambito urbanistico

Sigla Ambito:		Riferimento alle zone omogenee art. 2 D.M. 2.4.1968:
RQ-NS	**Localizzazione territoriale dell'Ambito:** **Descrizione sintetica:** Corrisponde ai territori interessati dai nuclei insediati di Bastia, Camarza e Semino nel versante di destra della valle del Seminella **Superficie territoriale dell'Ambito:** L'ambito risulta articolato in tre distinti sub.ambiti - **RQ-NS_1** Bastia mq. 58.216; - **RQ-NS_2** Semino mq. 66.013; - **RQ-NS_3** Camarza mq. 80.057; per un totale complessivo di 204.286 mq. **Stima della densità territoriale esistente al momento dell'adozione del PUC:** media complessiva ST totali ambiti DT = 0,09 mq /mq (SU/ST) **Riferimento tipologie Ambiti art. 4 del R.R. n. 2 del 25 /07/2017 (Dotazioni territoriali e funzionali dei P.U.C.):** Ambito n. 17*	**Zona tipo B**

2 - Vincoli e servitù operanti sull'Ambito:

Vincoli paesaggistici/monumentali/archeologico: in Semino presenza di edifici vincolati dal D.Lgs. 42/2004, parte seconda e vincolo archeologico. In altre parti dell'ambito vincolo parte terza D.Lgs. 42/2004 per fascia dei 150 m. sulla sponda torrente Seminella, escludendo le aree comprese nel PPA.
Vincolo idrogeologico: si, nella frazione di Bastia ed in una porzione limitata a Nord di Camarza.
Vincolo per aree percorse da fuoco: no.
Vincolo cimiteriale; interessa porzione del sub-ambito di Semino.
Vincoli posti dai Piani di Bacino per aree esondabili: Presenza nell'area a Sud di Camarza di aree classificate a frana quiescente Fq dal PAI.
SIC/ZPS: no.

Fasce di rispetto degli elettrodotti ai sensi del DPCM 6 luglio 2003: no.
Zone di tutela assoluta per la protezione degli acquiferi, ai sensi dell'art. 21 del Piano di Tutela delle Acque (PTA); approvato con con DCR n. 32 del 28 marzo 2016; no

3 - Regime normativo P.T.C.P. Assetto Insediativo del Livello locale (in attesa della adozione d el Piano Paesaggistico regionale art. 143 D.Lgs. 42/2004 e s.m.)
(Nota: in sede di adozione del PUC si deve indicare il regime normativo relativo alle eventuali proposte di modifica del PTCP, numerate, e tra parentesi il regime normativo vigente)

NI-CO

Non sono previste varianti al P.T.C.P. Assetto insediativo, tuttavia varianti di allineamento in misura di correzione delle perimetrazioni.

4 - Indicare solo gli eventuali regimi normativi con efficacia prescrittiva di altri Piani territoriali regionali/provinciali/CMGE/Parchi operanti sull'Ambito:

nessuno

5 - Disciplina delle destinazioni d'uso (Art. 13 l.r. 16/2008 e s.m.)	**Categorie funzionali art.13, comma 1 l.r. 16/2008 e s.m. (richiamo normativo)**	**Funzioni principali previste**	**Funzioni complementari previste (max. rispetto alle funzioni principali dell'intervento)**	**Eventuali limitazioni di cui all'art. 13, comma 2, l.r. 16/2008 e s.m.**	
				Per utilizzi all'interno della stessa categoria comma 1	**Per assicurare la compatibilità degli interventi con la normativa di tutela dell'ambiente**
	a) residenza **b) turistico-ricettiva** **c) produttiva e direzionale** **d) commerciale** **e) rurale** **f) autorimesse e rimessaggi** **g) servizi**	Residenza		No R2	
		Turistico ricettiva			Resta esclusa la forma di utilizzo a villaggio turistico o campeggio.
		Commerciale		La distribuzione al dettaglio è ammessa nei limiti della disciplina del commercio specificata all'art. 47 delle Norme Generali.	
		Servizi			
	Disciplina transitoria delle destinazioni d'uso esistenti in contrasto con quelle ammesse dal PUC: la destinazione produttiva è ammessa a esaurimento, esclusivamente nella conferma delle superfici eventualmente aventi tale destinazione al momento dell'adozione del Piano, con divieto di incremento superficiario e volumetrico**.**				

6 – Disciplina degli edifici di pregio da conservare (Localizzazione sulla Tav. STR 06 di Struttura del PUC ovvero mediante descrizione del profilo caratterizzante)	**Disciplina degli edifici urbani di pregio:** non presenti :	**Disciplina degli edifici rurali di pregio se presenti nell'Ambito:** non presenti

7 - Disciplina degli interventi edilizi sugli edifici e sulle aree edificabili	**Prescrizioni generali:**
	Interventi consentiti
	Attività edilizia libera (art. 6, comma 1, D.P.R. 380/2001 e s.m. per le eventuali prescrizioni lett. e-ter): indice di permeabilità max._50_%

(Art. 3 D.P.R. 380/2001 e s.m. e l.r. 16/2008 e s.m.)	**Manutenzione ordinaria**: sempre ammessa
	Eventuale disciplina dei mutamenti di destinazione d'uso senza opere edilizie (di cui all'art. 13bis l.r. 16/2008 e s.m.): Ammesso esclusivamente verso le funzioni principali o compatibili ammesse.
	Manutenzione straordinaria (art. 3, comma 1, lett. b) D.P.R. 380/2001 e s.m.): Incremento unità abitative in edifici esistenti: Gli interventi che propongano incremento del numero delle unità abitative esistenti non debbono produrre unità aventi S.U. minore di mq. 40.
	Restauro e risanamento conservativo (art. 3. Comma 1, lett. c) D.P.R. 380/2001 e s.m.): 6) **Senza cambio d'uso:** ammesso senza condizioni per le funzioni principale e complementari, non consentito per le altre funzioni. 7) **Con cambio d'uso compatibile:** ammesso esclusivamente verso una tra le funzioni ammesse
	Ristrutturazione edilizia (art. 3, comma 1, lett. d), D.P.R. 380/2001 e s.m.) **1) Modifiche esterne:** ammesse salvaguardando i caratteri architettonici propri dell'edificio oggetto di intervento. **2) Cambio d'uso con opere edilizie:** ammesso esclusivamente verso una tra le funzioni i ammesse. **3) Demolizione e ricostruzione senza incremento volumetrico:** - **Con mantenimento della sagoma in presenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.:** ammessa - **Con modifica della sagoma e del relativo sedime in assenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.:** ammessa esclusivamente all'interno del medesimo lotto di proprietà contigua. Le parti del fabbricato modificato che fuoriescono dall'involucro della sagoma originaria debbono osservare i parametri di distanza (dalle strade, tra le costruzioni e dai confini) disposti per gli interventi di incremento volumetrico nella presente scheda, con possibilità di conservazione delle distanze DF, DC e DS nelle porzioni ricostruite in conformità alla preesistenza. **4) Ripristino di edifici o parti di essi crollati o demoliti di cui è accertata la preesistente consistenza volumetrica (con i relativi parametri dimensionali):** - **Con mantenimento della sagoma originaria in presenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.:** ammessa - **Senza mantenimento della sagoma in assenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.:** Obbligo che, in caso di modifiche della sagoma preesistente le parti del fabbricato modificato che fuoriescono dall'involucro della sagoma originaria debbono osservare i parametri di distanza (dalle strade, tra le costruzioni) disposti per gli interventi di incremento volumetrico nella presente scheda (punti 14 e 15 della scheda), con possibilità di conservazione delle distanze DF, DC e DS nelle porzioni ricostruite in conformità alla preesistenza.
	NUOVA COSTRUZIONE (art. 3, comma 1, lett. e), D.P.R. 380/2001 e s.m. ed art. 14 l.r. 16/2008 e s.m.) **1) Ampliamento volumetrico senza demolizione max. _**10% È ammesso, in assenza di necessità di nuovi asservimenti di aree o di utilizzo di credito edilizio, un incremento volumetrico degli edifici esistenti a carattere residenziale. motivato da esigenze di miglioramento igienico e/o funzionale, aventi

volumetria inferiore a mc. 600 e che in precedenza non abbiano mai usufruito i di incrementi del volume in assenza di asservimento. nella misura massima del 10% del Volume preesistente con un massimo ammissibile di incremento di mc 30

Ove l'intervento di ampliamento operi su volumi destinati a funzioni non residenziali ammesse nella zona, il contestuale incremento di volume motivato da esigenze funzionali, resta limitato al 1/10 del volume preesistente e non può essere in ogni caso superiore a mc. 30.

Ampliamento planimetrico: consentito e senza riduzione delle distanze dalle strade preesistenti a misura inferiore a quella stabilita per le nuove costruzioni. Le parti del fabbricato modificato che fuoriescono dall'involucro della sagoma originaria debbono osservare i parametri di distanza tra le costruzioni disposti per gli interventi di incremento volumetrico nella presente scheda (punti 14 e 15 della scheda),

- **Ampliamento planimetrico e altimetrico:** ammesso con osservanza delle limitazioni in materia di distanze come sopra indicato e di altezza massima indicata sotto.
- **Solo sopraelevazione:** H max sino a m, 7,00

<u>Ampliamenti volumetrici stabiliti dal PUC superiori al 20%</u> nel rispetto dei limiti di densità fondiaria massima stabiliti all'art. 10, comma 1, del Regolamento regionale 25 luglio 2017, n. 2, in funzione della tipologia dell'Ambito del PUC:

- **Densità fondiaria massima: 0,60 mq/mq (SU/SF)**

2) Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione degli edifici residenziali

In alternativa all'intervento incrementativo del volume esistente previsto al punto 1, e solo per gli edifici esistenti già a carattere residenziale, di volume sino a mc. 1000, ai fini di una loro riqualificazione è ammesso, senza necessità di asservimenti o di utilizzo di crediti edilizi, un incremento di volume del 25% della quota di volumetria esistente sino a mc.200, oltre al 10% della quota compresa tra 201 e 1.000 mc., comportante in contestualità un ampliamento massimo al 30% della SU preesistente, da realizzarsi nel rispetto pieno dei caratteri formali e compositivi prevalenti nell'immediato intorno.

Ad integrazione del volume di ampliamento, e con rispetto dell'osservanza della densità fondiaria massima prevista valgono le premialità stabilite al punto 39.1. delle Norme generali (Disposizioni in materia di contenimento dei consumi energetici e di impiego di energie rinnovabili) .

Resta in ogni caso prescritto che l'ampliamento volumetrico complessivo non potrà eccedere la percentuale del 30% del volume preesistente e sia rispettata all'interno del lotto di edificazione la DF massima di 0,20 mq/mq.

- **Ampliamento planimetrico:** ammesso senza riduzione delle distanze dalle strade preesistenti a misura inferiore a quella stabilita per le nuove costruzioni. Le parti del fabbricato modificato che fuoriescono dall'involucro della sagoma originaria debbono osservare i parametri di distanza tra le costruzioni disposti al quadro 14 della presente scheda.

- **Ampliamento planimetrico e altimetrico:** ammesso con osservanza delle limitazioni in materia di distanze come sopra indicato e di altezza massima indicata sotto.
- **Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani: n°** ammesso limitatamente ad un incremento della altezza sino a m. 6,50.

3) Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione pertinenze di edifici residenziali

Ammesso nella misura massima sino al 25 % del volume preesistente.

- **Ampliamento planimetrico:** ammesso con osservanza delle distanze dai confini e tra le costruzioni previste per la nuova edificazione, e senza riduzione delle distanze dalle strade preesistenti salva l'osservanza di una distanza di almeno m. 5,00.
- **Ampliamento planimetrico e altimetrico:** ammesso con osservanza delle limitazioni in materia di distanze come sopra indicato e di osservanza dell'ampliamento in altezza indicato sotto.
- **Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani:** ammesso limitatamente ad un incremento della altezza sino a m. 2,65.

4) Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione edifici non residenziali:

è ammesso solo se volto all'attribuzione di una tra le destinazioni d'uso principali previste per l'ambito e destinato alla riqualificazione di edifici di volume sino a mc. 500, un incremento di volume del 25% della quota di volumetria esistente sino a mc.200, oltre al 10% della quota compresa tra 201 e 500 mc., comportante in contestualità un ampliamento massimo al 25% della SU preesistente, senza necessità di utilizzo di crediti edilizi, da realizzarsi nel rispetto pieno dei caratteri formali e compositivi prevalenti nell'immediato intorno.

Resta in ogni caso prescritto che a seguito dell'ampliamento volumetrico realizzato sia rispettata all'interno del lotto di edificazione da DF massima di 0,20 mq/mq.

- **Ampliamento planimetrico:**

Le parti del fabbricato modificato che fuoriescono dall'involucro della sagoma originaria debbono osservare i parametri di distanza tra le costruzioni disposti per gli interventi di incremento volumetrico nella presente scheda (punti 14 e 15 della scheda),

- **Ampliamento planimetrico e altimetrico:** ammesso con osservanza delle limitazioni in materia di distanze come sopra indicato e dell'incremento dell' altezza massima indicata sotto
- **Solo sopraelevazione:** max incremento dell' altezza massima preesistente **m.** 0,50

Gli incrementi volumetrici relativi agli interventi di ricostruzione di edifici di seguito indicati sono stabiliti dal PUC nel rispetto dei limiti di densità fondiaria massima stabiliti all'art. 10, comma 1, del Regolamento regionale 25 luglio 2017, n. 2, in funzione della tipologia dell'Ambito del PUC:

- **Densità fondiaria massima:** 0,20 **mq/mq**

5) Ricostruzione per riqualificazione di <u>edifici residenziali suscettibili di demolizione</u>:

- **Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con eguale volumetria (spostamento dell'edificio nel lotto):** ammesso
- **Ricostruzione nello stesso Ambito dell'edificio esistente da demolire con incremento volumetrico**

Sono ammessi interventi di riqualificazione edilizia e ambientale, mediante la demolizione e ricostruzione di edifici prevalentemente residenziali, o ad essi assimilabili, già ultimati alla data del 30 giugno 2009 e legittimi sotto il profilo urbanistico, aventi una volumetria non superiore a mc. 800, nei casi in cui gli edifici versino in condizioni di degrado strutturale.
Tali edifici possono essere demoliti e ricostruiti in aree comprese nello stesso Sub-Ambito, con un incremento ammissibile fino al 20% del volume esistente, nel rispetto dei parametri edilizi disposti per la nuova edificazione all'interno dell'ambito e con osservanza di una Densità fondiaria Df massima non superiore a 0,20 mq/mq.
Non è ammessa nell'ambito la ricostruzione di volumetria propria proveniente da altri Ambiti urbanistici .

Per la ricostruzione di <u>volumetria propria</u> proveniente da altri Ambiti urbanistici indicare gli <u>Ambiti di provenienza</u>:

Non è ammessa nell'Ambito la ricostruzione di volumetria proveniente da altri Ambiti urbanistici .

6) Ricostruzione per riqualificazione di <u>edifici non residenziali suscettibili di demolizione</u>:

Sono consentiti nei casi in cui:

a) siano collocati in lotti serviti da viabilità carrabile esistente,
b) possano conseguire, mediante un progetto di riqualificazione, una qualità edilizia compatibile e integrabile nel contesto.
c) Risultino dimostrativamente in condizioni di degrado strutturale o costituiti da elementi incompatibili sotto il profilo edilizio e paesaggistico, purché legittimi sotto il profilo urbanistico , e abbiano volumetria fuori terra non superiore a mc. 500.

Gli interventi di cui al presente punto possono avvenire con demolizione e ricostruzione esclusivamente all'interno del medesimo lotto di proprietà con possibilità di un incremento del Volume e della S.U. preesistente sino al 25%, con conservazione della destinazione d'uso esistente se già compresa tra quelle previste per l'Ambito o con obbligo di attribuzione di una tra queste destinazioni, nel rispetto della densità fondiaria massima dello 0,20 mq/mq. e della disciplina urbanistica e del commercio definita dal PUC.
Al fine di favorire il superamento di singole situazione di degrado dell'immagine del sistema edificato, è' ammesso il recupero di volumi minori esistenti non residenziali, esistenti nel medesimo lotto in cui è presente un edificio principale residenziale, ma aventi caratteristiche costruttive e di immagine incongrue con quelle dominanti, mediante recupero volumetrico del manufatto esistente previa demolizione del manufatto stesso e l'utilizzo di una volumetria pari a quella demolita. con un massimo non valicabile di mc. 25 da disporre come integrazione del fabbricato principale. Al volume ricostruito potrà essere attribuita funzione d'uso analoga alla destinazione d'uso presente nell'edificio principale

Per la ricostruzione di volumetria propria proveniente da altri Ambiti urbanistici indicare gli <u>Ambiti di provenienza</u>:

Non è ammessa nell'Ambito la ricostruzione di volumetria proveniente da altri Ambiti urbanistici .

7) Costruzione di nuovi edifici:

I.F. = 0,12 mq/mq con possibilità di pervenire sul singolo lotto edificato ad una densità massima DF sino a 0,20 mq/mq (n. 4 e 14 RE)

La nuova edificazione autonoma per le funzioni d'uso principali ammesse nell'ambito è ammessa::

1) con utilizzo dell'I.F. d'ambito, su lotto contiguo di proprietà avente superficie libera e scoperta di almeno 600 mq. da asservirsi alla nuova edificazione.

2) Con possibilità di maggiorazione della S.U. realizzabile con apporto di S.U. derivante da asservimento di superfici anche non contigue presenti nel medesimo sub-ambito oltre che da credito edilizio disponibile in misura in quest'ultimo caso non superiore al 39% di quello derivante dagli asservimenti, nel rispetto comunque di un rapporto massimo di densità edilizia da osservarsi nel lotto pari a : 0,20 mq/mq.

3) La nuova edificazione a fini residenziali non può prevedere la formazione di unità abitative aventi superficie utile SU minore di mq 40.

Parametri edilizi della nuova costruzione e della riedificazione

- Indice di copertura IC max 0,20% (n. 11 RET)
- Indice di permeabilità territoriale/fondiario IP min 50% (n. 10 RET)
- Numero di piani max 2 oltre eventuale piano seminterrato (n. 25 RET)
- Altezza dell'edificio max_ 6,50 m (n. 28 RET)
- DF minima tra le costruzioni m. 10,00 (riducibile sino a m. 6,00 nel caso di frontistanza tra pareti ambedue prive di aperture di porte o finestre.
- DC m. 5,00
- DS m da determinarsi in sede di progetto con preferenza delle soluzioni che comportino allineamento delle fronti verso strada con la preesistenza d'ambito, tenendo conto, a giudizio del Comune ove ritenuto necessario, della opportunità di incremento della larghezza della carreggiata stradale, della formazione di marciapiedi o di aree di parcheggio.

7.1. Parametri edilizi della riedificazione o dell'ampliamento volumetrico

- DF minima tra le costruzioni m. 10,00
- DC m. 5,00
- DS m 5.00
- H max m. 12,50.
- Indice di permeabilità fondiario IP min. 30% (n. 10 RE)
- Indice di copertura IC max 50% (n. 11 RE)

	8) Ristrutturazione urbanistica: Non ammessa
8 - Disciplina recupero sottotetti (art. 2 l.r. 24/2001 e s.m.)	Il recupero dei volumi sottotetto è ammesso all'interno dell'ambito con l'osservanza di quanto prescritto all'art. 48 delle Norme generali. **Individuazione delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali degli edifici e delle coperture ammesse:** **Coperture:** Negli interventi di recupero dei sottotetti comportanti modifiche della quota dell'estradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile, la quota di imposta delle falde non può in ogni caso essere più elevata di oltre i cm. 50 e ove sia modificata la quota di gronda la stessa non deve avere distanza maggiore di 50 cm. rispetto alla quota del mezzanino delle finestre del piano più elevato.
	Dotazioni funzionali minime per la realizzazione di unità immobiliari superiori al doppio di quelle esistenti: Nel caso di interventi comportanti incremento del numero delle unità abitative in misura superiore al doppio di quelle già esistenti, per ogni unità aggiuntiva oltre il doppio delle esistenti dovrà essere previsto, nel titolo edilizio, l'obbligo del reperimento e della cessione al Comune di un posto auto pubblico, con possibilità di monetizzazione dell'obbligazione con i criteri di cui all'art. 19 sesto comma della L.R. 16/2008 e s.m.
	Altezza max. consentita per innalzamento del colmo e della gronda: m. 0,50
	Percentuale di ampliamento volumetrico nel caso di modifica dell'altezza di colmo e della linea di gronda: max 20%
	Tipologia costruttiva ammessa per le aperture a filo falda: Per ciascuna falda gli abbaini , lucernai o terrazzi a tasca in essa ricavati non potranno occupare complessivamente una superficie di falda, misurata parallelamente alla stessa, superiore al 10% della sua superficie.
	Dimensione degli abbaini: larghezza massima m. 1,50
	Tipologia costruttiva dei terrazzi: I terrazzi a tasca o a pozzo ricavati all'interno delle coperture a falda sono ammessi a condizione che siano staccati di almeno m. 2,00 dal colmo del tetto e 1,00 m. dalla linea di gronda.
	interventi di recupero di volumi o superfici diversi dai sottotetti: - **Intervento ammesso: a condizione del rispetto di quanto previsto all'art. 48. delle Norme generali.**
9 - Disciplina della quantificazione della superficie accessoria (Art. 67, c.1, l.r.16/2008 e s.m.)	**Superficie accessoria (S.A. punto 15 R.E.R.) realizzabile massima sino al 40_% della SU (superficie utile) complessiva dell'immobile principale**
10 – Disciplina delle pertinenze (staccate dall'edificio principale ai sensi dell'art. 17 l.r. 16/2008 e s.m.)	La realizzazione di volumi pertinenziali all'immobile principale presente nello stesso lotto è ammessa solo ove l'immobile principale hai dominante funzione residenziale. Detti volumi debbono essere posti ad una distanza non superiore a m. 20 rispetto all'edificio principale e nel caso di volumi fuori terra sono da osservarsi i parametri edilizi di distanza previsti per la nuova edificazione con la riduzione a m. 3 nel caso di frontistanza con pareti prive di aperture e di una DC (Distanza dai confini) di m.

	2,50 . **Volume chiuso max. _15_mc .** sia realizzato in interrato che fuori terra. **Parametri edilizi: sia fyori terra che interrato** - **Altezza max. 2,80_m;** - **Superficie coperta max. 5,00_mq;** - **Distanza max. dall'edificio principale 20_m;** Per la realizzazione di autorimesse pertinenziali interrate è sempre ammessa l'applicazione dell'articolo 9, comma 1 della legge 24 marzo 1989, n. 122 nella misura massima di superficie di 35 metri quadrati per ogni unità immobiliare al netto degli spazi di accesso e di manovra.
11 – Disciplina degli impianti e locali tecnologici negli Ambiti con funzione produttiva (industria, direzionale, commerciale, rimessaggi)	La realizzazione di locali aventi funzione tecnologica, interamente in interrato, è ammessa esclusivamente quale servizio alle funzioni d'uso principali ammesse nell'ambito, e per una superficie non superiore a 1/30 della superficie scoperta del lotto di intervento.
12 - Parcheggi pertinenziali per interventi sugli edifici esistenti (art. 19, comma 6 l.r. 16/2008 e s.m.)	**Per gli interventi che comportino:** • Frazionamento di unità abitative o comunque Incremento del numero delle unità abitative derivante da conversione alla destinazione abitativa da altre destinazioni, 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 unità immobiliare aggiuntiva a quelle esistenti, 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. • Nel caso di incrementi di S.U. di una unità abitativa , è previsto obbligo di dotazione di parcheggi pertinenziali nella misura di un posto auto per ogni 25 mq. o frazione superiore al 50% di detto valore eccedenti i primi 40_mq; • Sostituzione edilizia dell'immobile originario: con attribuzione di funzioni abitative obbligo di dotazione di parcheggi pertinenziali nella misura di un posto auto per ogni 25 mq. o frazione superiore al 50% di detto valore, superiori alla S.U. abitativa preesistente. • Resta fermo quanto prescritto per gli interventi di recupero dei sottotetti al punto 48.3 delle Norme generali,
13 - Incrementi volumetrico per risparmio energetico (art. 67, c.3, l.r. 16/2008 e s.m.)	**Individuazione dei casi in cui è riconosciuto bonus volumetrico per progetti di nuova costruzione e ristrutturazione edilizia integrale che assicurino copertura dei consumi di calore, elettricità e raffrescamento in misura superiore almeno del 30 per cento per cento rispetto ai valori minimi obbligatori di legge esclusi gli interventi in ambiti assimilabili alle zone di tipo A ex D.M. 2.4.1968, n. 1444** **1) Nuova costruzione: percentuale da conseguire pari a 50%** **2) ristrutturazione edilizia integrale: percentuale da conseguire pari a 50%**
14 - Distanze tra gli edifici (art. 18 l.r. 16/2008 e s.m. e art. 11 R.R. 2/2017)	**Indicare le distanze, da misurare come indicato al punto 30 del Regolamento Edilizio tipo regionale, per gli interventi ammessi nell' Ambito comportanti incremento volumetrico e nuova costruzione:** Parametri edilizi della nuova costruzione per riedificazione o per incremento volumetrico dell'esistente

	• DF minima tra le costruzioni m. 10,00 Ai fini dell'osservanza della distanza minima di m. 10,00 tra pareti di cui almeno una finestrata, come disposta all'art. 9 del D.M. n. 1444 del 1968, non comporta interruzione della distanza la presenza tra le pareti stesse di viabilità carrabile o pedonale.
15 – Distanze delle costruzioni dalle strade (art. 12 R.R. 2/2017)	• DS m 5.00 sempre fatto salvo l'allineamento con edifici latistanti ove prescritto dal Comune per esigenze di uniformità dell'edificazione con il contesto urbano
16 – Asservimenti pregressi (art. 71 l.r. 16/2008 e s.m.)	Sui lotti di terreno già asserviti potrà essere edificata solo la quota di S.U. eventualmente derivante dalla differenza tra la S.U. ammessa dal PUC in applicazione del relativo I.F. e la S.U. esistente realizzata in forza dei corrispettivi atti di asservimento in base agli indici edificatori del previgente strumento o piano urbanistico. Per gli edifici esistenti per i quali non esista agli atti dell'Ufficio Tecnico comunale il relativo progetto approvato, valgono le disposizioni di cui all'art. 73, comma 2, della l.r. 16/2008 e s.m., vale a dire si considera asservita una fascia minima di metri 5,00 attorno al perimetro dell'edificio e, comunque, non oltre il confine di proprietà, da determinarsi con riferimento alla situazione catastale.
17 – Caratteristiche tipologiche, formali e costruttive per gli interventi previsti nell'Ambito urbanistico	<u>Interventi sul sistema edificato del nucleo</u> Negli interventi sugli edifici facenti parte del nucleo deve essere sempre perseguita la valorizzazione dei caratteri compositivi generali e puntuali degli impianti edificati, il loro rapporto con l'organizzazione del contesto urbano immediato e con gli spazi liberi dell'intorno. Gli interventi di recupero dell'edificato presente dovranno in ogni caso garantire la conservazione dei caratteri d'immagine che, ove presenti, connotano il centro dal punto di vista storico e documentario, favorendo, ove del caso, la ricomposizione degli stessi caratteri laddove essi risultano compromessi da interventi incongrui. Gli edifici che presentano tali valenze debbono essere sottoposti ad un attento regime di conservazione che ne consenta la funzionalità attuale senza pregiudizio per il mantenimento dei valori compositivo-architettonici e documentari presenti. Gli interventi riguardanti i prospetti esterni di tali edifici dovranno prevedere sempre l'impiego di intonaci traspiranti a calce e il recupero degli apparati decorativi e coloristici eventualmente presenti, con obbligo di impiego per le coloriture di materiali silicati o silossanici. Gli interventi estesi all'intera facciata devono comportare, per quanto possibile l'occultamento degli impianti esterni e il riordino dei canali di deflusso. Gli elementi architettonici di decorazione che fossero presenti quali edicole votive, bassorilievi, affreschi, portali, cancellate, devono essere restaurati e conservati. Gli interventi di incremento volumetrico, nei limiti consentiti, debbono essere progettati nel rispetto degli elementi compositivi e linguistici che caratterizzano l'edificio principale con impiego di tecnologie e materiali in corretto rapporto con la preesistenza al fine di ottenere un positivo inserimento paesaggistico.

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

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

<u>Interventi di modellazione e disegno del suolo e di inserimento di elementi accessori e impianti nelle fasce di pertinenza degli edifici</u>
La realizzazione di scavi e reinterri di superfici scoperte dovrà essere, salvo casi particolari adeguatamente motivati, limitata entro una fascia di un massimo di un metro rispetto al profilo preesistente.
L'area di pertinenza intorno agli edifici, deve mantenere superfici permeabili per almeno il 60% della superficie totale, le parti pavimentate possono essere realizzate con materiali lapidei locali o con mattonata o con acciottolato, le altre superfici se

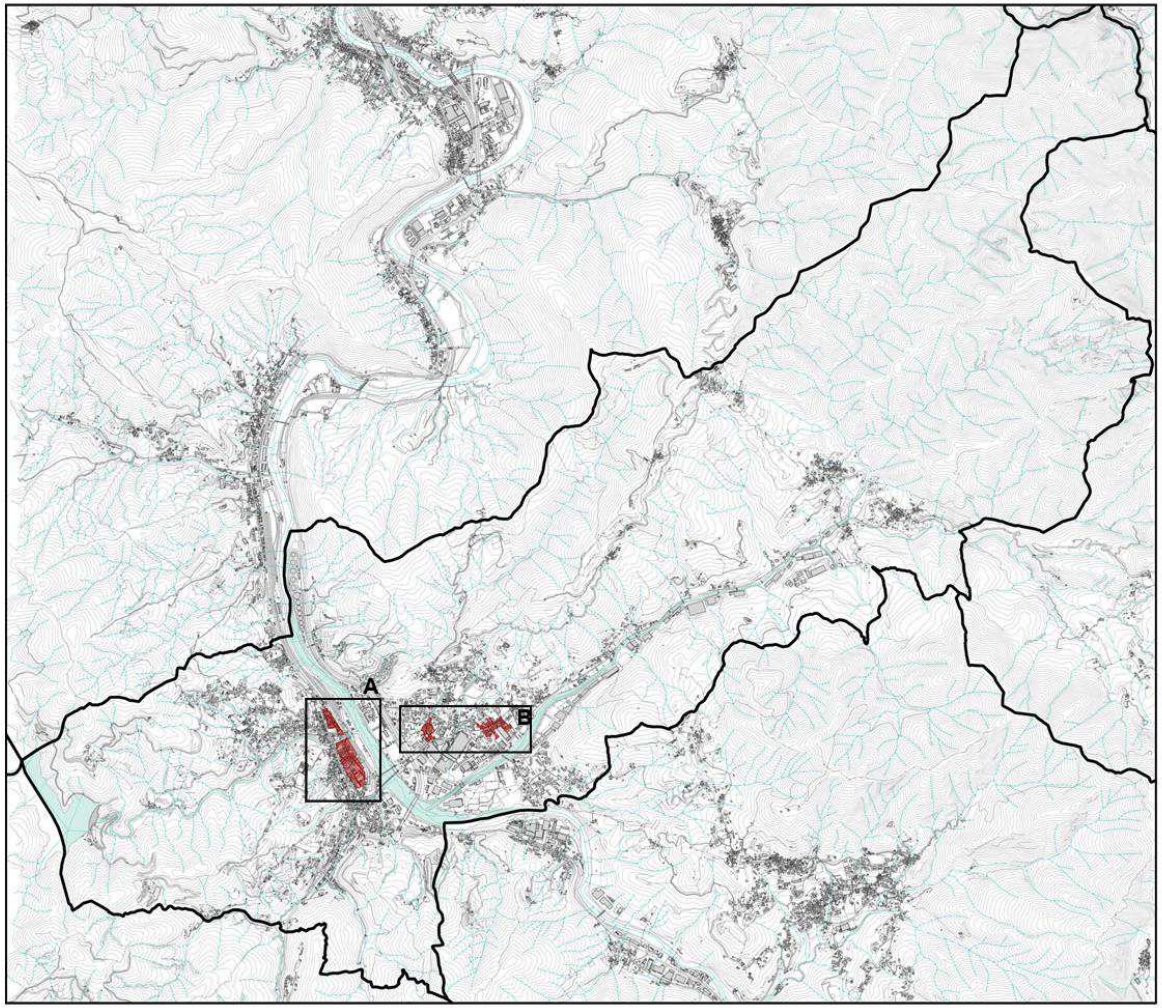
	necessario saranno adeguatamente drenate. Piccoli volumi destinati a serbatoi o cisterne o altri elementi ad essi assimilabili, dovranno essere localizzati in modo da ridurne l'impatto oltre che ottemperare le prescrizioni relative alla sicurezza e dovranno essere perimetrali con una siepe sempreverde di altezza e compattezza atte ad occultarli. Gazebi, pergolati, elementi di arredo, sono ammessi nelle realizzazioni che adottano disegni e tecniche congrui con il linguaggio dell'edificio a cui sono annessi e utilizzano materiali naturali: ferro, legno, pietra. I muri di sostegno dovranno essere di altezza minore di 3 metri, dovranno essere rinverditi con l'impiego di essenze rampicanti o dovranno essere realizzati paramenti lapidei a conci a correre paralleli, su modello dei muri in pietra tradizionali. In corrispondenza del margine delle crose, si dovrà provvedere al restauro degli elementi storici permanenti, rispettando e riproponendo le tecniche e i materiali originari. Lungo le altre fasce perimetrali le proprietà potranno essere delimitate con muretti con paramenti lapidei e di altezza non superiore ad 1 metro, eventualmente sormontati da inferriate verniciate a disegno verticale e/o da siepi vegetali. <u>Rampe veicolari e aree di sosta</u> La formazione di semplici rampe veicolari di accesso alle fasce di pertinenza degli edifici non deve comportare la demolizione di manufatti storici e non deve compromettere la tessitura insediativa che caratterizza il nucleo. Tali percorsi dovranno avere una sezione ridotta e una pendenza non maggiore del 20%. Tali raccordi dovranno essere realizzati in modo da controllare il deflusso delle acque piovane con idoneo sistema di regimentazione. La realizzazione di aree di sosta al margine stradale, interne alla fascia di pertinenza degli edifici, deve prevedere la realizzazione di muri di contenimento con altezza in via di massima non superiore a mt.2.50. Le aree di parcheggio a raso dovranno essere mantenute in fondo naturale o pavimentate con elementi lapidei posati su sottofondi permeabili, e potranno essere mascherati da pergolati vegetali, realizzati secondo modelli tradizionali .
18 – Disciplina geologica	**(Richiamo alle Norme Geologiche del PUC ed alla relativa cartografia, <u>in presenza di specifiche criticità che interessino l'Ambito</u>)** Nei casi rilevabili dalla Tav. VER 04 di presenza di aree comprese nelle Classi 1 e 2 della Disciplina Geologica obbligo di osservanza degli articoli 20, 21 e 22 delle Norme Geologiche di Attuazione
19 – Misure di mitigazione ambientale indicate nel Rapporto ambientale, nell'eventuale Rapporto di Incidenza e derivanti dagli esiti delle pronunce ambientali.	Nel caso di interventi potenzialmente incidenti sul sistema ambientale di immediato riferimento, resta prescritta l'osservanza delle misure di mitigazione ambientale contenute all'art. 30.2 delle Norme Generali e nel Rapporto Ambientale facente parte della struttura del Piano, e ove occorra, nella Valutazione di Incidenza, integrate dalle prescrizioni impartite dalla Regione in sede di Valutazione Ambientale Strategica. L'ambito non comprende parti interessate dalla R.E.R. (rete ecologica regionale)
20 – Disciplina per il controllo dell'urbanizzazione in presenza di stabilimenti soggetti alle disposizioni del D.Lgs. 105/2015	L'ambito è totalmente esterno alle fasce di protezione

(Rischio di incidente rilevante)	
21 – Modalità di attuazione degli interventi (artt. 48, 49 l.r. 36/1997 e s.m.)	**Tipo di Intervento:** **1) Titolo abilitativo diretto:** nel caso di interventi non comportanti obbligazioni di accollo alla realizzazione di opere di urbanizzazione e di cessione di aree al Comune a fini pubblici. **2) Permesso di costruire convenzionato (vedi campo 22):** nel caso di interventi comportanti obbligazioni di accollo alla realizzazione di opere di urbanizzazione e di cessione di aree al Comune a fini pubblici.
22 - Dotazioni territoriali obbligatorie per interventi soggetti ad obbligo di convenzione urbanistica/atto unilaterale d'obbligo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione (R.R. 25 luglio 2017 n. 2, art. 5)	Fatto salvo il caso di intervento indicato al precedente quadro 8 (disciplina recupero sottotetti) per il quale + previsto obbligo di accollo specificato nel quadro stesso, all'interno dell'ambito non sono previsti interventi comportanti obbligo di realizzazione di dotazioni territoriali richiamate al presente quadro.
23 – Interventi infrastrutturali e per dotazioni territoriali obbligatorie od aggiuntive in corso di realizzazione che interessano l'Ambito che il PUC conferma (numerazione ed identificazione dei tracciati/perimetri di intervento)	All'interno dell'ambito non sono previsti interventi infrastrutturali di rilievo.
24– Quota di fabbisogno abitativo di residenza primaria da soddisfare nell'Ambito e la quota di superficie eventualmente da riservare alla realizzazione di ERS	Non si rileva la necessità di riserva a residenza primaria di quota del patrimonio abitativo di nuova produzione, né di riserva del patrimonio stesso per la destinazione a ERS.
25 – Elementi di flessibilità della disciplina urbanistico-edilizia dell'Ambito (art. 28, comma 4, l.r. 36/1997 e s.m.)	**Individuazione limiti di flessibilità per attuazione della disciplina dell'Ambito non incidenti sul carico insediativo e sul fabbisogno di dotazioni territoriali consistenti in indicazioni alternative relative a:** **1) perimetro dell'Ambito:** è ammesso che in sede di progetto il perimetro dell'ambito come presente nella tavola STR 1 sia esteso sino a m. 5 a coincidere con il limite della particella catastale giù compresa in prevalenza all'interno dell'ambito. **2) disciplina urbanistico-edilizia degli interventi ammessi:** nessuna flessibilità **3) caratteristiche tipologico, formali e costruttive:** nessuna flessibilità **4) disciplina geologica (richiamo delle indicazioni di flessibilità contenute nella normativa geologica del PUC):** Ammissibilità della flessibilità indicata nelle Norme Geologiche (rif. Cap. 2°) per le sottoclassi 1, 2 e 3, e con esclusione di flessibilità per le sottoclassi 4 e 5. **5) fabbisogno abitativo residenza primaria ed eventuali quote di superficie da riservare a ERS o a edilizia convenzionata:** non pertinente **6) localizzazione e tipologia di servizi e infrastrutture:** ove l'intervento previsto comprenda la realizzazione di superfici destinate a servizi o per miglioramento infrastrutturale è ammesso, previo giudizio insindacabile del Comune, che il sito individuato per l servizio o l'indicazione del miglioramento infrastrutturale da realizzarsi , siano oggetto di limitata modifica all'interno del medesimo

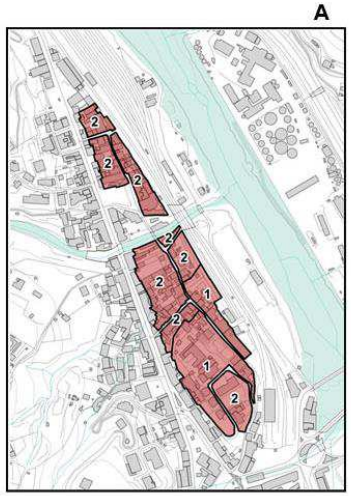
	sub-ambito a condizione che non ne sia diminuita la superficie e comunque la funzionalità per i fini pubblici a cui sono destinati. **7) aree e casi soggetti a titolo edilizio convenzionato**: nessuna flessibilità
26 – Assorbimento di SUA/PUO vigenti ed in corso di attuazione ricadenti nell'Ambito (numerazione ed identificazione del relativo perimetro)	Non esistono strumenti attuativi approvati o vigenti all'interno dell'ambito.

27 – DISCIPLINA PARTICOLARE DEI SUB-AMBITI	
SUB-AMBITO RQ-NS 1 - BASTIA	Nessuna disposizione speciale integrativa di quelle previste per l'ambito
SUB-AMBITO RQ-NS 2 - SEMINO	Obbligo di osservanza, ove rilevabile dalla Tav. VER 04 delle condizioni particolari previste nelle Norme Geologiche alle sottoclassi 3asd (ART. 16) e 3gt (ART. 19)
SUB-AMBITO RQ-NS 1 - CAMARZA	Obbligo di osservanza ove rilevabile dalla Tav. VER 04 delle limitazioni alla suscettività alle trasformazioni previste nelle Norme Geologiche alle sottoclassi 4g (ART. 13) e 4ri (ART. 15) – aree rimanenti soggette a norme 3asd (ART. 16) e 3gt (ART. 19)

AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE DEI CENTRI STORICI RQ-CS



Individuazione dei sub-ambiti in riferimento alla disciplina particolare al punto 27.





0 - EVENTUALE SUDDIVISIONE DELL'AMBITO IN DISTINTI SUB-AMBITI SOGGETTI A DISCIPLINA PARTICOLARE (vedasi quadro in calce alla scheda)		
Sigla Ambito: **RQ-CS**	L'ambito risulta articolato in quattro distinti sub-ambiti in relazione all'ubicazione ed alla diversificata disciplina assegnata a porzioni dell'area di Busalla dalla VBP del PAI.: - **RQ-CS_1** corrispondente alla porzione del centro di Busalla escluse dal rischio di esondazione elevato o molto elevato - **RQ-CS_2** corrispondente alla porzione del centro di Busalla esposta al rischio di esondazione elevato o molto elevato - **RQ-CS_3** corrispondente all'area di Sarissola con asse via Pinan ; - **RQ-CS_4** corrispondente all'area di Sarissola , loc. Prele come rappresentato nella Tavola STR ….. della struttura del Piano	

1 - Elementi identificativi, denominativi, descrittivi e qualificativi dell'Ambito urbanistico		
Sigla Ambito: **RQ-CS**	**Localizzazione territoriale dell'Ambito:** **Descrizione sintetica:** Insediamento lineare di antico impianto del Capoluogo attestato lungo via Grottin, a partire dal rilievo della Chiesa Parrocchiale sino alla Stazione ferroviaria. Due limitate porzioni ancora abbastanza integre documentarie dell'antico insediamento di Sarissola. **Superficie territoriale dell'Ambito:** L'ambito risulta articolato per località in tre parti distinte: corrispondenti la prima al centro più antico di Busalla e le seconde alle due porzioni originarie dell'abitato della piana di Sarissola. Considerando che l'ambito è attraversato da aree ad esondabiltà molto elevata (Ee) e elevata (Eb), si distinguono i seguenti sub-ambiti: **RQ-CS_1** Porzione del centro di Busalla mq. 19.517 **RQ-CS_2** Porzione del centro di Busalla esposta al rischio di esondazione elevato o molto elevato mq. 19.395 **RQ-CS_3** Sarissola Via Pinan mq. 13.545 **RQ-CS_4** Sarissola Prele esposta al rischio di esondazione molto elevato mq. 7.059	**Riferimento alle zone omogenee art. 2 D.M. 2.4.1968:** **Zona tipo B**

	per un totale complessivo di 59.516 mq. **<u>Stima della densità territoriale esistente al momento dell'adozione del PUC</u>:** media complessiva ST totali ambiti DT = 0,36 mq /mq , (SU/ST) **<u>Riferimento tipologie Ambiti art. 4 del R.R. n. 2 del 25 /07/2017</u> (Dotazioni territoriali e funzionali dei P.U.C.):** Ambito n. 10	

2 - Vincoli e servitù operanti sull'Ambito:

Vincoli paesaggistici/monumentali/archeologico: in Busalla e Sarissola presenza di edifici vincolati dal D. Lgs. 42/2004, parte seconda. Vincolo archeologico in Sarissola presso la Chiesa di San Giorgio e lungo via Grottin ed aree limitrofe in Busalla.
Vincolo idrogeologico: no
Vincolo per aree percorse da fuoco: no
Vincolo cimiteriale; no
Vincoli posti dai Piani di Bacino per aree esondabili: porzione zona centrale di Busalla e intera area Prele interessate da esondabilità molto elevata.(zone Ee della VPB del PAI) con limitata porzione dell'area centrale di Busalla classificata dal VBP del PAI con esonssabilità elevata (Ebq)
SIC/ZPS: no
Fasce di rispetto degli elettrodotti ai sensi del DPCM 6 luglio 2003: no
Zone di tutela assoluta per la protezione degli acquiferi, ai sensi dell'art. 21 del Piano di Tutela delle Acque (PTA); approvato con DCR n. 32 del 28 marzo 2016; si, in tutto l'ambito.

3 - Regime normativo P.T.C.P. Assetto Insediativo del Livello locale (in attesa della adozione del Piano Paesaggistico regionale art. 143 D.Lgs. 42/2004 e s.m.)
(Nota: in sede di adozione del PUC si deve indicare il regime normativo relativo alle <u>eventuali proposte di modifica</u> del PTCP, numerate, e tra parentesi il regime normativo vigente)

Busalla - TU
Ambiti di Sarissola - ID-MO A
Non sono previste varianti al P.T.C.P. Assetto insediativo.

4 - Indicare solo gli eventuali regimi normativi con efficacia prescrittiva di altri Piani territoriali regionali/provinciali/CMGE/Parchi operanti sull'Ambito:

nessuno

5 - Disciplina delle destinazioni d'uso (Art. 13 l.r. 16/2008 e s.m.)	**Categorie funzionali art.13, comma 1 l.r. 16/2008 e s.m. (richiamo normativo)**	**Funzioni principali previste**	**Funzioni complementari previste (max. 10 % rispetto alle funzioni principali dell'intervento)**	**Eventuali limitazioni di cui all'art. 13, comma 2, l.r. 16/2008 e s.m.**	
				Per utilizzi all'interno della stessa categoria comma 1	**Per assicurare la compatibilità degli interventi con la normativa di tutela dell'ambiente**
	a) residenza **b) turistico-ricettiva**	Residenza			
					Resta esclusa la forma

	c) produttiva e direzionale **d) commerciale** **e) rurale** **f) autorimesse e rimessaggi** **g) servizi**	Turistico ricettiva			di utilizzo a villaggio turistico o campeggio.
			Produttiva e direzionale		Nei limiti della conservazione delle superfici esistenti con tale utilizzo all'atto dell'adozione del piano.
		Commerciale		La distribuzione al dettaglio è ammessa nei limiti della disciplina del commercio specificata all'art. 47 delle Norme Generali.	
		Autorimesse e rimessaggi			
	servizi	Servizi			
	Disciplina transitoria delle destinazioni d'uso esistenti in contrasto con quelle ammesse dal PUC: la destinazione produttiva è ammessa a esaurimento esclusivamente nella conferma delle superfici aventi tale destinazione al momento dell'adozione del Piano, con divieto di incremento superficiario e volumetrico**.**				
6 – Disciplina degli edifici di pregio da conservare (Localizzazione sulla Tav. STR 06 di Struttura del PUC ovvero mediante descrizione del profilo caratterizzante)	**Disciplina degli edifici <u>urbani</u> di pregio:** Per gli edifici di pregio, o il sistema delle fronti edificate meritevoli di tutela compresi nell'ambito, e specificatamente identificati nella tavola STR 6, gli interventi ammessi debbono osservare le prescrizioni disposte all'art. 20 delle Norme Generali.		**Disciplina degli edifici <u>rurali</u> di pregio se presenti nell'Ambito:** non presenti		
7 - Disciplina degli interventi edilizi sugli edifici e sulle aree edificabili **(Art. 3 D.P.R. 380/2001 e s.m. e l.r. 16/2008 e s.m.)**	**Prescrizioni generali:**				
	Interventi consentiti				
	<u>Attività edilizia libera</u> (art. 6, comma 1, D.P.R. 380/2001 e s.m. per le eventuali prescrizioni lett. e-ter): indice di permeabilità max._50_%				
	<u>Manutenzione ordinaria</u>: sempre ammessa				
	Eventuale disciplina dei mutamenti di destinazione d'uso senza opere edilizie (di cui all'art. 13bis l.r. 16/2008 e s.m.): Ammesso esclusivamente verso una tra le funzioni principali ammesse, e nel caso di conversione alla destinazione turistico ricettiva di superfici un precedenza destinate a residenza o a commercio.				
	<u>Manutenzione straordinaria</u> (art. 3, comma 1, lett. b) D.P.R. 380/2001 e s.m.): Incremento unità abitative in edifici esistenti: Gli interventi che propongano incremento del numero delle unità abitative esistenti non debbono produrre unità aventi S.U. minore di mq. 40.				

	Restauro e risanamento conservativo (art. 3. Comma 1, lett. c) D.P.R. 380/2001 e s.m.): 1) **Senza cambio d'uso:** ammesso senza condizioni per le funzioni principali e complementari, non consentito per le altre funzioni. 2) **Con cambio d'uso compatibile:** ammesso esclusivamente verso una tra le funzioni principali ammesse, e nel caso di conversione alla destinazione turistico ricettiva di superfici un precedenza destinate a residenza o a commercio con la limitazione del divieto di conversione a funzioni commerciali di superfici residenziali non poste al piano strada degli edifici.
	Ristrutturazione edilizia (art. 3, comma 1, lett. d), D.P.R. 380/2001 e s.m.) 1) **Modifiche esterne:** ammesse fatto salvo quanto previsto all'art. 20 delle Norme Generali per gli edifici di pregio, o il sistema delle fronti edificate meritevoli di tutela compresi nell'ambito.. 2) **Cambio d'uso con opere edilizie:** ammesso esclusivamente verso una tra le funzioni principali ammesse, e nel caso di conversione alla destinazione turistico ricettiva di superfici un precedenza destinate a residenza o a commercio. Nel caso di conversione di superfici utili verso la destinazione residenziale comportanti un incremento della S.U. già attribuita a dette funzioni a livello di edificio, maggiore di mq. 100, obbligo di integrazione delle aree a parcheggio o verde pubblico da cedersi al Comune in misura non inferiore a ¼ della S.U. eccedente i primi 100 mq, prevista con tali nuove destinazioni d'uso, con possibilità di conversione dell'obbligazione, a scelta del Comune, in miglioramento nelle infrastrutture e nei servizi a rete pubblici. Nel caso l'edificio ricada entro zona a rischio di esondazione elevato o molto elevato l'ammissibilità dell'intervento di ristrutturazione resta subordinato alla dimostrazione dell'assenza di incremento del carico urbanistico (U.C.U.). 3) **Demolizione e ricostruzione senza incremento volumetrico:** - **Con mantenimento della sagoma in presenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.:** ammessa - **Con modifica della sagoma e del relativo sedime in assenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.:** Ammessa esclusivamente all'interno del medesimo lotto di proprietà con osservanza delle distanze dai confini e dalle strade disposte per la nuova edificazione, fatta salva la conservazione delle distanze nelle porzioni ricostruite in conformità alla preesistenza. Le parti del fabbricato modificato che fuoriescono dall'involucro della sagoma originaria debbono osservare i parametri di distanza tra le costruzioni disposti al quadro 14 della scheda. 4) **Ripristino di edifici o parti di essi crollati o demoliti di cui è accertata la preesistente consistenza volumetrica (con i relativi parametri dimensionali):** - **Con mantenimento della sagoma originaria in presenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.:** ammessa - **Senza mantenimento della sagoma in assenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.:** con osservanza delle distanze dai confini e dalle strade disposte per la nuova edificazione, fatta salva la conservazione delle distanze nelle porzioni ricostruite in conformità alla preesistenza.

	Le parti del fabbricato modificato che fuoriescono dall'involucro della sagoma originaria debbono osservare i parametri di distanza tra le costruzioni disposti al quadro 14 della scheda.
	<u>NUOVA COSTRUZIONE</u> (art. 3, comma 1, lett. e), D.P.R. 380/2001 e s.m. ed art. 14 l.r. 16/2008 e s.m.) **1) Ampliamento volumetrico senza demolizione max.** _10% Gli ampliamenti ammessi al presente punto 10 sono limitati agli edifici, non ricadenti in aree a rischio di esondazione elevato o molto elevato, aventi già come dominante la destinazione residenziale, con l'utilizzo esclusivo di disponibilità derivanti da crediti edilizi nella misura massima del 10% del Volume preesistente e del 15% della S.U. preesistente. Nel caso di parti di fabbricato con funzione d'uso di pubblici esercizi o di esercizio commerciale di vicinato al fine di sovvenire ad esigenze di tipo igienico o funzionale di tali esercizi è ammesso un incremento volumetrico e di S.U. in assenza di necessità di utilizzo di crediti, pari al 10% della S.U. già destinata a tali funzioni, da collocarsi al piano terreno del fabbricato in adiacenza all'esercizio. - **Ampliamento planimetrico:** ammesso con osservanza delle Distanze dai confini e tra le costruzioni previste per la nuova edificazione, e senza riduzione delle distanze dalle strade preesistenti. Fatta salva l'osservanza di una distanza di almeno m. 5,00. Le parti del fabbricato modificato che fuoriescono dall'involucro della sagoma originaria debbono osservare i parametri di distanza tra le costruzioni disposti al quadro 14 della scheda. - **Ampliamento planimetrico e altimetrico:** ammesso con osservanza delle limitazioni in materia di distanze come sopra indicato e di numero massimo di piani indicati sotto. - **Solo sopraelevazione: numero di piani: max** 3 oltre l'eventuale piano interrato o seminterrato e H max m- 10,50 **<u>Ampliamenti volumetrici stabiliti dal PUC superiori al 20%</u> nel rispetto dei limiti di densità fondiaria massima stabiliti all'art. 10, comma 1, del Regolamento regionale 25 luglio 2017, n. 2, in funzione della tipologia dell'Ambito del PUC:** - **Densità fondiaria massima: 0,60 mq/mq (SU/SF)** **2) Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione degli edifici residenziali** Alternativamente, per tutta la durata del Piano, all'intervento incrementativo del volume esistente previsto al punto 1, ed esclusivamente per gli edifici esistenti già a carattere residenziale, non ricadenti in aree a rischio di esondazione elevato o molto elevato, di volume sino a mc. 1000, ai fini di una loro riqualificazione è ammesso, senza necessità di utilizzo di crediti edilizi, un incremento di volume del 25% della quota di volumetria esistente sino a mc.200, oltre al 10% della quota compresa tra 201 e 500 mc., comportante in contestualità un ampliamento massimo al 25% della SU preesistente, da realizzarsi nel rispetto pieno dei caratteri formali e compositivi prevalenti nell'immediato intorno.

Ad integrazione del volume di ampliamento, e con rispetto dell'osservanza della densità fondiaria massima prevista valgono le premialità stabilite al punto 39.1. delle Norme generali (Disposizioni in materia di contenimento dei consumi energetici e di impiego di energie rinnovabili) .

Resta in ogni caso prescritto che l'ampliamento volumetrico complessivo non potrà eccedere la percentuale del 30% del volume preesistente e sia rispettata all'interno del lotto di edificazione da DF massima di 0,60 mq/mq.

- **Ampliamento planimetrico:** ammesso con osservanza delle distanze dai confini e tra le costruzioni previste per la nuova edificazione in ampliamento, e senza riduzione delle distanze dalle strade preesistenti, fata salva l'osservanza della DS prevista per le nuove costruzioni.

  Le parti del fabbricato modificato che fuoriescono dall'involucro della sagoma originaria debbono osservare i parametri di distanza tra le costruzioni disposti al quadro 14 della scheda.

- **Ampliamento planimetrico e altimetrico:** ammesso con osservanza delle limitazioni in materia di distanze come sopra indicato e di numero massimo di piani indicati sotto.
- **Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani: n°** 3 fuori terra oltre l'eventuale piano interrato o seminterrato

3) Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione <u>pertinenze di edifici residenziali</u>

Ammesso nella misura massima del . 15 % del volume preesistente.

- **Ampliamento planimetrico:** ammesso con osservanza delle distanze dai confini e tra le costruzioni previste per la nuova edificazione, e senza riduzione delle distanze dalle strade preesistenti salva l'osservanza di una distanza di almeno m. 5,00.

  Le parti del fabbricato modificato che fuoriescono dall'involucro della sagoma originaria debbono osservare i parametri di distanza tra le costruzioni disposti al quadro 14 della scheda.

- **Ampliamento planimetrico e altimetrico:** ammesso con osservanza delle limitazioni in materia di distanze come sopra indicato e di osservanza dell'ampliamento in altezza indicato sotto.
- **Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani:** ammesso limitatamente ad un incremento della altezza sino a m. 2,65.

4) Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione <u>edifici non residenziali</u>:

ammesso esclusivamente se volto all'attribuzione di una tra le destinazioni d'uso principali previste per l'ambito e condizionatamente alla non presenza in corrispondenza del rischio di esondazione elevato o molto elevato, e riservato alla riqualificazione di edifici di volume sino a mc. 1000, senza necessità di utilizzo di crediti edilizi, un incremento di volume del 25% della quota di volumetria esistente sino a mc.200, oltre al 10% della quota compresa tra 201 e 500 mc., comportante in contestualità un ampliamento massimo al 25% della SU preesistente, da realizzarsi nel rispetto pieno dei caratteri formali e compositivi prevalenti nell'immediato intorno.

Ad integrazione del volume di ampliamento, e con rispetto dell'osservanza della densità fondiaria massima prevista valgono

le premialità stabilite al punto 39.1. delle Norme generali (Disposizioni in materia di contenimento dei consumi energetici e di impiego di energie rinnovabili) .

Resta in ogni caso prescritto che l'ampliamento volumetrico complessivo non potrà eccedere la percentuale del 30% del volume preesistente e sia rispettata all'interno del lotto di edificazione da DF massima di 0,60 mq/mq.

- **Ampliamento planimetrico:** ammesso con osservanza delle distanze dai confini e tra le costruzioni previste per la nuova edificazione in ampliamento, e senza riduzione delle distanze dalle strade preesistenti, fata salva l'osservanza della DS prevista per le nuove costruzioni in ampliamento. Le parti del fabbricato modificato che fuoriescono dall'involucro della sagoma originaria debbono osservare i parametri di distanza tra le costruzioni disposti al quadro 14 della scheda.

- **Ampliamento planimetrico e altimetrico:** ammesso con osservanza delle limitazioni in materia di distanze come sopra indicato e dell'incremento dell' altezza massima indicata sotto
- **Solo sopraelevazione:** max incremento dell' altezza massima preesistente **m.** 1,50

5) Ricostruzione per riqualificazione di <u>edifici residenziali suscettibili di demolizione</u>:

- **Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con eguale volumetria (spostamento dell'edificio nel lotto):** ammesso per singoli edifici privi di valore documentario e non recuperabili per motivazioni di ordine costruttivo, in cui l'intervento costituisca riqualificazione del sistema edificato, senza mutamento di destinazione d'uso dominante nella preesistenza. a condizione che il lotto non sia interessato da pericolosità di esondazione elevata o molto elevata.
- **Ricostruzione nello stesso Ambito dell'edificio esistente da demolire con incremento volumetrico**

  Sono ammessi interventi di riqualificazione edilizia e ambientale, mediante la demolizione e ricostruzione di edifici prevalentemente residenziali, o ad essi assimilabili quali residenze collettive, già esistenti alla data del 30 giugno 2009 e legittimi sotto il profilo urbanistico, aventi una volumetria non superiore a mc 2.500, nei casi in cui gli edifici:
  - siano situati in aree critiche sotto il profilo idrogeologico e idraulico, fasce di esondabilità di tipo Ee e Eb della VPB
  - versino in condizioni di degrado strutturale.

Tali edifici possono essere demoliti e ricostruiti, con un incremento ammissibile fino al 15% del volume esistente, incrementabile sino al 25% ove l'edificio da demolirsi ricada entro fasce di esondabilità di tipo EE e EB della VPB, in aree comprese nello stesso sub-Ambito, esterne alle fasce di esondabilità sopra richiamate, anche mediante realizzazione di un massimo di 2 edifici distinti di volumetria complessiva pari a quella derivante dall'edificio da demolire e del suo incremento, nel rispetto dei parametri edilizi disposti per la riedificazione all'interno dell'ambito e della disciplina paesistica e con osservanza di una Densità fondiaria Df massima non superiore a 0,60 mq/mq..

Tale incremento può essere incrementato sino al 35% della volumetria preesistente, sempre a condizione dell'osservanza della densità massima fondiaria prescritta, con utilizzo di crediti edilizi maturali sia all'interno dello stesso ambito o negli ambiti indicati in calce al presente punto.

Nel caso l'intervento previsto preveda solo il parziale utilizzo dell'incremento volumetrico ammissibile, o non sia prevista la

riedificazione all'interno dell'Ambito, la volumetria non utilizzata costituisce credito edilizio da iscriversi nel registro comunale, per un utilizzo successivo in conformità alle norme del Piano.

Per la ricostruzione di volumetria propria proveniente da altri Ambiti urbanistici indicare gli Ambiti di provenienza:

RQ-CS(altri sub-ambiti diversi da quello in cui si attua la demolizione)

6) Ricostruzione per riqualificazione di edifici non residenziali suscettibili di demolizione:

Sono consentiti nei casi in cui:

a. siano collocati in lotti serviti da viabilità carrabile esistente,
b. possano conseguire, mediante un progetto di riqualificazione, una qualità edilizia compatibile e integrabile nel contesto.
c. Risultino dimostrativamente in condizioni di degrado strutturale o costituiti da elementi incompatibili sotto il profilo edilizio e paesaggistico, purché legittimi sotto il profilo urbanistico , e abbiano volumetria fuori terra non superiore a mc. 500, oppure in ogni caso, siano compresi entro fasce di esondabilità di tipo EE e EB della VPB

Gli interventi di cui al presente punto possono avvenire con demolizione e ricostruzione esclusivamente all'interno del medesimo lotto di proprietà ove non interessato da fasce di esondabilità di tipo EE e EB della VPB del PAI, con possibilità di un incremento del Volume e della S.U. preesistente sino al 25%, con conservazione della destinazione d'uso esistente se già compresa tra quelle principale previste per l'Ambito o con obbligo di attribuzione di una tra queste destinazioni, nel rispetto della densità fondiaria massima dello 0,60 mq/mq. e della disciplina urbanistica e del commercio definita dal PUC.

Inoltre, al fine di favorire il superamento di singole situazione di degrado dell'immagine del sistema edificato, è' ammesso il recupero di volumi minori esistenti non residenziali, aventi caratteristiche costruttive e di immagine incongrue con quelle dominanti, mediante recupero volumetrico del manufatto esistente previa demolizione del manufatto stesso e l'utilizzo di una disponibilità volumetrica pari a quella demolita e con un massimo non valicabile di mc. 25 da disporre in integrazione di fabbricato principale avente destinazione d'uso tra quelle principali ammesse nell'ambito e presente nella stessa proprietà, nella salvaguardia del modello compositivo esistente. Al volume ricostruito potrà essere attribuita funzione d'uso analoga alla destinazione d'uso presente nell'edificio principale

Disposizioni in materia di mutamento di destinazione d'uso:

Il mutamento di destinazione d'uso dell'edificio oggetto di ricostruzione è ammesso esclusivamente ove comporti l'attribuzione al fabbricato ricostruito delle destinazioni d'uso principali ammesse nell'ambito, nel rispetto della disciplina del Commercio.

Nel caso di conversione da altra destinazione a quella residenziale gli interventi comportanti una nuova S.U. residenziale maggiore di mq. 100,debbono assumere obbligo di integrazione delle aree a parcheggio o verde pubblico da cedersi al Comune in misura non inferiore a ¼ della S.U. eccedente i primi 100 mq, prevista con tale nuova destinazione d'uso, con

	possibilità di conversione dell'obbligazione, a scelta del Comune. in miglioramento nelle infrastrutture e nei servizi a rete pubblici. **Costituzione di credito edilizio** Nel caso l'intervento di demolizione previsto preveda solo il parziale utilizzo dell'incremento volumetrico ammissibile, o non sia prevista la riedificazione all'interno dell'Ambito, la volumetria non utilizzata costituisce credito edilizio da iscriversi nel registro comunale, per un utilizzo successivo in conformità alle norme del Piano. **Per la ricostruzione di volumetria propria proveniente da altri Ambiti urbanistici indicare gli <u>Ambiti di provenienza</u>:** RQ-CS (altri sub.ambiti) , **7) Costruzione di nuovi edifici:** non ammessa se non nel caso di riedificazione come disciplinata ai punti precedenti. L'ambito non possiede indice di fabbricabilità territoriale o fondiaria. **7.1. Parametri edilizi della riedificazione o dell'ampliamento volumetrico** • DF minima tra le costruzioni m. 10,00 • DC m. 5,00 • DS m 5.00 • H max m. 12,50. • Indice di permeabilità fondiario IP min. 30%% (n. 10 RE) • Indice di copertura IC max 50% (n. 11 RE) **8) Ristrutturazione urbanistica:** Non ammessa
8 - Disciplina recupero sottotetti (art. 2 l.r. 24/2001 e s.m.)	Il recupero dei volumi sottotetto è ammesso all'interno dell'ambito con l'osservanza do quanto prescritto all'art. 48. delle Norme generali, fatte salve le ulteriori limitazioni stabilite dalle stesse Norme per gli edifici e le fronti individuate quali portanti particolare pregio e specificatamente individuate alla tav. STR 06 della struttura del Piano. **Individuazione delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali degli edifici e delle coperture ammesse:** **Coperture:** Negli interventi di recupero dei sottotetti comportanti modifiche della quota dell'estradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile, la quota di imposta delle falde non può in ogni caso essere più elevata di oltre i cm. 50 .
	Dotazioni funzionali minime per la realizzazione di unità immobiliari superiori al doppio di quelle esistenti: Nel caso di interventi comportanti incremento del numero delle unità abitative in misura superiore al doppio di quelle già esistenti, per ogni unità aggiuntiva oltre il doppio delle esistenti dovrà essere previsto, nel titolo edilizio, l'obbligo del reperimento e della cessione al Comune di un posto auto pubblico, con possibilità di monetizzazione dell'obbligazione con i criteri di cui all'art. 19 sesto comma della L.R. 16/2008 e s.m.

	Altezza max. consentita per innalzamento del colmo e della gronda: m. 0,50 , fatte salve le disposizioni relative agli edifici ed alle fronti edificate di pregio.
	Percentuale di ampliamento volumetrico nel caso di modifica dell'altezza di colmo e della linea di gronda: max 20%
	Tipologia costruttiva ammessa per le aperture a filo falda: Per ciascuna falda gli abbaini , lucernai o terrazzi a tasca in essa ricavati non potranno occupare complessivamente una superficie di falda, misurata parallelamente alla stessa, superiore al 10% della sua superficie.
	Dimensione degli abbaini: larghezza massima m. 1,50
	Tipologia costruttiva dei terrazzi: I terrazzi a pozzetto ricavati all'interno delle coperture a falda sono ammessi a condizione che siano staccati di almeno m. 2,00 dal colmo del tetto e 1,00 m. dalla linea di gronda.
	interventi di recupero di volumi o superfici diversi dai sottotetti: - **Intervento ammesso: a condizione del rispetto di quanto previsto all'art. 48. delle Norme generali.**
9 - Disciplina della quantificazione della superficie accessoria (Art. 67, c.1, l.r.16/2008 e s.m.)	**Superficie accessoria (S.A. punto 15 R.E.R.) realizzabile massima sino al 40_% della SU (superficie utile) complessiva dell'immobile principale**
10 – Disciplina delle pertinenze (staccate dall'edificio principale ai sensi dell'art. 17 l.r. 16/2008 e s.m.)	La realizzazione di volumi pertinenziali all'immobile principale presente nello stesso lotto è ammessa limitatamente per gli edifici a dominante residenziale e commerciale. Detti volumi debbono essere posti ad una distanza non superiore a m. 20 rispetto all'edificio principale e osservare i parametri edilizi disposti nel seguito Nel caso di volumi fuori terra sono da osservarsi i parametri edilizi di distanza previsti per la nuova edificazione con la riduzione a m. 3 nel caso di frontistanza con pareti prive di aperture e di una DC (Distanza dai confini) di m. 2,50 . Per la realizzazione di autorimesse pertinenziali interrate è sempre ammessa l'applicazione dell'articolo 9, comma 1 della legge 24 marzo 1989, n° 122 nella misura stabilita al comma 3 dell'art. 19 della L.R. 16/2008 e s.m. **Volume chiuso max. _15_mc** **Parametri edilizi:** - **Altezza max. 2,80_m;** - **Superficie coperta max. 5,00_mq;** - **Distanza max. dall'edificio principale 20_m;**
11 – Disciplina degli impianti e locali tecnologici negli Ambiti con funzione produttiva (industria, direzionale, commerciale, rimessaggi)	Non pertinente
12 - Parcheggi pertinenziali per interventi sugli edifici esistenti (art. 19, comma 6 l.r. 16/2008 e s.m.)	**Per gli interventi che comportino:** • Frazionamento di unità abitative esistenti o incremento del numero delle unità abitative derivante da conversione alla destinazione abitativa da altre destinazioni, 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 unità immobiliare aggiuntiva a quelle esistenti, 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. • Nel caso di incrementi di S.U. di una unità abitativa , è previsto obbligo di dotazione di parcheggi pertinenziali nella misura di un posto auto per ogni 25 mq. o frazione superiore al 50% di detto valore eccedenti i primi 40 mq; • Sostituzione edilizia dell'immobile originario: con attribuzione di funzioni abitative obbligo di dotazione di parcheggi pertinenziali nella misura di un posto auto per ogni 25 mq. o frazione superiore al 50% di detto valore, superiori alla S.U. abitativa preesistente. Resta fermo quanto prescritto per gli interventi di recupero dei sottotetti al punto 48.3 delle Norme generali,
13 - Incrementi volumetrico per risparmio energetico (art. 67, c.3, l.r. 16/2008 e s.m.)	**Individuazione dei casi in cui è riconosciuto bonus volumetrico per progetti di nuova costruzione e ristrutturazione edilizia integrale che assicurino copertura dei consumi di calore, elettricità e raffrescamento in misura superiore almeno del 30 per cento per cento rispetto ai valori minimi obbligatori di legge esclusi gli interventi in ambiti assimilabili alle zone di tipo A ex D.M. 2.4.1968, n. 1444** **1) Nuova costruzione: percentuale da conseguire pari a 50%** **2) ristrutturazione edilizia integrale: percentuale da conseguire pari a 50%**
14 - Distanze tra gli edifici (art. 18 l.r. 16/2008 e s.m. e art. 11 R.R. 2/2017)	**Indicare le distanze, da misurare come indicato al punto 30 del Regolamento Edilizio tipo regionale, per gli interventi ammessi nell' Ambito comportanti incremento volumetrico e nuova costruzione:** Parametri edilizi della nuova costruzione per riedificazione o per incremento volumetrico dell'esistente • DF minima tra le costruzioni m. 10,00 • DC m. 5,00 Ai fini dell'osservanza della distanza minima di m. 10,00 tra pareti di cui almeno una finestrata, come disposta all'art. 9 del D.M. n. 1444 del 1968, non comporta interruzione della distanza la presenza tra le pareti stesse di viabilità carrabile o pedonale.
15 – Distanze delle costruzioni dalle strade (art. 12 R.R. 2/2017)	• DS m 5.00 sempre fatto salvo l'allineamento con edifici latistanti ove prescritto dal Comune per esigenze di uniformità dell'edificazione con il contesto urbano
16 – Asservimenti pregressi (art. 71 l.r. 16/2008 e s.m.)	L'ambito non possiede indice di fabbricabilità.
17 – Caratteristiche tipologiche, formali e costruttive per gli interventi previsti nell'Ambito urbanistico	<u>Interventi sul sistema edificato</u> Negli interventi sugli edifici esistenti deve essere sempre perseguita la valorizzazione dei caratteri compositivi generali e puntuali degli impianti edificati, il loro rapporto con l'organizzazione del contesto urbano immediato e con gli spazi liberi dell'intorno. In via generale negli interventi interessanti gli aspetti esterni dei fabbricati è prescritto l'uso di materiali e tecnologie tradizionali o comunque compatibili con i caratteri della preesistenza e con le caratteristiche generali del contesto costruito. Ove necessario in applicazione delle disposizioni in materia di rischio archeologico o, o comunque ove richiesto dal Comune la proposta di intervento dovrà illustrare adeguatamente la consistenza e lo stato dell'edificio ed eventualmente disporre i saggi volti all'accertamento di possibili elementi di interesse storico o archeologico da salvaguardare. Prospetti: Negli interventi che interessano i prospetti degli edifici é obbligatorio il ricorso a materiali tradizionali o, comunque compatibili: per intonaci e coloriture utilizzando supporti e tinte a calce o traspiranti; verificando preventivamente la possibilità di riparare gli

intonaci esistenti prima di procedere al rifacimento integrale degli stessi.
Gli interventi estesi all'intera facciata devono comportare, per quanto possibile l'occultamento degli impianti esterni e il riordino dei pluviali verticali.
Gli elementi architettonici di decorazione quali edicole votive, bassorilievi, affreschi, portali, cancellate, devono essere restaurati e salvaguardati
Qualora nel rifacimento integrale degli intonaci emergano significativi elementi pittorici e architettonici, questi devono essere mantenuti e salvaguardati.
I toni del colore delle facciate devono riprendere quelli tradizionali eventualmente ricavabili da tracce di colori esistenti o mediante lettura stratigrafica.
La realizzazione di nuove aperture esterne, quando ciò sia ammesso e purché compatibili con la conservazione del prospetto, deve garantire soluzioni equilibrate inserite armonicamente nell'ambiente storico.
La fascia basamentale potrà essere evidenziata per un'altezza di mt.0.90 con un trattamento a scelta tra i seguenti: intonaco in arenino alla genovese, intonaco segnato a lastre regolari, rivestimenti in pietra a lastre a corsi paralleli a correre, paramenti in pietra a blocchi.

<u>Interventi di incremento volumetrico</u>
Gli interventi di incremento volumetrico, nei limiti consentiti, debbono essere progettati nel rispetto degli elementi compositivi e linguistici che caratterizzano l'edificio principale sulla base di un processo critico di interpretazione di modalità di accrescimento volumetrico che garantisca per composizione, impiego di tecnologie e materiali, un corretto rapporto con la preesistenza ed un positivo inserimento paesaggistico. A tal fine tra gli atti di progetto è prescritta la produzione di appositi elaborati grafici e descrittivi esplicitanti i criteri che hanno ordinato la progettazione.
In via indicativa e fatte salve specifiche puntuali deroghe, la cui indispensabilità deve essere documentalmente dimostrata negli elaborati, gli incrementi non potranno essere realizzati in sopraelevazione di edificio principale, ma esclusivamente di corpi minori di altezza non superiore a m. 9,50.
Nel caso di incremento realizzato per giustapposizione laterale del nuovo volume a partire da terra è obbligatoria l'aderenza del nuovo corpo al fabbricato principale per una lunghezza non minore di 1/3 di quella del lato del prospetto interessato.
Nei fabbricati con tipologia a schiera edilizia non è ammessa la omologazione delle coperture dei diversi corpi della schiera. In tal senso gli eventuali incrementi in altezza di un singolo elemento della schiera dovranno consentire di conservare l'autonomia di quota dell'elemento.

<u>Coperture</u>
Nel rifacimento delle coperture, compreso il caso di ricostituzione di tetti a falde, é obbligatorio il ricorso a forme, materiali e tecnologie tradizionali per i manti di copertura, per i cornicioni, le gronde, i camini, gli abbaini, i terrazzini e i muretti d'attico, avuto altresì riguardo a quanto prescritto in proposito all'art. 87 del Regolamento Edilizio Comunale.

L'ammodernamento degli impianti tecnologici deve comportare il minimo ingombro visivo, posizionando gli impianti all'interno degli edifici o, se tecnicamente e funzionalmente impossibile, su facciate secondarie, ovvero ricorrendo a impianti centralizzati.
Sugli edifici con copertura a falde ove sia prevista la colloca di pannelli fotovoltaici e solari termici, dovranno essere adottate soluzioni integrate con i manti di copertura escludendo comunque dalla copertura la presenza di i serbatoi di accumulo d'acqua.
Ai piani terreni, i prospetti, porticati o meno, frontistanti le vie pubbliche debbono essere conservati o sistemati interessati al fine di assicurare continuità alla presenza delle funzioni tradizionali qualificanti il centro storico quali le attività commerciali ed i pubblici esercizi.
Le vetrine, le insegne e gli arredi degli esercizi commerciali di carattere storico devono essere conservate e mantenute, con obbligo per quelle di nuova realizzazione di uniformità tipologica, al fine di assicurare una continuità positiva dal punto di vista del micropaesaggio urbano.
Negli interventi sulle strutture portanti, l'eventuale sostituzione di elementi fatiscenti con altri sistemi, comunque compatibili con le tecniche costruttive dell'edificio, dovrà essere condotta avendo presente l'esigenza di non compromettere eventuali presenze di interesse architettonico e pittorico.

<u>Interventi di modellazione e disegno del suolo e di inserimento di elementi accessori e impianti nelle fasce di pertinenza degli edifici</u>
La realizzazione di scavi e reinterri dovrà essere sempre limitata e tale da non interferire con la percezione dell'equilibrio del sistema edificato e del suo intorno immediato, e della sua composizione.
L'area di pertinenza intorno agli edifici, ove pavimentate dovranno essere rivestite con materiali lapidei locali o proprie della tradizione locale, e dovranno garantire una raccolta e convogliamento delle acque meteoriche nella rete generale di deflusso. Evitando riversamenti sulla via pubblica, tutte le altre superfici dovranno essere adeguatamente drenate.
Piccoli volumi destinati a impianti tecnici o altri elementi ad essi assimilabili, dovranno essere localizzati in modo da ridurne l'impatto oltre che ottemperare le prescrizioni relative alla sicurezza e dovranno possibilmente essere mascherati con una siepe sempreverde.
Gazebi, pergolati, elementi di arredo, sono ammessi nelle realizzazioni che adottano disegni e tecniche congrui con il linguaggio dell'edificio a cui sono annessi e utilizzano materiali naturali: ferro, legno, pietra.
i muri di sostegno dovranno essere di altezza inferiore ai 3 metri, dovranno essere rinverditi con l'impiego di essenze rampicanti o dovranno essere realizzati paramenti lapidei a conci a correre paralleli, su modello dei muri in pietra tradizionali.
Lungo le fasce perimetrali verso la viabilità pubblica le proprietà potranno essere delimitate con muretti con paramenti lapidei e di altezza non superiore ad 1 metro, eventualmente sormontati da inferriate verniciate a disegno verticale e/o da siepi vegetali.
Rampe veicolari e aree di sosta
La formazione di semplici rampe veicolari di accesso alle aree di pertinenza dagli edifici non deve comportare la demolizione di manufatti storici o non compromettere la tessitura insediativa che caratterizza il sistema edificato antico. Tali raccordi dovranno essere realizzati in modo da controllare il deflusso delle acque piovane con idoneo sistema di regimentazione.

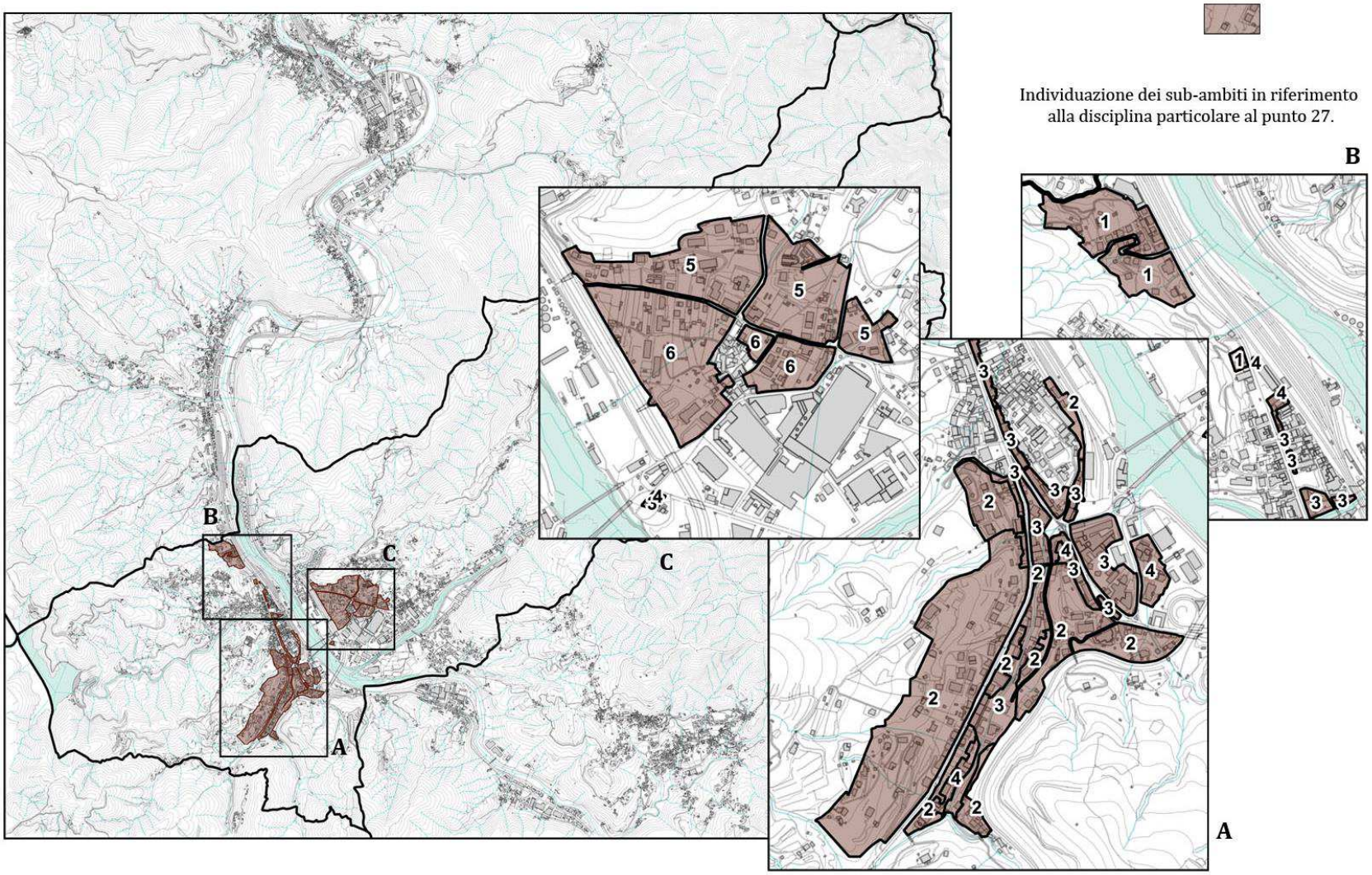
	La realizzazione di aree di sosta al margine stradale, interne alla fascia di pertinenza degli edifici, deve prevedere la realizzazione di muri di contenimento con altezza in via di massima non superiore a mt.2.50. Le aree di parcheggio a raso dovranno essere mantenute in fondo naturale o pavimentate con elementi lapidei posati su sottofondi permeabili, e potranno essere mascherati da pergolati vegetali, realizzati secondo modelli tradizionali .
18 – Disciplina geologica	**(Richiamo alle Norme Geologiche del PUC ed alla relativa cartografia, <u>in presenza di specifiche criticità che interessino l'Ambito</u>)** Nei casi rilevabili dalla Tav. VER 04 di presenza di aree comprese nelle Classi 1 e 2 della Disciplina Geologica obbligo di osservanza degli articoli 20, 21 e 22 delle Norme Geologiche di Attuazione Ulteriori disposizioni sono contenute nella disciplina particolare dei singoli sub ambiti.
19 – Misure di mitigazione ambientale indicate nel Rapporto ambientale, nell'eventuale Rapporto di Incidenza e derivanti dagli esiti delle pronunce ambientali.	Nel caso di interventi potenzialmente incidenti sul sistema ambientale di immediato riferimento, resta prescritta l'osservanza delle misure di mitigazione ambientale contenute all'art. 30.2 delle Norme Generali e nel Rapporto Ambientale facente parte della struttura del Piano, e ove occorra, nella Valutazione di Incidenza, integrate dalle prescrizioni impartite dalla Regione in sede di Valutazione Ambientale Strategica. L'ambito non comprende parti interessate dalla R.E.R. (Rete Ecologica Regionale)
20 – Disciplina per il controllo dell'urbanizzazione in presenza di stabilimenti soggetti alle disposizioni del D.Lgs. 105/2015 (Rischio di incidente rilevante)	**(**Per le porzioni dell'ambito di Busalla, che risultano comprese all'interno delle fascia di protezione "B" dovuta alla presenza di stabilimento soggetto al D. Lgs 105/2015, sono operanti le misure a carattere cautelativo dirette a mitigare gli effetti residui percepibili oltre le aree di danno richiamate estesamente nelle Norme Generali del Piano all'art. 29
21 – Modalità di attuazione degli interventi (artt. 48, 49 l.r. 36/1997 e s.m.)	**Tipo di Intervento:** **1) Titolo abilitativo diretto:** ammesso in via generale. **2) Permesso di costruire convenzionato (vedi campo 22):** obbligatorio nel caso di interventi comportanti obbligazioni di accollo alla realizzazione di opere di urbanizzazione e di cessione di aree al Comune a fini pubblici come previsto nel caso di interventi di mutamento di cui al punto 6 del quadro 7 della presente scheda.
22 - Dotazioni territoriali obbligatorie per interventi soggetti ad obbligo di convenzione urbanistica/atto unilaterale d'obbligo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione (R.R. 25 luglio 2017 n. 2, art. 5)	Sia nel caso di intervento indicato al precedente quadro 8 (disciplina recupero sottotetti) che in quello comportante mutamento di destinazione d'uso nei termini indicati al punto 6 del quadro 7 l'entità della dotazione pubblica da prevedersi è indicata nel pertinente punto della presente scheda..
23 – Interventi infrastrutturali e per dotazioni territoriali obbligatorie od aggiuntive in corso di realizzazione che interessano l'Ambito che il PUC conferma (numerazione ed identificazione	All'interno dell'ambito non sono previsti interventi infrastrutturali di rilievo.

dei tracciati/perimetri di intervento)	
24– Quota di fabbisogno abitativo di residenza primaria da soddisfare nell'Ambito e la quota di superficie eventualmente da riservare alla realizzazione di ERS	Non si rileva la necessità di riserva a residenza primaria di quota del patrimonio abitativo di nuova produzione, né di riserva del patrimonio stesso per la destinazione a ERS.
25 – Elementi di flessibilità della disciplina urbanistico-edilizia dell'Ambito (art. 28, comma 4, l.r. 36/1997 e s.m.)	**Individuazione limiti di flessibilità per attuazione della disciplina dell'Ambito non incidenti sul carico insediativo e sul fabbisogno di dotazioni territoriali consistenti in indicazioni alternative relative a:** **1) perimetro dell'Ambito:** è ammesso che in sede di progetto il perimetro dell'ambito come presente nella tavola STR 1 sia esteso sino a m. 5 a coincidere con il limite della particella catastale giù compresa in prevalenza all'interno dell'ambito. **2) disciplina urbanistico-edilizia degli interventi ammessi:** nessuna flessibilità **3) caratteristiche tipologico, formali e costruttive:** nessuna flessibilità **4) disciplina geologica (richiamo delle indicazioni di flessibilità contenute nella normativa geologica del PUC):** Ammissibilità della flessibilità indicata nelle Norme Geologiche (rif. Cap. 2°) per le sottoclassi 1, 2 e 3, e con esclusione di flessibilità per le sottoclassi 4 e 5. **5) fabbisogno abitativo residenza primaria ed eventuali quote di superficie da riservare a ERS o a edilizia convenzionata:** non pertinente **6) localizzazione e tipologia di servizi e infrastrutture: ove l'intervento previsto comprenda la realizzazione di superfici destinate a servizi o per miglioramento infrastrutturale è ammesso, che il sito individuato per l servizio o l'indicazione del miglioramento infrastrutturale da realizzarsi , siano oggetto di limitata modifica all'interno del medesimo sub-ambito a condizione che non ne sia diminuita la superficie e comunque la funzionalità per i fini pubblici a cui sono destinati.** **7) aree e casi soggetti a titolo edilizio convenzionato:** nessuna flessibilità
26 – Assorbimento di SUA/PUO vigenti ed in corso di attuazione ricadenti nell'Ambito (numerazione ed identificazione del relativo perimetro)	Non esistono strumenti attuativi approvati o vigenti all'interno dell'ambito.

27 – DISCIPLINA PARTICOLARE DEI SUB-AMBITI	
All'interno del sub-ambito **RQ-CS_1**	Obbligo di osservanza per la porzione interessata dall'area di rispetto della risorsa idropotabile 4ri di quanto disposto all'art. 15 delle Norme Geologiche
All'interno del sub-ambito **RQ-CS_2**	All'interno della parte maggiore del sub-ambito (vedasi tav. VER 04) ove sono presenti condizioni di pericolosità molto elevata (classificata EE dalla VBP) di inondazione sono da osservarsi le disposizioni previste all'art. 11 delle Norme Geologiche e pertanto gli interventi di cui al quadro 7 sono limitati a quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo degli edifici esistenti in assenza di mutamenti di destinazione d'uso che possano comportare incrementi del carico

	insediativo (inteso come incrementi delle U.C.U. ai sensi del Regolamento Regionale n° 2/2017)- Non sono ammessi interventi di ricostruzione di edifici demoliti. Non sono ammessi interventi che possano comportare nuova edificazione sia autonoma che in incremento volumetrico di edifici esistenti. Sono consentiti interventi di demolizione senza possibilità di ricostruzione nel medesimo sub-ambito Nella porzione minore del sub-ambito a ponente di via Luigi Malerba dove la VPB dispone condizioni di pericolosità di inondazioni di grado elevato Eb sono da osservarsi le disposizioni previste all'art. 14 delle Norme Geologiche e pertanto all'interno della porzione sono ammessi, oltre a quelli sopra elencati, gli interventi di ristrutturazione edilizia così come definiti dal D.P.R. 380/2001 e s.m. e quelli di incremento volumetrico per esigenze igieniche e funzionali delle residenze in misura sino a mc. 20 .Sono inoltre consentiti quelli interventi rubricati al quadro 7 volti a consentire gli interventi di ricostruzione per riqualificazione di edifici residenziali e non residenziali suscettibili di demolizione, a condizione che la ricostruzione avvenga nello stesso lotto dell'edificio preesistente da demolire e con eguale volumetria (spostamento dell'edificio nel lotto).
All'interno del sub-ambito **RQ-CS_3**	Nessuna disposizione particolare integrativa di quelle previste per l'ambito
All'interno del sub-ambito **RQ-CS_4**	All'interno del sub-ambito sono presenti condizioni di pericolosità molto elevata (classificata Ee dal PAI) di inondazione, e di conseguenza sono da osservarsi le disposizioni previste all'art. 11 delle Norme Geologiche per la sottoclasse 3i, e pertanto gli interventi di cui al quadro 7 sono limitati a quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo degli edifici esistenti in assenza di mutamenti di destinazione d'uso che possano comportare incrementi del carico insediativo (inteso come incrementi delle U.C.U. ai sensi del Regolamento Regionale n° 2/2017)- Non sono ammessi interventi di ricostruzione di edifici demoliti. Non sono ammessi interventi che possano comportare nuova edificazione sia autonoma che in incremento volumetrico di edifici esistenti.

AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE DEI SISTEMI URBANI SATURI RQ-TU



0 - EVENTUALE SUDDIVISIONE DELL'AMBITO IN DISTINTI SUB-AMBITI SOGGETTI A DISCIPLINA PARTICOLARE (vedasi quadro in calce alla scheda)		
Sigla Ambito: **RQ-TU**	L'ambito risulta articolato in sei distinti sub-ambiti: - **RQ-TU_1** corrispondente al sistema edificato di via Natale Gallino - **RQ-TU _2** corrispondente alla porzione articolata dell'ambito, nel centro di Busalla, dove non sono presenti condizioni di pericolosità di inondazione elevata o molto elevata o aree storicamente inondate; - **RQ-TU _3** corrispondente alle diverse porzioni dell'Ambito nel centro di Busalla ove la VPB individua condizioni di pericolosità di inondazione molto elevata (Ee) o si tratta di aree storicamente esondate ; **RQ-TU _4** corrispondente al la piccola porzione dell'ambito edificata e levante di via Suardi in cui la VPB definisce condizioni di pericolosità di esondazione di grado elevato (Eb) **RQ-TU _5** corrispondente alla porzione dell'ambito situata in Sarissola priva di condizioni di pericolosità di tipo idraulico di grado elevato o molto elevato **RQ-TU _6** corrispondente alla porzione dell'ambito situata in Sarissola cui sussistono condizioni di pericolosità di inondazione molto elevate (zona Ee della VPB del PAI) Il tutto come analiticamente rappresentato nella Tavola STR 01 della struttura del Piano	

1 - Elementi identificativi, denominativi, descrittivi e qualificativi dell'Ambito urbanistico		
Sigla Ambito: **RQ-TU**	**Localizzazione territoriale dell'Ambito:** **Descrizione sintetica:** L'Ambito è articolato in 2 aree distinte dal corso dello Scrivia, di cui quello di Busalla corrisponde alle porzioni dell'impianto urbano che ha il proprio elemento ordinatore nell'asse di via Veneto- via Roma e si estende alle porzioni della piana d'intorno immediato e al sistema edificato attorno al primo tratto in risalita di via Martiri di Voltaggio , mentre quello di Sarissola occupa una rilevante porzione del sistema urbano in declivio tra l'edificio della Chiesa Parrocchiale e il tracciato dell'autostrada. Ambedue i plessi corrispondono a sistemi urbani sostanzialmente saturi in cui non sono da prevedersi ulteriori intasamenti, ma, in relazione alla presenza di puntuali situazioni meritevoli di riqualificazione deve individuarsi una disciplina volta a favorire interventi di riqualificazione urbana sia edilizia che urbanistica	**Riferimento alle zone omogenee art. 2 D.M. 2.4.1968:** **Zona tipo B**

	che comportino in contestualità miglioramenti delle strutture private e migliori dotazioni di pubblici servizi.al sistema del centro del capoluogo sviluppato sull'asse della ex statale dei Giovi, in prevalenza a ponente del centro storico **Superficie territoriale dell'Ambito:** Considerato che l'ambito è parzialmente interessato da aree ad esondabiltà molto elevata (Ee) , o elevata (Eb) o preenta parti storicamente esondate, ai fini applicativi delle disposizioni di Piano vengono distinti i seguenti sub-ambiti: RQ-TU_1 Busalla Via Gallino mq. 33.636 RQ-TU_2 Busalla centro mq. 149.098 RQ-TU_3 Busalla centro mq. 50.222 RQ-TU_4 Busalla centro mq. 15.554 RQ-TU_5 Sarissola mq. 78.001 **RQ-TU_6** Sarissola I mq. 66.299 per un totale complessivo di mq. 392.810 **Stima della densità territoriale esistente al momento dell'adozione del PUC:** media complessiva ST totali ambiti DT = 0,28 mq /mq (SU/ST) **Riferimento tipologie Ambiti art. 4 del R.R. n. 2 del 25 /07/2017 (Dotazioni territoriali e funzionali dei P.U.C.):** Ambito n. 9	

2 - Vincoli e servitù operanti sull'Ambito:

Vincoli paesaggistici/monumentali/archeologico: in Sarissola presenza di edifici vincolati dal D.Lgs. 42/2004, parte seconda; pericolosità archeologica alta lungo la viabilità principale e le aree limitrofe.

Vincolo idrogeologico: no

Vincolo per aree percorse da fuoco: no

Vincolo cimiteriale; porzione sub-ambito di Sarissola

Vincoli posti dai Piani di Bacino per aree esondabili: il sub-ambito RQ-TU-6 di Sarissola è interessato da rischio esondabilità molto alta (da PAI), mentre nell'area di Busalla la VBP dispone condizioni di rischio di esondabilità molto elevato in corrispondenza del sub-ambito RQ-Tu-3, mentre condizioni di rischio di grado elevato sono individuate in corrispondenza del sub-ambito RQ-TU-4 .

SIC/ZPS: no

Fasce di rispetto degli elettrodotti ai sensi del DPCM 6 luglio 2003: si, la porzione di Busalla centro è attraversata dalla fascia 66kw.

Zone di tutela assoluta per la protezione degli acquiferi, ai sensi dell'art. 21 del Piano di Tutela delle Acque (PTA); approvato con con DCR n. 32 del 28 marzo 2016; si, per la maggior parte dell'ambito.

3 - Regime normativo P.T.C.P. Assetto Insediativo del Livello locale (in attesa della adozione del Piano Paesaggistico regionale art. 143 D.Lgs. 42/2004 e s.m.)
(Nota: in sede di adozione del PUC si deve indicare il regime normativo relativo alle eventuali proposte di modifica del PTCP, numerate, e tra parentesi il regime normativo vigente)

Sub-Ambiti di Busalla - TU
Sun-Ambiti di Sarissola ID-MO A
Non sono previste varianti al P.T.C.P. Assetto insediativo, tuttavia varianti di allineamento che consistono in misure di correzione delle perimetrazioni.

4 - Indicare solo gli eventuali regimi normativi con efficacia prescrittiva di altri Piani territoriali regionali/provinciali/CMGE/Parchi operanti sull'Ambito:
nessuno

5 - Disciplina delle destinazioni d'uso (Art. 13 l.r. 16/2008 e s.m.)	**Categorie funzionali art.13, comma 1 l.r. 16/2008 e s.m. (richiamo normativo)**	**Funzioni principali previste**	**Funzioni complementari previste (max. 10% rispetto alle funzioni principali dell'intervento)**	**Eventuali limitazioni di cui all'art. 13, comma 2, l.r. 16/2008 e s.m.**	
				Per utilizzi all'interno della stessa categoria comma 1	**Per assicurare la compatibilità degli interventi con la normativa di tutela dell'ambiente**
	a) residenza **b) turistico-ricettiva** **c) produttiva e direzionale** **d) commerciale** **e) rurale** **f) autorimesse e rimessaggi** **g) servizi**	Residenza		No R2	
		Turistico ricettiva			Con esclusione delle strutture ricettive all'aria aperta.
		Produttiva e direzionale			Per la destinazione produttiva, nei limiti della conservazione delle superfici esistenti con tale utilizzo all'atto dell'adozione del piano.
		Commerciale		La distribuzione al dettaglio è ammessa nei limiti della disciplina del commercio specificata all'art. 47 delle Norme Generali.	
		Autorimesse e rimessaggi			La funzione autorimesse e rimessaggi all'interno di edifici con funzione dominante residenziale non può eccedere il rapporto di 1/6 rispetto a quella residenziale (rapporto tra le SU). Nel caso di edifici interamente e in prevalenza destinati a tale funzione, non è ammessa una S.U. maggiore di mq. 300, salvo il caso di

					autorimesse destinate in tutto o in parte prevalente all'uso di parcheggio a rotazione.
		Servizi			
	Disciplina transitoria delle destinazioni d'uso esistenti in contrasto con quelle ammesse dal PUC:				

6 – Disciplina degli edifici di pregio da conservare (Localizzazione sulla Tav. STR 06 di Struttura del PUC)	**Disciplina degli edifici <u>urbani</u> di pregio:** Per gli edifici di pregio, o il sistema delle fronti edificate meritevoli di tutela compresi nell'ambito, e specificatamente identificati nella tavola STR 6, gli interventi ammessi debbono osservare le prescrizioni disposte all'art. 20 delle Norme Generali.	**Disciplina degli edifici <u>rurali</u> di pregio se presenti nell'Ambito:** non presenti

7 - Disciplina degli interventi edilizi sugli edifici e sulle aree edificabili (Art. 3 D.P.R. 380/2001 e s.m. e l.r. 16/2008 e s.m.)	**Prescrizioni generali:**
	Interventi consentiti
	<u>Attività edilizia libera</u> (art. 6, comma 1, D.P.R. 380/2001 e s.m. per le eventuali prescrizioni lett. e-ter): indice di permeabilità max._50_%
	<u>Manutenzione ordinaria</u>: sempre ammessa
	Eventuale disciplina dei mutamenti di destinazione d'uso senza opere edilizie (di cui all'art. 13bis l.r. 16/2008 e s.m.): Ammesso esclusivamente se volta all'attribuzione di una tra le funzioni principali ammesse, con la condizione che la conversione alla destinazione commerciale è consentita esclusivamente per le superfici poste al piano strada degli edifici.
	<u>Manutenzione straordinaria</u> (art. 3, comma 1, lett. b) D.P.R. 380/2001 e s.m.): Incremento unità abitative in edifici esistenti: Gli interventi che propongano incremento del numero delle unità abitative esistenti non debbono produrre unità aventi S.U. minore di mq. 40.
	<u>Restauro e risanamento conservativo</u> (art. 3. Comma 1, lett. c) D.P.R. 380/2001 e s.m.): **Senza cambio d'uso:** ammesso senza condizioni **Con cambio d'uso compatibile:** ammesso esclusivamente all'interno delle funzioni principali previste per l'ambito con la limitazione del divieto di conversione a funzioni commerciali di superfici residenziali non poste al piano strada degli edifici.
	<u>Ristrutturazione edilizia</u> (art. 3, comma 1, lett. d), D.P.R. 380/2001 e s.m.) **1) Modifiche esterne:** ammesse fatto salvo quanto previsto al Titolo II – Capo II della parte generale delle Norme per gli edifici di pregio, o il sistema delle fronti edificate meritevoli di tutela compresi nell'ambito. **2) Cambio d'uso con opere edilizie:** ammesso esclusivamente tra le funzioni principali ammesse con i relativi limiti.

	La conversione a funzioni residenziali da altre funzioni, è ammessa esclusivamente ove il fabbricato interessato possieda già la funzione residenziale come prevalente in termini di SU esistente. Nel caso di conversione di superfici utili verso la destinazione residenziale comportanti un incremento della S.U. già attribuita a dette funzioni a livello di edificio, maggiore di mq. 100, obbligo di integrazione delle aree a parcheggio o verde pubblico da cedersi al Comune in misura non inferiore a ¼ della S.U. eccedente i primi 100 mq, prevista con tali nuove destinazioni d'uso, con possibilità di conversione dell'obbligazione, a scelta del Comune. in miglioramento delle infrastrutture e dei servizi a rete pubblici. **3) Demolizione e ricostruzione senza incremento volumetrico:** - **Con mantenimento della sagoma in presenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.:** ammessa - **Con modifica della sagoma e del relativo sedime in assenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.:** ammessa con osservanza dei parametri edilizi disposti al successivo punto 7 del presente quadro, fatta salva la conservazione delle distanze DF, DC e DS nelle porzioni ricostruite in conformità alla preesistenza.. **4) Ripristino di edifici o parti di essi crollati o demoliti di cui è accertata la preesistente consistenza volumetrica (con i relativi parametri dimensionali):** - **Con mantenimento della sagoma originaria in presenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.:** ammessa - **Senza mantenimento della sagoma in assenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.:** Obbligo di rispetto, dei parametri edilizi disposti al successivo punto 7 del presente quadro, fatta salva la conservazione delle distanze DF, DC e DS nelle porzioni ricostruite in conformità alla preesistenza..
	<u>NUOVA COSTRUZIONE</u> (art. 3, comma 1, lett. e), D.P.R. 380/2001 e s.m. ed art. 14 l.r. 16/2008 e s.m.) **1) Ampliamento volumetrico senza demolizione max. _**10% **(non superiore al 20% ex art. 14, comma 2bis, l.r. 16/2008 e s.m.)** Gli ampliamenti ammessi al presente punto 1) sono limitati agli edifici aventi già come dominante la destinazione residenziale o turistico ricettiva nella categoria alberghiera, con l'utilizzo esclusivo di disponibilità derivanti da crediti edilizi nella misura massima del 10% del Volume preesistente e del 15% della S.U. preesistente. Nel caso di parti di fabbricato con funzione d'uso di pubblici esercizi o di esercizio commerciale di vicinato al fine di sovvenire ad esigenze di tipo igienico o funzionale di tali esercizi è ammesso un incremento volumetrico e di S.U. in assenza di necessità di asservimento o di utilizzo di crediti, pari al 10% della S.U. già destinata a tali funzioni, da collocarsi al piano terreno del fabbricato in adiacenza all'esercizio. - **Ampliamento planimetrico:** ammesso con osservanza dei parametri edilizi delle distanze (DF, DC e DS) e per l'altezza massima disposti per la nuova edificazione nel presente quadro, fatta salva la conservazione delle distanze DF, DC e DS nelle porzioni conservate in conformità alla preesistenza..- **Ampliamento planimetrico e altimetrico:** ammesso con osservanza delle limitazioni in materia di distanze come sopra indicato e di numero massimo di piani indicati sotto. - **Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani:** 3 oltre l'eventuale piano interrato o seminterrato, con limite di altezza massima sino a m. 10,50.

2) Ampliamenti volumetrici stabiliti dal PUC superiori al 20% nel rispetto dei limiti di densità fondiaria massima stabiliti all'art. 10, comma 1, del Regolamento regionale 25 luglio 2017, n. 2, in funzione della tipologia dell'Ambito del PUC:

- **Densità fondiaria massima: 0,50mq/mq (SU/SF)**

2.1. Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione degli edifici residenziali

Ai fini della riqualificazione degli edifici a dominante residenziale presenti di volume sino a mc. 1000 è ammesso, senza necessità di asservimenti o di utilizzo di crediti edilizi, un incremento di volume del 25% della quota di volumetria esistente sino a mc.200, oltre al 10% della quota compresa tra 201 e 1000 mc., comportante in contestualità un ampliamento massimo al 30% della SU preesistente, da realizzarsi nel rispetto pieno dei caratteri formali e compositivi prevalenti nell'immediato intorno.

Ad integrazione del volume di ampliamento, e con rispetto dell'osservanza della densità fondiaria massima prevista valgono le premialità stabilite al punto 39.1. delle Norme generali (Disposizioni in materia di contenimento dei consumi energetici e di impiego di energie rinnovabili) .

Resta in ogni caso prescritto che l'ampliamento volumetrico complessivo non potrà eccedere la percentuale del 30% del volume preesistente e che venga rispettata all'interno del lotto di edificazione la DF massima di 0,50 mq/mq.

- **Ampliamento planimetrico:** ammesso senza riduzione delle distanze dalle strade preesistenti, e con osservanza degli altri parametri edilizi delle distanze (DF, DC) e per l'altezza massima disposti per la nuova edificazione nel presente quadro, fatta salva la conservazione delle distanze DF, DC e DS nelle porzioni ricostruite in conformità alla preesistenza..
- **Ampliamento planimetrico e altimetrico:** ammesso con osservanza delle limitazioni in materia di distanze come sopra indicato e di numero massimo di piani indicati sotto.
- **Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani: n°** 3 fuori terra oltre l'eventuale piano interrato o seminterrato, con limite di altezza massima sino a m. 10,50.

2,2, Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione <u>pertinenze di edifici residenziali</u>

Ammesso nella misura massima del . 15 % del volume preesistente.

- **Ampliamento planimetrico:** ammesso con osservanza delle distanze dai confini e tra le costruzioni disposti al successivo punto 7 del presente quadro e senza riduzione delle distanze dalle strade preesistenti
- **Ampliamento planimetrico e altimetrico:** ammesso con osservanza delle limitazioni in materia di distanze come sopra indicato e del massimo incremento dell'altezza indicato sotto.
- **Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani:** ammesso limitatamente ad un incremento della altezza sino a m. 2,65.

3) Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione <u>edifici non residenziali</u>: non ammesso

4) Ricostruzione per riqualificazione di <u>edifici residenziali suscettibili di demolizione</u>:

- **Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con eguale volumetria (spostamento dell'edificio nel lotto):** ammesso

- **Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con incremento volumetrico**

Sono ammessi interventi di riqualificazione edilizia e ambientale, mediante la demolizione e ricostruzione di edifici prevalentemente residenziali, o ad essi assimilabili quali residenze collettive, già esistenti alla data del 30 giugno 2009 e legittimi sotto il profilo urbanistico, aventi una volumetria non superiore a mc 2.500, nei casi in cui gli edifici:

- siano situati in aree critiche sotto il profilo idrogeologico e idraulico, in fasce di esondabilità di tipo EE e EB della VPB e del PAI
- versino in condizioni di degrado strutturale.

Tali edifici possono essere demoliti e ricostruiti in aree comprese nello stesso Sub-Ambito, con un incremento ammissibile fino al 25% del volume esistente, anche mediante realizzazione di un massimo di 2 edifici distinti di volumetria complessiva pari a quella derivante dall'edificio da demolire e del suo incremento, nel rispetto dei parametri edilizi disposti per la nuova edificazione all'interno dell'ambito e della disciplina paesistica e con osservanza di una Densità fondiaria Df massima non superiore a 0,50 mq/mq.

Tale incremento può essere ulteriormente integrato sino al 25% della volumetria preesistente con utilizzo di crediti edilizi maturali sia all'interno dello stesso ambito o negli ambiti indicati in calce al presente punto.

Nel caso l'intervento previsto preveda solo il parziale utilizzo dell'incremento volumetrico ammissibile, la quota non utilizzata costituisce credito edilizio da iscriversi nel registro comunale, per un utilizzo successivo in conformità alle norme del Piano.

L'intervento di ricostruzione con destinazione residenziale non può prevedere la formazione di unità abitative aventi superficie utile SU minore di mq 40.

Per la ricostruzione di <u>volumetria propria</u> proveniente da altri Ambiti urbanistici indicare gli <u>Ambiti di provenienza</u>:

RQ-CS , o altri sub-ambiti del medesimo Ambito RQ-TU

5) Ricostruzione per riqualificazione di <u>edifici non residenziali suscettibili di demolizione</u>:

Sono consentiti nei casi in cui:

d) siano collocate in lotti serviti da viabilità carrabile esistente,
e) possano conseguire, mediante un progetto di riqualificazione, una qualità edilizia compatibile e integrabile nel contesto.
f) Risultino dimostrativamente in condizioni di degrado strutturale o costituite da elementi incompatibili sotto il profilo edilizio e paesaggistico, purché legittime sotto il profilo urbanistico , e abbiano volumetria fuori terra non superiore a mc. 500

Gli interventi di cui al presente punto possono avvenire con demolizione e ricostruzione esclusivamente all'interno del medesimo lotto di proprietà con possibilità di un incremento del Volume e della S.U. preesistente sino al 25%, con conservazione della destinazione d'uso esistente e nel rispetto della densità fondiaria massima dello 0,50 mq/mq. e della disciplina urbanistica e del commercio definita dal PUC.

Al fine di favorire il superamento di singole situazione di degrado dell'immagine del sistema edificato, è inoltre ammesso il

recupero di volumi minori esistenti non residenziali, aventi caratteristiche costruttive e di immagine incongrue con quelle dominanti, mediante recupero volumetrico del manufatto esistente previa demolizione dello stesso e l'utilizzo di una disponibilità volumetrica pari a quella demolita e con un massimo non valicabile di mc. 25 da disporre in integrazione del fabbricato principale avente destinazione d'uso tra quelle principali ammesse nell'ambito e presente nella stessa proprietà, a condizione della salvaguardia del modello compositivo esistente. Al volume ricostruito potrà essere attribuita funzione d'uso analoga alla destinazione d'uso presente nell'edificio principale

6) Disposizioni in materia di mutamento di destinazione d'uso: (Interventi di riqualificazione di volumi esistenti con contestuale mutamento della destinazione d'uso)

Sono consentiti cambi di destinazione d'uso verso le destinazioni principali previste all'interno dell'ambito di volumetrie esistenti in condizioni di degrado strutturale o costituite da elementi incompatibili sotto il profilo edilizio e paesaggistico, purché legittime sotto il profilo urbanistico , e non superiori a mc. 600 nei casi in cui:

a) siano collocate in lotti serviti da viabilità carrabile esistente,
b) possano conseguire, mediante un progetto di riqualificazione, una qualità edilizia compatibile e integrabile nel contesto.

Gli interventi di cui al presente punto possono avvenire sia nella conservazione del volume originario con possibilità di incremento volumetrico dello stesso in analogia a quanto stabilito al precedente punto 9.2. o alternativamente con demolizione e ricostruzione all'interno del medesimo lotto di proprietà con possibilità di un incremento del Volume e della S.U. preesistente sino al 25%, nel rispetto della disciplina urbanistica e del commercio definita dal PUC.

Nel caso di conversione da altra destinazione a quella residenziale l'incremento previsto può essere conseguito esclusivamente con utilizzo di crediti edilizi maturali sia all'interno dello stesso ambito che negli ambiti indicati in calce al presente punto.

In tale caso gli interventi comportanti una nuova S.U. residenziale maggiore di mq. 100,debbono assumere obbligo di integrazione delle aree a parcheggio o verde pubblico da cedersi al Comune in misura non inferiore a ¼ della S.U. eccedente i primi 100 mq, prevista con tale nuova destinazione d'uso, con possibilità di conversione dell'obbligazione, a scelta del Comune. in miglioramento nelle infrastrutture e nei servizi a rete pubblici.

Per la ricostruzione di volumetria propria proveniente da altri Ambiti urbanistici indicare gli <u>Ambiti di provenienza</u>:

RQ-CS ,

7) Costruzione di nuovi edifici:

All'interno dell'ambito RQ-TU non è ammessa la costruzione di nuovi edifici, fatto salvo il caso dettagliatamente previsto per il settore n° a monte di Via Roma, i cui contenuti dispositivi sono specificati in calce alla presente scheda tra le discipline dei settori compresi nell'ambito , e gli interventi di sostituzione edilizia o costituenti riedificazione per riqualificazione di edifici residenziali suscettibili di demolizione,

L'ambito non possiede indice di edificabilità.

Parametri edilizi della nuova costruzione in ampliamento dell'esistente e della riedificazione

- DF minima tra le costruzioni m. 10,00
- DC m. 5,00
- DS da determinarsi in sede di progetto con preferenza delle soluzioni che comportino allineamento delle fronti verso strada con la preesistenza d'ambito, tenendo conto, a giudizio del Comune ove ritenuto necessario, della opportunità di incremento della larghezza della carreggiata stradale, della formazione di marciapiedi o di aree di parcheggio.
- H max m. 12,50.
- Indice di permeabilità fondiario IP min. 50% (n. 10 RE)
- Indice di copertura IC max 35% (n. 11 RE)

8) Ristrutturazione urbanistica

La riqualificazione di specifici settori edificati dell'ambito che presentano evidenti condizioni di ricomposizione complessiva per motivi di degrado delle singole componenti edilizie, di carenza delle dotazioni pubbliche e di incongruità paesistica, è ammessa mediante interventi di ristrutturazione urbanistica volti a conseguire una nuova e qualificata composizione del tessuto edilizio con una serie sistematica d'interventi che garantiscano il superamento di condizioni di criticità idrogeologica e idraulica, maggiori e migliori dotazioni di spazi pubblici in termini di parcheggi, percorsi pedonali e laddove possibile ciclabili, spazi verdi attrezzati, eventuali ulteriori servizi da definire con la Civica Amministrazione.

Il progetto e la realizzazione degli edifici e delle attrezzature d'interesse pubblico dovranno conseguire prestazioni ottimali in termini di risparmio energetico, compatibilità ambientale e accessibilità.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono ammessi a condizione che si provveda al ridisegno interessante almeno mc 3.000 (tremila) di Volume preesistenti con possibilità di incremento dello stesso sino al 20% fruendo di crediti edilizi sia provenienti dal medesimo ambito che dall'ambito RQ-CS , con destinazioni d'uso conformi a quelle ammesse nell'ambito e osservanza dei parametri edilizi previsti per gli interventi di riedificazione .

L'intervento dovrà adottare soluzioni compositive urbanistiche e dotazioni infrastrutturali pubbliche in misura non inferiore a 18 mq. per Unità di Carico Urbanistico (UCU) distinta in via di massima tra quelle previste per le zone urbane dal regolamento regionale n° 2 / 2017.

L'intervento di ristrutturazione urbanistica è assentito previa approvazione di un progetto unitario, in cui vengono determinati i pertinenti parametri edilizi, comportante la stipula di una unica convenzione con il Comune a garanzia delle obbligazioni previste in materia di realizzazione delle dotazioni pubbliche previste e della loro cessione al Comune o all'uso pubblico.

La convenzione potrà prevedere il rilascio di singoli titoli edilizi per le edificazioni previste a condizione che sia garantita la permanenza solidale da parte di tutti gli aventi causa delle obbligazioni assunte nei confronti del Comune.

Ove l'intervento di ristrutturazione urbanistica preveda la funzione d'uso residenziale le singole unità abitative previste non dovranno avere nella loro media superficie utile SU inferiore a mq. 60, e comunque in alcun caso SU inferiore a mq. 40

8 - Disciplina recupero sottotetti (art. 2 l.r. 24/2001 e s.m.)	Il recupero dei volumi sottotetto è ammesso all'interno dell'ambito con l'osservanza do quanto prescritto all'art. 48 e seguenti delle Norme generali, fatte salve le ulteriori limitazioni stabilite dalle stesse Norme per gli edifici e le fronti di particolare pregio e specificatamente individuate alla tav. STR 06 della struttura del Piano. **Individuazione delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali degli edifici e delle coperture ammesse: delle stesse Norme per gliedifici** **Coperture:** Negli interventi di recupero dei sottotetti comportanti modifiche della quota dell'estradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile, la quota di imposta delle falde non può in ogni caso essere sopraelevata più di cm. 50 .
	Dotazioni funzionali minime per la realizzazione di unità immobiliari superiori al doppio di quelle esistenti: Nel caso di interventi comportanti incremento del numero delle unità abitative in misura superiore al doppio di quelle già esistenti, per ogni unità aggiuntiva oltre il doppio delle esistenti dovrà essere previsto, nel titolo edilizio, l'obbligo del reperimento e della cessione al Comune di un posto auto pubblico, con possibilità di monetizzazione dell'obbligazione con i criteri di cui all'art. 19 sesto comma della L.R. 16/2008 e s.m.
	Altezza max. consentita per innalzamento del colmo e della gronda: m. 0,50 , fatte salve le disposizioni relative agli edifici ed alle fronti edificate di pregio.
	Percentuale di ampliamento volumetrico nel caso di modifica dell'altezza di colmo e della linea di gronda: max 20%
	Tipologia costruttiva ammessa per le aperture a filo falda: Per ciascuna falda gli abbaini , lucernai o terrazzi a tasca in essa ricavati non potranno occupare complessivamente una superficie di falda, misurata parallelamente alla stessa, superiore al 10% della sua superficie.
	Dimensione degli abbaini: larghezza massima m. 1,80
	Tipologia costruttiva dei terrazzi: I terrazzi a tasca o a pozzo ricavati all'interno delle coperture a falda sono ammessi a condizione che siano staccati di almeno m. 2,00 dal colmo del tetto e 1,00 m. dalla linea di gronda.
	interventi di recupero di volumi o superfici diversi dai sottotetti: - **Intervento ammesso: a condizione del rispetto di quanto previsto all'art. 48 delle Norme generali.**
9 - Disciplina della quantificazione della superficie accessoria (Art. 67, c.1, l.r.16/2008 e s.m.)	**Superficie accessoria (S.A. punto 15 R.E.R.) realizzabile massima sino al 40% della SU (superficie utile)** complessiva dell'immobile principale
10 – Disciplina delle pertinenze (staccate dall'edificio principale ai sensi dell'art. 17 l.r. 16/2008 e s.m.)	La realizzazione di volumi pertinenziali all'immobile principale presente nello stesso lotto è ammessa limitatamente per gli edifici a dominante residenziale e commerciale. Detti volumi debbono essere posti ad una distanza non superiore a m. 20 rispetto all'edificio principale e osservare i parametri edilizi disposti nel seguito Nel caso di volumi fuori terra sono da osservarsi i parametri edilizi di distanza previsti per la nuova edificazione con la riduzione a m. 3 nel caso di frontistanza con pareti prive di aperture e di una DC (Distanza dai confini) di m. 2,50 . Per la realizzazione di autorimesse pertinenziali interrate è sempre ammessa l'applicazione dell'articolo 9, comma 1 della legge 24 marzo 1989, n° 122 nella misura stabilita al comma 3 dell'art. 19 della L.R. 16/2008 e s.m. **Volume chiuso max. _15_mc**

	Parametri edilizi: - **Altezza max. 2,80_m;** - **Superficie coperta max. 5,00_mq;** - **Distanza max. dall'edificio principale 20_m;**
11 – Disciplina degli impianti e locali tecnologici negli Ambiti con funzione produttiva (industria, direzionale, commerciale, rimessaggi)	Non è prevista ammissibilità di locali tecnologici fuori terra ad eccezione di quelli costituenti pertinenza di volumi commerciali indicati al precedente punto 10. La realizzazione di locali aventi funzione tecnologica, interamente in interrato, è ammessa esclusivamente quale servizio alle funzioni d'uso principali ammesse nell'ambito, e per una superficie non superiore a 1/30 della superficie scoperta del lotto di intervento.
12 - Parcheggi pertinenziali per interventi sugli edifici esistenti (art. 19, comma 6 l.r. 16/2008 e s.m.)	**Per gli interventi che comportino:** • Frazionamento di unità abitative esistenti o incremento del numero delle unità abitative derivante da conversione alla destinazione abitativa da altre destinazioni, 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 unità immobiliare aggiuntiva a quelle esistenti, 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. • Nel caso di incrementi di S.U. di una unità abitativa , è previsto obbligo di dotazione di parcheggi pertinenziali nella misura di un posto auto per ogni 25 mq. o frazione superiore al 50% di detto valore eccedenti i primi 40_mq; • Sostituzione edilizia dell'immobile originario: con attribuzione di funzioni abitative obbligo di dotazione di parcheggi pertinenziali nella misura di un posto auto per ogni 25 mq. o frazione superiore al 50% di detto valore, superiori alla S.U. abitativa preesistente. Resta fermo quanto prescritto per gli interventi di recupero dei sottotetti al punto 48.3 delle Norme generali,
13 - Incrementi volumetrico per risparmio energetico (art. 67, c.3, l.r. 16/2008 e s.m.)	**Individuazione dei casi in cui è riconosciuto bonus volumetrico per progetti di nuova costruzione e ristrutturazione edilizia integrale che assicurino copertura dei consumi di calore, elettricità e raffrescamento in misura superiore almeno del 30 per cento per cento rispetto ai valori minimi obbligatori di legge esclusi gli interventi in ambiti assimilabili alle zone di tipo A ex D.M. 2.4.1968, n. 1444** **1) Nuova costruzione: percentuale da conseguire pari a 50%** **2) ristrutturazione edilizia integrale: percentuale da conseguire pari a 50%**
14 - Distanze tra gli edifici (art. 18 l.r. 16/2008 e s.m. e art. 11 R.R. 2/2017)	Parametri edilizi della nuova costruzione in ampliamento dell'esistente e della riedificazione • DF minima tra le costruzioni m. 10,00 fatta salva la conservazione delle distanze nelle porzioni ricostruite in conformità

	alla preesistenza. Ai fini dell'osservanza della distanza minima di m. 10,00 tra pareti di cui almeno una finestrata, come disposta all'art. 9 del D.M. n. 1444 del 1968, non comporta interruzione della distanza la presenza tra le pareti stesse di viabilità carrabile o pedonale.
15 – Distanze delle costruzioni dalle strade (art. 12 R.R. 2/2017)	• DS m 5.00
16 – Asservimenti pregressi (art. 71 l.r. 16/2008 e s.m.)	L'ambito non dispone di indice di edificabilità.
17 – Caratteristiche tipologiche, formali e costruttive per gli interventi previsti nell'Ambito urbanistico	In via generale tutti gli interventi aventi come oggetto il recupero degli edifici che compongono il sistema abitativo presente dovranno in ogni caso garantire la conservazione dei caratteri paesistici ed ambientali propri dell'immagine del sistema insediato, con una particolare attenzione nei confronti della salvaguardia degli spazi scoperti, che ne contribuiscono alla positiva definizione, al fine di escluderne la ulteriore trasformazione e artificializzazione. Gli interventi di recupero, interessanti gli edifici aventi una positiva valenza di immagine, dovranno rispettare ove possibile l'articolazione e la connotazione architettonica che caratterizza gli edifici stessi, evitando trasformazioni dei prospetti disposti verso la via pubblica che incidano sull'articolazione delle aperture ed in generale sul rapporto pieni/vuoti, o che ne compromettano l'apparato decorativo delle fronti. In genere nelle coperture dovranno essere mantenute le composizioni esistenti, con manto realizzato secondo i modelli tradizionali, conservando inalterate le cornici e gli elementi architettonici nella loro configurazione originaria. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di origine recente, con tipologie mutuate dai linguaggi propri dell'architettura moderna, devono essere realizzati perseguendo il mantenimento e la valorizzazione delle caratteristiche architettoniche e tipologiche dell'edificio stesso, conservandone i rapporti positivi eventualmente presenti con il contesto d'intorno immediato e gli spazi liberi pertinenziali. Nel caso di fabbricati con evidenti situazioni di alterazione della composizione volumetrica, l'intervento di recupero e/o di ampliamento deve costituire occasione di riordino e qualificazione complessiva mediante un progetto esteso all'intero edificio. Ove siano presenti allineamenti delle altezze degli edifici che costituiscono componente connotante l'immagine urbana, non può essere consentita l'elevazione del singolo elemento; Gli interventi di sostituzione edilizia, ove ammessi, devono essere realizzati con utilizzo di componenti architettoniche, tipologiche e formali finalizzate all'efficienza termica dell'involucro edilizio, al risparmio energetico ed alla autoproduzione di energia da fonti rinnovabili. La presenza di logge, balconi e terrazzi deve essere il più possibile contenuta in coerenza con i caratteri originari del prospetto. In presenza di recuperi di prospetti che presentano in origine eventuali decorazioni o componenti stilistiche documentate, ancora rilevabili anche se oggetto di interventi di trasformazione successiva ne è obbligatoria la riproposizione. In ogni caso gli elementi a decoro dei prospetti, di nuova impostazione dovranno avere disegno semplice in sintonia con il carattere dell'edificato prevalente nell'ambito dell'intorno immediato.

	L'ammodernamento degli impianti tecnologici deve comportare il minimo ingombro visivo, posizionando gli impianti all'interno degli edifici o, se tecnicamente e funzionalmente impossibile, su facciate secondarie, ovvero ricorrendo a impianti compatti quali, ad esempio, le antenne centralizzate. Qualora per gli impianti si renda necessario utilizzare la copertura deve essere garantito il minimo ingombro e previste soluzioni che ne mascherino la presenza dalle visuali pubbliche dal basso. Ai piani terreni degli edifici disposti lungo le vie pubbliche, va favorito il mantenimento della presenza di attività commerciali o a pubblici esercizi nell'obiettivo di assicurare continuità delle funzioni tradizionali qualificanti l'ambiente urbano, prevedendo il superamento di eventuali distonie presenti nel complesso delle vetrine e delle insegne. Gli interventi di ampliamento volumetrico degli edifici esistenti nei limiti consentiti dalle norme debbono essere progettati garantendo per composizione, impiego di tecnologie e materiali, un corretto rapporto con la preesistenza ed un positivo inserimento paesaggistico. In via indicativa sono da applicarsi i criteri che seguono: Non è ammesso variare in termini tipologicamente stridenti i caratteri propri di ciascun edificio e pertanto gli eventuali incrementi dell'altezza massima del fabbricato dovranno essere realizzati in misura contenuta e tale da non incidere sulla percezione stereometrica complessiva, nel rispetto ovviamente di quanto disposto dalla VBP per il sub-ambito corrispondente. Nel caso di incremento realizzato per giustapposizione laterale del nuovo volume a partire da terra è obbligatoria l'aderenza del nuovo corpo del fabbricato principale per una lunghezza non minore di ½ di quella del lato del prospetto interessato. La copertura del corpo di fabbrica aggiunto lateralmente al corpo principale potrà essere piana calpestabile in presenza di piani superiori e da essa accessibile, o a falde con materiale di rivestimento analogo a quello della copertura principale. In via generale tutti gli interventi sulle parti scoperte del sistema edificato non dovranno compromettere i valori presenti nella conformazione del giardino, dei percorsi pedonali coperti e scoperti eventualmente presenti, con una particolare attenzione alla salvaguardia delle alberature di medio o alto fusto eventualmente presenti nei giardini, che ove dovessero essere rimosse per esigenze fitologiche dovranno essere oggetto di sostituzione in sito, o alternativamente in altro sito in contiguità paesistica, previo un adeguato progetto di carattere paesistico ambientale che dimostri la piena compensazione dei valori d'immagine presenti prima e dopo l'intervento.
18 – Disciplina geologica	In via generale nei casi rilevabili dalla Tav. VER 04 di presenza di aree comprese nelle Classi 1 e 2 della Disciplina Geologica obbligo di osservanza degli articoli 20, 21 e 22 delle Norme Geologiche di Attuazione. Specifiche disposizioni sono poi previste per ciascun sub-ambito in cui l'Ambito viene ripartito.
19 – Misure di mitigazione	**(Regole di attenzione da osservare con riferimento ai contenuti del Rapporto Preliminare, del Rapporto Ambientale ed alle prescrizioni impartite in sede di**

ambientale indicate nel Rapporto ambientale, nell'eventuale Rapporto di Incidenza e derivanti dagli esiti delle pronunce ambientali.	**valutazione ambientale strategica (VAS). Nel caso di presenza di elementi della R.E.R. (Rete Ecologica Ligure), specificazione delle misure per la salvaguardia della biodiversità da adottare con riferimento ai contenuti del Rapporto di Incidenza ed alle prescrizioni impartite in sede di Valutazione di Incidenza)** Nel caso di interventi potenzialmente incidenti sul sistema ambientale di immediato riferimento, resta prescritta l'osservanza delle misure di mitigazione ambientale contenute all'art. 30.2 delle Norme Generali e nel Rapporto Ambientale facente parte della struttura del Piano, e ove occorra, nella Valutazione di Incidenza, integrate dalle prescrizioni impartite dalla Regione in sede di Valutazione Ambientale Strategica. L'ambito non comprende parti interessate dalla R.E.R.
20 – Disciplina per il controllo dell'urbanizzazione in presenza di stabilimenti soggetti alle disposizioni del D.Lgs. 105/2015 (Rischio di incidente rilevante)	Per le porzioni dell'ambito che risultano comprese all'interno delle fasce di protezione dovute alla presenza di stabilimento soggetto al D. Lgs 105/2015 sono operanti le misure a carattere cautelativo dirette a mitigare gli effetti residui percepibili oltre le aree di danno richiamate estesamente nelle Norme Generali del Piano all'art. 29
21 – Modalità di attuazione degli interventi (artt. 48, 49 l.r. 36/1997 e s.m.)	**Tipo di Intervento:** **1) Titolo abilitativo diretto:** nel caso di interventi non comportanti obbligazioni di accollo alla realizzazione di opere di urbanizzazione e di cessione di aree al Comune a fini pubblici. **2) Permesso di costruire convenzionato (vedi campo 22):** nel caso di interventi comportanti obbligazioni di accollo alla realizzazione di opere di urbanizzazione e di cessione di aree al Comune a fini pubblici.
22 - Dotazioni territoriali obbligatorie per interventi soggetti ad obbligo di convenzione urbanistica/atto unilaterale d'obbligo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione (R.R. 25 luglio 2017 n. 2, art. 5)	Sia nel caso di intervento indicato al precedente quadro 8 (disciplina recupero sottotetti) che nei casi che seguono l'entità della dotazione pubblica da prevedersi è indicata nel pertinente punto della presente scheda.. • mutamento di destinazione d'uso nei termini indicati al punto 2 (ristrutturazione edilizia) del quadro 7 • Ricostruzione per riqualificazione: di volumi esistenti con contestuale mutamento della destinazione d'uso verso quella residenziale) (punto 6 sub b. del quadro 7) • Ristrutturazione urbanistica (punto 8 del quadro 7)
23 – Interventi infrastrutturali e per dotazioni territoriali obbligatorie od aggiuntive in corso di realizzazione che interessano l'Ambito che il PUC conferma (numerazione ed identificazione dei tracciati/perimetri di intervento)	**(Numerare in ordine progressivo indicando: - la denominazione della località interessata; - la tipologia dell'infrastruttura/dotazione territoriale; - gli estremi dell'atto di approvazione; - lo stato di attuazione; - il soggetto attuatore; - i termini massimi di attuazione previsti)** All'interno dell'ambito non sono previsti interventi infrastrutturali di rilievo fatto salvo l'intervento specificato quale SETTORE n° 3 "innesto via M. di Voltaggio su via V. Veneto"
24– Quota di fabbisogno abitativo di residenza primaria da soddisfare nell'Ambito e la quota di superficie eventualmente da riservare alla realizzazione di ERS	Non si rileva la necessità di riserva a residenza primaria di quota del patrimonio abitativo di nuova produzione, né di riserva del patrimonio stesso per la destinazione a ERS.

25 – Elementi di flessibilità della disciplina urbanistico-edilizia dell'Ambito (art. 28, comma 4, l.r. 36/1997 e s.m.)	**Individuazione limiti di flessibilità per attuazione della disciplina dell'Ambito non incidenti sul carico insediativo e sul fabbisogno di dotazioni territoriali consistenti in indicazioni alternative relative a:** **1) perimetro dell'Ambito:** è ammesso che in sede di progetto il perimetro dell'ambito come presente nella tavola STR 1 sia esteso sino a m. 5 a coincidere con il limite della particella catastale già compresa in prevalenza all'interno dell'ambito. **2) disciplina urbanistico-edilizia degli interventi ammessi:** nessuna flessibilità **3) caratteristiche tipologico, formali e costruttive:** nessuna flessibilità **4) disciplina geologica (richiamo delle indicazioni di flessibilità contenute nella normativa geologica del PUC):** Ammissibilità della flessibilità indicata nelle Norme Geologiche (rif. Cap. 2°) per le sottoclassi 1, 2 e 3, e con esclusione di flessibilità per le sottoclassi 4 e 5. **5) fabbisogno abitativo residenza primaria ed eventuali quote di superficie da riservare a ERS o a edilizia convenzionata:** non pertinente **6) localizzazione e tipologia di servizi e infrastrutture: ove l'intervento previsto comprenda la realizzazione di superfici destinate a servizi o per miglioramento infrastrutturale è ammesso, che il sito individuato per l servizio o l'indicazione del miglioramento infrastrutturale da realizzarsi , siano oggetto di limitata modifica all'interno del medesimo sub-ambito a condizione che non ne sia diminuita la superficie e comunque la funzionalità per i fini pubblici a cui sono destinati.** **7) aree e casi soggetti a titolo edilizio convenzionato:** nessuna flessibilità
26 – Assorbimento di SUA/PUO vigenti ed in corso di attuazione ricadenti nell'Ambito (numerazione ed identificazione del relativo perimetro)	Non esistono strumenti attuativi approvati o vigenti all'interno dell'ambito.

27 – IDENTIFICAZIONE SETTORI A DISCIPLINA SPECIALE	**SETTORE n° 7 a monte di VIA ROMA**
	Superficie del settore mq.4.586 circa. Il settore è interessato dagli esiti di un intervento edilizio in origine assentito dal Comune e realizzato con le strutture fondazionali e limitatamente in elevazione, sino all'annullamento del relativo titolo a seguito di pronuncia definitiva del giudice amministrativo. L'area, parzialmente trasformata a seguito dell'intervento edilizio non condotto a termine. costituisce in oggi un evidente fattore di compromissione ambientale del primo versante collinare a monte della via Roma, poco a valle di un'area a villa di particolare pregio vincolata dal Piano quale ambito di conservazione (CE-VP) e classificata quale Parco Urbano all'assetto insediativo del P.T.C.P. L'accessibilità all'area è garantita in termini carrabili dalla via Roma esclusivamente attraverso una strada in parte privata di ridotto calibro (via Torino, via de Ferrari) mentre risulta perimetrata verso monte da una crosa pedonale pubblica di antico impianto che inizia da via Roma e la collega con la loc. Cà da basso.
	OBBIETTIVO DEL SETTORE L'esigenza di recupero del sito dall'attuale stato di compromissione, in termini coerenti con il sistema ambientale d'intorno induce a favorire un intervento che, in quadro economico sostenibile, consenta di pervenire ad una effettiva sistemazione dell'area con elementi di rinaturalizzazione delle superfici pur compatibili con la sistemazione di porzione dell'area stessa a parcheggio. L'intervento di recupero ambientale viene a costituire la condizione essenziale e preventiva per la rilocalizzazione di una porzione del volume privato originariamente assentito in altro sito, sempre compreso all'interno del medesimo ambito di Piano e ricompreso nel regime di tessuto Urbano del P.T.C.P. alle condizioni di seguito indicate. Il progetto di nuova edificazione dovrà essere assentito attraverso titolo edilizio convenzionato con il Comune, comportante l'obbligo a carico del soggetto attuatore di realizzare la sistemazione ambientale dell'intero settore perimetrato sulla base di specifico progetto di dettaglio da definirsi d'intesa con il Comune,
	DISPOSIZIONI PER L'INTERVENTO La realizzazione dell'intervento di riqualificazione nei termini previsti e meglio precisati in progetto di massima da approvarsi preventivamente dal Comune, attribuirà al soggetto attuatore la facoltà di edificare una entità di S.U. pari a mq. 350 (trecentocinquanta) da realizzare interamente all'interno degli Ambiti "DI RIQUALIFICAZIONE DEI SISTEMI URBANI SATURI RQ-TU" o di "DI COMPLETAMENTO DEL TESSUTO URBANO CO-TU", anche distintamente

	in un massimo di due interventi autonomi, con osservanza dei seguenti parametri edilizi: • Densità fondiaria massima della nuove edificazione rispetto al lotto in cui viene realizzata : 0,30 mq/mq • DF minima tra le costruzioni m. 10,00. • DC m. 5,0 • DS m. 5,00 • H max m. 9,50 • Lato massimo del rettangolo in cui deve essere iscrivibile la nuova edificazione m. 16,00 **Modalità di attuazione dell'edificazione privata** Previa la stipula con il Comune di unica convenzione comportante l'obbligo a carico del contraente di realizzare la sistemazione ambientale dell'intero settore perimetrato sulla base di specifico progetto di dettaglio da definirsi d'intesa con il Comune stesso, con specificazione dei termini assegnati per l'opera e le conseguenti garanzie finanziarie potrà addivenirsi al rilascio del Permesso di costruire (o 2 separati Permessi) con il quale viene utilizzata la S.U. disponibile. **Modalità di sistemazione ambientale dell'area del settore** L'intervento di sistemazione ambientale dell'area del settore dovrà prevedere una ricomposizione, in termini ecologicamente sostenibili, dell'intera area salvaguardandone le parti non compromesse dall'intervento edificatorio interrotto. La sistemazione potrà prevedere l'utilizzo degli ingombri volumetrici già presenti per un utilizzo a parcheggio privato coperto per un massimo di n° 10 box o posti auto, con formazione di copertura a tetto verde- Altri posti auto scoperti potranno essere realizzati a condizione che sia garantito la invarianza nella permeabilità del suolo rispetto alle condizioni attuali.

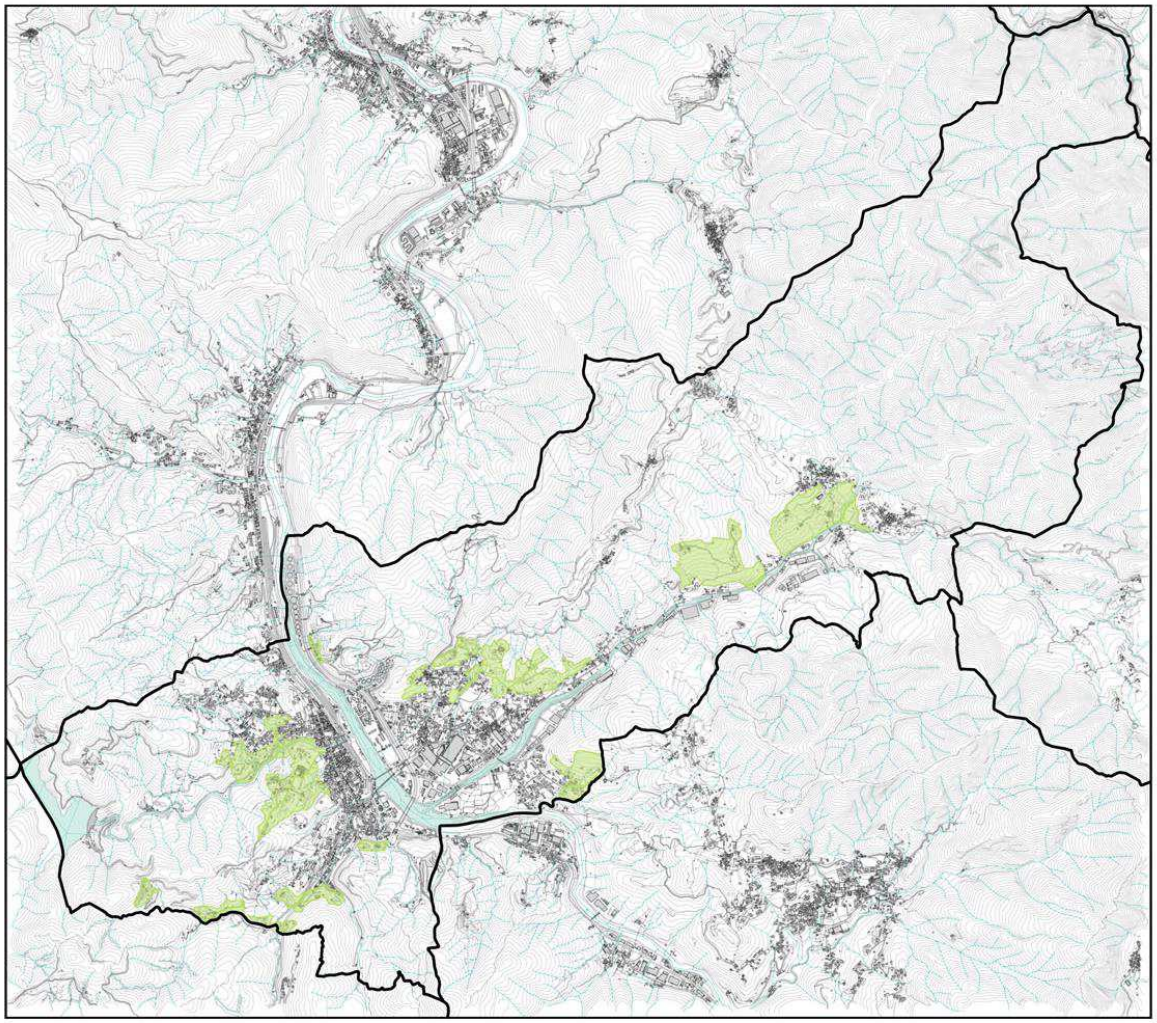
27 – IDENTIFICAZIONE SETTORI A DISCIPLINA SPECIALE	**SETTORE n° 12 via Macciò**
	Superficie del settore mq. 366 Il settore comprende una porzione di una schiera edificata posta a monte di via Macciò oltre ad un volume minore non abitativo, in corrispondenza dei quali si evidenzia la opportunità di una complessiva riqualificazione motivata oltre che dalle eliminazione di un volume presente all'interno della fascia di rispetto del corso d'acqua da esigenze viabilistiche di interesse generale.

	L'intervento previsto nel settore è conforme, per quanto riguarda la parte di competenza privata, al progetto di riqualificazione redatto con applicazione della L.R. 49/2009 e sul quale il Consiglio Comunale si è espresso favorevolmente con la Deliberazione n° …. in data ……. 2018
	OBBIETTIVO DEL SETTORE L'intervento, comporta la demolizione del corpo di fabbrica pluripiano frontistante la via Macciò, e la sua ricostruzione sempre in aderenza alla schiera edificata ma con una nuova composizione tale da valorizzare il fronte stradale, con un allineamento che consente una migliore funzionalità della sede stradale stessa. Contestualmente dovrà essere prevista la demolizione del piccolo fabbricato non abitativo esistente all'interno della fascia di rispetto del corso d'acqua La riedificazione potrà utilizzare un volume maggiorato rispetto a quello di cui è prevista la demolizione (mc. 1.315,20) , interamente localizzato al di fuori della fascia di rispetto del corso d'acqua, con osservanza dei parametri urbanistico-edilizi indicati nel seguito.
	DISCIPLINA ATTRIBUITA AL SETTORE L'edificio dovrà avere volume sino a mc 1.850 con destinazione d'uso a dominante residenziale e con osservanza dei seguenti parametri edilizi: H max: m 10,00 Distanza dalle altre costruzioni (misurata ortogonalmente): m. 10,00 Distanza dalla strada : da definirsi in sede di progetto con allineamento con le costruzioni preesistenti lungo la via Macciò. **Titolo edilizio richiesto:** Permesso di costruire su progetto unitario per l'intero settore, annesso a convenzione con il Comune con la quale il soggetto titolare assume obbligo al miglioramento infrastrutturale della viabilità pubblica della zona, per una superficie di almeno mq. 60 (sessanta).

27 – **DISCIPLINA PARTICOLARE DEI SUB-AMBITI**	
RQ-TU_1 via Gallino	Obbligo di osservanza nella porzione del sub-ambito classificata quale Em dalla VBP (vedasi tav. VER 04) di cui alle disposizioni dell'art. 6 9 delle Norme della VBP come richiamate all'art. 3.3. delle Norme Geologiche del Piano.
RQ-TU _2 Busalla centro	Obbligo di osservanza nella porzione del sub-ambito classificata quale Em dalla VBP (vedasi tav. VER 04) delle disposizioni dell'art. 6 9 delle Norme della VBP come richiamate all'art. 3.3. delle Norme Geologiche del Piano e per le porzioni classificate come aree di rispetto delle fonti idropotabili (sottoclasse 4ri) delle disposizioni di cui all'art. 15 delle Norme Geologiche
RQ-TU _3 Busalla centro (Ee della VPB)	All'interno del sub-ambito (vedasi tav. VER 04) ove sono presenti condizioni di pericolosità molto elevata (classificata Ee dalla VBP) di inondazione sono da osservarsi le disposizioni previste all'art. 11 delle Norme Geologiche e pertanto gli interventi di cui al quadro 7 sono limitati a quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo degli edifici esistenti in assenza di mutamenti di destinazione d'uso che possano comportare incrementi del carico insediativo (inteso come incrementi delle U.C.U. ai sensi del Regolamento Regionale n° 2/2017)- Non sono ammessi interventi di ricostruzione di edifici demoliti. Non sono ammessi interventi che possano comportare nuova edificazione sia autonoma che in incremento volumetrico di edifici esistenti. Sono consentiti interventi di demolizione senza possibilità di ricostruzione nel medesimo sub-ambito E' fatto inoltre obbligo di osservanza nella porzione del sub-ambito classificata come area di rispetto delle fonti idropotabili (sottoclasse 4ri) delle disposizioni di cui all'art. 15 delle Norme Geologiche
RQ-TU_4 Busalla centro . via Suardi	All'interno del sub-ambito (vedasi tav. VER 04) ove sono presenti condizioni di pericolosità elevata (classificata Eb dalla VBP) di inondazione sono da osservarsi le disposizioni previste all'art. 14 delle Norme Geologiche e pertanto sono esclusivamente ammessi, oltre a quelli elencati per il sub-ambito RQ-TU-3, gli interventi di ristrutturazione edilizia così come definiti dal D.P.R. 380/2001 e s.m. e quelli di incremento volumetrico per esigenze igieniche e funzionali delle residenze in misura sino a mc. 20 .Sono inoltre consentiti quelli interventi rubricati al quadro 7 volti a consentire gli interventi di ricostruzione per riqualificazione di edifici residenziali e non residenziali suscettibili di demolizione, a condizione che la ricostruzione avvenga nello stesso lotto dell'edificio preesistente da demolire e con eguale volumetria (spostamento dell'edificio nel lotto).

RQ-TU _5 Sarissola a monte via G. Macciò	Nessuna disposizione particolare aggiuntiva a quanto già previsto per l'intero ambito.
RQ-TU _6 Sarissola a valle via G. Macciò	All'interno del sub-ambito (vedasi tav. VER 04) ove sono presenti condizioni di pericolosità molto elevata (classificata Ee dal PAI) di inondazione sono da osservarsi le disposizioni previste all'art. 11 delle Norme Geologiche e pertanto gli interventi di cui al quadro 7 sono limitati a quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo degli edifici esistenti in assenza di mutamenti di destinazione d'uso che possano comportare incrementi del carico insediativo (inteso come incrementi delle U.C.U. ai sensi del Regolamento Regionale n° 2/2017)- Non sono ammessi interventi di ricostruzione di edifici demoliti. Non sono ammessi interventi che possano comportare nuova edificazione sia autonoma che in incremento volumetrico di edifici esistenti. Sono consentiti interventi di demolizione senza possibilità di ricostruzione nel medesimo sub-ambito

AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE DEI TERRITORI RURALI RQ-TR



1 - Elementi identificativi, denominativi, descrittivi e qualificativi dell'Ambito urbanistico

Sigla Ambito:

- **RQ-TR**

Localizzazione territoriale dell'Ambito:

Descrizione sintetica:

L'ambito, articolato in diversi plessi comprende quelle porzioni dei versanti insediati in termini sparsi ed, in qualche caso, diffusi in cui a seguito delle trasformazioni intervenute negli ultimi decenni, è ormai prevalente e caratterizzante la funzione abitativa diretta, rispetto a quella rurale originaria.
Tali porzioni corrispondono nell'area di Busalla ad un sistema attorno a via Levrero ed al Cimitero e in tratti di vallecola interna del Migliarese. Nella zona di Sarissola l'ambito costituisce parte del margine più elevato a corona dell'insediamento urbano e occupa due porzioni di media costa interna del Seminella oltre ad una limitata porzione valliva oltre Stabio.

Superficie territoriale dell'Ambito: complessivamente l'ambito assomma ad una superficie territoriale di 914.552 mq. distinta in diversi plessi collinari individuabili come segue:

Versante sinistro dello Scrivia:

Loc. Cà da basso	sup. mq. 113.808
Cascine	sup. mq. 222.552

Versante destro del Seminella:

Aree di versante	sup. mq 501.109
Loc. Boccarda	sup. mq. 7.379
Stabio	sup. mq. 69.704

Riferimento tipologie Ambiti art. 4 del R.R. n. 2 del 25 /07/2017 (Dotazioni territoriali e funzionali dei P.U.C.):
Ambito n. 17

Riferimento alle zone omogenee art. 2 D.M. 2.4.1968:

Zona tipo C

2 - Vincoli e servitù operanti sull'Ambito:

Vincoli paesaggistici/monumentali/archeologico; Cimitero di Busalla edificio vincolato dal D.Lgs. 42/2004, parte seconda. Vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142, comma 1°, , del decreto legislativo n. 42/2004 su porzioni in valle del Seminella per la distanza dei 150 m. dal corso d'acqua escluse le aree comprese nel PPA; nella parte a Sud Ovest del Comune, a Serra Groso e a valle del rio Busalletta, su limitate porzioni boscate..

Vincolo idrogeologico: interessa l'ambito a Sud Ovest in limitate zone presso Cascine alte, Costa Scaglione, Località Birra e casa Cantoniera; interamente Località Boccarda; marginalmente Costa alta ed infine l'ambito sul versante destro del Seminella all'altezza di Sarissola.

Vincolo per aree percorse da fuoco; no

Vincolo cimiteriale; presente nell'ambito attorno a Cimitero di Busalla e Sarissola, come perimetrato nella Tav. STR 01 del Piano.

Vincoli posti dai Piani di Bacino; ambiti estesi e frazionati sul territorio: generalmente non vincolati anche se interessati da alcune situazioni puntuali legate a fenomeni franosi o da aree di rispetto delle emergenze idriche. In particolare: frana quiescente in zona Cimitero di Busalla; frane quiescenti in sponda destra del Torrente Seminella all'altezza di Serra Croso e Semino; parziale settore di rispetto della risorsa idrica in Costa Scaglione e Sarissola alta.

SIC/ZPS; no

Fasce di rispetto degli elettrodotti ai sensi del DPCM 6 luglio 2003; la fascia 66kw interessa parzialmente le aree a valle della SP 35 zona di levante, mentre la fascia 132kw attraversa l'ambito a Sarissola.

Zone di tutela assoluta per la protezione degli acquiferi, ai sensi dell'art. 21 del Piano di Tutela delle Acque (PTA); approvato con DCR n. 32 del 28 marzo 2016; presente localmente in Busalla centro fino a Via Roma, Sarissola fino a Stabio e comprendente interamente la porzione dell'ambito in zona Boccarda.

3 - Regime normativo P.T.C.P. Assetto Insediativo del Livello locale (in attesa della adozione del Piano Paesaggistico regionale art. 143 D.Lgs. 42/2004 e s.m.)

IS-MA in via generale con una limitata porzione nel Capoluogo e a Sarissola a regime **TU**

ANI-MA in località Birra

L'ambito è interessato dalla seguente proposta di variante all'assetto insediativo del P.T.C.P. (Schede varianti al P.T.C.P. Insediativo):

VARIANTE n° 1 : da IS-MO B ad IS-MA

VARIANTE n° 4 : da TU ad IS-MA

Inoltre sono presenti varianti di allineamento che consistono in misure di correzione delle perimetrazioni.

4 - Indicare solo gli eventuali regimi normativi con efficacia prescrittiva di altri Piani territoriali provinciali/CMGE/Parchi operanti sull'Ambito:

nessuno

5 - Disciplina delle destinazioni d'uso (Art. 13 l.r. 16/2008 e s.m.)	**Categorie funzionali art.13, comma 1 l.r. 16/2008 e s.m. (richiamo normativo)**	**Funzioni principali previste**	**Funzioni complementari previste (max. 10% rispetto alle funzioni principali)**	**Eventuali limitazioni di cui all'art. 13, comma 2, l.r. 16/2008 e s.m.**	
				per utilizzi all'interno della stessa categoria comma 1	**per assicurare la compatibilità degli interventi con la normativa di tutela dell'ambiente**
	a) residenza **b) turistico-ricettiva** **c) produttiva e direzionale** **d) commerciale** **e) rurale** **f) autorimesse e rimessaggi** **g) servizi**	Residenza			
		Rurale			Limitatamente alle attività manifestatamente compatibili con la residenza compreso l'agriturismo
		Commerciale		Limitato ai pubblici esercizi e agli esercizi di vicinato	
		Servizi			Limitatamente a servizi alla scala minima necessaria per il servizi a rete
	Disciplina transitoria delle destinazioni d'uso esistenti in contrasto con quelle ammesse dal PUC: Sulle superfici aventi eventualmente destinazione d'uso non compresa tra quelle principali previste sono ammessi esclusivamente interventi di carattere manutentivo ordinario con divieto di incrementi di qualsiasi genere.				

<table>
<tr><td>6 – Disciplina degli edifici di pregio da conservare (Localizzazione sulla Tav. 06 di Struttura del PUC ovvero mediante descrizione del profilo caratterizzante)</td><td>Disciplina degli edifici <u>urbani</u> di pregio se presenti nell'Ambito:

non presenti</td><td>Disciplina degli edifici <u>rurali</u> di pregio:
Gli edifici di pregio aventi carattere storico costruttivo o testimoniale presenti all'interno dell'Ambito restano sottoposti alla disciplina di cui all'art. 20 delle Norme Generali del Piano</td></tr>
<tr><td rowspan="6">7 - Disciplina degli interventi edilizi sugli edifici e sulle aree edificabili (Art. 3 D.P.R. 380/2001 e s.m. e l.r. 16/2008 e s.m.)7
e
Disciplina degli interventi edilizi sugli edifici destinati alle attività di produzione agricola e per allevamenti e sue connessi alloggi da riservare al proprietario/conduttore/addetti (Art. 3 D.P.R. 380/2001 e s.m. e l.r. 16/2008 e s.m.)</td><td colspan="2">Prescrizioni generali:</td></tr>
<tr><td colspan="2">Interventi consentiti</td></tr>
<tr><td colspan="2"><u>Attività edilizia libera</u> (art. 6, comma 1, D.P.R. 380/2001 e s.m. per le eventuali prescrizioni lett. e-ter): indice di permeabilità min. 80% %</td></tr>
<tr><td colspan="2"><u>Manutenzione ordinaria</u>: sempre ammessa</td></tr>
<tr><td colspan="2">Eventuale disciplina dei mutamenti di destinazione d'uso senza opere edilizie (di cui all'art. 13bis l.r. 16/2008 e s.m.):
Ammesso esclusivamente verso le funzioni d'uso ammesse o all'interno delle stesse.</td></tr>
<tr><td colspan="2"><u>Manutenzione straordinaria</u> (art. 3, comma 1, lett. b) D.P.R. 380/2001 e s.m.):
sempre ammessa in assenza di mutamento della destinazione d'uso esistente
2) Con Frazionamento/accorpamento delle u.i.:
Gli interventi che propongano incremento del numero delle unità abitative esistenti non debbono produrre unità aventi S.U. minore di mq. 60.
Il rispetto del parametro della "Superficie Utile" non è richiesto nell'ipotesi di frazionamento di una singola unità abitativa in due distinte unità, ciascuna comunque avente SU maggiore di mq. 45</td></tr>
<tr><td colspan="2"><u>Restauro e risanamento conservativo</u> (art. 3. Comma 1, lett. c) D.P.R. 380/2001 e s.m.):
1) Senza cambio d'uso: ammesso senza condizioni
2) Con cambio d'uso compatibile: Non sono ammessi interventi comportanti la conversione alla funzione d'uso "residenza" di edifici non aventi in precedenza tale funzione d'uso quale prevalente in termini di S.U.
La conversione all'uso abitativo di parti di superfici esistenti non aventi tale destinazione pur all'interno di edifici a dominante abitativa è ammessa nei limiti di un incremento massimo del 50% della S.U. complessiva preesistente già destinata all'uso abitativo nello stesso edificio.</td></tr>
</table>

Ristrutturazione edilizia (art. 3, comma 1, lett. d), D.P.R. 380/2001 e s.m.)

1) **Modifiche esterne:** ammesse ove siano coerenti con i caratteri tipologici rurali presenti nell'immobile oggetto di intervento o comunque prevalenti all'interno del contesto.

2) **Cambio d'uso con opere edilizie:**

Ammesso verso destinazioni d'uso ammesse per l'Ambito, con le limitazioni che seguono:
Non sono ammessi interventi comportanti la conversione alla funzione d'uso "residenza" di edifici non aventi in precedenza tale funzione d'uso quale prevalente in termini di S.U.
La conversione all'uso residenziale di parti di superfici esistenti non aventi tale destinazione pur all'interno di edifici già a dominante funzione residenziale è ammessa nei limiti di un incremento massimo del 50% della S.U. complessiva preesistente già destinata a tale uso nello stesso edificio.

3) **Demolizione e ricostruzione senza incremento volumetrico:**

- **Con mantenimento della sagoma in presenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.;** ammessa
- **Con modifica della sagoma e del relativo sedime in assenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.:** ammessa esclusivamente all'interno del medesimo lotto di proprietà contigua con osservanza dei parametri edilizi disposti al punto 6 del presente quadro 6, fatta salva la conservazione delle distanze DF, DC e DS nelle porzioni ricostruite in conformità alla preesistenza.

4) **Ripristino di edifici o parti di essi crollati o demoliti di cui è accertata la preesistente consistenza volumetrica (con i relativi parametri dimensionali):**

- **Con mantenimento della sagoma originaria in presenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.:** ammessa
- **Senza mantenimento della sagoma in assenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.: .:** ammessa esclusivamente all'interno del medesimo lotto di proprietà contigua con obbligo di rispetto, in caso di modifiche della sagoma preesistente dei parametri edilizi disposti al punto 6 del presente quadro 6, fatta salva la conservazione delle distanze DF, DC e DS nelle porzioni ricostruite in conformità alla preesistenza.

Interventi di nuova costruzione

NUOVA COSTRUZIONE (art. 3, comma 1, lett. e), D.P.R. 380/2001 e s.m. ed art. 14 l.r. 16/2008 e s.m.)

1) **Ampliamento volumetrico senza demolizione**

È ammesso, limitatamente agli edifici già a dominante destinazione residenziale, in assenza di necessità di nuovi asservimenti di aree, un incremento volumetrico nella misura massima del 20% del Volume preesistente e del 25% della S.U. preesistente, motivato da esigenze di ordine igienico e/o funzionale a condizione che lo steso edificio non abbia in precedenza usufruito di incrementi del volume in assenza di asservimento.
I volumi esistenti destinati a lavoro agricolo possono essere oggetto di interventi di riqualificazione nella conservazione dei loro caratteri tipologici tradizionali con possibilità di un incremento volumetrico, in assenza di

necessità di asservimenti, esplicitamente motivato da ragioni legate all'uso agricolo dei fondi da garantirsi con apposita convenzione/impegno, e in ogni caso contenuto entro il 30% della preesistenza volumetrica documentata .

- **Ampliamento planimetrico:** ammesso con obbligo di rispetto, in caso di modifiche della sagoma preesistente dei parametri edilizi disposti al punto 6 del presente quadro 6, fatta salva la conservazione delle distanze DF, DC e DS nelle porzioni ricostruite in conformità alla preesistenza e senza riduzione delle distanze dalle strade preesistenti a misura inferiore a quella stabilita per le nuove costruzioni.
- **Ampliamento planimetrico e altimetrico:** ammesso con i parametri di distanza minima indicati sopra e dell'altezza massima che segue
- **Solo sopraelevazione:** sino all'osservanza di una H max 6,50 m

Ampliamenti volumetrici stabiliti dal PUC superiori al 20% nel rispetto dei limiti di densità fondiaria massima stabiliti all'art. 10, comma 1, del Regolamento regionale 25 luglio 2017, n. 2, in funzione della tipologia dell'Ambito del PUC:

Densità fondiaria massima 0,03 mq/mq.

2) Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione edifici residenziali max. 25 %,

Alternativamente, per tutta la durata del Piano, all'intervento incrementativo del volume esistente previsto al punto 1, ed esclusivamente per gli edifici esistenti già a carattere residenziale, di volume sino a mc. 400, ai fini di una loro riqualificazione è ammesso, senza necessità di asservimenti o di utilizzo di crediti edilizi, un incremento di volume del 30% della quota di volumetria esistente sino a mc.200, oltre al 10% della quota compresa tra 201 e 400 mc., comportante il rispetto della densità massima fondiaria dello 0,03 mq/mq da realizzarsi nel rispetto pieno dei caratteri formali e compositivi prevalenti nell'immediato intorno.

Ad integrazione del volume di ampliamento, con rispetto dell'osservanza della densità fondiaria massima prevista valgono le premialità stabilite al punto 39.1. delle Norme generali (Disposizioni in materia di contenimento dei consumi energetici e di impiego di energie rinnovabili) .

Resta in ogni caso prescritto che in tale caso l'ampliamento volumetrico complessivo non potrà eccedere la percentuale del 25% del volume preesistente e sia rispettata all'interno del lotto di edificazione da DF massima di 0,03 mq/mq.

- **Ampliamento planimetrico:** ammesso con obbligo di rispetto, in caso di modifiche della sagoma preesistente dei parametri edilizi disposti al punto 6 del presente quadro 6, fatta salva la conservazione delle distanze DF, DC e DS nelle porzioni conservate .e senza riduzione delle distanze dalle strade preesistenti a misura inferiore a quella stabilita per le nuove costruzioni.
- **Ampliamento planimetrico e altimetrico:** ammesso con osservanza delle limitazioni in materia di distanze come sopra indicato e di numero massimo di piani indicati sotto.

- **Solo sopraelevazione:** sino all'osservanza di una H max 6,50 m

3) Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione pertinenze di edifici residenziali

Ammesso nella misura massima del 15 % del volume preesistente.

- **Ampliamento planimetrico:**

ammesso con obbligo di rispetto, in caso di modifiche della sagoma preesistente dei parametri edilizi disposti al punto 6 del presente quadro 6, fatta salva la conservazione delle distanze DF, DC e DS nelle porzioni conservate .e senza riduzione delle distanze dalle strade preesistenti a misura inferiore a quella stabilita per le nuove costruzioni.

- **Ampliamento planimetrico e altimetrico:**

ammesso con osservanza delle limitazioni in materia di distanze come sopra indicato e con osservanza dell'altezza massima indicata sotto .

- **Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani:** ammesso limitatamente ad un incremento della altezza sino a m. 2,65.

4) Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione edifici non residenziali:

ammesso esclusivamente se motivato da esigenze di conduzione agricola connesse al presidio ambientale sino al 30% del volume esistente con massimo incremento comunque non valicabile pari a 60 mc. , con obbligo di rispetto, in caso di modifiche della sagoma preesistente dei parametri edilizi disposti al punto 6 del presente quadro 6, fatta salva la conservazione delle distanze DF, DC e DS nelle porzioni conservate e senza riduzione delle distanze dalle strade preesistenti a misura inferiore a quella stabilita per le nuove costruzioni.

Interventi di ricostruzione

Gli incrementi volumetrici relativi agli interventi di ricostruzione di edifici di seguito indicati sono stabiliti dal PUC nel rispetto dei limiti di densità fondiaria massima stabiliti all'art. 10, comma 1, del Regolamento regionale 25 luglio 2017, n. 2, in funzione della tipologia dell'Ambito del PUC:

Densità fondiaria massima: 0,03 **mq/mq**

Gli incrementi volumetrici relativi agli interventi di ricostruzione di edifici destinati alla produzione agricola di seguito indicati sono stabiliti dal PUC in funzione della tipologia dell'Ambito

5) Ricostruzione per riqualificazione di edifici residenziali suscettibili di demolizione:

- **Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con eguale volumetria (spostamento dell'edificio nel lotto):** ammesso
- **Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con incremento volumetrico**

Sono ammessi interventi di riqualificazione edilizia e ambientale, mediante la demolizione e ricostruzione di edifici prevalentemente residenziali, o ad essi assimilabili, già esistenti alla data del 30 giugno 2009 e legittimi sotto il profilo urbanistico, aventi una volumetria non superiore a mc 400, nei casi in cui gli edifici versino in condizioni di degrado strutturale, o siano soggetti a condizioni di rischio idraulico o geologico..

Tali edifici possono essere demoliti e ricostruiti in aree comprese all'interno del medesimo Ambito entro una distanza non

superiore a m. 50 dal sedime dell'edificio demolito, con un incremento ammissibile fino al 20% del volume esistente, nel rispetto dei parametri edilizi disposti per la nuova edificazione all'interno dell'ambito e della disciplina paesistica e con osservanza, nel caso di incremento volumetrico, di una Densità fondiaria Df massima non superiore a 0,03 mq/mq.
L'obbligo dell'osservanza della densità massima non opera nel caso l'area di riedificazione ricada entro la zona del P.T.C.P., assetto insediativo con disciplina TU.
Non è ammessa nell'ambito la ricostruzione di volumetria propria proveniente da altri ambiti.

6) Ricostruzione per riqualificazione di <u>edifici non residenziali suscettibili di demolizione</u>:

- **Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con eguale volumetria (spostamento dell'edificio nel lotto):** ammesso con osservanza delle distanze dai confini e tra le costruzioni previste per la nuova edificazione, e senza riduzione delle distanze dalle strade preesistenti, fata salva l'osservanza della DS prevista per le nuove costruzioni.

- **Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire, con incremento volumetrico** max.50% **di cui:**
  - proprio 30 %; **da credito edilizio** 20_%,

esclusivamente se motivato da esigenze di conduzione agricola connesse al presidio ambientale, con incremento sino al 50% del volume esistente entro un massimo comunque non valicabile pari a 90 mc. , con osservanza delle distanze dai confini e tra le costruzioni previste per la nuova edificazione, senza riduzione delle distanze dalle strade preesistenti e con una altezza massima non superiore a m. 4,50.
Il credito edilizio utilizzabile può provenire da qualsiasi ambito del Comune.
Le esigenze di conduzione agricola e conseguenti prestazioni in termini di presidio agricolo ed ambientale debbono essere contenute in apposito Programma di Conduzione e Sviluppo da sottoporre a convenzione con il Comune ai sensi dell'art. 35 e 36 della L.R. 36/1997 e s.m.
Il programma di conduzione e sviluppo oggetto della convenzione, può essere altresì ricondotto all'esercizio di attività agrituristiche purchè connesse a specifici impegni in materia di presidio ambientale.

- **Ricostruzione in altro lotto nello stesso' Ambito**

Ammesso, con le medesime condizioni di cui al punto precedente a condizione che la ricostruzione sia interamente ricompresa entro un perimetro esteso a un massimo di 50 metri di distanza dal sedime della costruzione oggetto di demolizione.

6) <u>Costruzione di nuovi edifici</u>:

Ammessa, con utilizzo dell'I.F. d'ambito pari a 0,01 mq/mq, su lotto contiguo di proprietà avente superficie libera e scoperta di almeno 3.000 mq. da asservirsi alla nuova edificazione, con possibilità di asservimento di altre superfici

facenti parte del medesimo ambito anche se non contigue, e con possibilità di maggiorazione della S.U. realizzabile con apporto di S.U. derivante dalla preventiva demolizione di fabbricati legittimi dotati di S.U. presenti nello stesso lotto in cui viene realizzato l'intervento di nuova costruzione sino a raggiungere una densità fondiaria (DF) massima di 0,02 mq/mq.
Nel caso di attribuzione di funzione residenziale, fermo restando che la SU minima delle unità abitative risultanti non può essere inferiore a mq. 60, è inoltre ammessa la possibilità che la maggiorazione della S.U. realizzabile possa incrementarsi sino al 30% di quanto già disponibile da apporto di S.U. derivante da credito edilizio, anche proveniente da altri ambiti del Comune, sempre a condizione che la nuova edificazione rispetti il limite di una densità fondiaria massima di 0,02 mq/mq.

Parametri edilizi della nuova costruzione a fini residenziali

- Indice di copertura IC max 4,00% (n. 11 RET) con un massimo non valicabile di mq. 120
- Indice di permeabilità territoriale/fondiario IP min 50% (n. 10 RET)
- Numero di piani max 2 oltre eventuale piano seminterrato (n. 25 RET)
- Altezza dell'edificio max_ 6,50 m (n. 28 RET)
- DF minima tra le costruzioni m. 10,00 (riducibile sino a m. 6,00 nel caso di frontistanza tra pareti ambedue prive di aperture di porte o finestre.
- DC m. 5,00
- DS m 5.00

E' ammessa la formazione di volumi destinati all'esercizio delle attività di conduzione agricola (con esclusione della residenza) nella misura definita sulla base di apposito piano di utilizzo agricolo redatto in conformità alla definizione contenuta nelle premesse alle presenti Norme (pag. 3) da approvarsi dal Comune, e da costituire oggetto di convenzione. Tali nuovi volumi non potranno comunque comportare superfici di sedime fuori terra maggiori di 1/100 della superficie totale delle aree ricomprese nel piano di utilizzo agricolo.

Parametri edilizi della nuova costruzione di servizio all'attività rurale (edifici di lavoro agricolo)

- Indice di copertura IC max 2,50% (n. 11 RET) con un massimo non valicabile di mq. 60
- Indice di permeabilità territoriale/fondiario IP min 50% (n. 10 RE)
- DF minima da costruzioni abitative m. 10,00
- DF minima tra costruzioni destinate al lavoro rurale m. 3,00
- DC m. 5,00
- DS m 10.00

	• H max m. 3,50.
8. Attività agrituristica	E' sempre ammesso che, ferme restando le disposizioni di cui alla Legge Regionale 21 novembre 2007, n.37 . e della Deliberazione della Giunta Regionale n.1563 del 2014 costituente aggiornamento della disciplina, e previa verifica della effettività dell'esercizio dell'attività da parte del competente Servizio Regionale, le strutture destinate all'attività agricola siano adeguate alla funzione agrituristica, con osservanza dei parametri di igiene edilizia disposti per le funzioni residenziali e dei pubblici esercizi.
9- Disciplina recupero sottotetti (art. 2 l.r. 24/2001 e s.m.)	Il recupero dei volumi sottotetto è ammesso all'interno dell'ambito con l'osservanza di quanto prescritto all'art. 48 delle Norme generali, con divieto di incremento delle unità abitative esistenti di oltre una unità e con osservanza di quanto disposto nel seguito. - **Coperture:** Negli interventi di recupero dei sottotetti comportanti modifiche della quota di imposta delle falde , la stessa non può in ogni caso essere più elevata di oltre i cm. 50. In corrispondenza di edifici aventi due piani fuori terra, ove sia modificata la quota di gronda la stessa non deve avere distanza maggiore di 50 cm. rispetto alla quota del mezzanino delle finestre del piano più elevato.
	Dotazioni funzionali minime per la realizzazione di unità immobiliari superiori al doppio di quelle esistenti: caso non ammissibile nell'ambito
	Altezza max. consentita per innalzamento del colmo e della gronda: m. 0,50
	Percentuale di ampliamento volumetrico nel caso di modifica dell'altezza di colmo e della linea di gronda: max 20%
	Tipologia costruttiva ammessa per le aperture a filo falda: Per ciascuna falda gli abbaini , lucernai non potranno occupare complessivamente una superficie di falda, misurata parallelamente alla stessa, superiore al 10% della sua superficie. Non è ammessa nell'ambito la formazione di terrazzi a tasca.
	Dimensione degli abbaini: larghezza massima m. 1,20
	Tipologia costruttiva dei terrazzi: non ammessi i terrazzi a pozzo/tasca
	Per gli interventi di recupero di volumi o superfici diversi dai sottotetti, indicare se si tratta di: - **Intervento ammesso:** a condizione del rispetto di quanto previsto all'art. 48. delle Norme generali.
10 - Disciplina della quantificazione della superficie accessoria (Art. 67, c.1, l.r.16/2008 e s.m.)	**Superficie accessoria realizzabile 30 % della SU (superficie utile) complessiva dell'immobile principale**
11 – Disciplina delle pertinenze (staccate dall'edificio principale ai sensi dell'art. 17 l.r. 16/2008 e s.m.)	Ammessa, con esclusione delle zone aventi disciplina ANI-MA all'assetto insediativo del P.T.C.P. , nei confronti degli edifici a dominante residenziale all'interno dello stesso lotto di proprietà e posti ad una distanza non superiore a m. 10 rispetto all'edificio principale, e con un volume massimo di 9 mc. se realizzato fuori terra e di mc. 15 se entroterra.

	Nel caso di volumi fuori terra sono da osservarsi i parametri edilizi previsti per la nuova edificazione con la riduzione a m. 3 nel caso di frontistanza con pareti prive di aperture e di una DC (Distanza dai confini) di m. 2,50 con osservanza di una altezza massima non maggiore di m. 2,80 Per la realizzazione di autorimesse pertinenziali interrate è sempre ammessa l'applicazione dell'articolo 9, comma 1 della legge 24 marzo 1989, n° 122 nella misura stabilita al comma 3 dell'art. 19 della L.R. 16/2008 e s.m. **Parametri edilizi:** - **Altezza max.** 3,00 **m;** - **Superficie coperta max.** 3 **mq;** - **Distanza max. dall'edificio principale** 10 m;
12 - Parcheggi pertinenziali per interventi sugli edifici esistenti (art. 19, comma 6 l.r. 16/2008 e s.m.)	**Per gli interventi che comportino:** • Frazionamento di unità abitative esistenti o incremento del numero delle unità abitative derivante da conversione alla destinazione abitativa da altre destinazioni, 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 unità immobiliare aggiuntiva a quelle esistenti, 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. • Nel caso di incrementi di S.U. di una unità abitativa , è previsto obbligo di dotazione di parcheggi pertinenziali nella misura di un posto auto per ogni 25 mq. o frazione superiore al 50% di detto valore eccedenti i primi 40_mq; • Sostituzione edilizia dell'immobile originario: con attribuzione di funzioni abitative obbligo di dotazione di parcheggi pertinenziali nella misura di un posto auto per ogni 25 mq. o frazione superiore al 50% di detto valore, superiori alla S.U. abitativa preesistente. Resta fermo quanto prescritto per gli interventi di recupero dei sottotetti al punto 48.3 delle Norme generali,
13 - Incrementi volumetrico per risparmio energetico (art. 67, c.3, l.r. 16/2008 e s.m.)	**Individuazione dei casi in cui è riconosciuto bonus volumetrico per progetti di nuova costruzione e ristrutturazione edilizia integrale che assicurino copertura dei consumi di calore, elettricità e raffrescamento in misura superiore almeno del 30 per cento per cento rispetto ai valori minimi obbligatori di legge esclusi gli interventi in ambiti assimilabili alle zone di tipo A ex D.M. 2.4.1968, n. 1444** **1) Nuova costruzione: percentuale da conseguire pari a 50%** **2) ristrutturazione edilizia integrale: percentuale da conseguire pari a 50%**
14 – Distanze tra gli edifici (art. 18 l.r. 16/2008 e s.m.)	**Indicare le distanze, da misurare come indicato al punto 30 del Regolamento Edilizio tipo regionale, per gli interventi ammessi nell' Ambito comportanti incremento volumetrico e nuova costruzione:** • DF minima tra le costruzioni m. 10,00 abitative • Ai fini dell'osservanza della distanza minima di m. 10,00 tra pareti di cui almeno una finestrata, come disposta all'art. 9 del D.M. n. 1444 del 1968, non comporta interruzione della distanza la presenza tra le pareti stesse di viabilità carrabile o pedonale.

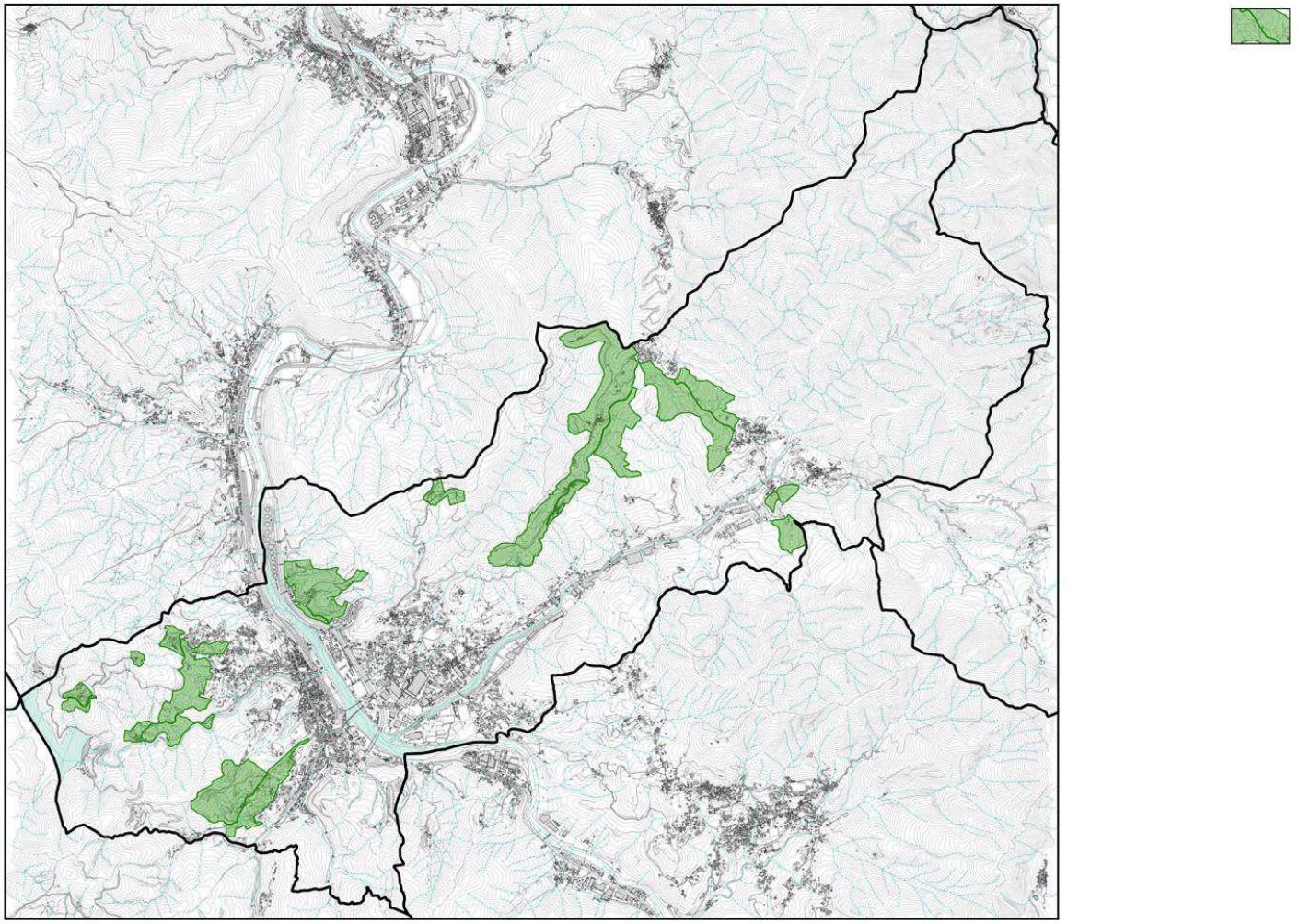
14 – Distanze delle costruzioni dalle strade (art. 12 R.R. 2/2017)	• DS minimo m. 5,00 , con possibilità per il Comune di determinare maggiori distanze in sede di progetto con preferenza delle soluzioni che comportino allineamento delle fronti verso strada e con la preesistenza d'ambito, tenendo conto, a giudizio del Comune ove ritenuto necessario, della opportunità di incremento della larghezza della carreggiata stradale, della formazione di marciapiedi o di aree di parcheggio.
15 – Asservimenti pregressi (art. 71 l.r. 16/2008 e s.m.)	Sui lotti di terreno già asserviti a fini residenziali potrà essere edificata solo la quota di S.U. eventualmente derivante dalla differenza tra la S.U. ammessa dal PUC in applicazione del relativo I.U.I. e la S.U. esistente realizzata in forza dei corrispettivi atti di asservimento in base agli indici edificatori del previgente strumento o piano urbanistico. Per gli edifici residenziali esistenti per i quali non esista agli atti dell'Ufficio Tecnico comunale il relativo progetto approvato, valgono le disposizioni di cui all'art. 73, comma 2, della l.r. 16/2008 e s.m., vale a dire si considera asservita una fascia minima di metri 5,00 attorno al perimetro dell'edificio e, comunque, non oltre il confine di proprietà, da determinarsi con riferimento alla situazione catastale. L'utilizzo dei rapporti di copertura disposti a seguito della produzione del Programma di conduzione e sviluppo agricolo, e non comportanti l'abilitazione all'insediamento di funzioni residenziali, costituisce nuovo asservimento di superfici disponibili debitamente da registrarsi, indipendentemente da eventuali asservimenti pregressi in forza di disposizioni previgenti.
16 – Caratteristiche tipologiche, formali e costruttive per gli interventi previsti nell'Ambito urbanistico	Gli interventi sugli spazi verdi di pertinenza, orti e giardini privati debbono favorire la conservazione dei caratteri tradizionali delle sistemazioni rurali, limitando le modificazioni delle quote di sistemazioni delle aree esterne entro un massimo di cm. 50 per una migliore sistemazione di corti interne in forma di giardino o corte pertinenziale e con osservanza dei criteri di invarianza della permeabilità complessiva della superficie scoperta, contenendo le pavimentazioni continue artificiali a superfici non maggiori di quelle del sedime edificato nello stesso lotto di terreno. E' ammessa la sistemazione di piccoli elementi non volumetrici di arredo dei giardini, con esclusione di elementi aventi volume interno utilizzabile. Eventuali locali tecnici da contenersi nella misura minima compatibile con la funzione svolta e comunque non eccedenti la superficie interne di mq. 6 dovranno, ove possibile, essere realizzati entro il profilo del terreno esistente esiste o in addossamento a preesistenti contenimenti. La formazione di piccole serre connesse all'esercizio delle attività agricole, e in conformità alle disposizioni vigenti in materia, è ammessa secondo il tradizionale modello con tamponamento di perimetro e di copertura in elementi leggeri e trasparenti, ed in ogni caso la serra dovrà avere superficie non superiore mq. 10 e dovrà osservare i seguenti parametri: • altezza massima al colmo m. 2,50 • distanza minima da costruzioni esterne alla proprietà m. 5,00 • distanza minima dai confini di proprietà m. 1,50 La formazione di nuove recinzioni è consentita a condizione che le stesse siano realizzate secondo modelli tradizionalmente già in uso nella zona e, ove fiancheggino viabilità ad accesso pubblico, non prevedano occlusioni visuali al di sopra dell'altezza di m. 1,10. da terra.

	In via generale le diverse porzioni che contribuiscono alla classificazione dell'ambito disposte in prevalenza nell'immediato margine pedocollinare della piana urbana presentano caratteri paesistici complessivi di buon pregio in cui è dominante il tipo edilizio a palazzina di volume contenuto, entrostante in genere in aree sistemate a giardino di pertinenza. Pur in presenza di una generale positiva qualità sia complessiva che delle singole componenti edificate, l'attribuzione all'indirizzo della "riqualificazione" operato dal Piano trova le sue motivazioni nella presenza di singole situazioni di debolezza dell'immagine degli ambiti, sia dal punto di vista paesistico che funzionale, in genere derivanti da trasformazioni del tipo edilizio originariamente presente, e da impropri utilizzi delle aree scoperte, in genere per sistemarvi parcheggi . Al fine della salvaguardia dei valori presenti e del loro recupero di qualità laddove gli stessi sono stati compromessi gli interventi ammessi dalle norme dovranno in ogni caso garantire la conservazione dei caratteri paesistici ed ambientali propri dell'immagine del sistema insediato, con una particolare attenzione nei confronti della salvaguardia degli spazi scoperti, al fine di escluderne la ulteriore progressiva artificializzazione. Gli interventi edilizi interessanti gli edifici a villino di buona qualità architettonica dovranno rispettare ove possibile l'articolazione e la connotazione architettonica che caratterizza gli edifici stessi, evitando trasformazioni dei prospetti o che ne compromettano l'apparato decorativo delle fronti. In genere nelle coperture dovranno essere sempre mantenute le composizioni esistenti, conservando inalterate le cornici e gli elementi architettonici nella loro configurazione originaria. Gli interventi sul patrimonio edilizio di tipo condominiale contemporaneo debbono valorizzare le caratteristiche architettoniche e tipologiche dell'edificio stesso, conservandone i rapporti positivi eventualmente presenti con il contesto d'intorno immediato e gli spazi liberi pertinenziali. Nel caso di fabbricati con evidenti situazioni di alterazione della composizione volumetrica, l'intervento di recupero e/o di ampliamento deve costituire occasione di riordino e qualificazione complessiva mediante un progetto esteso all'intero edificio. Ove siano presenti allineamenti delle altezze degli edifici che costituiscono componente connotante l'immagine urbana, non può essere consentita l'elevazione del singolo elemento; Gli interventi di sostituzione edilizia, limitati ai casi di fabbricati privi di valore architettonico e/o documentario devono essere realizzati con utilizzo di componenti architettoniche, tipologiche e formali finalizzate all'efficienza termica dell'involucro edilizio, al risparmio energetico ed alla autoproduzione di energia da fonti rinnovabili, alla sicurezza. In presenza di recuperi di prospetti che presentano in origine eventuali decorazioni o componenti stilistiche documentate, ancora rilevabili anche se oggetto di interventi di trasformazione successiva ne è obbligatoria la riproposizione. In ogni caso gli elementi a decoro dei prospetti, di nuova impostazione dovranno avere disegno semplice in sintonia con il carattere dell'edificato prevalente nell'ambito dell'intorno immediato. L'ammodernamento degli impianti tecnologici deve comportare il minimo ingombro visivo, posizionando gli impianti all'interno degli edifici o, se tecnicamente e funzionalmente impossibile, su facciate secondarie, ovvero ricorrendo a impianti compatti quali, ad esempio, le antenne centralizzate. Qualora per gli impianti si renda necessario utilizzare la copertura deve essere garantito il minimo ingombro e previste soluzioni armoniche di mascheramento.

	Gli interventi di ampliamento volumetrico degli edifici esistenti, nei limiti consentiti, debbono essere progettati garantendo, per la composizione e l'impiego dei materiali, un corretto rapporto con la preesistenza ed un positivo inserimento paesaggistico. A tal fine tra gli atti di progetto è prescritta la produzione di appositi elaborati grafici e descrittivi esplicitanti i criteri che hanno ordinato la progettazione. Gli eventuali incrementi dell'altezza massima del fabbricato potranno essere realizzati o in misura minima e tale da non incidere sulla percezione complessiva del fabbricato o alternativamente con l'aggiunta di un intero piano con obbligatoria riproposizione dell'originario sistema di copertura. Nel caso di incremento realizzato per giustapposizione laterale del nuovo volume a partire da terra è obbligatoria l'aderenza del nuovo corpo del fabbricato principale per una lunghezza non minore di ½ di quella del lato del prospetto interessato. I caso di corpi di fabbrica di un solo piano fuori terra, o comunque di altezza limitata e con copertura piana (ad esempio box interrati) è da favorire la formazione di "tetti verdi" di ridotto impatto paesistico ed atti a garantire un deflusso controllato delle acque meteoriche. In via generale tutti gli interventi sulle parti scoperte del sistema edificato non dovranno compromettere i valori presenti nella conformazione delle corti rurali, dei , giardini, dei percorsi pedonali scoperti presenti, con una particolare attenzione alla salvaguardia delle alberature di medio o alto fusto eventualmente presenti, che ove dovessero essere rimosse per esigenze fitologiche dovranno essere oggetto di sostituzione in sito, o alternativamente in altro sito in contiguità paesistica.
17 – Disciplina geologica	Nei casi rilevabili dalla Tav. VER 04 di presenza di aree comprese nelle Classi 1 e 2 della Disciplina Geologica obbligo di osservanza degli articoli 20, 21 e 22 delle Norme Geologiche di Attuazione. Locali limitazioni nelle superfici interessate da situazioni puntuali legate a fenomeni franosi o di rispetto delle emergenze idriche. In particolare: frana quiescente in zona Cimitero di Busalla; frane quiescenti in sponda destra del Torrente Seminella all'altezza di Serra Croso e Semino; parziale settore di rispetto della risorsa idrica in Costa Scaglione e Sarissola alta, La relativa disciplina geologica è presente dalle Norme Geologiche di Attuazione per le sottoclassi 4g (frane quiescenti) all'art. 13, e per il rispetto della risorsa idropotabile agli articoli 12 e 15.
18 – Misure di mitigazione ambientale indicate nel Rapporto ambientale, nell'eventuale Rapporto di Incidenza e derivanti dagli esiti delle pronunce ambientali.	Nel caso di interventi potenzialmente incidenti sul sistema ambientale di immediato riferimento, resta prescritta l'osservanza delle misure di mitigazione ambientale contenute all'art. 30.2 delle Norme Generali e nel Rapporto Ambientale facente parte della struttura del Piano, e ove occorra, nella Valutazione di Incidenza, integrate dalle prescrizioni impartite dalla Regione in sede di Valutazione Ambientale Strategica.
19 – Disciplina per il controllo dell'urbanizzazione in presenza di stabilimenti soggetti alle disposizioni del D.Lgs. 105/2015 (Rischio di incidente rilevante)	L'ambito è totalmente esterno alle fasce di protezione
20 – Modalità di attuazione degli	**Tipo di Intervento:**

interventi (artt. 48, 49 l.r. 36/1997 e s.m.)	**1) Titolo abilitativo diretto:** nel caso di interventi non comportanti obbligazioni a carico del titolare indicate al punto che segue. **2) Permesso di costruire convenzionato (vedi campo 20):** E' previsto nei casi in cui l'intervento oggetto del titolo risulta richiesto in applicazione del punto 6 del precedente quadro 6 e motivato da impegni contenenti la continua e durevole attività di presidio o comunque di attività di conduzione agricola contenuti in apposito piano di sviluppo agricolo. La convenzione ha durata almeno decennale e 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.
21 – Dotazioni territoriali obbligatorie per interventi soggetti ad obbligo di convenzione urbanistica/atto unilaterale d'obbligo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione (R.R. 25 luglio 2017 n. 2, art. 5)	Fatto salvo il caso di intervento indicato al precedente quadro 7 (disciplina recupero sottotetti) per il quale è previsto obbligo di accollo specificato nel quadro stesso, all'interno dell'ambito non sono previsti interventi comportanti obbligo di realizzazione di dotazioni territoriali richiamate al presente quadro.
22 – Elementi di flessibilità della disciplina urbanistico-edilizia dell'Ambito (art. 28, comma 4, l.r. 36/1997 e s.m.)	**Individuazione limiti di flessibilità per attuazione della disciplina dell'Ambito non incidenti sul carico insediativo e sul fabbisogno di dotazioni territoriali consistenti in indicazioni alternative relative a:** **1) perimetro dell'Ambito:** è ammesso che in sede di progetto il perimetro dell'ambito come presente nella tavola STR 1 sia esteso sino a m. 5 a coincidere con il limite della particella catastale giù compresa in prevalenza all'interno dell'ambito. **2) disciplina urbanistico-edilizia degli interventi ammessi:** nessuna flessibilità **3) caratteristiche tipologico, formali e costruttive:** nessuna flessibilità **4) disciplina geologica (richiamo delle indicazioni di flessibilità contenute nella normativa geologica del PUC):** Ammissibilità della flessibilità indicata nelle Norme Geologiche (rif. Cap. 2°) per le sottoclassi 1, 2 e 3, e con esclusione di flessibilità per le sottoclassi 4 e 5. **5) fabbisogno abitativo residenza primaria ed eventuali quote di superficie da riservare a ERS o a edilizia convenzionata:** non pertinente **6) localizzazione e tipologia di servizi e infrastrutture:** ove l'intervento previsto comprenda la realizzazione di superfici destinate a servizi o per miglioramento infrastrutturale è ammesso, che il sito individuato per l servizio o l'indicazione del miglioramento infrastrutturale da realizzarsi , siano oggetto di limitata modifica all'interno del medesimo sub-ambito a condizione che non ne sia diminuita la superficie e comunque la funzionalità per i fini pubblici a cui sono destinati. **7) aree e casi soggetti a titolo edilizio convenzionato:** nessuna flessibilità

AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE E DI PRESIDIO E MANTENIMENTO DEL SISTEMA AGRICOLO RQ-AG



1 - Elementi identificativi, denominativi, descrittivi e qualificativi dell'Ambito urbanistico

Sigla Ambito:	**Localizzazione territoriale dell'Ambito:**	**Riferimento alle zone omogenee art. 2 D.M. 2.4.1968:**
RQ-AG	**Descrizione sintetica:** Ambiti collinari insediati in termini sparsi della fascia alta o medio collinare entro cui sono ancora presenti i caratteri connotanti l'attività agricola matrice, sia per la presenza tuttora delle attività di conduzione, sia ove la stessa è attualmente dismessa, L'edificazione esistente ha carattere sparso o a aggregata, generalmente riconducibile agli originari impianti rurali, con rara presenza di episodi di edificazione recente realizzata con caratteristiche e linguaggi estranei alla tradizione costruttiva rurale locale. Sono presenti rilevanti porzioni non presidiate in cui è presente degrado vegetazionale e instabilità dei terrazzamenti a fasce. **Superficie territoriale dell'Ambito:** complessivamente l'ambito assomma ad una superficie territoriale di 1.468.667 mq. distinta in diversi plessi collinari individuabili come segue: Versante loc. Cascine sup. mq. 255.919 Loc. Cà da basso sup. mq. 242.207 Versante Salvarezza sup. mq. 522.703 Collina Bastia-Semino sup. mq. 227.971 Loc. Inagea sup. mq. 65.714 Loc. Boccarda sup. mq. 153.288 **Riferimento tipologie Ambiti art. 4 del R.R. n. 2 del 25 /07/2017 (Dotazioni territoriali e funzionali dei P.U.C.):** **Ambito n.** 14	**Zona tipo E**

2 - Vincoli e servitù operanti sull'Ambito:

Vincoli paesaggistici/monumentali/archeologico; presenza di vincoli (Parte Terza D.Lgs 42/2004) relativamente ad area boscata in loc. Madonna del Buon Consiglio, località Boccarda, Gruppalino e limitatamente in prossimità di Case Olivieri e Bastia; inoltre rientra nella distanza 150 m dal corso del rio Seminella nella valle omonima ad esclusione delle aree comprese nel PPA.

Vincolo idrogeologico: presente nella quasi totalità dell'Ambito salvo porzione nel versante a destra del torrente Migliarese, Cascine ed area fra Bastia, case Olivieri e Semino.

Vincolo per aree percorse da fuoco; no

Vincolo cimiteriale; no

Vincoli posti dai Piani di Bacino; ambiti estesi in termini sparsi generalmente non vincolati; sono presenti diverse sovrapposizioni locali con zone di frana attiva e quiescente: zona Diga Busalletta; zone Salvarezza e Case Oliveri; ambito tra Bastia e Semino; inoltre marginale area di tutela della risorsa idrica in Cascine alte.

SIC/ZPS; aree in prossimità di Camarza ed Inagea.

Fasce di rispetto degli elettrodotti ai sensi del DPCM 6 luglio 2003; porzione dell'ambito nella alta valle del Busalletta è interessata da fascia di rispetto di elettrodotto da 220 kw.

Zone di tutela assoluta per la protezione degli acquiferi, ai sensi dell'art. 21 del Piano di Tutela delle Acque (PTA); approvato con con DCR n. 32 del 28 marzo 2016; presenza marginale in prossimità di località Boccarda.

3 - Regime normativo P.T.C.P. Assetto Insediativo del Livello locale (in attesa della adozione del Piano Paesaggistico regionale art. 143 D.Lgs. 42/2004 e s.m.)

Parte alta di Cascine e di via Ca' da Basso **IS-MA** ed in parte **IS-MO B**

Boccarda e collina retrostante – **IS-MA**, piccola porzione in **ID-MO A** e parti più elevate in **ANI-MA**

Crinale di Salvarezza sino a monte di Bastia **IS-MA**, limitata porzione in **NI-CO**

Aree "in a gea" del versante sinistro del Seminella, **ANI-MA**

Aree tra i nuclei di Bastia e di Camarza **IS-MA**

L'ambito è interessato dalla seguente proposta di variante all'assetto insediativo del P.T.C.P. (Schede varianti al P.T.C.P. Insediativo):

VARIANTE n° 1 : da IS-MO B ad IS-MA

Inoltre sono presenti varianti di allineamento che consistono in misure di correzione delle perimetrazioni.

4 - Indicare solo gli eventuali regimi normativi con efficacia prescrittiva di altri Piani territoriali provinciali/CMGE/Parchi operanti sull'Ambito:

nessuno

5 - Disciplina delle destinazioni d'uso (Art. 13 l.r. 16/2008 e s.m.)

Categorie funzionali art.13, comma 1 l.r. 16/2008 e s.m. (richiamo normativo)	Funzioni principali previste	Funzioni complementari previste (max. 30% rispetto alle funzioni principali)	Eventuali limitazioni di cui all'art. 13, comma 2, l.r. 16/2008 e s.m.	
			per utilizzi all'interno della stessa categoria comma 1	per assicurare la compatibilità degli interventi con la normativa di tutela dell'ambiente
a) residenza **b) turistico-ricettiva** **c) produttiva e direzionale** **d) commerciale** **e) rurale** **f) autorimesse e rimessaggi** **g) servizi**	Residenza			
	Rurale			
		Servizi		Limitatamente a servizi alla scala minima necessaria per il servizi a rete

Disciplina transitoria delle destinazioni d'uso esistenti in contrasto con quelle ammesse dal PUC:

Sulle superfici aventi destinazione d'uso non prevista tra quelle principali o complementari sono ammessi esclusivamente interventi di carattere manutentivo ordinario con divieto di incrementi di qualsiasi genere.

6 – Disciplina degli edifici di pregio da conservare (Localizzazione sulla Tav. STR 06 di Struttura del PUC ovvero mediante descrizione del profilo caratterizzante)

Disciplina degli edifici <u>urbani</u> di pregio se presenti nell'Ambito:

non presenti

Disciplina degli edifici <u>rurali</u> di pregio:

Gli edifici di pregio aventi carattere storico costruttivo o testimoniale restano sottoposti alla disciplina di cui all'art. 20 delle Norme Generali del Piano

7 - Disciplina degli interventi edilizi sugli edifici destinati alle attività di produzione agricola e per allevamenti e sue connessi alloggi da riservare al proprietario/conduttore/addetti (Art. 3 D.P.R. 380/2001 e s.m. e l.r. 16/2008 e s.m.)	**Prescrizioni generali:**
	Interventi consentiti
	Attività edilizia libera (art. 6, comma 1, D.P.R. 380/2001 e s.m. per le eventuali prescrizioni lett. e-ter): indice di permeabilità min. 80% %
	Manutenzione ordinaria: sempre ammessa
	Eventuale disciplina dei mutamenti di destinazione d'uso senza opere edilizie (di cui all'art. 13bis l.r. 16/2008 e s.m.): Ammesso esclusivamente all'interno delle funzioni principali ammesse
	Manutenzione straordinaria (art. 3, comma 1, lett. b) D.P.R. 380/2001 e s.m.): sempre ammessa in assenza di mutamento della destinazione d'uso esistente **2) Con Frazionamento/accorpamento delle u.i.:** Gli interventi che propongano incremento del numero delle unità abitative esistenti non debbono produrre unità aventi S.U. minore di mq. 60. Il rispetto del parametro della "Superficie Utile" non è richiesto nell'ipotesi di frazionamento di una singola unità abitativa in due distinte unità, ciascuna comunque avente SU maggiore di mq. 45
	Restauro e risanamento conservativo (art. 3. Comma 1, lett. c) D.P.R. 380/2001 e s.m.): **1) Senza cambio d'uso:** ammesso senza condizioni **2) Con cambio d'uso compatibile:** Non sono ammessi interventi comportanti la conversione alla funzione d'uso "residenza" di edifici non aventi in precedenza tale funzione d'uso quale prevalente in termini di S.U.
	Ristrutturazione edilizia (art. 3, comma 1, lett. d), D.P.R. 380/2001 e s.m.) **1) Modifiche esterne:** ammesse ove siano coerenti con i caratteri tipologici rurali presenti nell'immobile oggetto di intervento o comunque prevalenti all'interno del contesto. **2) Cambio d'uso con opere edilizie:** Non sono ammessi interventi comportanti la conversione alla funzione d'uso "residenza" di edifici non aventi in precedenza tale funzione d'uso quale prevalente in termini di S.U. La conversione all'uso abitativo di parti di superfici esistenti non aventi tale destinazione pur all'interno di edifici a dominante abitativa è ammessa nei limiti di un incremento massimo del 15% della S.U. complessiva preesistente già destinata all'uso abitativo nello stesso edificio. **3) Demolizione e ricostruzione senza incremento volumetrico:** - **Con mantenimento della sagoma in presenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.;** ammessa - **Con modifica della sagoma e del relativo sedime in assenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.:** ammessa esclusivamente all'interno del medesimo lotto di proprietà contigua con osservanza dei parametri edilizi disposti per la nuova costruzione nel seguito del presente quadro 6, fatta salva la conservazione delle distanze DF, DC e DS nelle porzioni conservate o ricostruite in conformità alla preesistenza.

4) Ripristino di edifici o parti di essi crollati o demoliti di cui è accertata la preesistente consistenza volumetrica (con i relativi parametri dimensionali):

- **Con mantenimento della sagoma originaria in presenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.:** ammessa
- **Senza mantenimento della sagoma in assenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.: .:** ammessa esclusivamente all'interno del medesimo lotto di proprietà contigua con osservanza dei parametri edilizi disposti per la nuova costruzione nel seguito del presente quadro 6, fatta salva la conservazione delle distanze DF, DC e DS nelle porzioni conservate o ricostruite in conformità alla preesistenza.

Interventi di nuova costruzione per gli edifici destinati alla produzione agricola e relativi alloggi connessi (proprietario/conduttore/addetti)

NUOVA COSTRUZIONE (art. 3, comma 1, lett. e), D.P.R. 380/2001 e s.m. ed art. 14 l.r. 16/2008 e s.m.)

1) Parametri edilizi della nuova costruzione sia autonoma, che in riedificazione e/o ampliamento volumetrico fi edificio esistente

Parametri edilizi

- DC minima m. 5,00
- DF minima tra le costruzioni a dominante residenziale m. 10,00 abitative (riducibile sino a m. 6,00 nel caso di frontistanza tra pareti ambedue prive di aperture di porte o finestre.
- DF minima delle costruzioni abitative dalle costruzioni destinate alle scorte vive, all'allevamento degli animali ed vasche di depurazione dei liquami, concimaie e simili : m 20
- DS minima m. 5,00
- H maz m; 6,30

2) Ampliamento volumetrico senza demolizione

È ammesso, in assenza di necessità di nuovi asservimenti di aree o di utilizzo di credito edilizio, un incremento volumetrico degli edifici esistenti a carattere residenziale, aventi volumetria inferiore a mc. 600, motivato da esigenze di ordine igienico e/o funzionale, che non abbiamo da tale mai usufruito di incrementi del volume in assenza di asservimento. nella misura massima del 10% del Volume preesistente e del 15% della S.U. preesistente.

Ove l'intervento di ampliamento operi su volumi destinati a funzioni non residenziali ammesse nella zona, il contestuale incremento di volume motivato da esigenze funzionali, resta limitato al 1/10 del volume preesistente e non può essere in ogni caso superiore a mc. 30.

- **Ampliamento planimetrico:** ammesso con obbligo di rispetto, in caso di modifiche della sagoma preesistente dei parametri edilizi disposti per la nuova costruzione nel presente quadro 6, fatta salva la conservazione delle distanze DF, DC e DS

nelle porzioni conservate o ricostruite in conformità alla preesistenza, e senza riduzione delle distanze dalle strade preesistenti a misura inferiore a quella stabilita per le nuove costruzioni.

- **Ampliamento planimetrico e altimetrico:** ammesso con i parametri di distanza minima indicati sopra e dell'altezza massima che segue
- **Solo sopraelevazione:** H max 6,50 m

Ampliamenti volumetrici superiori al 20% nel rispetto delle condizioni e dei limiti dimensionali stabiliti dal PUC in funzione della tipologia dell'Ambito agricolo produttivo:

1) Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione pertinenze di edifici non residenziali : non ammesso

2) Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione edifici non residenziali: ammesso esclusivamente se motivato da esigenze di conduzione agricola nella misura sino al 30% del volume esistente con definizione di un massimo incremento comunque non valicabile pari a 60 mc. , con osservanza dei parametri edilizi disposti per la nuova costruzione nel presente quadro 6, fatta salva la conservazione delle distanze DF, DC e DS nelle porzioni conservate o ricostruite in conformità alla preesistenza.

2) Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione edifici o parti di edifici destinati alla funzione residenziale:

Alternativamente, per tutta la durata del Piano, all'intervento incrementativo del volume esistente previsto al punto 1, ed esclusivamente per gli edifici esistenti già a carattere residenziale, di volume sino a mc. 600, ai fini di una loro riqualificazione è ammesso, senza necessità di asservimenti o di utilizzo di crediti edilizi, un incremento di volume del 25% della quota di volumetria esistente sino a mc.200, oltre al 15% della quota compresa tra 201 e 600 mc., comportante in contestualità un ampliamento massimo al 30% della SU preesistente, da realizzarsi nel rispetto pieno dei caratteri formali e compositivi prevalenti nell'immediato intorno.

Ad integrazione del volume di ampliamento, e con rispetto dell'osservanza della densità fondiaria massima prevista valgono le premialità stabilite al punto 39.1. delle Norme generali (Disposizioni in materia di contenimento dei consumi energetici e di impiego di energie rinnovabili) nei casi in cui gli interventi rispondano ai requisiti richiesti, e quelle stabilite ai punti 1, 3 sub a. e 5 dell'art. 45.3. della prima parte delle Norme di Attuazione.

Resta in ogni caso prescritto che l'ampliamento volumetrico complessivo non potrà eccedere la percentuale del 25% del volume preesistente e sia rispettata all'interno del lotto di edificazione la DF massima prescritta per l'ambito.

L'intervento di ampliamento sia planimetrico che altimetrico è ammesso con obbligo di rispetto, per il volume di ampliamento dei parametri edilizi disposti per la nuova costruzione nel presente quadro 6, fatta salva la conservazione delle distanze DF, DC e DS nelle porzioni conservate o ricostruite in conformità alla preesistenza.

Interventi di ricostruzione

Gli incrementi volumetrici relativi agli interventi di ricostruzione di edifici destinati alla produzione agricola di seguito indicati sono stabiliti dal PUC in funzione della tipologia dell'Ambito

1) Ricostruzione per riqualificazione di <u>edifici residenziali suscettibili di demolizione</u>:

- **Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con eguale volumetria (spostamento dell'edificio nel lotto):** ammesso
- **Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con incremento volumetrico**

Sono ammessi interventi di riqualificazione edilizia e ambientale, mediante la demolizione e ricostruzione di edifici prevalentemente residenziali, o ad essi assimilabili, già esistenti alla data del 30 giugno 2009, legittimi sotto il profilo urbanistico e non aventi il carattere storico costruttivo o testimoniale di cui all'art. 20 delle Norme Generali del Piano, aventi una volumetria non superiore a mc 800, nei casi in cui tali edifici versino in condizioni di degrado strutturale.

Tali edifici possono essere demoliti e ricostruiti in aree comprese all'interno del medesimo lotto con un incremento ammissibile fino al 20% del volume esistente, con obbligo di rispetto, dei parametri edilizi disposti nel presente quadro 6 per la nuova costruzione, e della disciplina paesistica e con osservanza di una Densità fondiaria Df massima non superiore a 0,03 mq/mq.

Non è ammessa nell'ambito la ricostruzione di volumetria propria proveniente dall'esterno del lotto unitario ove trovasi l'edificio oggetto di demolizione.

Le unità abitative conseguite con l'intervento di ricostruzione non potranno avere Superficie Utile (SU) inferiore a mq 60

2) Ricostruzione per riqualificazione di <u>edifici non residenziali suscettibili di demolizione</u>:

- **Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con eguale volumetria (spostamento dell'edificio nel lotto):** ammesso con osservanza dei parametri edilizi disposti nel presente quadro 6 per la nuova costruzione..

- **Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire, con incremento volumetrico** max.50% **% di cui:**
  - **proprio** 30 %; **-da credito edilizio_**20_%;
- **Ricostruzione in altro lotto nello stesso Sub- Ambito agricolo produttivo, come distinto alla tabella n° 1 della presente scheda,** a condizione che la ricostruzione intervenga in area avente la medesima disciplina all'assetto insediativo del P.T.C.P. o in ogni caso intervenga in area a regime normativo IS-MA.:

a) per trasferimento di volumetria dallo stesso Ambito urbanistico con incremento max50% **di cui:**

- **proprio** 30 %; **-da credito edilizio_**20_% e a condizione che la ricostruzione intervenga in area avente la disciplina all'assetto insediativo del P.T.C.P. IS-MA. o IS-MO.B

Costruzione di nuovi edifici: (indicare in apposita tabella i parametri urbanistici in funzione della dimensione dell'azienda agricola, della tipologia colturale/allevamento e della destinazione d'uso delle nuove costruzioni, quali locali di produzione-lavorazione, conservazione e commercializzazione diretta dei prodotti agricoli, deposito e rimessa macchinari, attrezzature, scorte, residenza proprietario/conduttore addetti)

Costituisce disposizione del Piano la possibilità che, ove sia proposto un Programma di Conduzione e Sviluppo da sottoporre a convenzione con il Comune ai sensi dell'art. 35 e 36 della L.R. 36/1997 e s.m., interessante complessivamente una superficie agricola non inferiore a mq. 10.000, anche non continua ma interamente ricompresa entro la medesima porzione dell'ambito (intendendo come porzione la valle sinistra dello Scrivia, e. nella valle destra dello Scrivia le due distinte porzioni in valle destra e sinistra del Seminella), l'edificazione a fini del lavoro agricolo e della connessa residenza di presidio sia consentita nei termini che seguono:

In relazione al programma aziendale e previa inclusione nella convenzione obbligatoria (art. 35 punto 6 della L.R. 36/97) dell'impegno ad utilizzare le costruzioni assentite per supporto alle attività agricole esclusivamente per tali fini, con divieto di mutamento di destinazione, potrà applicarsi sulle superfici di asservimento un indice di utilizzazione definito come Indice Fondiario (IF) limitatamente alla funzione abitativa e definito invece come Indice di Copertura (IC), ove esclusivamente riservato a funzioni accessorie all'attività agricola (depositi, ricovero scorte ed attrezzi, fienili, stalle e simili). Il tutto in conformità alla tabella che segue:

Le indicazioni relative all'indice di copertura indicati nella tabella che segue sono da considerarsi quali valori base da applicarsi In relazione alla tipologia colturale ed alla classe dimensionale di riferimento del programma aziendale prodotto, con l'applicazione dei coefficienti correttivi indicati in calce alla tabella

Destinazione d'uso degli edifici riservati alla produzione ed alle connesse funzioni residenziali	**Dimensioni min. e max. degli edifici (mq o mc)**	**Indice di copertura max. (% superficie aziendale)**	**Indice di permeabilità territoriale (% superficie aziendale)**	**Altezza max edifici**	**Caratteristiche tipologiche, formali e costruttive (struttura, finiture esterne prospetti e serramenti, tipo copertura, manto di copertura)**
Produzione/lavorazione, scorte, Conservazione del prodotto	**Min. mq. 40 Max mq. 350**	**6%**	**90%**	**4,50**	Gli edifici di lavoro agricolo debbono riprendere i caratteri tipologici e l'impiego dei materiali secondo le buone tradizioni costruttive rurali dei luoghi, privilegiando sempre soluzioni progettuali che riducano al minimo la necessità di scavi o reinterri significativi. In via generale sono da adottarsi tipologie elementari, costituite da organismi monocellulari muniti di copertura a una o due falde preferibilmente con utilizzo per le parti a vista di rivestimenti in legno, pietra o intonaco strollato. Le aperture dovranno essere
Commercializzazione diretta dei prodotti	**Max mq. 40**	**3%**	**90%**	**4,50**	
Deposito e rimessa macchinari ed attrezzature	**Max mq. 200**	**4%**	**90%**	**4,50**	

					adeguate all'uso, con impiego di serramenti rustici
Impianti tecnologici (vasche, cisterne, centrali termiche, generatori, ecc.)	**Max mq. 40**	**3%**	**90%**	**4,50**	Serbatoi, cisterne, ricoveri, o altri elementi ad essi assimilabili, dovranno essere localizzati in modo da ridurne l'impatto oltre che ottemperare le prescrizioni relative alla sicurezza e dovranno, nel caso di particolare visibilità, essere perimetrali con una siepe sempreverde di altezza e compattezza atte ad occultarli.
Residenza proprietario/conduttore/addetti (Indice fondiario per questa funzione non può superare 0,01 ma/mq)	**100 mq. di S.U. e 430 mc. d volume**	**0,01 mq SU/mq**	**90%**	**m. 6,50**	Gli interventi di costruzione di nuovi edifici devono avvenire riprendendo caratteri tipologici e materiali tradizionali dei luoghi, privilegiando comunque soluzioni progettuali atte a minimizzare l'impatto visivo dei nuovi volumi e delle strutture connesse; in particolare l'edificio deve essere localizzato sul lotto in modo da evitare alterazioni incongrue al profilo del terreno esistente del terreno. Le costruzioni dovranno avere tipologia elementare, muniti di copertura preferibilmente a doppia falda con manto realizzato in pietra o tegole in cotto, con sporto di gronda non superiore ai 50 cm., con radice del tetto realizzata con cornice semplice o priva di modellazione, con gronde a sezione circolare. Le fronti viste dovranno essere intonacate e finite in arenino tinteggiato con colori sobri della gamma delle terre o munite di paramenti in pietra locale con conci a correre paralleli, su modello dei muri in pietra tradizionali.

						Le aperture di porte e/o finestre avranno ampiezza non superiore a mt.1,10, con infissi e serramenti a specchiatura semplice, dotate di davanzale e soglia in ardesia o in marmo. Le unità abitative realizzate non potranno avere Superficie Utile SU inferiore a mq. 60

Coefficienti correttivi da applicarsi per classe dimensionale di azienda agricola e per ciascuna relativa tipologia colturale

- colture estensive e per fienagione , prati ecc. , riduzione del 30%
- colture ortive intensive maggiorazione del 40% per i primi 2.000 mq. di superficie aziendale
- colture arboricole, frutteto maggiorazione del 15% per i primi 3.000 mq. di superficie aziendale
- Attività zootecniche e di allevamento : riduzione del 15% oltre i primi 10.000 mq. di superficie aziendale

7.bis Attività agrituristica

- E' sempre ammesso che, ferme restando le disposizioni di cui alla Legge Regionale 21 novembre 2007, n.37 . e della Deliberazione della Giunta Regionale n.1563 del 2014, e previa verifica della effettività dell'esercizio dell'attività da parte del richiedente. con preventiva approvazione da parte del competente Servizio regionale, le strutture destinate all'attività agricola siano adeguate alla funzione agrituristica, con osservanza dei parametri di igiene edilizia disposti per le funzioni residenziali e dei pubblici esercizi.

8 - Disciplina recupero sottotetti (art. 2 l.r. 24/2001 e s.m.)

Il recupero dei volumi sottotetto è ammesso all'interno dell'ambito con l'osservanza di quanto prescritto all'art. 48 delle Norme generali, con divieto di incremento delle unità abitative esistenti di oltre una unità e con osservanza di quanto disposto nel seguito.

- **Coperture:**

Negli interventi di recupero dei sottotetti comportanti modifiche della quota dell'estradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile, la quota di imposta delle falde non può in ogni caso essere più elevata di oltre i cm. 25.
In corrispondenza di edifici aventi sono a due piani fuori terra, ove sia modificata la quota di gronda la stessa non deve avere distanza maggiore di 50 cm. rispetto alla quota del mezzanino delle finestre del piano più elevato.

Dotazioni funzionali minime per la realizzazione di unità immobiliari superiori al doppio di quelle esistenti:
caso non ammissibile nell'ambito

	Altezza max. consentita per innalzamento del colmo e della gronda: m. 0,50
	Percentuale di ampliamento volumetrico nel caso di modifica dell'altezza di colmo e della linea di gronda: max 20%
	Tipologia costruttiva ammessa per le aperture a filo falda: Per ciascuna falda gli abbaini , lucernai non potranno occupare complessivamente una superficie di falda, misurata parallelamente alla stessa, superiore al 10% della sua superficie. Non è ammessa nell'ambito la formazione di terrazzi a tasca.
	Dimensione degli abbaini: larghezza massima m. 1,20
	Tipologia costruttiva dei terrazzi: non ammessi i terrazzi a pozzetto
	Per gli interventi di recupero di volumi o superfici diversi dai sottotetti, indicare se si tratta di: - **Intervento ammesso:** a condizione del rispetto di quanto previsto all'art. 48. delle Norme generali.
8 - Disciplina della quantificazione della superficie accessoria (Art. 67, c.1, l.r.16/2008 e s.m.)	**Superficie accessoria realizzabile 30 % della SU (superficie utile) complessiva dell'immobile principale**
9 – Disciplina delle pertinenze (staccate dall'edificio principale ai sensi dell'art. 17 l.r. 16/2008 e s.m.)	Ammessa, con esclusione delle zone aventi disciplina ANI-MA all'assetto insediativo del P.T.C.P.) , nei confronti degli edifici a dominante residenziale all'interno dello stesso lotto di proprietà e posti ad una distanza non superiore a m. 10 rispetto all'edificio principale, e con un volume massimo di 9 mc. se realizzato fuori terra e di mc. 30 se entroterra. Nel caso di volumi fuori terra sono da osservarsi i parametri edilizi previsti nel presente quadro 6 per la nuova costruzione, con la riduzione a m. 3 della DF nel caso di frontistanza con pareti prive di aperture e di una DC (Distanza dai confini) di m. 2,50 con osservanza di una altezza massima non maggiore di m. 2,80 Per la realizzazione di autorimesse pertinenziali interrate è sempre ammessa l'applicazione dell'articolo 9, comma 1 della legge 24 marzo 1989, n° 122 nella misura stabilita al comma 3 dell'art. 19 della L.R. 16/2008 e s.m. **Parametri edilizi:** - **Altezza max.** 3,00 **m;** - **Superficie coperta max.** 3 **mq;** - **Distanza max. dall'edificio principale** 10 m;
10 - Parcheggi pertinenziali per interventi sugli edifici esistenti (art. 19, comma 6 l.r. 16/2008 e s.m.)	**Per gli interventi che comportino:** • Frazionamento di unità abitative esistenti o incremento del numero delle unità abitative derivante da conversione alla destinazione abitativa da altre destinazioni, 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 unità immobiliare aggiuntiva a quelle esistenti, 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. • Nel caso di incrementi di S.U. di una unità abitativa , è previsto obbligo di dotazione di parcheggi pertinenziali nella misura di un posto auto per ogni 25 mq. o frazione superiore al 50% di detto valore eccedenti i primi 40_mq; • Sostituzione edilizia dell'immobile originario: con attribuzione di funzioni abitative obbligo di dotazione di parcheggi pertinenziali nella misura di un posto auto per ogni 25 mq. o frazione superiore al 50% di detto valore, superiori alla S.U. abitativa preesistente. Resta fermo quanto prescritto per gli interventi di recupero dei sottotetti al punto 48.3 delle Norme generali,
11 - Incrementi volumetrico per risparmio energetico (art. 67, c.3, l.r. 16/2008 e s.m.)	**1) Nuova costruzione: percentuale da conseguire pari a 50%** **2) ristrutturazione edilizia integrale: percentuale da conseguire pari a 50%**
12 – Distanze tra gli edifici (art. 18 l.r. 16/2008 e s.m.)	**Parametri edilizi della nuova costruzione e della riedificazione** • DF minima tra le costruzioni m. 10,00 abitative (riducibile sino a m. 6,00 nel caso di frontistanza tra pareti ambedue prive di aperture di porte o finestre. • DF minima delle costruzioni abitative dalle costruzioni destinate alle scorte vive, all'allevamento degli animali ed vasche di depurazione dei liquami, concimaie e simili : m 20 Ai fini dell'osservanza della distanza minima di m. 10,00 tra pareti di cui almeno una finestrata, come disposta all'art. 9 del D.M. n. 1444 del 1968, non comporta interruzione della distanza la presenza tra le pareti stesse di viabilità carrabile o pedonale.
13 – Distanze delle costruzioni dalle strade (art. 12 R.R. 2/2017)	• DS minimo m. 5,00.
14 – Asservimenti pregressi (art. 71 l.r. 16/2008 e s.m.)	Sui lotti di terreno già asserviti a fini residenziali potrà essere edificata solo la quota di S.U. eventualmente derivante dalla differenza tra la S.U. ammessa dal PUC in applicazione del relativo I.U.I. e la S.U. esistente realizzata in forza dei corrispettivi atti di asservimento in base agli indici edificatori del previgente strumento o piano urbanistico. Per gli edifici residenziali esistenti per i quali non esista agli atti dell'Ufficio Tecnico comunale il relativo progetto approvato, valgono le disposizioni di cui all'art. 73, comma 2, della l.r. 16/2008 e s.m., vale a dire si considera asservita una fascia minima di metri 5,00 attorno al perimetro dell'edificio e, comunque, non oltre il confine di proprietà, da determinarsi con riferimento alla situazione catastale. L'utilizzo dei rapporti di copertura disposti a seguito della produzione del Programma di conduzione e sviluppo agricolo, e non comportanti l'abilitazione all'insediamento di funzioni residenziali, in conformità al quadro 7 della presente scheda, costituisce nuovo asservimento di superfici disponibili debitamente da registrarsi, indipendentemente da eventuali asservimenti pregressi in forza di disposizioni previgenti.
15 – Caratteristiche tipologiche, formali e costruttive per gli interventi previsti	Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente devono essere improntati alla salvaguardia dell'identità degli edifici tradizionali - e del loro rapporto con il territorio, e alla salvaguardia dei manufatti che siano testimonianza di cultura materiale o

nell'Ambito urbanistico	di tipologie costruttive tradizionali. Negli edifici a dominante abitativa rurale dovranno essere conservate le composizioni esistenti della copertura, a doppia falda o a padiglione, Lo sporto di gronda dovrà essere limitato rispetto al filo esterno della muratura perimetrale dell'edificio e il raccordo alla radice del tetto dovrà conservare le cornici e gli elementi architettonici nella loro configurazione originaria. Gli interventi devono essere realizzati nel rispetto delle tecniche costruttive tradizionali tipiche della zona o delle peculiarità dell'organismo edilizio esistente, evitando la realizzazione di superfetazioni o elementi incongrui. Non sono ammesse modificazioni dei prospetti, fatti salvi i casi di ampliamento consentiti e quelli comportanti la regolarizzazione e il riordino delle bucature. Nel caso di interventi, compatibili con le disposizioni in materia urbanistica, che comportino incremento del volume esistente essi debbono essere progettati nel rispetto degli elementi compositivi e linguistici che caratterizzano l'edificio principale sulla base di un processo critico di interpretazione di modalità di accrescimento volumetrico che garantisca per composizione, impiego di tecnologie e materiali, un corretto rapporto con la preesistenza ed un positivo inserimento paesaggistico. Gli incrementi potranno essere realizzati in sopraelevazione dell'intero edificio interessato con obbligatoria riproposizione dell'originario sistema di copertura. In ogni caso l'intersezione del piano di prospetto con l'intradosso della copertura non potrà eccedere m.0,40 dal mezzanino del più elevato ordine di bucature del prospetto stesso. Nel caso di incremento realizzato per giustapposizione laterale del nuovo volume a partire da terra è obbligatoria l'aderenza del nuovo corpo del fabbricato principale per una lunghezza non minore di ½ di quella del lato del prospetto interessato. Gli edifici tradizionali e che identificano la strutturazione storica o l'antico uso del territorio, indicativamente conservati tuttora nella consistenza presente nella iconografia storica, oltre ai manufatti di interesse documentario quali ad esempio: ricoveri in pietra a secco, seccherecci ecc., non possono essere oggetto di interventi di demolizione o di sostituzione edilizia. Gli interventi di costruzione di nuovi edifici devono avvenire riprendendo caratteri tipologici e materiali tradizionali dei luoghi, privilegiando comunque soluzioni progettuali atte a minimizzare l'impatto visivo dei nuovi volumi e delle strutture connesse; in particolare l'edificio deve essere localizzato sul lotto in modo da evitare alterazioni incongrue al profilo del terreno esistente del terreno. Le costruzioni di servizio all'attività agricola dovranno avere tipologia elementare, costituita da organismi monocellulari muniti di copertura a una o a doppia falda con manto realizzato in pietra o tegole in cotto, con sporto di gronda non superiore ai 30 cm., con radice del tetto realizzata con cornice semplice o priva di modellazione, con gronde a sezione circolare. Le fronti viste potranno essere intonacate e finite in arenino tinteggiato con colori sobri della gamma delle terre o munite di paramenti in pietra locale con conci a correre paralleli, su modello dei muri in pietra tradizionali. Le aperture di porte e/o finestre avranno ampiezza non superiore a mt.1,20, con infissi e serramenti in legno verniciato, a specchiatura semplice, dotate di davanzale e soglia in ardesia o in marmo, con la sola eccezione dell'unica apertura di dimensione maggiore per il ricovero del bestiame o dei mezzi agricoli

	Serbatoi, cisterne, ricoveri, o altri elementi ad essi assimilabili, dovranno essere localizzati in modo da ridurne l'impatto oltre che ottemperare le prescrizioni relative alla sicurezza e dovranno, nel caso di particolare visibilità, essere perimetrali con una siepe sempreverde di altezza e compattezza atte ad occultarli. I manufatti in pietra a secco ed i muri di fascia devono essere mantenuti e ripristinati con utilizzo della medesima tecnica costruttiva con la quale sono stati costruiti, utilizzando nella maggior misura possibile il materiale di recupero di provenienza locale. La realizzazione di nuovi contenimenti, preferibilmente dovrà prevedere che i muri siano dotati di rivestimento in conci di pietra di provenienza locale, di adeguato spessore, posati a corsi orizzontali secondo la tecnica tradizionale, con riscagliati ed in assenza di elementi cementizi a vista, quali cordoli o dadi di fondazione. In alternativa, è comunque prescritta la formazione di un rivestimento in elementi rampicanti vegetale. La realizzazione di scavi e reinterri dovrà essere tale da non interferire con la percezione del paesaggio e quindi da non interferire con visuali panoramiche, ed in ogni caso la alterazione prodotta dovrà rispettare la sezione geometrica del versante senza alterarne l'angolo di inclinazione generale. L'area di pertinenza intorno agli edifici, deve mantenere superfici permeabili per almeno il 50% della superficie totale, le parti pavimentate possono essere realizzate con materiali lapidei o con mattonata o con acciottolato, le altre superfici se necessario saranno adeguatamente drenate. Gazebi, pergolati, elementi di arredo, sono ammessi nelle realizzazioni che adottano disegni e tecniche congrui con il linguaggio dell'edificio a cui sono annessi e utilizzano materiali naturali: ferro, legno, pietra. Non sono consentite alterazioni dei tracciati viari esistenti, sui quali possono essere eseguiti solo interventi di manutenzione e puntuali adeguamenti, sempre nel rispetto degli elementi tradizionali esistenti, quali muri di delimitazione, muri con testa "a cresta", fondo in lastricato o acciottolato, ecc.. I piccoli spiazzi e l'innesto di accessibilità laterali sulle strade appartenenti alla rete locale devono essere riqualificati con la medesima attenzione, in quanto elementi dello stesso paesaggio. Eventuali tratti di nuova realizzazione devono seguire il naturale andamento dei terreni, in modo tale da ridurre la necessità di opere di sostegno o movimenti di terra; deve essere limitata la realizzazione di strutture in calcestruzzo a vista, privilegiando l'impiego di materiale lapideo locale posato con la tecnica tradizionale dei muri di fascia o opere di "ingegneria naturalistica" a ridotto impatto visivo. Non sono consentiti interventi e modifiche dell'uso del suolo che compromettano visivamente punti di interesse geologico e geomorfologico, quadri panoramici e vedute significative in relazione al contesto. I percorsi storici e le antiche mulattiere devono essere salvaguardati unitariamente a tutti gli elementi che concorrono a definirne il tracciato ed a qualificarne l'identità come i fondi stradali in acciottolati, i gradoni e scalini in pietra.

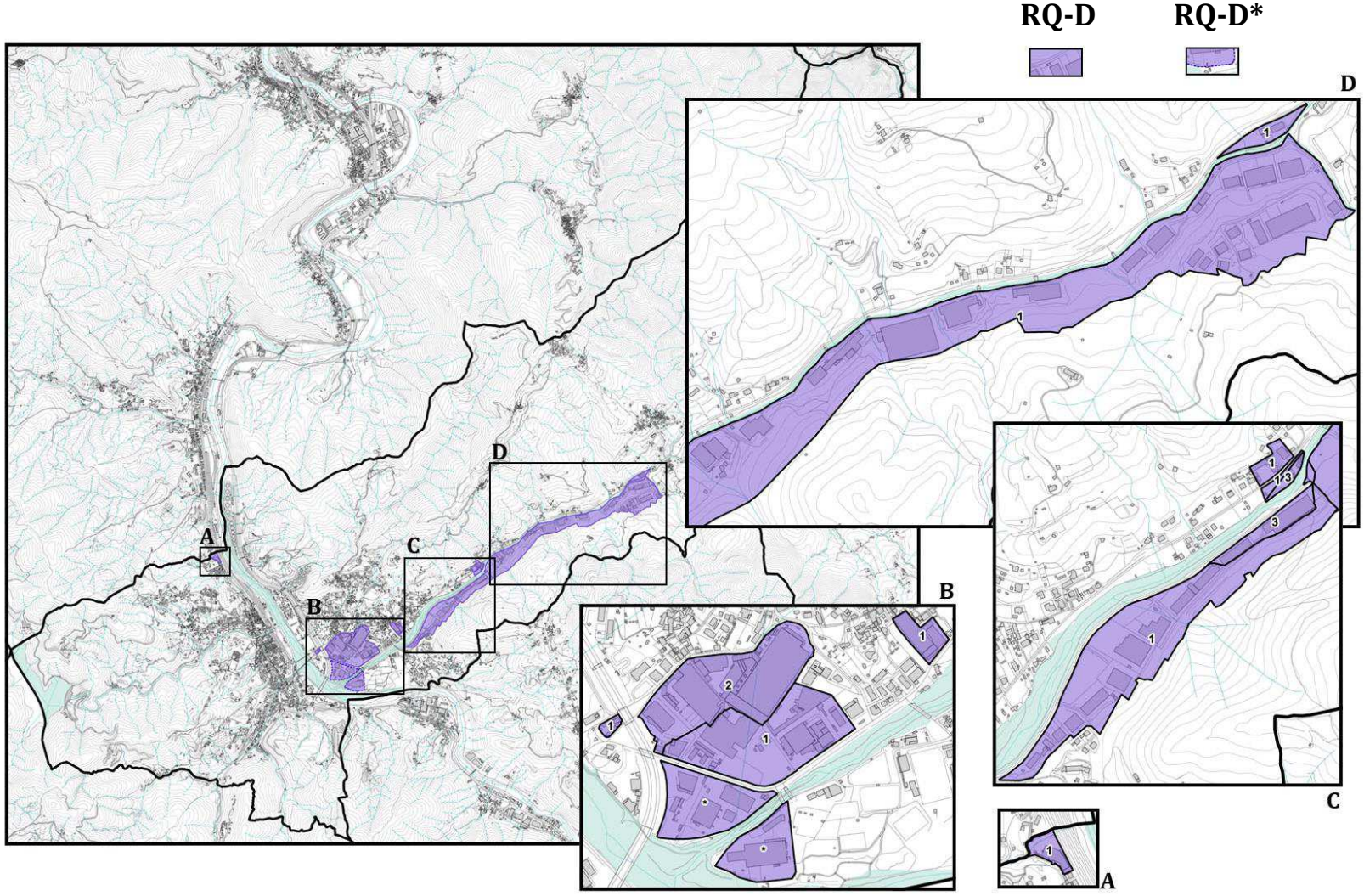
16 – Disciplina geologica	Nei casi rilevabili dalla Tav. VER 04 di presenza di aree comprese nelle Classi 1 e 2 della Disciplina Geologica obbligo di osservanza degli articoli 20, 21 e 22 delle Norme Geologiche di Attuazione. Limitazioni alla fruizione del territorio nelle aree zone interessate da frana attiva o quiescente (vedasi tav. VER 04) : zona Diga Busalletta; zone Salvarezza e Case Oliveri; ambito tra Bastia e Semino; ed inoltre marginale area di tutela della risorsa idrica in Cascine alte, ai sensi delle Norme Geologiche di Attuazione: rispettivamente per le sottoclassi 5g Frana attiva (art. 10) 4g frana quiescente (art. 13) e 5ri tutela assoluta risorsa idropotabile (art. 12) e 4ri rispetto risorsa idropotabile (art. 15)
17 – Misure di mitigazione ambientale indicate nel Rapporto ambientale, nell'eventuale Rapporto di Incidenza e derivanti dagli esiti delle pronunce ambientali.	Nel caso di interventi potenzialmente incidenti sul sistema ambientale di immediato riferimento, resta prescritta l'osservanza delle misure di mitigazione ambientale contenute all'art. 30.2 delle Norme Generali e nel Rapporto Ambientale facente parte della struttura del Piano, e ove occorra, nella Valutazione di Incidenza, integrate dalle prescrizioni impartite dalla Regione in sede di Valutazione Ambientale Strategica.
18 – Disciplina per il controllo dell'urbanizzazione in presenza di stabilimenti soggetti alle disposizioni del D.Lgs. 105/2015 (Rischio di incidente rilevante)	All'interno della zona di Boccarda , in relazione alla presenza condizioni di rischio diretto e di appartenenza alle fasce A e B di rischio indotto dalla presenza di attività di azienda a rischio di incidente rilevante sono integralmente da osservarsi le speciali disposizioni in materia previste dal documento ERIR approvato e da quelle riportate estesamente all'art. 26 delle Norme di Attuazione.
19 – Modalità di attuazione degli interventi (artt. 48, 49 l.r. 36/1997 e s.m.)	**Tipo di Intervento:** **1) Titolo abilitativo diretto:** nel caso di interventi non comportanti interventi per i quali è prevista la produzione Programma di conduzione e sviluppo agricolo e comportanti conseguenti obbligazioni a carico del soggetto attuatore. **2) Permesso di costruire convenzionato (vedi campo 20):** E' previsto nei casi in cui l'intervento oggetto del titolo viene giustificate da specifiche esigenze connesse alla conduzione dei fondi agricoli ed alla attività zootecnica, alla continua e durevole attività di presidio indicate . La convenzione viene formata ai sensi artt. 35 e 36 della L.R. 36/1997 e s.m., tra il Comune ed il soggetto attuatore, e prevede in via generale : 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 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 all'immobile interessato di una destinazione d'uso rurale nell'ambito delle destinazioni d'uso di lavoro agricolo, con esclusione della residenza.
20 – Prestazioni ambientali, interventi strutturali e di integrazione della armatura viaria, delle reti tecnologiche e delle dotazioni territoriali a servizio dell'ambito agricolo produttivo (R.R. 25 luglio 2017 n. 2, art. 5)	Vedasi punto precedente
21 – Elementi di flessibilità della disciplina urbanistico-edilizia dell'Ambito (art. 28, comma 4, l.r. 36/1997 e s.m.)	**Individuazione limiti di flessibilità per attuazione della disciplina dell'Ambito non incidenti sul carico insediativo e sul fabbisogno di dotazioni territoriali consistenti in indicazioni alternative relative a:** **1) perimetro dell'Ambito:** è ammesso che in sede di progetto il perimetro dell'ambito come presente nella tavola STR 1 sia esteso sino a m. 5 a coincidere con il limite della particella catastale giù compresa in prevalenza all'interno dell'ambito. **2) disciplina urbanistico-edilizia degli interventi ammessi:** nessuna flessibilità **3) caratteristiche tipologico, formali e costruttive:** nessuna flessibilità **4) disciplina geologica (richiamo delle indicazioni di flessibilità contenute nella normativa geologica del PUC):** Ammissibilità della flessibilità indicata nelle Norme Geologiche (rif. Cap. 2°) per le sottoclassi 1, 2 e 3, e con esclusione di flessibilità per le sottoclassi 4 e 5. **5) fabbisogno abitativo residenza primaria ed eventuali quote di superficie da riservare a ERS o a edilizia convenzionata:** non pertinente **6) localizzazione e tipologia di servizi e infrastrutture:** ove l'intervento previsto comprenda la realizzazione di superfici destinate a servizi o per miglioramento infrastrutturale è ammesso, previo giudizio insindacabile del Comune, che il sito individuato per l servizio o l'indicazione del miglioramento infrastrutturale da realizzarsi , siano oggetto di limitata modifica all'interno del medesimo sub-ambito a condizione che non ne sia diminuita la superficie e comunque la funzionalità per i fini pubblici a cui sono destinati. **7) aree e casi soggetti a titolo edilizio convenzionato:** nessuna flessibilità

22 – IDENTIFICAZIONE SETTORI A DISCIPLINA SPECIALE	**SETTORE n° 4 Piana Nardin**
	Superficie del settore mq. 5.000 Il settore corrisponde ad un'area di proprietà pubblica, posta in sponda sinistra della parte alta del rio Busalletta in cui è presente l'uscita del camino di sfiato della galleria ferroviaria dei Giovi in cui il piano del ferro risulta più basso di circa 19 metri. Il settore viene individuato, per la sua localizzazione tra la sponda del rio ed il tracciato del collegamento tra Cascine e Case Albergo e per le sue caratteristiche di radura piana già di proprietà pubblica, a costituire polarità significativa nel sistema della fruizione escursionistica verso il lago della Busalletta. Pertanto all'interno del settore viene esplicitamente ammessa la possibilità di interventi volti all'attrezzaggio del sito al servizio della domanda escursionistica leggera, comprendenti oltre che la colloca di arredi esterni fissi (panchine, tavoli, barbecue, punto acqua) la sistemazione di un volume di semplice tipologia rurale, realizzato prevalentemente in legno, di superficie coperta sino a mq. 10 oltre a mq. 3 di tettoia

AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE DELLE AREE ECONOMICHE PRODUTTIVE RQ-D e RQ-D*

(con il contrassegno * posto dopo l'acronimo AR-D, è identificato un sub-ambito, al cui interno opera una disciplina, diversa di quella generale, relativamente all'ammissibilità della media distribuzione commerciale)



0 - EVENTUALE SUDDIVISIONE DELL'AMBITO IN DISTINTI SUB-AMBITI SOGGETTI A DISCIPLINA PARTICOLARE (vedasi quadro in calce alla scheda)

Sigla Ambito:		
RQ-D e RQ-D*	L'ambito risulta articolato in tre distinti sub-ambiti: - **RQ-D-1** classificante l'insieme delle aree produttive esistenti non esposte a rischio di esondabilità definito dalla VPB di grado elevato o molto elevato, e comprendenti oltre alla fascia insediata in forma industriale, esito in gran parte nel lato di sinistra del Seminella di pregressa realizzazione di strumento attuativo e che interessa limitate porzioni della piana in riva destra del Seminella a prevalente carattere artigianale, l'area della piana centrale di Sarissola, comprendente il settore n° 6 e la zona in cui era allocata l'antica fonderia Berck a confine NW del Comune (settore n° 1) - **RQ-D-2** la quota di aree insediati a carattere produttivo nella piana di Sarissola esposte a rischio di esondabilità definito dalla VPB di grado elevato Ee o molto elevato Eb; - **RQ-D-3**. Il sub-ambito corrisponde alle marginali porzioni dell'insediamento produttivo ai due lati del Seminella interessati da condizioni di rischio di esondabilità del Seminella di grado molto elevato Ee, ed elevato Eb - **RQ-D*** corrispondente a porzione del sistema produttivo/commerciale di media distribuzione, posto su ambedue le sponde del Seminella immediatamente prima del suo innesto nello Scrivia; interessato in termini marginali da condizioni di rischio di esondabilità di grado molto elevato Ee, elevato Eb e medio Em nella estremità della sponda sinistra del Seminella prima dell'innesto nello Scrivia. come rappresentato nella Tavola STR 01 della struttura del Piano	

1 - Elementi identificativi, denominativi, descrittivi e qualificativi dell'Ambito urbanistico

Sigla Ambito:		**Riferimento alle zone omogenee art. 2 D.M. 2.4.1968:**
RQ-D **RQ-D***	**<u>Localizzazione territoriale dell'Ambito:</u>** **Descrizione sintetica:** Corrispondono alle aree interessate da attività produttive in atto, che vengono confermate ed integrate, presenti nella piana di Sarissola e da ambo i lati della confluenza del Seminella nello Scrivia e lungo la sponda sinistra del Seminella.(via Fontanelle) , salvo due limitate aree in riva destra. L'ambito si estende a comprendere l'area della Ex Ferriera Berck lungo la SP 34 al confine con il Comune di Ronco Scrivia. **<u>Superficie territoriale dell'Ambito</u>:** Considerando che l'ambito è interessato in parte da aree ad esondabiltà molto elevata (Ee) o elevata (Eb) si	**Zona tipo D**

possono, avuto riguardo alla suddivisione in sub-ambiti definita sopra, dettagliare per ciascuno di essi le condizioni di rischio idraulico, con le relative superfici:

Sub-Ambito RQ-D-1 compl. Mq. 362,945

RQ-D_1	Sarisssola esterna alle zone a rischio Ee e Eb	mq. 65.075
RQ-D_1	Via XXV Aprile (ex Berck) esterna alle zone a rischio Ee e Eb	mq. 4.526
RQ-D_1	Sponda sinistra Seminella esterna alle zone a rischio Ee e Eb	mq. 299.934
RQ-D_1	Sponda destra Seminella esterna alle zone a rischio Ee e Eb	mq. 12.450
RQ-D_1	Sponda sinistra Seminella piccola parte con classifica (Eb)	mq. 430
RQ-D_1	Sponda destra Seminella piccola parte con classifica (Eb)	mq. 465

Sub-Ambito RQ-D-2

RQ-D_2 Sarisssola porzione con classifica Ee mq 50.384

Sub-Ambito RQ-D-3

RQ-D_3 porzioni lungo il Seminella con classifica Ee/Eb mq 11.387

Sub-Ambito RQ-D*

RQ-D*	Sponda destra del Seminella esterna alle zone a rischio Ee e Eb	mq. 25.175
RQ-D*	Sponda destra del Seminella piccola parte con classifica (Eb)	mq. 464
RQ-D*	Sponda sinistra del Seminella esterna alle zone a rischio Ee e Eb	mq. 17.237

per un totale complessivo di mq. 42.876

Stima della densità territoriale esistente al momento dell'adozione del PUC:

media espressa in Indice di Copertura IC - Parte RQ-D = 0,40 mq /mq , (SC/ST)
Parte RQ-D* = 0,50 mq /mq , (SC/ST)

Riferimento tipologie Ambiti art. 4 del R.R. n. 2 del 25 /07/2017 (Dotazioni territoriali e funzionali dei P.U.C.):

Ambito n. 17

2 - Vincoli e servitù operanti sull'Ambito:

Vincoli paesaggistici/monumentali/archeologico: vincolo D.Lgs. 42/2004 , parte terza – fascia 150 m. sponda torr. Seminella nelle aree escluse dal PPA ed alcune porzioni del versante a sinistra del Seminella in quanto considerate boscate secondo P.T.C.P. Vegetazionale; Ex Ferriera Berck (presenza di vincolo ai sensi Parte Seconda del D. Lgs 42/2004 e s.m. e int.).

Vincolo idrogeologico: si, all'interno dell'ambito in sponda destra e sinistra del torrente Seminella.

Vincolo per aree percorse da fuoco: no

Vincolo cimiteriale; no
Vincoli posti dai Piani di Bacino per aree esondabili: presenza di locali settori soggetti a rischio esondabilità molto elevata o elevata (Zona Sarissola-Prele; limitati lembi sponde Seminella).
SIC/ZPS: no
Fasce di rispetto degli elettrodotti ai sensi del DPCM 6 luglio 2003: si, da fasce 66kw e da 132kw a Sarissola.
Zone di tutela assoluta per la protezione degli acquiferi, ai sensi dell'art. 21 del Piano di Tutela delle Acque (PTA); approvato con DCR n. 32 del 28 marzo 2016; Interessa l'intero ambito ad esclusione di una porzione a Nord Est, sul versante a destra del fiume Seminella.

3 - Regime normativo P.T.C.P. Assetto Insediativo del Livello locale (in attesa della adozione del Piano Paesaggistico regionale art. 143 D.Lgs. 42/2004 e s.m.)
(Nota: in sede di adozione del PUC si deve indicare il regime normativo relativo alle eventuali proposte di modifica del PTCP, numerate, e tra parentesi il regime normativo vigente)

ID-MO.A salvo un tratto lungo via Fontanelle sull'argine del Seminella in **IS-MA**, tuttavia scoperto e sistemato al servizio delle attività produttive ed l'area interessata dell'ex ferriera Berck che rientra in **TU**.

Non sono previste varianti al P.T.C.P. Assetto insediativo, tuttavia varianti di allineamento in misura di correzione delle perimetrazioni.

4 - Indicare solo gli eventuali regimi normativi con efficacia prescrittiva di altri Piani territoriali regionali/provinciali/CMGE/Parchi operanti sull'Ambito:
nessuno

5 - Disciplina delle destinazioni d'uso (Art. 13 l.r. 16/2008 e s.m.)	**Categorie funzionali art.13, comma 1 l.r. 16/2008 e s.m. (richiamo normativo)**	**Funzioni principali previste**	**Funzioni complementari previste (max.% _____ rispetto alle funzioni principali dell'intervento)**	**Eventuali limitazioni di cui all'art. 13, comma 2, l.r. 16/2008 e s.m.**	
				Per utilizzi all'interno della stessa categoria comma 1	**Per assicurare la compatibilità degli interventi con la normativa di tutela dell'ambiente**
		Produttiva e direzionale			
	a) residenza **b) turistico-ricettiva** **c) produttiva e direzionale** **d) commerciale** **e) rurale** **f) autorimesse e rimessaggi** **g) servizi**	commerciale		La distribuzione al dettaglio è ammessa nei limiti della disciplina del commercio specificata all'art. 47 delle Norme Generali rispettivamente all'interno del sub-ambiti RQ-D-1 e 2 col vincolo della limitazione della distribuzione al dettaglio, con esclusione dei pubblici esercizi, alle strutture di vendita "Esercizi di Vicinato" mentre nel sub-ambito RQ.D* la distribuzione al dettaglio è ammessa, sempre alle condizioni determinate all'art. 47 delle Norme Generali, comprensiva delle strutture di vendita appartenenti alla categoria "Media	

				Struttura di Vendita (MV)"	
		Autorimesse e rimessaggi			
		Servizi			

Ammissibilità di unità abitative di servizio all'azienda;

La presenza di unità abitative connesse all'azienda, destinate al conduttore della stessa o al servizio di custodia o sorveglianza è ammessa sia negli interventi di adeguamento delle strutture esistenti sia di nuova costruzione nella misura massima di un rapporto tra la S.U. abitativa e quella destinata alle funzione produttive dell'azienda non superiore a 1/10 con un minimo comunque ammesso di una unità di mq. 60 di S.U. per aziende utilizzanti una S.U. aziendale non inferiore a mq. 350, ed un massimo comune non valicabile per singola azienda di mq. 200 e alle condizioni che seguono:

- La S.A. dell'unità abitativa non dovrà essere inferiore a mq. 35 o superiore a mq. 100.
- La formazione di superfici ad uso abitativo di servizio resta condizionata alla iscrizione nei pubblici registri di vincolo di non frazionabilità dell'unità abitativa dalla superficie dell'azienda e conseguentemente di non alienabilità e concessione in locazione separata dall'unità immobiliare dell'azienda stessa.
- E' sempre ammessa la riconduzione della S.A. abitativa di servizio a funzioni direttamente produttive alle condizioni indicate ai punti precedenti.

Disciplina transitoria delle destinazioni d'uso esistenti in contrasto con quelle ammesse dal PUC:

la destinazione residenziale abitativa, non direttamente pertinente alla funzione produttiva , è ammessa nell'ambito esclusivamente nei limiti delle superfici impegnate da tale destinazione all'atto dell'adozione del Piano.

Le relative disposizioni sono contenute nel quadro 7 .:

6 – Disciplina degli edifici di pregio da conservare (Localizzazione sulla Tav. STR 06 di Struttura del PUC	**Disciplina degli edifici <u>urbani</u> di pregio:** non presenti	**Disciplina degli edifici <u>rurali</u> di pregio se presenti nell'Ambito:** non presenti

7 - Disciplina degli interventi edilizi sugli edifici e sulle aree edificabili (Art. 3 D.P.R. 380/2001 e s.m. e l.r. 16/2008 e s.m.)	**Prescrizioni generali:**
	Interventi consentiti
	<u>Attività edilizia libera</u> (art. 6, comma 1, D.P.R. 380/2001 e s.m. per le eventuali prescrizioni lett. e-ter): indice di permeabilità max._50_%
	<u>Manutenzione ordinaria</u>: sempre ammessa
	Eventuale disciplina dei mutamenti di destinazione d'uso senza opere edilizie (di cui all'art. 13bis l.r. 16/2008 e s.m.): Ammesso esclusivamente all'interno delle funzioni principali ammesse, e nel caso di conversione alla destinazione commerciale esclusivamente alle condizioni indicate in materia al quadro 5
	<u>Manutenzione straordinaria</u> (art. 3, comma 1, lett. b) D.P.R. 380/2001 e s.m.): Sempre ammessa sulle funzioni d0uso ammesse nell'ambito. Per le funzioni non ammesse (residenza) è vietato l'intervento comportante l'incremento del numero delle unità abitative preesistenti.

	Restauro e risanamento conservativo (art. 3. Comma 1, lett. c) D.P.R. 380/2001 e s.m.): **8) Senza cambio d'uso:** ammesso senza condizioni 9) **Con cambio d'uso compatibile:** ammesso esclusivamente all'interno delle funzioni principali previste per l'ambito con la limitazione nel caso di conversione alla destinazione commerciale esclusivamente alle condizioni indicate in materia al quadro 5.
	Ristrutturazione edilizia (art. 3, comma 1, lett. d), D.P.R. 380/2001 e s.m.) **1) Modifiche esterne:** ammesse. **2) Cambio d'uso con opere edilizie:** ammesso esclusivamente all'interno delle funzioni principali previste per l'ambito con la limitazione nel caso di conversione alla destinazione commerciale esclusivamente alle condizioni indicate in materia al quadro 5. **3) Demolizione e ricostruzione senza incremento volumetrico:** **Con mantenimento della sagoma in presenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.:** ammessa **Con modifica della sagoma e del relativo sedime in assenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.:** ammessa all'interno del medesimo lotto di proprietà contigua con osservanza dei parametri edilizi disposti per la nuova edificazione al quadro 4 della presente scheda, fatta salva la conservazione delle distanze DF, DC e DS nelle porzioni ricostruite conformi nel loro ingombro volumetrico alla preesistenza.. **4) Disposizioni sulla funzione residenziale esistente** Sulle superfici di solaio destinate a funzioni residenziali all'atto dell'adozione del Piano non sono ammessi interventi comportanti demolizione e ricostruzione. Gli eventuali interventi di ristrutturazione ammessi, ove confermino la destinazione residenziale, sono vincolati al non incremento della S.U. preesistente ed al divieto di incremento delle unità abitative.
	NUOVA COSTRUZIONE (art. 3, comma 1, lett. e), D.P.R. 380/2001 e s.m. ed art. 14 l.r. 16/2008 e s.m.) **1) -Ampliamento volumetrico senza demolizione max.** 10% della S.C. Gli edifici destinati alle attività produttive con superficie di sedime eccedente l'Indice di Copertura IC del 30% rispetto al lotto di appartenenza possono essere oggetto di ampliamento volumetrico per esigenze funzionali comportante incremento del volume non superiore al 20% di quello preesistente e del 10% proprio sedime, con osservanza dei parametri edilizi previsti per la riqualificazione con ampliamenti volumetrici. - **Ampliamento planimetrico:** ammesso del 10% rispetto alla superficie coperta originaria con osservanza dei parametri edilizi disposti per la nuova edificazione al quadro 4 della presente scheda, e senza riduzione delle distanze dalle strade preesistenti a misura inferiore a quella stabilita per le nuove costruzioni. - **Ampliamento planimetrico e altimetrico:** ammesso con osservanza delle limitazioni in materia di distanze come sopra indicato e di altezza massima indicata sotto..

- **Solo sopraelevazione: h. max:** sino all'altezza massima prevista per la nuova edificazione, fatto salva la possibilità per gli edifici aventi già altezza non inferiore a quella massima di un incremento in altezza, motivato da esigenze tecniche non superiore a m. 1,00.

2) **Ampliamenti volumetrici stabiliti dal PUC superiori al 20% nel rispetto dei limiti dell' Indice di Copertura RC del 30%**

- **Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione edifici destinati alla funzione d'uso produttiva :**

Gli edifici destinati alle attività produttive aventi sedime inferiore all'IC del 30% rispetto al lotto di appartenenza possono essere oggetto di ampliamento volumetrico per esigenze funzionali comportante incremento del volume e maggiorazione della superficie coperta sino al raggiungimento del rapporto i copertura previsto per l'ambito (30%), con osservanza dei parametri edilizi disposti per la nuova edificazione al quadro 4 della presente scheda.

- Ampliamento planimetrico: ammesso sino al raggiungimento dell' Indice di Copertura del 30% c con osservanza dei parametri edilizi disposti per la nuova edificazione al quadro 4 della presente scheda, e senza riduzione delle distanze dalle strade preesistenti a misura inferiore a quella stabilita per le nuove costruzioni.
- Sopraelevazione: h. max: sino all'altezza massima prevista per la nuova edificazione, fatto salva la possibilità per gli edifici aventi già altezza non inferiore a quella massima di un incremento in altezza, motivato da esigenze tecniche non superiore a m. 1,00.

3) Ricostruzione per riqualificazione di edifici non residenziali suscettibili di demolizione:

Ammessi senza incrementi del sedime originario p comunque sino al raggiungimento dell'Indice di Copertura IC d'ambito, alla condizione che la ricostruzione intervenga all'interno dello stesso lotto di proprietà continua, compreso nel medesimo ambito con obbligo di osservanza dei parametri edilizi per la nuova edificazione indicati al quadro 4 della presente scheda fatta eccezione per la parti ricostruite in completa conformità d'ingombro volumetrico alla preesistenza, fatte salve le possibilità di ampliamento previste ai precedenti punti 1) e 2)

4) Costruzione di nuovi edifici:

Ammessa, con utilizzo dell'Indice Massimo di Copertura (IC) del 30%, su lotto contiguo di proprietà avente superficie libera e scoperta di almeno 1.000 mq. da asservirsi alla nuova edificazione.

Parametri edilizi della nuova costruzione e della riedificazione

- DF minima tra le costruzioni interne allo stesso lotto pari all'altezza della fronte più alta presente.
- D minima dalle costruzioni esterne al lotto di intervento pari all'altezza massima della costruzione con un minimo di m. 10,00 .
- DC m. 5,00

	• DS m 5,00. • H max m. 12,00. • Indice di permeabilità fondiario IPF min. 50% (n. 10 RE) • Indice di copertura IC max 30% (n. 11 RE) **5) Ristrutturazione urbanistica (indicare i parametri urbanistici come per la voce 7 e le eventuali prescrizioni progettuali e prestazionali):** non ammessa
8 - Disciplina recupero sottotetti (art. 2 l.r. 24/2001 e s.m.)	Intervento non ammesso
9 - Disciplina della quantificazione della superficie accessoria (Art. 67, c.1, l.r.16/2008 e s.m.)	**Superficie accessoria (S.A. punto 15 R.E.R.) realizzabile massima sino al 40_% della SU (superficie utile) complessiva dell'immobile principale**
10 – Disciplina delle pertinenze (staccate dall'edificio principale ai sensi dell'art. 17 l.r. 16/2008 e s.m.)	Per la realizzazione di autorimesse pertinenziali interrate è sempre ammessa l'applicazione dell'articolo 9, comma 1 della legge 24 marzo 1989, n° 122 nella misura stabilita al comma 3 dell'art. 19 della L.R. 16/2008 e s.m. Tettoie e porticati La formazione di tettoie o porticati aventi funzione coerente con quella principale è ammessa limitatamente ad un massimo di superficie non maggiore del 20% della SC presente nel lotto ed in ogni caso la loro formazione non deve comportare una riduzione al di sotto di ¼ della superficie scoperta del lotto rispetto a quella complessiva del lotto stesso.
11 – Disciplina degli impianti e locali tecnologici negli Ambiti con funzione produttiva (industria, direzionale, commerciale, rimessaggi)	La realizzazione di strutture, impianti e locali tecnici di servizio alle funzioni produttive aziendali (cabine elettriche, locali per impianti tecnologici di servizio generale, depositi idrici, ecc.) è ammessa, in eccedenza all' Indice di Copertura del 30% sino ad un massimo non superiore al 15% del sedime occupato dall'edificio principale di cui costituiscono pertinenza, sia fuori terra che entro terra nei limiti delle dimostrate strette esigenze aziendali con osservanza comunque dei parametri edilizi previsti per la nuova edificazione con la riduzione a m. 3 nel caso di frontistanza con pareti prive di aperture e di una DC (Distanza dai confini) di m. 2,50 ove sia osservata una altezza massima non maggiore di m. 3,00
12 - Parcheggi pertinenziali per interventi sugli edifici esistenti (art. 19, comma 6 l.r. 16/2008 e s.m.)	Limitatamente alla autonoma nuova edificazione a fini produttivi restano stabiliti i seguenti obblighi di dotazione di parcheggi pertinenziali all'attività: • per procedimenti industriali o artigianali di tipo manifatturiero richiedenti accesso di mezzi trasporto pesanti di lunghezza oltre i m. 12 o di attività di deposito di beni aventi superficie di solaio impegnata maggiore di mq. 500. Superficie di parcheggio di pertinenza pari a 1,00 mq. per ogni metro quadrato di solaio destinato all'attività produttiva di cui almeno il 50% agibile ai mezzi pesanti. • per attività produttive con procedimenti artigianali di tipo manifatturiero di limitata entità, o depositi, aventi in ogni caso superficie complessiva di solaio inferiore a mq. 500

	Superficie di parcheggio di pertinenza pari a 0,80 mq. per ogni metro quadrato di solaio destinato all'attività produttiva.
13 - Incrementi volumetrico per risparmio energetico (art. 67, c.3, l.r. 16/2008 e s.m.)	**Individuazione dei casi in cui è riconosciuto bonus volumetrico per progetti di nuova costruzione e ristrutturazione edilizia integrale che assicurino copertura dei consumi di calore, elettricità e raffrescamento in misura superiore almeno del 30 per cento per cento rispetto ai valori minimi obbligatori di legge esclusi gli interventi in ambiti assimilabili alle zone di tipo A ex D.M. 2.4.1968, n. 1444** **1) Nuova costruzione: percentuale da conseguire pari a 50%** **2) ristrutturazione edilizia integrale: percentuale da conseguire pari a 50%**
14 - Distanze tra gli edifici (art. 18 l.r. 16/2008 e s.m. e art. 11 R.R. 2/2017)	**Indicare le distanze, da misurare come indicato al punto 30 del Regolamento Edilizio tipo regionale, per gli interventi ammessi nell' Ambito comportanti incremento volumetrico e nuova costruzione:** Parametri edilizi della nuova costruzione e della riedificazione • DF minima tra le costruzioni interne allo stesso lotto pari all'altezza della fronte più alta presente. • DF minima dalle costruzioni esterne al lotto di intervento pari all'altezza massima della costruzione con un minimo di m. 10,00 .
15 – Distanze delle costruzioni dalle strade (art. 12 R.R. 2/2017)	• **DS m 5.00**
16 – Asservimenti pregressi (art. 71 l.r. 16/2008 e s.m.)	Sui lotti di terreno già asserviti potrà essere edificata solo la quota di S.U. eventualmente derivante dalla differenza tra la S.C: ammessa dal PUC in applicazione del relativo I.C. e quella esistente realizzata in forza dei corrispettivi atti di asservimento in base agli indici edificatori del previgente strumento urbanistico. Per gli edifici esistenti per i quali non esista agli atti dell'Ufficio Tecnico comunale il relativo progetto approvato, valgono le disposizioni di cui all'art. 73, comma 2, della l.r. 16/2008 e s.m., vale a dire si considera comunque già asservita con I.F. pari a quello previsto per l'Ambito, una fascia minima di metri 5,00 attorno al perimetro dell'edificio e, comunque, non oltre il confine di proprietà, da determinarsi con riferimento alla situazione catastale.
17 – Caratteristiche tipologiche, formali e costruttive per gli interventi previsti nell'Ambito urbanistico	Al fine di garantire la correttezza degli interventi nei confronti della necessaria compatibilità con il contesto d'ambito, i progetti d'intervento, comportanti nuova formazione (anche attraverso interventi sull'esistente) di S.U. con funzione produttiva maggiore di mq. 500, dovranno contenere apposita relazione tecnica descrittiva delle lavorazioni programmate, dei materiali trattati, delle modalità di smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi ed aeriformi prodotti e delle condizioni generali previste per gli ambienti di lavoro. Ferme restando le competenze di tutti gli Enti depositari di specifiche attribuzioni in materia di costruzione ed esercizio delle attività produttive, il Comune potrà condizionare il rilascio dei titoli edilizi alla formazione di appositi apprestamenti atte a contenere gli impatti di qualsiasi tipo delle lavorazioni sul contesto d'intorno (barriere protettive, filari alberati, mascheramenti vegetali, e simili). Gli interventi di risistemazione e rifunzionalizzazione, con eventuale ampliamento degli edifici esistenti dovranno adeguarsi alle caratteristiche architettoniche, tipologiche e funzionali del complesso esistente provvedendo in contestualità alla riqualificazione degli spazi di pertinenza mediante la realizzazione di idonee sistemazioni sotto il profilo idrogeologico, il ricorso a piantumazioni ad

	alto fusto e alla costituzione di diaframmi vegetali, al fine dell'attenuazione dell'impatto visivo, acustico e ambientale, nei confronti del sistema residenziale. Gli interventi di costruzione di nuovi edifici devono essere realizzati secondo modelli tipologici compatibili con la contiguità all'ambiente urbano e dovranno contribuire alla qualificazione ambientale dell'intorno anche attraverso l'impiego di materiali e tecnologie innovative finalizzate al risparmio energetico ed alla produzione di energia da fonti rinnovabili; Gli eventuali interventi di nuove edificazioni debbono utilizzare soluzioni architettoniche che valorizzino l'intervento nel rispetto dell'uso di materiali e di tecnologie tradizionali, fatta salva la possibilità di impiegare materiali e tecnologie innovative finalizzate al risparmio energetico ed alla produzione di energia da fonti rinnovabili; La copertura degli edifici, deve essere realizzata a doppia falda eventualmente integrate da pannelli per la produzione di energia da fonti rinnovabili. Gli incrementi volumetrici ammessi devono risultare organicamente connessi con le strutture principali preesistenti con osservanza degli allineamenti principali, evitando la formazione di superfetazioni incongrue; Gli spazi liberi tra gli edifici devono essere adeguatamente sistemati sotto il profilo idrogeologico, realizzati con pavimentazioni che non riducano la permeabilità complessiva, arredati con verde possibilmente con essenze ad alto fusto e con diaframmi vegetali. Le essenze ad alto fusto di pregio eventualmente rimosse devono essere mantenute ed eventualmente ripiantate negli spazi di pertinenza. Negli interventi di formazione di aree di parcheggio confinanti con aree pubbliche, gli spazi liberi devono essere adeguatamente sistemati sotto il profilo idrogeologico, realizzati con pavimentazioni drenanti e arredati con verde possibilmente con essenze ad alto fusto disposto a filare e con diaframmi vegetali, da disporsi al contorno. Le opere devono essere realizzate con ricorso a tecniche e materiali che assicurino i migliori risultati in termini di funzionalità, smaltimento delle acque, permeabilità dei suoli e stabilità degli edifici. Le opere relative alla accessibilità carrabile ed alla recinzioni degli insediamenti, devono essere progettate unitariamente all'edificio in modo tale da divenire elemento architettonico integrato nel progetto.
18 – Disciplina geologica	In via generale nei casi rilevabili dalla Tav. VER 04 di presenza di aree comprese nelle Classi 1 e 2 della Disciplina Geologica obbligo di osservanza degli articoli 20, 21 e 22 delle Norme Geologiche di Attuazione Ulteriori disposizioni in materia sono contenute nel seguito tra le norme particolari di sub-ambito
19 – Misure di mitigazione ambientale indicate nel Rapporto ambientale, nell'eventuale Rapporto di Incidenza e derivanti dagli esiti delle pronunce ambientali.	Nel caso di interventi potenzialmente incidenti sul sistema ambientale di immediato riferimento, resta prescritta l'osservanza delle misure di mitigazione ambientale contenute all'art. 30.2 delle Norme Generali e nel Rapporto Ambientale facente parte della struttura del Piano, e ove occorra, nella Valutazione di Incidenza, integrate dalle prescrizioni impartite dalla Regione in sede di Valutazione Ambientale Strategica. L'ambito non comprende parti interessate dalla R.E.R.
20 – Disciplina per il controllo dell'urbanizzazione in presenza di	L'ambito è totalmente esterno alle fasce di protezione dello stabilimento a rischio di incidente rilevante

stabilimenti soggetti alle disposizioni del D.Lgs. 105/2015 (Rischio di incidente rilevante)	
21 – Modalità di attuazione degli interventi (artt. 48, 49 l.r. 36/1997 e s.m.)	**Tipo di Intervento:** **1) Titolo abilitativo diretto:** previsto ordinariamente per tutti gli interventi **2) Permesso di costruire convenzionato (vedi campo 22):** non previsto
22 - Dotazioni territoriali obbligatorie per interventi soggetti ad obbligo di convenzione urbanistica/atto unilaterale d'obbligo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione (R.R. 25 luglio 2017 n. 2, art. 5)	All'interno dei sub-ambiti non sono previsti interventi comportanti convenzione per la realizzazione di dotazioni territoriali
23 – Interventi infrastrutturali e per dotazioni territoriali obbligatorie od aggiuntive in corso di realizzazione che interessano l'Ambito che il PUC conferma (numerazione ed identificazione dei tracciati/perimetri di intervento)	**(Numerare in ordine progressivo indicando: - la denominazione della località interessata; - la tipologia dell'infrastruttura/dotazione territoriale; - gli estremi dell'atto di approvazione; - lo stato di attuazione; - il soggetto attuatore; - i termini massimi di attuazione previsti)** All'interno dell'ambito non sono previsti interventi infrastrutturali di rilievo .
24– Quota di fabbisogno abitativo di residenza primaria da soddisfare nell'Ambito e la quota di superficie eventualmente da riservare alla realizzazione di ERS	All'interno dei sub-ambiti non è ammessa la destinazione residenziale.
25 – Elementi di flessibilità della disciplina urbanistico-edilizia dell'Ambito (art. 28, comma 4, l.r. 36/1997 e s.m.)	**Individuazione limiti di flessibilità per attuazione della disciplina dell'Ambito non incidenti sul carico insediativo e sul fabbisogno di dotazioni territoriali consistenti in indicazioni alternative relative a:** **1) perimetro dell'Ambito:** è ammesso che in sede di progetto il perimetro dell'ambito come presente nella tavola STR 1 sia esteso sino a m. 5 a coincidere con il limite della particella catastale giù compresa in prevalenza all'interno dell'ambito. **2) disciplina urbanistico-edilizia degli interventi ammessi:** nessuna flessibilità **3) caratteristiche tipologico, formali e costruttive:** nessuna flessibilità **4) disciplina geologica (richiamo delle indicazioni di flessibilità contenute nella normativa geologica del PUC):** Ammissibilità della flessibilità indicata nelle Norme Geologiche (rif. Cap. 2°) per le sottoclassi 1, 2 e 3, e con esclusione di flessibilità per le sottoclassi 4 e 5. **5) fabbisogno abitativo residenza primaria ed eventuali quote di superficie da riservare a ERS o a edilizia convenzionata:** non pertinente **6) localizzazione e tipologia di servizi e infrastrutture: ove l'intervento previsto comprenda la realizzazione di superfici destinate a servizi o per miglioramento infrastrutturale è ammesso, previo giudizio insindacabile del Comune, che il sito individuato per l servizio o l'indicazione del miglioramento infrastrutturale da realizzarsi , siano oggetto di limitata modifica all'interno del medesimo sub-ambito a condizione che non ne sia diminuita la superficie e comunque la funzionalità per i fini pubblici a cui sono destinati.**

	7) aree e casi soggetti a titolo edilizio convenzionato: nessuna flessibilità
26 – Assorbimento di SUA/PUO vigenti ed in corso di attuazione ricadenti nell'Ambito (numerazione ed identificazione del relativo perimetro)	Non esistono strumenti attuativi approvati e tuttora vigenti all'interno dell'ambito.

27 – IDENTIFICAZIONE SETTORI A DISCIPLINA SPECIALE	**SUB-AMBITO RQ-D-1** **SETTORE n° 1 - Ex Ferriera Berck (presenza di vincolo ai sensi Parte Seconda del D. Lgs 42/2004 e s.m. e int.)**
	Superficie del settore mq. 4.526 All'interno del settore, che corrisponde all'antico impianto industriale siderurgico da tempo dismesso e oggetto in epoca recente di un intervento di recupero che peraltro ne ha conservato porzione significativa delle originarie strutture, gli interventi ammessi non possono comportare alterazioni dell'immagine costruita di tali residue originarie strutture. A tal fine, gli interventi ammessi in generale per l'ambito di appartenenza sono sottoposti alle ulteriori disposizioni che seguono: Ferma restando la destinazione produttiva del settore le attività previste da nuovi interventi debbono sempre presentare compatibilità con la tutela dei valori documentari dell'antico impianto produttivo tuttora visibili nelle strutture residue, che ove interessate dagli interventi dovranno essere oggetto esclusivamente di restauro, concordato con la competente Soprintendenza. E' esclusa l'applicazione dell'indice per l'ambito costituito in rapporto di superficie, ed il settore è escluso dall'applicazione delle disposizioni in materia di acquisizione e utilizzo di crediti edilizi di qualsiasi sorta. Esclusivamente nel caso di intervento unitario, esteso all'intero settore, esplicitamente motivato da esigenze di natura operativa e funzionale delle attività insediate, e previamente approvato dalla competente Soprintendenza, è ammessa la realizzazione di un modesto incremento volumetrico sino al 5% della preesistenza, non comportante alterazioni delle strutture più antiche.

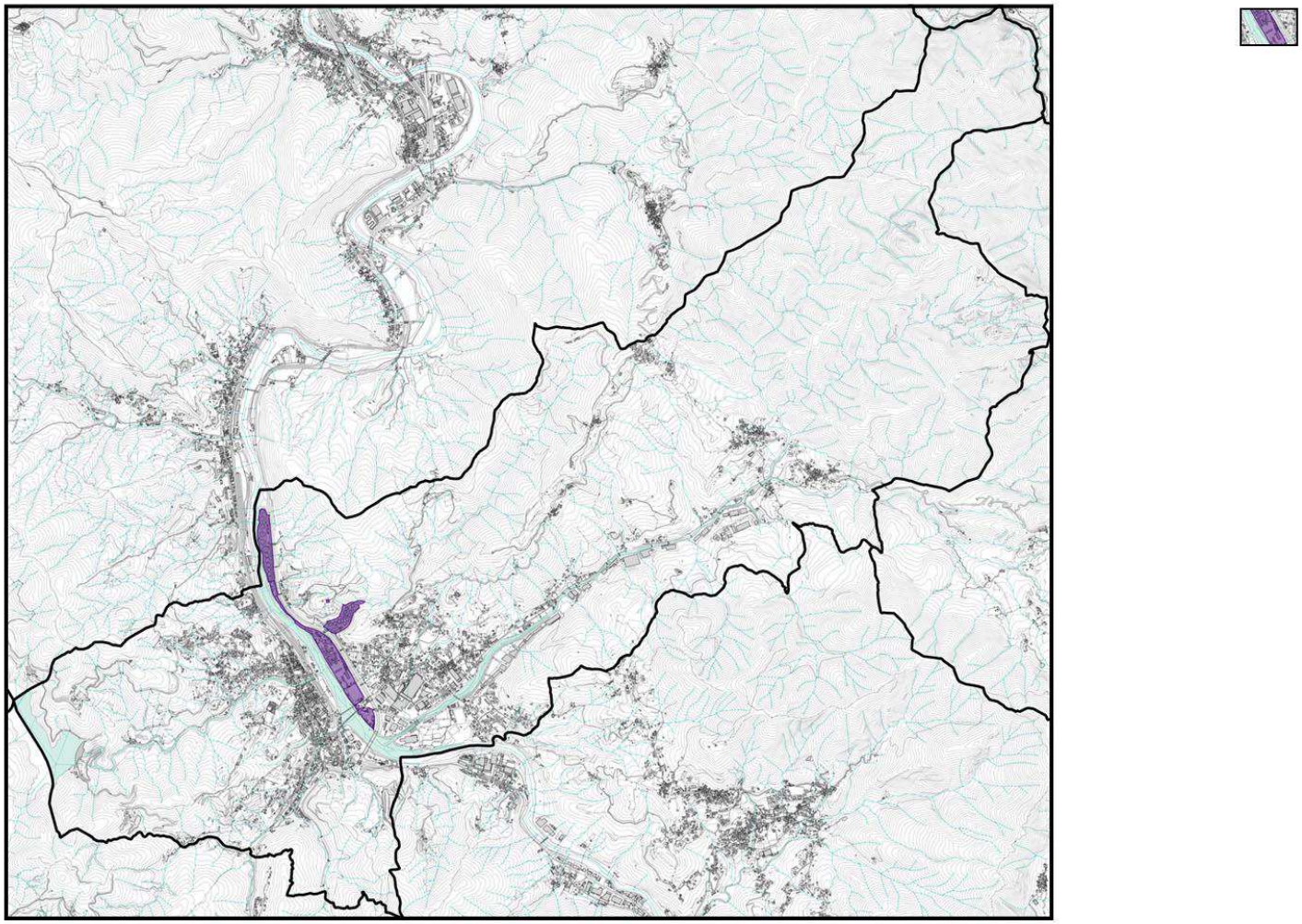
27 – IDENTIFICAZIONE SETTORI A DISCIPLINA SPECIALE	**SUB-AMBITO RQ-D-1** **SETTORE n° 6 - Edificio produttivo a corte di via Milite Ignoto**
	Superficie del settore mq. 1.369 Il settore corrisponde ad un complesso di antico impianto produttivo di ridotte dimensioni, disposto con una tipologia a corte interna aperta verso l'accesso principale da via Milite Ignoto, e che risulta ricompreso tra le adiacenti vie pubbliche via Guido Rossa e via Carlo Navone, su cui prospettano le fronti in mattoni del complesso, definendo una immagine unitaria, che per uso dei materiali e la composizione architettonica risulta di valore documentario della storia produttiva di Busalla e pertanto meritevole di tutela e di eventuale

	valorizzazione. Stante l'attuale condizioni di dismissione da ogni attività, gli eventuali interventi volti al recupero dei fabbricati presenti, dovranno favorirne la conservazione dei motivi identitari che caratterizzano il complesso, sia dal punto di vista della sua composizione, che del modello articolato delle originarie finestrature ad arco successivamente tamponate (in particolare verso via G. Rossa) sia infine della sua unitarietà definita dall'unico accesso dalla via pubblica e dalla presenza di una corte interna scoperta distributrice. A tal fine, gli interventi ammessi in generale per l'ambito di appartenenza sono sottoposti alle ulteriori disposizioni che seguono: Tutti gli interventi dovranno garantire la conservazione dell'immagine dei perimetri esterni verso la via pubblica attraverso il loro restauro favorendone correttamente il recupero dell'antico sistema delle finestrature ritmate sul passo strutturale. Ferma restando l'unica apertura principale da via Milite Ignoto dovrà essere conservata la presenza della corte interna scoperta comune, a costituire accesso alle attività da insediarsi nelle volumetrie esistenti. Fatto salvo quanto disposto all'ultimo punto del presente, è' esclusa l'applicazione dell'indice per l'ambito costituito in rapporto di superficie, ed il settore è escluso dall'applicazione delle disposizioni in materia di acquisizione e utilizzo di crediti edilizi di qualsiasi sorta. Nel caso di intervento unitario, esteso all'intero settore, esplicitamente motivato da esigenze di natura funzionali delle attività da insediarsi, è ammesso in via generale che tale intervento possa comportare limitate modifiche dell'impronta a terra dei sedimi edificati presenti, fermo restandone la superficie totale esistente, con possibilità di incrementi in altezza dei volumi presenti sino all'altezza massima definita in corrispondenza dai perimetri dei fabbricati verso le vie Rossa e Navone. Il settore è interamente interessato dalla fascia di rispetto della risorsa idropotabile (sottoclasse 4ri) e pertanto all'interno di esso operano le disposizioni di cui all'art. 15 delle Norme Geologiche del Piano.

27 – DISCIPLINA PARTICOLARE DEI SUB-AMBITI	
Sub-Ambito RQ-D-1	Ferme restando le disposizioni di settore richiamate in precedenza (settori 1 e 6) non sono previste ulteriori disposizioni a livello di sub ambito. La distribuzione al dettaglio è ammessa nei limiti della disciplina del commercio specificata nelle Norme Generali col vincolo della limitazione della distribuzione al dettaglio (categoria esercizi di vicinato EV) fatta salva la possibilità di presenza di pubblici esercizi.
Sub-Ambito RQ-D-2	In relazione alla classificazione da parte della VBP dell'intero sub-ambito con pericolosità di esondazione molto elevata (classificazione Ee dalla VBP) sono da osservarsi le disposizioni previste all'art. 11 delle Norme Geologiche e pertanto gli interventi sui fabbricati esistenti sono limitati a quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo degli edifici esistenti in assenza di mutamenti di destinazione d'uso che possano comportare incrementi del carico insediativo (inteso come numero di addetti alle attività produttive dal Regolamento Regionale n° 2/2017)- Non sono ammessi interventi di ricostruzione di edifici demoliti. Non sono ammessi interventi che possano comportare nuova edificazione sia autonoma che in incremento volumetrico di edifici esistenti. La distribuzione al dettaglio è ammessa nei limiti della disciplina del commercio specificata nelle Norme Generali col vincolo della limitazione della distribuzione al dettaglio (categoria esercizi di vicinato EV) fatta salva la possibilità di presenza di pubblici esercizi, alla condizione, nel caso di conversione a tale destinazione d'uso, che sia dimostrato il non incremento del carico urbanistico presente precedentemente e siano osservate tutte le disposisioni al riguardo previste dalla VBP.

Sub-Ambito RQ-D-3	Nelle limitate porzioni marginali del sub-ambito situate sulle sponde del torrente Seminella e che la VBP classifica a rischio di esondazione di grado molto elevato (Ee) e elevato (Eb) sono ammessi esclusivamente gli interventi compatibili con tali classificazioni e le cui disposizioni normative sono rubricate rispettivamente agli articoli 11 e14 delle Norme Geologiche del Piano. Si richiama altresì, per le frazioni di suolo oggetto di classificazione Em della VPB l'osservanza delle disposizioni delle stesse norme all'art. 3.3. che riprendono il comma 9 dell'art. 6 delle Norme della VBP. Infine per la porzione del sub-ambito interessata dalla fascia di rispetto della risorsa idropotabile (sottoclasse 4ri) operano le disposizioni di cui all'art. 15 delle Norme Geologiche del Piano. La distribuzione al dettaglio è ammessa nei limiti della disciplina del commercio specificata nelle Norme Generali col vincolo della limitazione della distribuzione al dettaglio (categoria esercizi di vicinato EV) fatta salva la possibilità di presenza di pubblici esercizi, alla condizione, nel caso di conversione a tale destinazione d'uso, che sia dimostrato il non incremento del carico urbanistico presente precedentemente e siano osservate tutte le disposizioni al riguardo previste dalla VBP.
Sub-Ambito RQ-D-*	Nella ridotta porzione del sub-ambito in sponda sinistra del torrente Seminella e che la VBP classifica a rischio di esondazione di grado molto elevato (Ee) e elevato (Eb) sono ammessi esclusivamente gli interventi compatibili con tali classificazioni e le cui disposizioni normative sono rubricate rispettivamente agli articoli 11 e14 delle Norme Geologiche del Piano. Si richiama altresì, per le frazioni di suolo oggetto di classificazione Em della VPB l'osservanza delle disposizioni delle stesse norme all'art. 3.3. che riprendono il comma 9 dell'art. 6 delle Norme della VBP. La distribuzione al dettaglio è ammessa sempre alle condizioni determinate per il commercio dalle Norme Generali, comprensiva delle strutture di vendita appartenenti alla categoria "Media Struttura di Vendita (MSV)

AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE DELL'ATTIVITA' INDUSTRIALE A RISCHIO DI INCIDENTE RILEVANTE
RQ-D-RIR



1 - Elementi identificativi, denominativi, descrittivi e qualificativi dell'Ambito urbanistico

Sigla Ambito:	**Localizzazione territoriale dell'Ambito:**	**Riferimento alle zone omogenee art. 2 D.M. 2.4.1968:**
RQ-D-RIR	**Descrizione sintetica:** L'ambito riconosce e coincide con il perimetro di azienda industriale di raffinazione del petrolio greggio, al fine di ottenere prodotti quali gasolio per autotrazione e riscaldamento domestico, olio combustibile per vari impieghi, bitume e virgin nafta con relativi depositi, attività classificate a rischio di incidente rilevante ai sensi degli art. 13 e 15 del D.Lgs. 105/2015. **Superficie territoriale dell'Ambito:** Aree degli impianti di processo mq. 61.325 Depositi Boccarda mq. 42.023 Depositi rio Revecchio mq. 28.483 Aree magazzini, uffici, parcheggi personale e merci mq. 25.206 Per un totale complessivo di mq. 157.037 **Stima della densità territoriale esistente al momento dell'adozione del PUC:** media espressa in Indice di Copertura IC - Aree impianti per la produzione IC non determinabile Aree dei depositi = 0,30 mq /mq , (SC/ST) Aree edifici civili e parcheggi = 0,15 mq /mq , (SC/ST) **Riferimento tipologie Ambiti art. 4 del R.R. n. 2 del 25 /07/2017 (Dotazioni territoriali e funzionali dei P.U.C.):** Ambito n._17	**Zona tipo D**

2 - Vincoli e servitù operanti sull'Ambito:

Vincoli paesaggistici/monumentali/archeologico: no
Vincolo idrogeologico: si, nella parte Nord dello stabilimento.
Vincolo per aree percorse da fuoco: no
Vincolo cimiteriale; no
Vincoli posti dai Piani di Bacino per aree esondabili: presenza di zona a rischio esondabilità elevata con margini in molto elevata nel settore Nord (depositi) in sponda destra del Torrente Scrivia e nell'area parcheggio a sud; parziale settore di rispetto della risorsa idrica.
SIC/ZPS: no
Fasce di rispetto degli elettrodotti ai sensi del DPCM 6 luglio 2003: si, limitatamente ad area di parcheggio del personale da fascia 66kw.
Zone di tutela assoluta per la protezione degli acquiferi, ai sensi dell'art. 21 del Piano di Tutela delle Acque (PTA); approvato con DCR n. 32 del 28 marzo 2016;

interessa interamente l'ambito ad esclusione di una parte del deposito di località Boccarda.

3 - Regime normativo P.T.C.P. Assetto Insediativo del Livello locale (in attesa della adozione del Piano Paesaggistico regionale art. 143 D.Lgs. 42/2004 e s.m.)
(Nota: in sede di adozione del PUC si deve indicare il regime normativo relativo alle <u>eventuali proposte di modifica</u> del PTCP, numerate, e tra parentesi il regime normativo vigente)

ID-MO.A

Sono presenti varianti di allineamento che consistono in misure di correzione delle perimetrazioni.

4 - Indicare solo gli eventuali regimi normativi con efficacia prescrittiva di altri Piani territoriali regionali/provinciali/CMGE/Parchi operanti sull'Ambito:

nessuno

<table>
<tr><td rowspan="4">5 - Disciplina delle destinazioni d'uso
(Art. 13 l.r. 16/2008 e s.m.)</td><td>Categorie funzionali art.13, comma 1 l.r. 16/2008 e s.m. (richiamo normativo)</td><td>Funzioni principali previste</td><td>Funzioni complementari previste (max.% _____ rispetto alle funzioni principali dell'intervento)</td><td colspan="2">Eventuali limitazioni di cui all'art. 13, comma 2, l.r. 16/2008 e s.m.</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td>Per utilizzi all'interno della stessa categoria comma 1</td><td>Per assicurare la compatibilità degli interventi con la normativa di tutela dell'ambiente</td></tr>
<tr><td>a) residenza
b) turistico-ricettiva
c) produttiva e direzionale
d) commerciale
e) rurale
f) autorimesse e rimessaggi
g) servizi</td><td>Produttiva e direzionale</td><td></td><td></td><td>limitatamente alla prosecuzione della attività produttiva nello stesso settore (specificato al successivo quadro 7) con espresso divieto di incrementi.</td></tr>
<tr><td colspan="5">Ammissibilità di unità abitative di servizio all'azienda;
non ammesse.</td></tr>
<tr><td colspan="5">Disciplina transitoria delle destinazioni d'uso esistenti in contrasto con quelle ammesse dal PUC:
non presenti attività in contrasto</td></tr>
<tr><td>6 – Disciplina degli edifici di pregio da conservare (Localizzazione sulla Tav. STR 06 di Struttura del PUC</td><td colspan="3">Disciplina degli edifici <u>urbani</u> di pregio:
non presenti</td><td colspan="2">Disciplina degli edifici <u>rurali</u> di pregio se presenti nell'Ambito:
non presenti</td></tr>
<tr><td rowspan="5">7 - Disciplina degli interventi edilizi sugli edifici e sulle aree edificabili
(Art. 3 D.P.R. 380/2001 e s.m. e l.r. 16/2008 e s.m.)</td><td colspan="5">Prescrizioni generali:</td></tr>
<tr><td colspan="5">Interventi consentiti</td></tr>
<tr><td colspan="5"><u>Attività edilizia libera</u> (art. 6, comma 1, D.P.R. 380/2001 e s.m. per le eventuali prescrizioni lett. e-ter): indice di permeabilità max._50_%</td></tr>
<tr><td colspan="5"><u>Manutenzione ordinaria</u>: sempre ammessa</td></tr>
<tr><td colspan="5">Eventuale disciplina dei mutamenti di destinazione d'uso senza opere edilizie (di cui all'art. 13bis l.r. 16/2008 e s.m.):
non ammessi</td></tr>
</table>

	Disposizione a carattere generale Dato atto che lo stabilimento industriale, per le sue caratteristiche di rilevante impatto ambientale nei confronti dell'intero sistema insediato locale, deve considerarsi in via generale dismettibile nel medio tempo per la sua impropria collocazione, non ne è ammesso in via generale il potenziamento con ampliamento sia della produzione che degli impianti di deposito, ed all'interno di esso sono consentiti esclusivamente quelli interventi volti al miglioramento tecnologico che abbiano come risultato la riduzione del carico inquinante con particolare riferimento alle emissioni atmosferiche. In ogni caso qualsiasi intervento, che anche potenzialmente a giudizio del Comune possa indurre un aggravio delle condizioni di rischio. resta subordinato alla preventiva verifica di congruenza con l'elaborato tecnico ERIR, ed ove della verifica derivi l'esigenza di modifiche e/o integrazioni all'elaborato, si dovrà dar corso al necessario procedimento di variante al PUC (art. 44 L.R. 36/1997).
	Suddivisione in settori e disciplina di dettaglio Ai fini della disciplina del Piano l'ambito viene ripartito in quattro settori: • il settore A posto a levante del complesso produttivo, distinto dagli impianti produttivi , e posto ai lati di via Milite Ignoto esteso a comprendere l'edificio destinato ad uffici posto in fregio a via Carlo Navone • il settore B comprendente l'intero stabilimento di lavorazione compreso tra il tracciato dell''A7 e il corso dello Scrivia • il settore C corrispondente all'area dei depositi posti lungo il rio Revecchio • il settore D corrispondente ai depositi in loc. Boccarda compresi tra il tracciato autostradale ed il corso dello Scrivia
	Disposizioni particolari per gli interventi all'interno dei singoli settori in cui viene suddiviso l'ambito:
	Settore A Sugli edifici esistenti destinati ai servizi amministrativi ed accessori (uffici ecc.) con esclusione di elementi di impianto sono ammessi interventi di riqualificazione edilizia estesi sino al restauro ed al risanamento conservativo, in assenza di incrementi volumetrici che non siano esclusivamente destinati a impianti tecnici civili, e tali da non ridurre la superficie scoperta presente. Le superfici scoperte possono essere oggetto di interventi volti alla loro migliore fruizione per parcheggio e spazi di circolazione, con obbligo di conservazione nella formazione di eventuali pavimentazioni del principio della equivalenza della permeabilità del suolo e del potenziamento delle sistemazioni a verde.

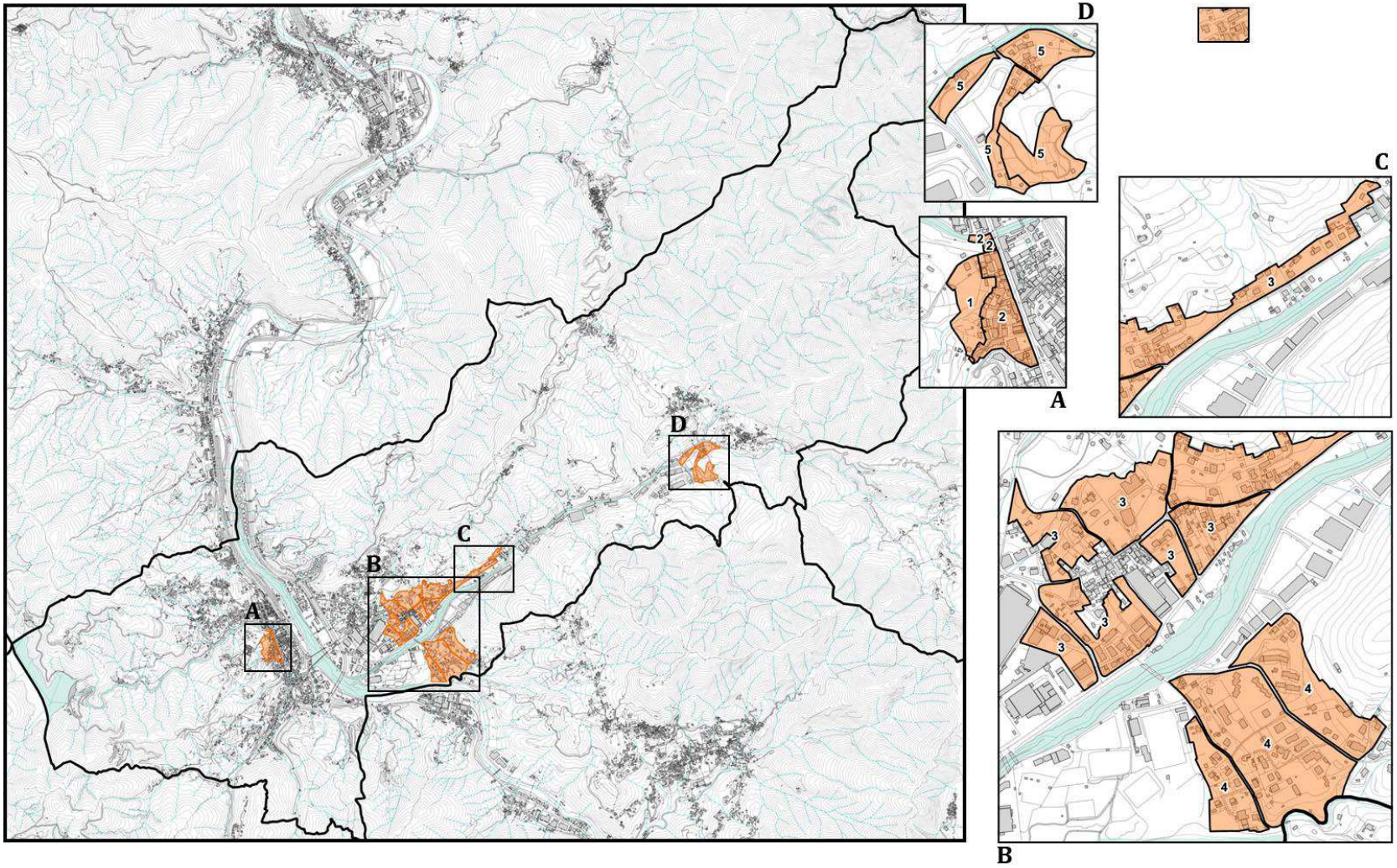
	Settore B Sugli impianti esistenti sono ammessi esclusivamente interventi classificabili ai sensi di legge sino alla manutenzione straordinaria, con espresso divieto di modifiche atte ad accrescere le condizioni di rischio come definite nel documento ERIR che a tali fini viene considerato a far parte integrante delle presenti Norme.
	Settori C e D Non sono ammessi interventi che comportino modifica dell'ingombro volumetrico dei depositi esistenti, fatti salvi quelli volti alla loro riduzione e quelli destinati al miglioramento delle porzioni scoperte delle aree di deposito e alla sistemazione degli impianti tecnici accessori ai fini della loro manutenzione e migliore efficienza.
10 – Disciplina delle pertinenze (staccate dall'edificio principale ai sensi dell'art. 17 l.r. 16/2008 e s.m.)	**Disposizione operante per tutti i settori A.B. C e D indicati in precedenza** Gli interventi ammessi dovranno in ogni caso favorire la riqualificazione degli spazi di pertinenza mediante la realizzazione di idonee sistemazioni sotto il profilo idrogeologico, il ricorso a piantumazioni e alla costituzione di diaframmi vegetali, al fine dell'attenuazione dell'impatto visivo, acustico e ambientale. Negli interventi di formazione di aree di parcheggio confinanti con aree pubbliche, gli spazi liberi devono essere adeguatamente sistemati sotto il profilo idrogeologico, realizzati con pavimentazioni drenanti e arredati con verde possibilmente con essenze ad alto fusto disposto a filare e con diaframmi vegetali, da disporsi al contorno.
11 – Disciplina degli impianti e locali tecnologici negli Ambiti con funzione produttiva (industria, direzionale,)	La realizzazione di strutture, impianti e locali tecnici di servizio alle funzioni produttive aziendali (cabine elettriche, locali per impianti tecnologici di servizio generale, depositi idrici, ecc.) è limitata agli interventi considerati ammissibili all'interno della disciplina del pertinente settore in cui l'impianto aziendale è stato ripartito (a,b,c, e d)
12 - Parcheggi pertinenziali per interventi sugli edifici esistenti (art. 19, comma 6 l.r. 16/2008 e s.m.)	Intervento non pertinente all'ambito
13 - Incrementi volumetrico per risparmio energetico (art. 67, c.3, l.r. 16/2008 e s.m.)	Intervento non pertinente all'ambito
14 - Distanze tra gli edifici (art. 18 l.r. 16/2008 e s.m. e art. 11 R.R. 2/2017)	Indicare le distanze, da misurare come indicato al punto 30 del Regolamento Edilizio tipo regionale, per gli interventi ammessi nell' Ambito comportanti incremento volumetrico e nuova costruzione: • non è ammessa la formazione d nuovi edifici nell'ambito .
15 – Distanze delle costruzioni dalle strade (art. 12 R.R. 2/2017)	
16 – Asservimenti pregressi (art.	L'ambito è privo di indice di edificabilità

71 l.r. 16/2008 e s.m.)	
17 – Caratteristiche tipologiche, formali e costruttive per gli interventi previsti nell'Ambito urbanistico	Al fine di garantire la correttezza degli interventi nei confronti della necessaria compatibilità con il contesto d'ambito, i progetti d'intervento, comportanti modifiche agli impianti (nei limiti ammessi), dovranno contenere apposita relazione tecnica descrittiva delle lavorazioni programmate, dei materiali trattati, delle modalità di smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi ed aeriformi prodotti e delle condizioni generali previste per gli ambienti di lavoro. Ferme restando le competenze di tutti gli Enti depositari di specifiche attribuzioni in materia di costruzione ed esercizio delle attività produttive, il Comune potrà condizionare il rilascio dei titoli edilizi alla formazione di appositi apprestamenti atte a contenere gli impatti di qualsiasi tipo delle lavorazioni sul contesto d'intorno (barriere protettive, filari alberati, mascheramenti vegetali, e simili). Gli interventi di risistemazione eventualmente apportabili agli edifici esistenti dovranno adeguarsi alle caratteristiche architettoniche, tipologiche e funzionali del complesso esistente provvedendo in contestualità alla riqualificazione degli spazi di pertinenza mediante la realizzazione di idonee sistemazioni sotto il profilo idrogeologico, il ricorso a piantumazioni ad alto fusto e alla costituzione di diaframmi vegetali, al fine dell'attenuazione dell'impatto visivo, acustico e ambientale, nei confronti del sistema residenziale. Gli spazi liberi tra gli edifici devono essere adeguatamente sistemati sotto il profilo idrogeologico, realizzati con pavimentazioni che non riducano la permeabilità complessiva, arredati con verde possibilmente con essenze ad alto fusto e con diaframmi vegetali. Le essenze ad alto fusto di pregio eventualmente rimosse devono essere mantenute ed eventualmente ripiantate negli spazi di pertinenza. Negli interventi di formazione di aree di parcheggio confinanti con aree pubbliche, gli spazi liberi devono essere adeguatamente sistemati sotto il profilo idrogeologico, realizzati con pavimentazioni drenanti e arredati con verde possibilmente con essenze ad alto fusto disposto a filare e con diaframmi vegetali, da disporsi al contorno. Le opere devono essere realizzate con ricorso a tecniche e materiali che assicurino i migliori risultati in termini di funzionalità, smaltimento delle acque, permeabilità dei suoli e stabilità degli edifici.
18 – Disciplina geologica	Come indicato nella tavola STR 05 del Piano l'intera area dei depositi in loc. Boccarda presenta nella VPB del PAI condizioni di rischio di esondabilità molto elevata (Ee) con minimi margini a rischio elevato (Eb), con conseguente obbligo di osservanza negli interventi ammessi della disciplina stabilita rispettivamente agli articoli 11 e14 delle Norme Geologiche del Piano. Analoga disposizione è operante per le porzioni dell'ambito nella zona a sud, destinata a parcheggi e servizi generali di supporto all'azienda insediata, in cui la Tavola STR 05 individua la medesima classificazione di rischio di esondabilità. Nella parte principale dell'ambito destinata alle attività di raffinazione dei prodotti petroliferi, oltre che in alcuni margini dell'ambito. sono presenti condizioni di pericolosità di esondazione di livello medio (Em) con conseguente

	applicazione dei disposti dell'art. 33 delle Norme Geologiche del Piano che richiamano l'art. 6 comma 9 delle Norme della VBP. Infine per la porzione dell'ambito interessata dalla fascia di rispetto della risorsa idropotabile (sottoclasse 4ri) operano le disposizioni di cui all'art. 15 delle Norme Geologiche del Piano.
19 – Misure di mitigazione ambientale indicate nel Rapporto ambientale, nell'eventuale Rapporto di Incidenza e derivanti dagli esiti delle pronunce ambientali.	Nel caso di interventi potenzialmente incidenti sul sistema ambientale di immediato riferimento, resta prescritta l'osservanza delle misure di mitigazione ambientale contenute all'art. 30.2 delle Norme Generali e nel Rapporto Ambientale facente parte della struttura del Piano, e ove occorra, nella Valutazione di Incidenza, integrate dalle prescrizioni impartite dalla Regione in sede di Valutazione Ambientale Strategica. L'ambito non comprende parti interessate dalla R.E.R.
20 – Disciplina per il controllo dell'urbanizzazione in presenza di stabilimenti soggetti alle disposizioni del D.Lgs. 105/2015 (Rischio di incidente rilevante)	Con riferimento allo stabilimento 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 dell'assetto urbanistico (Struttura del Piano) riporta: - la perimetrazione delle "Fasce di Protezione, A e B", all'intorno dello stabilimento ricomprendente 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. Le relative disposizioni normative di tipo urbanistico edilizio sono riportate all'art 29 delle Norme generali del PUC.
21 – Modalità di attuazione degli interventi (artt. 48, 49 l.r. 36/1997 e s.m.)	**Tipo di Intervento:** **1) Titolo abilitativo diretto:** previsto ordinariamente **2) Permesso di costruire convenzionato (vedi campo 22):** non previsto.
22 - Dotazioni territoriali obbligatorie per interventi soggetti ad obbligo di convenzione urbanistica/atto unilaterale d'obbligo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione (R.R. 25 luglio 2017 n. 2, art. 5)	Non pertinente all'ambito
23 – Interventi infrastrutturali e per dotazioni territoriali obbligatorie od aggiuntive in corso di realizzazione che interessano l'Ambito che il PUC conferma (numerazione ed identificazione dei tracciati/perimetri di	**(Numerare in ordine progressivo indicando: - la denominazione della località interessata; - la tipologia dell'infrastruttura/dotazione territoriale; - gli estremi dell'atto di approvazione; - lo stato di attuazione; - il soggetto attuatore; - i termini massimi di attuazione previsti)** All'interno dell'ambito non sono previsti interventi infrastrutturali di rilievo .

intervento)	
24– Quota di fabbisogno abitativo di residenza primaria da soddisfare nell'Ambito e la quota di superficie eventualmente da riservare alla realizzazione di ERS	Non si rileva in quanto non pertinente all'ambito la necessità di riserva a residenza primaria
25 – Elementi di flessibilità della disciplina urbanistico-edilizia dell'Ambito (art. 28, comma 4, l.r. 36/1997 e s.m.)	**Individuazione limiti di flessibilità per attuazione della disciplina dell'Ambito non incidenti sul carico insediativo e sul fabbisogno di dotazioni territoriali consistenti in indicazioni alternative relative a:** **1) perimetro dell'Ambito:** è ammesso che in sede di progetto il perimetro dell'ambito come presente nella tavola STR 1 sia esteso sino a m. 5 a coincidere con il limite della particella catastale giù compresa in prevalenza all'interno dell'ambito. **2) disciplina urbanistico-edilizia degli interventi ammessi:** nessuna flessibilità **3) caratteristiche tipologico, formali e costruttive:** nessuna flessibilità **4) disciplina geologica (richiamo delle indicazioni di flessibilità contenute nella normativa geologica del PUC):** Ammissibilità della flessibilità indicata nelle Norme Geologiche (rif. Cap. 2°) per le sottoclassi 1, 2 e 3, e con esclusione di flessibilità per le sottoclassi 4 e 5. **5) fabbisogno abitativo residenza primaria ed eventuali quote di superficie da riservare a ERS o a edilizia convenzionata:** non pertinente **6) localizzazione e tipologia di servizi e infrastrutture: nessuna flessibilità.** **7) aree e casi soggetti a titolo edilizio convenzionato:** nessuna flessibilità
26 – Assorbimento di SUA/PUO vigenti ed in corso di attuazione ricadenti nell'Ambito	Non esistono strumenti attuativi approvati e tuttora vigenti all'interno dell'ambito.

AMBITO DI COMPLETAMENTO DEL TESSUTO URBANO - CO-TU



0 - EVENTUALE SUDDIVISIONE DELL'AMBITO IN DISTINTI SUB-AMBITI SOGGETTI A DISCIPLINA PARTICOLARE (vedasi quadro in calce alla scheda)

Sigla Ambito:	
CO-TU	L'ambito risulta articolato in 5 distinti sub-ambiti come segue: - **CO-TU_1** corrispondente all'area di via Levrero in cui non sono presenti, come indicato nella VBP, condizioni di pericolosità elevata o molto elevata nei confronti del rischio di esondazione; - **CO-TU_2** corrispondente all'area di via Levrero classificata nella VBP come avente condizioni di pericolosità molto elevata (Ee) nei confronti del rischio di esondazione;; - **CO-TU_3** corrispondente all'area di Sarissola in cui non sono presenti, come indicato nella VBP, condizioni di pericolosità elevata o molto elevata nei confronti del rischio di esondazione, fatta salva una piccola porzione parzialmente interessata da sede stradale nel lato verso ponente della piana.; - **CO-TU_4** corrispondente all'area in località Stabio **CO-TU_5** corrispondente all'area in località Inagea come rappresentato nella Tavola STR 01. della struttura del Piano

1 - Elementi identificativi, denominativi, descrittivi e qualificativi dell'Ambito urbanistico

Sigla Ambito:	**Localizzazione territoriale dell'Ambito:** **Descrizione sintetica:** Corrisponde ad aree di carattere urbano o semiurbano, già parzialmente edificate, in cui risultano ammissibili interventi di completamento del sistema edificato nel rispetto delle singole caratteristiche determinate dalle preesistenze d'intorno immediato. Comprende: -Area a valle di via Levrero alle spalle del centro del Capoluogo; - Quota consistente dei sistemi urbani di Sarissola e di Stabio; - Sistema di Inagea in riva sinistra del Seminella. **Superficie territoriale dell'Ambito:** L'ambito risulta articolato in cinque sub-ambiti di cui viene indicata la dimensione superficiaria: **CO-TU_1** Via Levrero non in zone classificate Ee o Eb dalla VBP mq. 11.455 **CO-TU_2** Via Levrero per la parte classificate Ee o Eb dalla VBP mq. 16.353 **CO-TU_3** Sarissola mq.145.470	**Riferimento alle zone omogenee art. 2 D.M. 2.4.1968:** **Zona tipo C**

	CO-TU_4 Stabio mq. 109.670 **CO-TU_5** Inagea mq. 41.506 per un totale complessivo di 324.463 mq.. **Stima della densità territoriale esistente al momento dell'adozione del PUC:** media complessiva ST totali ambiti DT = 0,40 mq /mq , (SU/ST) **Riferimento tipologie Ambiti art. 4 del R.R. n. 2 del 25 /07/2017 (Dotazioni territoriali e funzionali dei P.U.C.):** Ambito n. 16	

2 - Vincoli e servitù operanti sull'Ambito:

Vincoli paesaggistici/monumentali/archeologico: vincolo paesaggistico (D. Lgs. 42/2004 parte terza) escluso per presenza del PPA
Vincolo idrogeologico: presente in parte dell'ambito in Pratogrande ed in Sarissola.
Vincolo per aree percorse da fuoco: no
Vincolo cimiteriale: no
Vincoli posti dai Piani di Bacino per aree esondabili: parte dell'ambito in Via Levrero è soggetto a vincolo di inedificabilità assoluta per esondabilità molto elevata Ee.
SIC/ZPS: area presso Inagea
Fasce di rispetto degli elettrodotti ai sensi del DPCM 6 luglio 2003: si, marginalmente da fascia 66kw in Pratogrande e da fascia 132kw in Sarissola.
Zone di tutela assoluta per la protezione degli acquiferi, ai sensi dell'art. 21 del Piano di Tutela delle Acque (PTA); approvato con DCR n. 32 del 28 marzo 2016; presente in tutto l'ambito ad esclusione di parti marginali.

3 - Regime normativo P.T.C.P. Assetto Insediativo del Livello locale (in attesa della adozione del Piano Paesaggistico regionale art. 143 D.Lgs. 42/2004 e s.m.)
(Nota: in sede di adozione del PUC si deve indicare il regime normativo relativo alle eventuali proposte di modifica del PTCP, numerate, e tra parentesi il regime normativo vigente)

Area a valle di via Levrero alle spalle del centro del Capoluogo, totalmente in TU a seguito di variante di limitata quota precedentemente a regime **IS-MA**
Sistemi di Sarissola, di Stabio e di Inagea : **ID-MO.A**

L'ambito è interessato dalla seguente proposta di variante all'assetto insediativo del P.T.C.P. (Schede varianti al P.T.C.P. Insediativo):

VARIANTE n° 3 : da TU ad IS-MA
VARIANTE n° 11 : da ANI-MA ad ID-MO A

Inoltre sono presenti varianti di allineamento che consistono in misure di correzione delle perimetrazioni.

4 - Indicare solo gli eventuali regimi normativi con efficacia prescrittiva di altri Piani territoriali regionali/provinciali/CMGE/Parchi operanti sull'Ambito:

nessuno

5 - Disciplina delle destinazioni d'uso (Art. 13 l.r. 16/2008 e s.m.)	**Categorie funzionali art.13, comma 1 l.r. 16/2008 e s.m. (richiamo normativo)**	**Funzioni principali previste**	**Funzioni complementari previste (max.% _____ rispetto alle funzioni principali dell'intervento)**	**Eventuali limitazioni di cui all'art. 13, comma 2, l.r. 16/2008 e s.m.**	
				Per utilizzi all'interno della stessa categoria comma 1	**Per assicurare la compatibilità degli interventi con la normativa di tutela dell'ambiente**

	a) residenza b) turistico-ricettiva c) produttiva e direzionale d) commerciale e) rurale f) autorimesse e rimessaggi g) servizi	Residenza			
		Turistico ricettiva			Resta esclusa la forma di utilizzo a villaggio turistico o campeggio.
		Commerciale		La distribuzione al dettaglio è ammessa nei limiti della disciplina del commercio specificata all'art. 47 delle Norme Generali.	
		Autorimesse e rimessaggi			La funzione autorimesse e rimessaggi all'interno di edifici con funzione dominante residenziale non può eccedere il rapporto di 1/6 rispetto a quella residenziale (rapporto tra le SU). Nel caso di edifici interamente e in prevalenza destinati a tale funzione, non è ammessa una S.U. maggiore di mq. 300**.**
		Servizi			
	Disciplina transitoria delle destinazioni d'uso esistenti in contrasto con quelle ammesse dal PUC: la destinazione produttiva è ammessa a esaurimento esclusivamente nella conferma delle superfici aventi tale destinazione al momento dell'adozione del Piano, con divieto di incremento superficiario e volumetrico**.**				
6 – Disciplina degli edifici di pregio da conservare (Localizzazione sulla Tav. STR 06 di Struttura del PUC ovvero mediante descrizione del profilo caratterizzante)	**Disciplina degli edifici <u>urbani</u> di pregio:** Per gli edifici di pregio, o il sistema delle fronti edificate meritevoli di tutela compresi nell'ambito, e specificatamente identificati nella tavola STR 6, gli interventi ammessi debbono osservare le prescrizioni disposte all'art. 20 delle Norme Generali		**Disciplina degli edifici <u>rurali</u> di pregio se presenti nell'Ambito:** non presenti **Modalità di intervento:** **Elementi descrittivi del profilo caratterizzante:**		
7 - Disciplina degli interventi edilizi sugli edifici e sulle aree edificabili (Art. 3 D.P.R. 380/2001 e s.m. e l.r. 16/2008 e s.m.)	**Prescrizioni generali:**				
	Interventi consentiti				
	<u>Attività edilizia libera</u> (art. 6, comma 1, D.P.R. 380/2001 e s.m. per le eventuali prescrizioni lett. e-ter): indice di permeabilità max._50_%				
	<u>Manutenzione ordinaria</u>: sempre ammessa				
	Eventuale disciplina dei mutamenti di destinazione d'uso senza opere edilizie (di cui all'art. 13bis l.r. 16/2008 e s.m.): Ammesso esclusivamente all'interno di ciascuna tra le funzioni principali ammesse, e nel caso di conversione alla destinazione				

	turistico ricettiva di superfici destinate a residenza o a commercio.
	Manutenzione straordinaria (art. 3, comma 1, lett. b) D.P.R. 380/2001 e s.m.): Incremento unità abitative in edifici esistenti: Gli interventi che propongano incremento del numero delle unità abitative esistenti non debbono produrre unità aventi S.U. minore di mq. 40.
	Restauro e risanamento conservativo (art. 3. Comma 1, lett. c) D.P.R. 380/2001 e s.m.): **Senza cambio d'uso:** ammesso senza condizioni **Con cambio d'uso compatibile:** ammesso esclusivamente all'interno delle funzioni principali previste per l'ambito con la limitazione del divieto di conversione a funzioni commerciali di superfici residenziali non poste al piano strada degli edifici.
	Ristrutturazione edilizia (art. 3, comma 1, lett. d), D.P.R. 380/2001 e s.m.) **1) Modifiche esterne:** ammesse fatto salvo quanto previsto al Titolo II – Capo II della parte generale delle Norme per gli edifici di pregio, o il sistema delle fronti edificate meritevoli di tutela compresi nell'ambito. **2) Cambio d'uso con opere edilizie:** ammesso esclusivamente tra le funzioni principali ammesse, fatta salva la conversione a funzioni residenziali da altre funzioni, che è ammessa esclusivamente ove il fabbricato interessato possieda già la funzione residenziale come prevalente in termini di SU esistente. Nel caso di conversione di superfici utili verso la destinazione residenziale comportanti un incremento della S.U. già attribuita a dette funzioni a livello di edificio, maggiore di mq. 100, obbligo di integrazione delle aree a parcheggio o verde pubblico da cedersi al Comune in misura non inferiore a ¼ della S.U. eccedente i primi 100 mq di SU prevista con tale destinazione d'uso, con possibilità di conversione dell'obbligazione, a scelta del Comune. in miglioramento nelle infrastrutture e nei servizi a rete pubblici. **3) Demolizione e ricostruzione senza incremento volumetrico:** - **Con mantenimento della sagoma in presenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.:** ammessa - **Con modifica della sagoma e del relativo sedime in assenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.:** ammessa esclusivamente all'interno del medesimo lotto di proprietà contigua con osservanza dei parametri edilizi disposti al presente quadro 7 della scheda per la nuova edificazione,, fatta salva la conservazione delle distanze DF, DC e DS nelle porzioni ricostruite in conformità alla preesistenza.. **4) Ripristino di edifici o parti di essi crollati o demoliti di cui è accertata la preesistente consistenza volumetrica (con i relativi parametri dimensionali):** - **Con mantenimento della sagoma originaria in presenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.:** ammessa - **Senza mantenimento della sagoma in assenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.:** ammessa esclusivamente all'interno del medesimo lotto di proprietà con osservanza dei parametri edilizi disposti al presente quadro 7 della scheda per la nuova edificazione,, fatta salva la conservazione delle distanze DF, DC e DS nelle porzioni ricostruite in conformità alla preesistenza..

NUOVA COSTRUZIONE (art. 3, comma 1, lett. e), D.P.R. 380/2001 e s.m. ed art. 14 l.r. 16/2008 e s.m.)

1) Ampliamento volumetrico di edificio esistente senza demolizione max. 10% (non superiore al 20% ex art. 14, comma 2bis, l.r. 16/2008 e s.m.) con indicazione della % di ampliamento in funzione della destinazione d'uso prevista di cui al campo 5.

Gli ampliamenti ammessi al presente punto 1) sono limitati agli edifici aventi già come dominante la destinazione residenziale, con l'utilizzo esclusivo di disponibilità derivanti da crediti edilizi nella misura massima del 10% del Volume preesistente e del 15% della S.U. preesistente. Nel caso di parti di fabbricato con funzione d'uso di pubblici esercizi o di esercizio commerciale di vicinato al fine di sovvenire ad esigenze di tipo igienico o funzionale di tali esercizi è ammesso un incremento volumetrico e di S.U. in assenza di necessità di asservimento o di utilizzo di crediti, pari al 10% della S.U. già destinata a tali funzioni, da collocarsi al piano terreno del fabbricato in adiacenza all'esercizio.

- **Ampliamento planimetrico:** ammesso con osservanza dei parametri edilizi disposti al presente quadro 7 della scheda per la nuova edificazione,, fatta salva la conservazione delle distanze DF, DC e DS nelle porzioni conservate o ricostruite in conformità alla preesistenza, senza riduzione delle distanze dalle strade preesistenti a misura inferiore a quella stabilita per le nuove costruzioni.
- **Ampliamento planimetrico e altimetrico:** ammesso con osservanza delle limitazioni in materia di distanze come sopra indicato e dell'altezza massima indicata sotto.
- **Solo sopraelevazione: h. max:** m. 9,50

Ampliamenti volumetrici stabiliti dal PUC in misura superiore al 20% nel rispetto dei limiti di densità fondiaria massima stabiliti all'art. 10, comma 1, del Regolamento regionale 25 luglio 2017, n. 2, in funzione della tipologia dell'Ambito del PUC:

- **Densità fondiaria massima: 0,40 mq/mq (SU/SF)**

2) Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione degli edifici residenziali max. 30 %, di cui: - proprio _30 %; - NO da credito

Alternativamente, per tutta la durata del Piano, all'intervento incrementativo del volume esistente previsto al punto 1, ed esclusivamente per gli edifici esistenti già a carattere residenziale, di volume sino a mc. 1000, che siano oggetto di intervento di complessiva riqualificazione, è ammesso, senza necessità di asservimenti o utilizzo di crediti edilizi, un incremento di volume del 25% della quota di volumetria esistente sino a mc.200, oltre al 10% della quota compresa tra 201 e 1000 mc., da realizzarsi nel rispetto pieno dei caratteri formali e compositivi prevalenti nell'immediato intorno.

Ad integrazione del volume di ampliamento, e con rispetto dell'osservanza della densità fondiaria massima prevista valgono le premialità stabilite al punto 39.1. delle Norme generali (Disposizioni in materia di contenimento dei consumi energetici e di impiego di energie rinnovabili) .

Resta in ogni caso prescritto che l'ampliamento volumetrico complessivo non potrà eccedere la percentuale del 30% del volume preesistente e sia rispettata all'interno del lotto di edificazione una DF massima di 0,40 mq/mq.

- **Ampliamento planimetrico:** ammesso con osservanza dei parametri edilizi disposti al presente quadro 7 della scheda per la nuova edificazione,, fatta salva la conservazione delle distanze DF, DC e DS nelle porzioni conservate o ricostruite in conformità alla preesistenza e senza riduzione delle distanze dalle strade preesistenti, fata salva l'osservanza della DS prevista per le nuove costruzioni.

- **Ampliamento planimetrico e altimetrico:** ammesso con osservanza delle limitazioni in materia di distanze come sopra indicato e di numero massimo di piani indicati sotto.

- **Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani: n°** 3 fuori terra oltre l'eventuale piano interrato o seminterrato

2) Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione pertinenze di edifici residenziali :

Ammesso nella misura massima del . 15 % del volume preesistente .

- **Ampliamento planimetrico:** ammesso con osservanza dei parametri edilizi disposti al presente quadro 7 della scheda per la nuova edificazione, fatta salva la conservazione delle distanze DF, DC e DS nelle porzioni conservate o ricostruite in conformità alla preesistenza.

- **Ampliamento planimetrico e altimetrico:** ammesso con osservanza delle limitazioni in materia di distanze come sopra indicato e di numero massimo di piani indicati sotto.

- **Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani:** ammesso limitatamente ad un incremento della altezza sino a m. 2,65.

4) Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione <u>edifici non residenziali</u>: non ammesso

Gli incrementi volumetrici di edifici esistenti relativi agli interventi di ricostruzione di seguito indicati, sono stabiliti dal PUC nel rispetto dei limiti di densità fondiaria massima stabiliti all'art. 10, comma 1, del Regolamento regionale 25 luglio 2017, n. 2, in funzione della tipologia dell'Ambito del PUC:

- **Densità fondiaria massima: 0,40 mq/mq**

5) Ricostruzione per riqualificazione di edifici residenziali suscettibili di demolizione:

Sono ammessi interventi di riqualificazione edilizia e ambientale, mediante la demolizione e ricostruzione di edifici prevalentemente residenziali, o ad essi assimilabili quali residenze collettive, già esistenti alla data del 30 giugno 2009 e legittimi sotto il profilo urbanistico, aventi una volumetria non superiore a mc 2.500, nei casi in cui gli edifici: versino in condizioni di degrado strutturale.

Tali edifici possono essere demoliti e ricostruiti con un incremento ammissibile fino al 30% del volume esistente, anche mediante realizzazione di un massimo di 2 edifici distinti di volumetria complessiva pari a quella derivante dall'edificio da demolire e del suo incremento, nel rispetto dei parametri edilizi disposti al presente quadro 7 della scheda per la nuova edificazione, fatta salva la conservazione delle distanze DF, DC e DS nelle porzioni ricostruite in conformità alla preesistenza, e con osservanza di una Densità fondiaria Df massima non superiore a 0,40 mq/mq..

Tale incremento deve osservare le percentuali di ripartizione tra incremento proprio o derivante da crediti edilizi come indicati

nel seguito.

Nel caso l'intervento previsto preveda solo il parziale utilizzo dell'incremento volumetrico ammissibile, la quota non utilizzata costituisce credito edilizio da iscriversi nel registro comunale, per un utilizzo successivo in conformità alle norme del Piano.

- **Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con eguale volumetria (spostamento dell'edificio nel lotto):** ammesso
- **Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con incremento volumetrico max.30 % di cui:**
  - proprio 20 %; - da credito edilizio_10 %;

- **Ricostruzione dell'edificio esistente da demolire in altro lotto nello stesso Ambito:**
  a) trasferimento di volumetria demolita nello stesso Ambito urbanistico con incremento max 30 % di cui:
  - proprio 20 %; - da credito edilizio_10 %;
  b) trasferimento di volumetria da altro Ambito urbanistico con incremento max 30 % di cui:
  - proprio 20 %; - da credito edilizio_10 %;

Per la ricostruzione di <u>volumetria propria</u> proveniente da altri Ambiti urbanistici indicare gli <u>Ambiti di provenienza</u>:
RQ-CS , RQ-TU, oltre agli altri sub-ambiti CO-TU diversi da quello in cui si attua la demolizione.

6) Ricostruzione per riqualificazione di <u>edifici non residenziali suscettibili di demolizione</u>:

Sono consentiti nei casi in cui gli edifici oggetto dell'intervento risultino dimostrativamente in condizioni di degrado strutturale o costituite da elementi incompatibili sotto il profilo edilizio e paesaggistico, purché legittime sotto il profilo urbanistico , e abbiano volumetria fuori terra non superiore a mc. 500

- **Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con eguale volumetria (spostamento dell'edificio nel lotto): sempre ammessa**
- **Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con incremento volumetrico max.25% % di cui:**
  - proprio 20% -da credito edilizio_5 %;

Gli interventi che seguono restano condizionati alla presenza nel lotto di riedificazione delle seguenti condizioni:

a) siano collocati in lotti serviti da viabilità carrabile esistente,

b) possano conseguire, mediante un progetto di riqualificazione, una qualità edilizia compatibile e integrabile nel contesto.

- **Ricostruzione dell'edificio esistente da demolire in altro lotto nello stesso Ambito, ma limitatamente a ciascuno dei sub-ambiti che compongono l'Ambito:**
  a) trasferimento di volumetria demolita dallo stesso Ambito urbanistico con incremento max25% % di cui proprio 20% -da credito edilizio_5 %;
  b) trasferimento di volumetria demolita da altro Ambito urbanistico in assenza di incremento volumetrico

Disposizioni particolari

Inoltre, al fine di favorire il superamento di singole situazione di degrado dell'immagine del sistema edificato, è' ammesso il recupero di volumi minori esistenti non residenziali, aventi caratteristiche costruttive e di immagine incongrue con quelle

dominanti, mediante recupero volumetrico del manufatto esistente previa demolizione del manufatto stesso e l'utilizzo di una disponibilità volumetrica pari a quella demolita e con un massimo non valicabile di mc. 25 da disporre in integrazione di fabbricato principale avente destinazione d'uso tra quelle principali ammesse nell'ambito e presente nella stessa proprietà, nella salvaguardia del modello compositivo esistente. Al volume ricostruito potrà essere attribuita funzione d'uso analoga alla destinazione d'uso presente nell'edificio principale

Disposizioni in materia di mutamento di destinazione d'uso:

Il mutamento di destinazione d'uso dell'edificio oggetto di ricostruzione è ammesso esclusivamente all'interno delle destinazioni d'uso principali ammesse nell'ambito, nel rispetto della disciplina del Commercio.

Nel caso di conversione da altra destinazione a quella residenziale comportanti una nuova S.U. residenziale maggiore di mq. 100, deve assumersi obbligo di integrazione delle aree a parcheggio o verde pubblico da cedersi al Comune in misura non inferiore a ¼ della S.U. eccedente i primi 100 mq, prevista con tale nuova destinazione d'uso, con possibilità di conversione dell'obbligazione, a scelta del Comune. in miglioramento nelle infrastrutture e nei servizi a rete pubblici.

Per la ricostruzione di volumetria propria proveniente da altri Ambiti urbanistici indicare gli <u>Ambiti di provenienza</u>:

RQ-CS , RQ-TU e dai sub-ambiti diversi da quello in cui si attua la ricostruzione;

7) Costruzione di nuovi edifici::

- **Indice di edificabilità fondiario (da esprimere in termini di SU con l'utilizzo dell'I.F.) mq/mq (n. 4 e 14 RET)**

Per i sub-ambiti CO-TU-1, CO-TU-2 e CO-TU-5 I.F. = 0,25 mq/mq ,,

Per i sub-ambiti CO-TU-3 e CO-TU-4 I.F. = 0,20 mq/mq

Densità fondiaria massima = 0,40 mq/mq

La nuova edificazione autonoma per le funzioni d'uso principali ammesse nell'ambito :

a) E' ammessa, con utilizzo dell'I.F. proprio del sub-ambito, su lotto contiguo di proprietà avente superficie libera e scoperta di almeno 1000 mq. da asservirsi alla nuova edificazione, con possibilità di asservimento di altre superfici facenti parte del medesimo sub-ambito anche se non contigue, e con possibilità di maggiorazione della S.U. realizzabile con apporto di credito edilizio come indicato al successivo punto 5
b) In ogni caso l'edificazione consentita non potrà eccedere la densità fondiaria DF massima indicata in precedenza.
c) L'indice di copertura del lotto in cui si attua l'intervento non potrà essere maggiore di 1/3.
d) Nel caso di attribuzione di funzione residenziale, la SU minima delle unità abitative risultanti non può essere inferiore a mq. 60.
e) E' ammesso che la nuova edificazione autonoma avvenga con utilizzo parziale (ad integrazione di quanto già disponibile in ragione di asservimento) o totale di credito edilizio proveniente dal medesimo Sub-Ambito e dagli altri Ambiti CO-TU oltre che da tutti i sub-ambiti ascritti alle categorie RQ-CS o RQ-TU . Nel caso di nuova costruzione, con utilizzo esclusivo di credito edilizio, il lotto di edificazione dovrà avere superficie minima di mq. 1500 e comunque

non inferiore a tre volte la S.U. di cui è prevista la realizzazione, con osservanza comunque della DF massima di 0,40 mq/mq..

f) Nel caso di cui al precedente punto e limitatamente al caso dell'utilizzo integrale del credito edilizio, resta prescritto che il rilascio del permesso di costruire sia soggetto a stipula di una convenzione con il Comune con la quale il soggetto attuatore assume l'impegno alla realizzazione e cessione al Comune delle opere di urbanizzazione consistenti in parcheggi pubblici o aree destinate alla fruizione pubblica pedonale e a verde nella misura minima di 9 mq. ogni 25 mq di S.U. prevista. i, le modalità, le garanzie e i tempi per la loro attuazione, essendo consentito, a giudizio del Comune, il ricorso alla monetizzazione alternativa.

g) All'interno del sub-ambito di via Levrero il rilascio del permesso di costruire per la nuova edificazione è sottoposto alla stipula di convenzione con il Comune con la quale il soggetto attuatore assume impegno al miglioramento della larghezza della carreggiata stradale di via Levrero. A tal fine, sulle aree di proprietà cedute gratuitamente al Comune ed utilizzate per l'allargamento della sede stradale pubblica da realizzarsi a carico dell'attuatore, sulla base del progetto concordato con i competenti servizi comunali, viene costituito a favore del medesimo l soggetto attuatore un IF pari a 0,50 mq/mq da utilizzarsi nella quota di intervento privato previsto, o destinato a costituire credito edilizio utilizzabile esclusivamente all'interno dei plessi d'ambito classificati CO-TU.

Parametri edilizi della nuova costruzione e della riedificazione, nell'osservanza in ogni caso della DF massima d'ambito di 0,40 mq/mq-

- D minima tra le costruzioni m. 10,00
- DC m. 5,00
- DS m 5.00
- H max m. 12,50.
- Indice di permeabilità fondiario IP min. 50% (n. 10 RE)
- Indice di copertura IC max 35% (n. 11 RE)

8) Ristrutturazione urbanistica

La riqualificazione di specifici settori edificati dell'ambito che presentano evidenti condizioni di ricomposizione complessiva per motivi di degrado delle singole componenti edilizie, di carenza delle dotazioni pubbliche e di incongruità paesistica, è ammessa mediante interventi di ristrutturazione urbanistica volti a conseguire una riqualificazione del tessuto edilizio con una serie sistematica d'interventi che garantiscano il superamento di condizioni di criticità idrogeologica e idraulica, maggiori e migliori dotazioni di spazi pubblici in termini di parcheggi, percorsi pedonali e laddove possibile ciclabili, spazi verdi attrezzati, eventuali ulteriori servizi da definire con la C.A.

Il progetto e la realizzazione degli edifici e delle attrezzature d'interesse pubblico dovranno conseguire prestazioni ottimali in termini di risparmio energetico, compatibilità ambientale e accessibilità.

	Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono ammessi a condizione che si provveda al ridisegno interessante almeno mc 3.000 (tremila) di Volume preesistenti con possibilità di incremento dello stesso sino al 20% fruendo di crediti edilizi sia provenienti dal medesimo ambito che dagli ambiti RQ-CS e RQ-TU, con destinazioni d'uso conformi a quelle ammesse nell'ambito e osservanza delle condizioni prescritte per le singole nuove edificazioni. L'intervento di ristrutturazione urbanistica non potrà in ogni caso eccedere una densità fondiaria maggiore di oltre il 20% di quella preesistente fatto salva comunque la possibilità di raggiungimento in ogni caso di una densità fondiaria sino a 0,40 mq SU/SF . L'intervento dovrà adottare soluzioni compositive urbanistiche e dotazioni infrastrutturali pubbliche in misura non inferiore a quelle previste per le zone urbane dal regolamento regionale n° 2 / 2017. L'intervento di ristrutturazione urbanistica è assentito previa approvazione di un progetto unitario, in cui vengono determinati i pertinenti parametri edilizi, comportante la stipula di una unica convenzione con il Comune a garanzia delle obbligazioni previste in materia di standard urbanistici. La convenzione potrà prevedere il rilascio di singoli titoli edilizi per le edificazioni previste a condizione che sia garantita la permanenza solidale in capo a tutti gli aventi causa delle obbligazioni assunte nei confronti del Comune.
8 - Disciplina recupero sottotetti (art. 2 l.r. 24/2001 e s.m.)	Il recupero dei volumi sottotetto è ammesso all'interno dell'ambito con l'osservanza do quanto prescritto all'art. 48delle Norme generali, fatte salve le ulteriori limitazioni stabilite agli artt. agli artt. 24 e 24.1. delle stesse Norme per gli edifici e le fronti individuate quali portanti particolare pregio e specificatamente individuate alla tav. STR 06 della struttura del Piano. **Individuazione delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali degli edifici e delle coperture ammesse** **Coperture:** Negli interventi di recupero dei sottotetti comportanti modifiche della quota dell'estradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile, la quota di imposta delle falde non può in ogni caso essere più elevata di oltre i cm. 50 .
	Dotazioni funzionali minime per la realizzazione di unità immobiliari superiori al doppio di quelle esistenti: Nel caso di interventi comportanti incremento del numero delle unità abitative in misura superiore al doppio di quelle già esistenti, per ogni unità aggiuntiva oltre il doppio delle esistenti dovrà essere previsto, nel titolo edilizio, l'obbligo del reperimento e della cessione al Comune di un posto auto pubblico, con possibilità di monetizzazione dell'obbligazione con i criteri di cui all'art. 19 sesto comma della L.R. 16/2008 e s.m.
	Altezza max. consentita per innalzamento del colmo e della gronda: m. 1 , fatte salve le disposizioni relative agli edifici ed alle fronti edificate di pregio.
	Percentuale di ampliamento volumetrico nel caso di modifica dell'altezza di colmo e della linea di gronda: max 20%
	Tipologia costruttiva ammessa per le aperture a filo falda: Per ciascuna falda gli abbaini , lucernai o terrazzi a tasca in essa ricavati non potranno occupare complessivamente una superficie di falda, misurata parallelamente alla stessa, superiore al 10% della sua superficie.
	Dimensione degli abbaini: larghezza massima m. 1,80
	Tipologia costruttiva dei terrazzi: I terrazzi a tasca o a pozzo ricavati all'interno delle coperture a falda sono ammessi a condizione che

	siano staccati di almeno m. 2,00 dal colmo del tetto e 1,00 m. dalla linea di gronda.
	interventi di recupero di volumi o superfici diversi dai sottotetti: - **Intervento ammesso: a condizione del rispetto di quanto previsto all'art. 48. delle Norme generali.**
9 - Disciplina della quantificazione della superficie accessoria (Art. 67, c.1, l.r.16/2008 e s.m.)	**Superficie accessoria (S.A. punto 15 R.E.R.) realizzabile massima sino al 40_% della SU (superficie utile) complessiva dell'immobile principale presente nello stesso lotto**
10 – Disciplina delle pertinenze (staccate dall'edificio principale ai sensi dell'art. 17 l.r. 16/2008 e s.m.)	La realizzazione di volumi pertinenziali all'immobile principale presente nello stesso lotto è ammessa limitatamente per gli edifici a dominante residenziale e commerciale. Detti volumi debbono essere posti ad una distanza non superiore a m. 20 rispetto all'edificio principale e osservare i parametri edilizi disposti nel seguito Nel caso di volumi fuori terra sono da osservarsi i parametri edilizi di distanza previsti per la nuova edificazione con la riduzione a m. 3 nel caso di frontistanza con pareti prive di aperture e di una DC (Distanza dai confini) di m. 2,50 . Per la realizzazione di autorimesse pertinenziali interrate è sempre ammessa l'applicazione dell'articolo 9, comma 1 della legge 24 marzo 1989, n° 122 nella misura stabilita al comma 3 dell'art. 19 della L.R. 16/2008 e s.m. **Volume chiuso max. _15_mc** **Parametri edilizi:** - **Altezza max. 2,80_m;** - **Superficie coperta max. 5,00_mq;** - **Distanza max. dall'edificio principale 20_m;**
11 – Disciplina degli impianti e locali tecnologici negli Ambiti con funzione produttiva (industria, direzionale, commerciale, rimessaggi)	Non è prevista ammissibilità di locali tecnologici fuori terra ad eccezione di quelli costituenti pertinenza di volumi commerciali indicati al precedente punto 10. La realizzazione di locali aventi funzione tecnologica, interamente in interrato, è ammessa esclusivamente quale servizio alle funzioni d'uso principali ammesse nell'ambito, e per una superficie non superiore a 1/30 della superficie scoperta del lotto di intervento.
12 - Parcheggi pertinenziali per interventi sugli edifici esistenti (art. 19, comma 6 l.r. 16/2008 e s.m.)	**Per gli interventi che comportino:** • Frazionamento di unità abitative esistenti o incremento del numero delle unità abitative derivante da conversione alla destinazione abitativa da altre destinazioni, 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 unità immobiliare aggiuntiva a quelle esistenti, 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. • Nel caso di incrementi di S.U. di una unità abitativa , è previsto obbligo di dotazione di parcheggi pertinenziali nella misura di un posto auto per ogni 25 mq. o frazione superiore al 50% di detto valore eccedenti i primi 40_mq; • Ricostruzione dell'immobile originario: con attribuzione di funzioni abitative obbligo di dotazione di parcheggi

	pertinenziali nella misura di un posto auto per ogni 25 mq. o frazione superiore al 50% di detto valore, superiori alla S.U. abitativa preesistente. Resta fermo quanto prescritto per gli interventi di recupero dei sottotetti al punto 48.3 delle Norme generali,
13 - Incrementi volumetrico per risparmio energetico (art. 67, c.3, l.r. 16/2008 e s.m.)	**Individuazione dei casi in cui è riconosciuto bonus volumetrico per progetti di nuova costruzione e ristrutturazione edilizia integrale che assicurino copertura dei consumi di calore, elettricità e raffrescamento in misura superiore almeno del 30 per cento per cento rispetto ai valori minimi obbligatori di legge esclusi gli interventi in ambiti assimilabili alle zone di tipo A ex D.M. 2.4.1968, n. 1444** **1) Nuova costruzione: percentuale da conseguire pari a 50%** **2) ristrutturazione edilizia integrale: percentuale da conseguire pari a 50%**
14 - Distanze tra gli edifici (art. 18 l.r. 16/2008 e s.m. e art. 11 R.R. 2/2017)	**Indicare le distanze, da misurare come indicato al punto 30 del Regolamento Edilizio tipo regionale, per gli interventi ammessi nell' Ambito comportanti incremento volumetrico e nuova costruzione:** Parametri edilizi della nuova costruzione e della riedificazione • DF minima tra le costruzioni m. 10,00 • DC m. 5,00 Ai fini dell'osservanza della distanza minima di m. 10,00 tra pareti di cui almeno una finestrata, come disposta all'art. 9 del D.M. n. 1444 del 1968, non comporta interruzione della distanza la presenza tra le pareti stesse di viabilità carrabile o pedonale.
15 – Distanze delle costruzioni dalle strade (art. 12 R.R. 2/2017)	• **DS m 5.00**
16 – Asservimenti pregressi (art. 71 l.r. 16/2008 e s.m.)	Sui lotti di terreno già asserviti potrà essere edificata solo la quota di S.U. eventualmente derivante dalla differenza tra la S.U. ammessa dal PUC in applicazione del relativo I.F. e la S.U. esistente realizzata in forza dei corrispettivi atti di asservimento in base agli indici edificatori del previgente strumento urbanistico. Per gli edifici esistenti per i quali non esista agli atti dell'Ufficio Tecnico comunale il relativo progetto approvato, valgono le disposizioni di cui all'art. 73, comma 2, della l.r. 16/2008 e s.m., vale a dire si considera comunque già asservita con I.F. pari a quello previsto per l'Ambito, una fascia minima di metri 5,00 attorno al perimetro dell'edificio e, comunque, non oltre il confine di proprietà, da determinarsi con riferimento alla situazione catastale.
17 – Caratteristiche tipologiche, formali e costruttive per gli interventi previsti nell'Ambito urbanistico	A livello di singolo edificio, gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, compresi gli ampliamenti volumetrici degli stessi, debbono essere impostati in termini tali da favorire la riqualificazione e valorizzazione delle caratteristiche architettoniche e tipologiche dell'edificio stesso, anche, ove occorra, con il rinnovo del patrimonio edilizio esistente ricorrendo a linguaggi compositivi di architettura moderna; In particolare gli ampliamenti volumetrici ammessi debbono favorire il riordino e la qualificazione complessiva del fabbricato interessato, recuperando eventuali distonie presenti attraverso un progetto che inquadri l'edificio rinnovato all'interno del proprio contesto di riferimento immediato, quale elemento che contribuisce alla riqualificazione complessiva del quartiere. Le fronti dei fabbricati allineate lungo la viabilità di quartiere debbono favorire, anche nella loro composizione strutturale ed architettonica la presenza delle attività commerciali, artigianali di servizio alla persona e dei pubblici esercizi atte a garantire vitalità al quartiere ed alla sua positiva immagine urbana.

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

Interventi sulle aree scoperte private
Percorrenze carrabili e parcheggi
Non è ammessa la formazione di nuove percorrenze carrabili private se non volte esclusivamente per l'accesso dalla via pubblica a superfici destinate a parcheggio.
La sistemazioni di aree scoperte per la formazione di parcheggi autoveicolari privati non dovrà eccedere di oltre il 30% quella massima indicata all'art. 19 della L.R. 15/2008 e s.m. come oggetto di vincolo di pertinenzialità, e la sua realizzazione dovrà prevedere nella maggior misura possibile la conservazione della permeabilità del terreno interessato.
La localizzazione del volume interrato, ove prevista, non dovrà prevedere sopraelevazioni delle sistemazioni superficiali maggiori di m. 0,50 rispetto alle quote preesistenti.
Il parcheggio interrato dovrà avere un'unica apertura, con possibilità \di due nel caso di parcheggi ospitanti un numero di posti auto maggiore di 9. .
Il volume interrato dell'autorimessa dovrà conservare una distanza di spessore di almeno m. 2,00 da qualsiasi altro volume interrato o seminterrato.
Non è ammessa la formazione di volumi interrati aventi più di un piano.

<u>Spazi verdi di pertinenza, orti e giardini privati</u>.
Gli interventi ammessi debbono favorire la conservazione dei caratteri tradizionali delle sistemazioni con assenza di modificazioni delle quote di sistemazioni delle aree esterne eccedenti quelle minime connesse alla migliore sistemazione di corti interne in forma

	di giardino o corte pertinenziale e con osservanza dei criteri di invarianza della permeabilità complessiva della superficie scoperta, con riduzione all'indispensabile delle pavimentazioni continue artificiali. E' ammessa la sistemazione di piccoli elementi non volumetrici di arredo dei giardini, con esclusione di elementi aventi volume interno utilizzabile. Eventuali locali tecnici da contenersi nella misura minima compatibile con la funzione svolta e comunque non eccedenti la superficie interne di mq. 6 dovranno, ove possibile, essere realizzati entro il profilo del terreno esistente esiste o in addossamento a preesistenti contenimenti. La formazione di piccole serre per attività di giardinaggio hobbistico è ammessa esclusivamente in presenza di un'area pertinenziale ad una abitazione, condotta a giardino, di dimensioni non inferiori a mq. 100. La serra, costituita secondo il tradizionale modello con tamponamento di perimetro e di copertura in elementi leggeri e trasparenti, dovrà avere superficie non superiore a 1/20 della superficie del giardino e comunque contenuta entro i mq. 10 e dovrà osservare i seguenti parametri: • altezza massima al colmo m. 2,50 • distanza minima da costruzioni esterne alla proprietà m. 5,00 • distanza minima dai confini di proprietà m. 1,50 <u>Recinzioni</u> La formazione di nuove recinzioni è consentita a condizione che le stesse siano realizzate secondo modelli tradizionalmente già in uso nella zona e, ove fiancheggino viabilità ad accesso pubblico, non prevedano occlusioni visuali al di sopra dell'altezza di m. 1,10. da terra.
18 – Disciplina geologica	In via generale nei casi rilevabili dalla Tav. VER 04 di presenza di aree comprese nelle Classi 1 e 2 della Disciplina Geologica obbligo di osservanza degli articoli 20, 21 e 22 delle Norme Geologiche di Attuazione. Specifiche disposizioni sono poi previste per ciascun sub-ambito in cui l'Ambito viene ripartito.
19 – Misure di mitigazione ambientale indicate nel Rapporto ambientale, nell'eventuale Rapporto di Incidenza e derivanti dagli esiti delle pronunce ambientali.	**(Regole di attenzione da osservare con riferimento ai contenuti del Rapporto Preliminare, del Rapporto Ambientale ed alle prescrizioni impartite in sede di valutazione ambientale strategica (VAS). Nel caso di presenza di elementi della R.E.R. (Rete Ecologica Ligure), specificazione delle misure per la salvaguardia della biodiversità da adottare con riferimento ai contenuti del Rapporto di Incidenza ed alle prescrizioni impartite in sede di Valutazione di Incidenza)** Nel caso di interventi potenzialmente incidenti sul sistema ambientale di immediato riferimento, resta prescritta l'osservanza delle misure di mitigazione ambientale contenute all'art. 30.2 delle Norme Generali e nel Rapporto Ambientale facente parte della struttura del Piano, e ove occorra, nella Valutazione di Incidenza, integrate dalle prescrizioni impartite dalla Regione in sede di Valutazione Ambientale Strategica. L'ambito non comprende parti interessate dalla R.E.R.
20 – Disciplina per il controllo dell'urbanizzazione in presenza di stabilimenti soggetti alle	L'ambito è totalmente esterno alle fasce di protezione dello stabilimento a rischio di incidente rilevante

disposizioni del D.Lgs. 105/2015 (Rischio di incidente rilevante)	
21 – Modalità di attuazione degli interventi (artt. 48, 49 l.r. 36/1997 e s.m.)	**Tipo di Intervento:** **1) Titolo abilitativo diretto:** nel caso di interventi non comportanti obbligazioni di accollo alla realizzazione di opere di urbanizzazione e di cessione di aree al Comune a fini pubblici. **2) Permesso di costruire convenzionato (vedi campo 22):** nel caso di interventi comportanti obbligazioni di accollo alla realizzazione di opere di urbanizzazione e di cessione di aree al Comune a fini pubblici.
22 - Dotazioni territoriali obbligatorie per interventi soggetti ad obbligo di convenzione urbanistica/atto unilaterale d'obbligo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione (R.R. 25 luglio 2017 n. 2, art. 5)	Sia nel caso di intervento indicato al precedente quadro 8 (disciplina recupero sottotetti) che nei casi che seguono l'entità della dotazione pubblica da prevedersi è indicata nel pertinente punto della presente scheda.. • mutamento di destinazione d'uso nei termini indicati al punto 2 (ristrutturazione edilizia) del quadro 7 • ricostruzione con mutamento di destinazione d'uso come indicato al punto 6 (Ricostruzione per riqualificazione di edifici non residenziali suscettibili di demolizione) del quadro 7 • nuova costruzione di edifici residenziali con utilizzo esclusivo di credito edilizio (caso f. del punto 7 . costruzione nuovi edifici . quadro 7) intervento all'interno del sub-ambito di via Levrero. (caso g. del punto 7 . costruzione nuovi edifici . quadro 7)
23 – Interventi infrastrutturali e per dotazioni territoriali obbligatorie od aggiuntive in corso di realizzazione che interessano l'Ambito che il PUC conferma (numerazione ed identificazione dei tracciati/perimetri di intervento)	All'interno dell'ambito non sono previsti interventi infrastrutturali di rilievo fatto salvo l'incremento della larghezza della carreggiata stradale di via Levrero in connessione con gli interventi di nuova edificazione previsti nel sub-ambito.
24– Quota di fabbisogno abitativo di residenza primaria da soddisfare nell'Ambito e la quota di superficie eventualmente da riservare alla realizzazione di ERS	All'interno dell'Ambito, pur non rilevando in via generale la necessità di riserva a residenza primaria di quota del patrimonio abitativo di nuova produzione, né di riserva del patrimonio stesso per la destinazione a ERS, al fine di potenzialmente sovvenire alle esigenze che dovessero manifestarsi in futuro nel caso di interventi di nuova edificazione a fini residenziali o di conversione a tali fini di volumetrie esistenti all'interno dell'Ambito 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 in 0,40 mq/mq.
25 – Elementi di flessibilità della disciplina urbanistico-edilizia dell'Ambito (art. 28, comma 4, l.r. 36/1997 e s.m.)	**Individuazione limiti di flessibilità per attuazione della disciplina dell'Ambito non incidenti sul carico insediativo e sul fabbisogno di dotazioni territoriali consistenti in indicazioni alternative relative a:** **1) perimetro dell'Ambito:** è ammesso che in sede di progetto il perimetro dell'ambito come presente nella tavola STR 1 sia esteso sino a m. 5 a coincidere con il limite della particella catastale giù compresa in prevalenza all'interno dell'ambito. **2) disciplina urbanistico-edilizia degli interventi ammessi:** nessuna flessibilità **3) caratteristiche tipologico, formali e costruttive:** nessuna flessibilità **4) disciplina geologica (richiamo delle indicazioni di flessibilità contenute nella normativa geologica del PUC):** Ammissibilità della flessibilità indicata nelle Norme Geologiche (rif. Cap. 2°) per le sottoclassi 1, 2 e 3, e con esclusione di flessibilità per le sottoclassi 4 e 5. **5) fabbisogno abitativo residenza primaria ed eventuali quote di superficie da riservare a ERS o a edilizia convenzionata:** non pertinente **6) localizzazione e tipologia di servizi e infrastrutture: ove l'intervento previsto comprenda la realizzazione di superfici destinate a servizi o per miglioramento infrastrutturale è ammesso, previo giudizio insindacabile del Comune, che il sito individuato per l servizio o l'indicazione del miglioramento infrastrutturale da realizzarsi , siano oggetto di limitata modifica all'interno del medesimo sub-ambito a condizione che non ne sia diminuita la superficie e comunque la funzionalità per i fini pubblici a cui sono destinati.** **7) aree e casi soggetti a titolo edilizio convenzionato:** nessuna flessibilità
26 – Assorbimento di SUA/PUO vigenti ed in corso di attuazione ricadenti nell'Ambito (numerazione ed identificazione del relativo perimetro)	Non esistono strumenti attuativi approvati o vigenti all'interno dell'ambito.

ARTICOLAZIONE IN SETTORI A DISCIPLINA PARTICOLARE

27 – IDENTIFICAZIONE SETTORI A DISCIPLINA SPECIALE	**SETTORE n° 8 – via Pratogrande Filanda**
	Superficie del settore mq. 2.295 Corrisponde ad una fascia inedificata che divide lo stabilimento Demergasso dal sistema urbano di Sarissola e che si estende dal nucleo più antico del quartiere sino a via Milite Ignoto.
	Modalità di attuazione Sussistono in corrispondenza evidenti ragioni di sostenibilità del rapporto tra la struttura produttiva ed il sistema urbano a

	motivare la incongruità di una estensione del sistema urbano anche all'interno di tale fascia . Pertanto, ferme restando tutte le altre disposizioni dell'Ambito di appartenenza (CO-TU), comprensive dell'applicabilità all'I.F. previsto, all'interno del settore è vietata ogni nuova edificazione, sia fuori terra o interrata. Nel caso di realizzazione di superfici di parcheggio o altre sistemazioni scoperte è prescritta la formazione di sistemazioni alberate di medio o alto fusto, preferibilmente con utilizzo di essenze (Quercus ilex o similari) atte a costituire barriera divisoria tra l'area industriale e quella urbana.

27 – IDENTIFICAZIONE SETTORI A DISCIPLINA SPECIALE	**SETTORE n° 9 – via Pinan**
	Superficie del settore mq. 1.417 L'area, originariamente facente parte del complesso del parco di riferimento dell'attuale villa Nattini, presenta tuttora caratteristiche di particolare pregio con presenza di una vegetazione di pregio che costituisce un elemento di valore nel rapporto tra il sistema edificato di Sarissola e il verde urbano, residuo degli originari impianti a villa di villeggiatura. Costituisce pertanto disposizione integrativa di settore il divieto di nuova edificazione per l'intera superficie del settore stesso, ferme restando tutte le altre disposizioni dell'Ambito di appartenenza (CO-TU), comprensive dell'applicabilità all'I.F. previsto ai fini dell'edificazione in altro sito compreso nel medesimo Ambito. Pertanto, per le ragione sopra esposte, all'interno del settore sono vietati sulle superfici scoperte sistemate a verde tutti gli interventi che possano comportare compromissione delle sistemazioni a giardino o a parco secondo il modello esistente con osservanza in ogni caso dei criteri di invarianza della permeabilità complessiva della superficie scoperta e con riduzione all'indispensabile delle pavimentazioni continue artificiali. Sono pertanto esplicitamente vietati gli interventi volti ad incrementare la percorribilità carrabile, quali la formazione di nuovi posti auto, l'estensione delle pavimentazioni non naturali, la realizzazione di volumi interrati o comunque gli interventi comportanti sbancamenti o reinterri non direttamente funzionali alla buona conservazione del sistema vegetale presente.-

27 – IDENTIFICAZIONE SETTORI A DISCIPLINA SPECIALE	**SETTORE n° 10 – via delle Viazze**
	Superficie del settore mq. 2.784 Il settore costituiva originariamente parte del complesso a villa (oggi Nattini) in cui venivano svolte le attività di supporto di carattere agricolo o floristico connesse alla gestione della villa stessa. Pertanto nel tempo l'area è stata interessata dalla presenza di diffuse edificazioni a carattere stabile o precario, quali

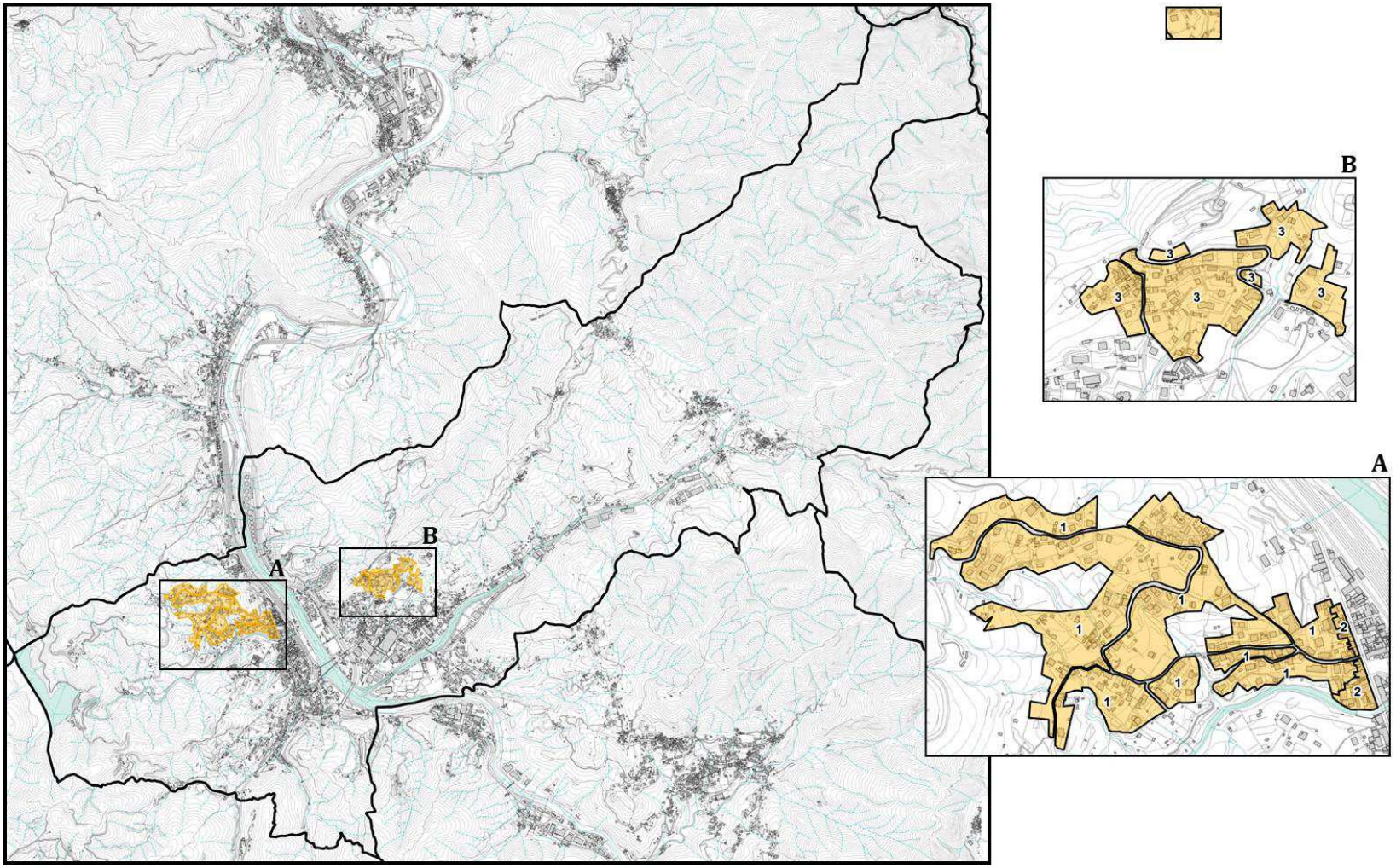
	serre, stalle , locali di deposito attrezzi agricoli e scorte, che oggi costituiscono un complesso sostanzialmente inutilizzato e contrastante con la positiva immagine urbana del centro di Sarissola. Al fine di conseguire una specifica riqualificazione dell'insediamento operano nel settore le seguenti disposizioni a carattere integrativo e ove in contrasto sostitutive di quelle presenti a livello di Ambito.
	Modalità di attuazione Indice di Fabbricabilità fondiario All'interno del settore non opera l'IF stabilito per l'ambito. Interventi sul patrimonio edilizio esistente Ferma restando l'ammissibilità degli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di risanamento conservativo sugli edifici esistenti non sono ammessi interventi di ristrutturazione e di ampliamento, né quelli volti alla riqualificazione di singolo edificio esistente come previsti ai precedenti punti 7 e 10 della presente scheda. Interventi di nuova edificazione La nuova edificazione per tutte le destinazioni d'uso ammesse nell'ambito è ammessa esclusivamente in connessione ad intervento che preveda la demolizione di volumi esistenti all'interno del settore in misura non inferiore ad almeno mc 600 e sulla base di una disponibilità di S.U derivante dall'applicazione della formula che segue: SU disponibile = Volume demolito/3,50 X 1,35 Parametri edilizi della nuova edificazione • DF minima tra le costruzioni m. 10,00 • DC m. 5,00 • DS m 5.00 • H max m. 9,50. Utilizzo di crediti edilizi All'interno del Settore l'utilizzo di crediti edilizi costituiti in volume o S.U. è ammesso esclusivamente come integrazione delle disponibilità di S.U. in caso di interventi comportanti nuova edificazione, in misura sino al raggiungimento di un rapporto massimo di 0,35 tra la S.U. realizzabile e la superficie fondiaria del lotto di intervento libero da edificazioni. Rapporto con le altre disposizioni d'ambito All'interno del settore operano le disposizioni d'ambito sul trattamento delle pertinenze e degli spazi scoperti non in contrasto con le disposizioni del settore.

	Tipo di Intervento: Permesso di costruire convenzionato con il Comune comportante obbligazione a carico del soggetto attuatore alla realizzazione di opere migliorative della viabilità e delle infrastrutture pubbliche di via delle Viazze in misura non inferiore al costo stimato di formazione di aree di parcheggio pubblico in misura di 1 mq ogni 5 mq di SU di riedificazione.

27 – IDENTIFICAZIONE SETTORI A DISCIPLINA SPECIALE	**SETTORE n° 11 – via pedonale a levante di villa Nattini**
	Superficie del settore mq. 1.440 Corrisponde ad una porzione del versante verso ponente contiguo al complesso di villa Nattini, attualmente inedificato, la cui presenza oltre a garantire la positiva immagine della villa ha una funzione importante nella percezione panoramica dal basso di una porzione significativa del centro antico di Sarissola.
	Modalità di attuazione Al fine di garantire la presenza di tale area a verde, essenziale nell'equilibrio del sistema urbano, all'interno del settore non è prevista la possibilità di interventi di nuova edificazione fuori terra. Pertanto, ferme restando tutte le altre disposizioni dell'Ambito di appartenenza (CO-TU), comprensive dell'applicabilità all'I.F. previsto, all'interno del settore è vietata ogni nuova edificazione, la modifica delle sistemazioni del terreno per altezze superiori a cm. 30 e la formazione di nuove superfici con pavimentazione artificiale in misura maggiore di mq. 30 rispetto alla situazione esistente nell'attualità. Le eventuali sistemazioni della vegetazione presente, dovute nel caso di taglio di piante di medio o alto fusto non recuperabili, dovranno essere sempre volte alla conservazione dell'immagine originaria, con piantumazioni in sostituzione di essenze analoghe.

27 – **DISCIPLINA PARTICOLARE DEI SUB-AMBITI**	
CO-TU_1 via Levrero	Per la porzione del sub-ambito oggetto di classificazione Em della VPB (vedasi tavola STR 05) è prescritta l'osservanza delle disposizioni delle Norme Geologiche che all'art. 3.3. riprendono il comma 9 dell'art. 6 delle Norme della VBP.
CO-TU_2 via Levrero	In relazione alla classificazione da parte della VBP dell'intero sub-ambito con pericolosità di esondazione molto elevata (classificazione Ee dalla VBP) sono da osservarsi le disposizioni previste all'art. 11 delle Norme Geologiche e pertanto gli interventi di cui al quadro 7 sono limitati a quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo degli edifici esistenti in assenza di mutamenti di destinazione d'uso che possano comportare incrementi del carico insediativo (inteso come incrementi delle U.C.U. ai sensi del Regolamento Regionale n° 2/2017)- Non sono ammessi interventi di ricostruzione di edifici demoliti. Non sono ammessi interventi che possano comportare nuova edificazione sia autonoma che in incremento volumetrico di edifici esistenti.
CO-TU_3 Sarissola	Nessuna disciplina particolare fatto salva il margine di area stradale sul lato di ponente classificata dalla VBP come a rischio di esondazione Ee in cui non sono ammessi interventi eccedenti la manutenzione ordinaria e straordinaria delle superfici esistenti in assenza di nuove edificazioni di qualsiasi tipo che comportino la formazione di volumi entro o fuori terra. Infine per la porzione del sub-ambito interessata dalla fascia di rispetto della risorsa idropotabile (sottoclasse 4ri) operano le disposizioni di cui all'art. 15 delle Norme Geologiche del Piano.
CO-TU_4 Stabio	Nessuna disciplina particolare ulteriore rispetto a quella generale di ambito
CO-TU_5 Inagea	Nessuna disciplina particolare ulteriore rispetto a quella generale di ambito

AMBITI DI COMPLETAMENTO DEI VERSANTI CO-VE



0 - EVENTUALE SUDDIVISIONE DELL'AMBITO IN DISTINTI SUB-AMBITI SOGGETTI A DISCIPLINA PARTICOLARE (vedasi quadro in calce alla scheda)

Sigla Ambito:	
CO-VE	L'ambito risulta articolato in tre distinti sub-ambiti: - **CO-VE_1** corrispondente alla porzione collinare di Cascine in cui non sono presenti, come indicato nella VBP, condizioni di pericolosità elevata o molto elevata nei confronti del rischio di esondazione; - **CO-VE _2** corrispondente limitata porzione dell'area edificata a monte di via V. Veneto in cui la VBP individua condizioni di pericolosità molto elevata (Ee) nei confronti del rischio di esondazione;; - **CO-VE _3** corrispondente all'area collinare a monte dell'area urbana di Sarissola ; come rappresentato nella Tavola STR 01 della struttura del Piano

1 - Elementi identificativi, denominativi, descrittivi e qualificativi dell'Ambito urbanistico

Sigla Ambito: CO-VE	**Localizzazione territoriale dell'Ambito:** **Descrizione sintetica:** Individuano porzioni insediate del sistema collinare di corona ai centri urbani di Busalla e Sarissola, in cui è dominante la funzione residenziale qualificata a carattere mono o bifamiliare, e che presentano idoneità a limitati segmenti di completamento. (Cascine, Sarissola alta) nel rispetto delle caratteristiche tipologiche dominanti. **Superficie territoriale dell'Ambito:** L'ambito risulta articolato in tre distinti sub-ambiti aventi le seguenti superfici: **CO-VE_1** Cascine mq.188.039 **CO-VE_2** Cascine mq. 6.906 **CO-VE_3** Sarissola mq. 75.891 complessivamente 271.736 mq totali **Stima della densità territoriale esistente al momento dell'adozione del PUC:** media complessiva ST totali ambiti DT = 0,35 mq /mq. (SU/ST) **Riferimento tipologie Ambiti art. 4 del R.R. n. 2 del 25 /07/2017 (Dotazioni territoriali e funzionali dei P.U.C.):** **Ambito n.** 17	**Riferimento alle zone omogenee art. 2 D.M. 2.4.1968:** **Zona tipo C**

2 - Vincoli e servitù operanti sull'Ambito:

Vincoli paesaggistici/monumentali/archeologico; porzioni marginali di aree considerate boscate dal P.T.C.P. Vegetazionale
Vincolo idrogeologico; due piccole porzioni della zona ovest di Cascine e in parte della zona ovest di Sarissola alta
Vincolo per aree percorse da fuoco; no

Vincolo cimiteriale; piccola porzione a sud di Sarissola alta
Vincoli posti dai Piani di Bacino; localizzate aree in Cascine bassa (a monte di via V,Veneto) sono inserite in zona di inedificabilità assoluta classificate dalla VBO a rischio di esondazione molto elevata od elevata.
SIC/ZPS; no
Fasce di rispetto degli elettrodotti ai sensi del DPCM 6 luglio 2003; marginalmente Sarissola alta è attraversata da fascia 132kw.
Zone di tutela assoluta per la protezione degli acquiferi, ai sensi dell'art. 21 del Piano di Tutela delle Acque (PTA); approvato con DCR n. 32 del 28 marzo 2016; comprende l'area che si estende sulla sponda sinistra del rio Busalletta.

3 - Regime normativo P.T.C.P. Assetto Insediativo del Livello locale (in attesa della adozione del Piano Paesaggistico regionale art. 143 D.Lgs. 42/2004 e s.m.)
(Nota: in sede di adozione del PUC si deve indicare il regime normativo relativo alle eventuali proposte di modifica del PTCP, numerate, e tra parentesi il regime normativo vigente)
IS MO-B la zona Cascine e **IS MO-A** la zona Sarissola alta
L'ambito è interessato dalla seguente proposta di variante all'assetto insediativo del P.T.C.P. (Schede varianti al P.T.C.P. Insediativo):

VARIANTE n°2: da IS MA a IS MO-B
VARIANTE n°5: da TU a IS MO-B
VARIANTE n°9: da IS MO-B a ID MO-A
VARIANTE n°10: da IS MA a ID MO-A

Le proposte di variante sono rappresentate nella tavola VER 03bis.
Inoltre sono presenti varianti di allineamento che consistono in misure di correzione delle perimetrazioni.

4 - Indicare solo gli eventuali regimi normativi con efficacia prescrittiva di altri Piani territoriali regionali/provinciali/CMGE/Parchi operanti sull'Ambito:
nessuno

5 - Disciplina delle destinazioni d'uso (Art. 13 l.r. 16/2008 e s.m.)	**Categorie funzionali art.13, comma 1 l.r. 16/2008 e s.m. (richiamo normativo)**	**Funzioni principali previste**	**Funzioni complementari previste**	**Eventuali limitazioni di cui all'art. 13, comma 2, l.r. 16/2008 e s.m.**	
				Per utilizzi all'interno della stessa categoria comma 1	**Per assicurare la compatibilità degli interventi con la normativa di tutela dell'ambiente**
	a) residenza	Residenza (.R)			
	b) turistico-ricettiva	Turistico-ricettiva (T)			Con esclusione dell'attività di ricettività turistica all'aria aperta (villaggio turistico e campeggio)
	c) produttiva e direzionale				
	d) commerciale	Commerciale (.C)		nei limiti della disciplina del commercio specificata	
	e) rurale				
	f) autorimesse e rimessaggi				
	g) Servizi				

				al Capo IV delle Norme	
		Rurale (A)	,		con esclusione del sub-ambito CO-TU-2 e limitatamente superficie coperta inferiore al 5% della superficie del sub-ambito interessato
		Servizi (S)			
	Disciplina transitoria delle destinazioni d'uso esistenti in contrasto con quelle ammesse dal PUC: Le superfici aventi, all'atto dell'approvazione del Piano, destinazione d'uso non prevista nell'Ambito possono essere oggetto esclusivamente di interventi manutentivi ordinari e straordinari in assenza di incrementi volumetrici o di superficie.				
6 – Disciplina degli edifici di pregio da conservare (Localizzazione sulla Tav. 06 di Struttura del PUC ovvero mediante descrizione del profilo caratterizzante)	**Disciplina degli edifici <u>urbani</u> di pregio:** non presenti edifici di pregio di carattere urbano		**Disciplina degli edifici <u>rurali</u> di pregio se presenti nell'Ambito:** non presenti		
7 - Disciplina degli interventi edilizi sugli edifici e sulle aree edificabili (Art. 3 D.P.R. 380/2001 e s.m. e l.r. 16/2008 e s.m.)	**Prescrizioni generali:**				
	Interventi consentiti				
	<u>Attività edilizia libera</u> (art. 6, comma 1, D.P.R. 380/2001 e s.m. per le eventuali prescrizioni lett. e-ter): indice di permeabilità min. 50 **%**				
	<u>Manutenzione ordinaria</u>: sempre ammessa				
	Eventuale disciplina dei mutamenti di destinazione d'uso senza opere edilizie (di cui all'art. 13bis l.r. 16/2008 e s.m.): Ammesso esclusivamente all'interno delle funzioni ammesse, e nel caso di conversione alla destinazione rurale connessa all'esercizio dell'attività agrituristica.				
	<u>Manutenzione straordinaria</u> (art. 3, comma 1, lett. b) D.P.R. 380/2001 e s.m.): sempre ammessa **Con Frazionamento/accorpamento delle u.i.:** Gli interventi che propongano incremento del numero delle unità abitative esistenti non debbono produrre unità aventi S.U. minore di mq. 60. Il rispetto del parametro della "Superficie Utile" non è richiesto nell'ipotesi di frazionamento di una singola unità abitativa in due distinte unità, ciascuna comunque avente SU di almeno mq. 45				

	Restauro e risanamento conservativo (art. 3. Comma 1, lett. c) D.P.R. 380/2001 e s.m.): **1) Senza cambio d'uso:** ammesso senza condizioni **2) Con cambio d'uso compatibile:** ammesso esclusivamente all'interno delle funzioni principali previste per l'ambito e nel caso di conversione alla destinazione rurale connessa all'esercizio dell'attività agrituristica
	Ristrutturazione edilizia (art. 3, comma 1, lett. d), D.P.R. 380/2001 e s.m.) **1) Modifiche esterne: ammesse** **2) Cambio d'uso con opere edilizie:** Ammesso con titolo diretto per la conversione alla destinazione d'uso a servizi, e alla funzione d'uso "residenza" ma esclusivamente per superfici utili presenti in edifici aventi in precedenza tale funzione d'uso quale prevalente in termini di S.U. e nel caso di conversione alla destinazione rurale connessa all'esercizio dell'attività agrituristica. Ammesso con permesso di costruire convenzionato nel caso di conversione alla funzione d'uso "residenza" di superfici utili di edifici non aventi in precedenza tale funzione d'uso quale prevalente in termini di S.U., con obbligo a carico dell'intervento di miglioramento della viabilità ed in generale delle dotazioni pubbliche all'interno del medesimo sub-ambito in misura non inferiore in termini superficiari ad 1/4 della S.U. prevista con tale nuova destinazione d'uso, con possibilità di conversione dell'obbligazione, a scelta del Comune,. in monetizzazione finalizzata al miglioramento nelle infrastrutture e nei servizi a rete pubblici. **3) Demolizione e ricostruzione senza incremento volumetrico:** - **Con mantenimento della sagoma in presenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.:** ammessa - **Con modifica della sagoma e del relativo sedime in assenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.:** ammessa esclusivamente all'interno del medesimo lotto di proprietà contigua con osservanza dei parametri edilizi delle distanze (DF, DC e DS) e per l'altezza massima disposti per la nuova edificazione nel presente quadro, fatta salva la conservazione delle distanze DF, DC e DS nelle porzioni ricostruite in conformità alla preesistenza. **4) Ripristino di edifici o parti di essi crollati o demoliti di cui è accertata la preesistente consistenza volumetrica (con i relativi parametri dimensionali):** - **Con mantenimento della sagoma originaria in presenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.:** ammessa - **Senza mantenimento della sagoma in assenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.:** Obbligo di rispetto , dei parametri edilizi delle distanze (DF, DC e DS) e per l'altezza massima disposti per la nuova edificazione nel presente quadro, fatta salva la conservazione delle distanze DF, DC e DS nelle porzioni ricostruite in conformità alla preesistenza.
	NUOVA COSTRUZIONE (art. 3, comma 1, lett. e), D.P.R. 380/2001 e s.m. ed art. 14 l.r. 16/2008 e s.m.) **1) Ampliamento volumetrico senza demolizione max. 10%** È ammesso, in assenza di necessità di nuovi asservimenti di aree o di utilizzo di credito edilizio, un incremento

volumetrico degli edifici esistenti a carattere residenziale, motivato da esigenze di ordine igienico e/o funzionale, aventi volumetria inferiore a mc. 600 e che in precedenza non abbiano mai usufruito i di incrementi del volume in assenza di asservimento. nella misura massima del 10% del Volume preesistente e del 15% della S.U. preesistente, e con un massimo non valicabile di incremento di mc. 20.

Ove l'intervento di ampliamento operi su volumi destinati a funzioni non residenziali ammesse nella zona, il contestuale incremento di volume motivato da esigenze funzionali, resta limitato al 1/10 del volume preesistente e non può essere in ogni caso superiore a mc. 30.

- **Ampliamento planimetrico:** consentito con osservanza delle Distanze dai confini e tra le costruzioni previste per la nuova edificazione nel presente quadro, e senza riduzione delle distanze dalle strade preesistenti a misura inferiore a quella stabilita per le nuove costruzioni.
- **Ampliamento planimetrico e altimetrico:** ammesso con i parametri di distanza minima indicati sopra e dell'altezza massima che segue
- **Solo sopraelevazione:** H max 7,50 m.

<u>Ampliamenti volumetrici stabiliti dal PUC superiori al 20%</u> nel rispetto dei limiti di densità fondiaria massima stabiliti all'art. 10, comma 1, del Regolamento regionale 25 luglio 2017, n. 2, in funzione della tipologia dell'Ambito del PUC:

- **Densità fondiaria massima:**

All'interno dell'Ambito la densità massima fondiaria raggiungibile con gli interventi ammessi, viene determinata in relazione al regime normativo dell'assetto insediativo del P.T.C.P. previsto per il lotto d'intervento, nella misura che segue:

con regime TU o IS-MO.A 0,30 mq/mq.
con regime IS-MO.B o IS-MA 0,10 mq/mq.

2) Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione <u>edifici residenziali</u> max. 25%,

Alternativamente, per tutta la durata del Piano, all'intervento incrementativo del volume esistente previsto al punto 1, ed esclusivamente per gli edifici esistenti già a carattere residenziale, di volume sino a mc. 600, ai fini di una loro riqualificazione è ammesso, senza necessità di asservimenti o di utilizzo di crediti edilizi, un incremento di volume del 25% della quota di volumetria esistente sino a mc.200, oltre al 10% della quota compresa tra 201 e 500 mc., comportante in contestualità un ampliamento massimo al 30% della SU preesistente, da realizzarsi nel rispetto pieno dei caratteri formali e compositivi prevalenti nell'immediato intorno.

Ad integrazione del volume di ampliamento, e con rispetto dell'osservanza della densità fondiaria massima prevista valgono le premialità stabilite al punto 39.1. delle Norme generali (Disposizioni in materia di contenimento dei consumi energetici e di impiego di energie rinnovabili) nei casi in cui gli interventi rispondano ai requisiti richiesti, e quelle

stabilite ai punti 1, 3 sub a. e 5 dell'art. 45.3. della prima parte delle Norme di Attuazione.

Resta in ogni caso prescritto che l'ampliamento volumetrico complessivo non potrà eccedere la percentuale del 25% del volume preesistente e sia rispettata all'interno del lotto di edificazione la DF massima indicata al punto che precede con riferimento al regime del P.T.C.P. vigente sull'area.

- **Ampliamento planimetrico:** ammesso con osservanza delle distanze dai confini e tra le costruzioni previste per la nuova edificazione nel presente quadro e senza riduzione delle distanze dalle strade preesistenti, fata salva l'osservanza della DS prevista per le nuove costruzioni.
- **Ampliamento planimetrico e altimetrico:** ammesso con osservanza delle limitazioni in materia di distanze come sopra indicato e di numero massimo di piani indicati sotto.
- **Solo sopraelevazione:** H max m. 7.50

3) Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione pertinenze di edifici residenziali

Ammesso nella misura massima del 15 % del volume preesistente.

- **Ampliamento planimetrico:** ammesso con osservanza delle Distanze previste per la nuova edificazione nel presente quadro e senza riduzione delle distanze dalle strade preesistenti, fata salva l'osservanza della DS prevista per le nuove costruzioni.
- **Ampliamento planimetrico e altimetrico:** ammesso con osservanza delle limitazioni in materia di distanze come sopra indicato e dell'altezza massima indicata sotto..
- **Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani:** ammesso limitatamente ad un incremento della altezza sino a m. 3,00.

4) Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione edifici non residenziali:

Ammesso limitatamente agli edifici a carattere rurale che vengono destinati a funzioni agrituristiche nella misura massima del 15 % del volume preesistente, in assenza di necessità di utilizzo sia di asservimento di aree comprese nel medesimo lotto continuo di proprietà che di credito edilizio

- **Ampliamento planimetrico:** ammesso con osservanza delle Distanze previste per la nuova edificazione nel presente quadro e senza riduzione delle distanze dalle strade preesistenti, fata salva l'osservanza della DS prevista per le nuove costruzioni.
- **Ampliamento planimetrico e altimetrico:** ammesso con osservanza delle limitazioni in materia di distanze come sopra indicato e dell'altezza massima sotto indicata.
- **Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani:** ammesso limitatamente ad un incremento della altezza sino a m. 6,50.

- **Densità fondiaria massima:**

con regime TU o IS-MO.A 0,30 mq/mq
con regime IS-MO.B o IS-MA 0,05 mq/mq

5) Ricostruzione per riqualificazione di edifici residenziali suscettibili di demolizione:

- **Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con eguale volumetria (spostamento dell'edificio nel lotto):** ammesso
- **Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con incremento volumetrico**

Sono ammessi interventi di riqualificazione edilizia e ambientale, mediante la demolizione e ricostruzione di edifici prevalentemente residenziali, o ad essi assimilabili, già esistenti alla data del 30 giugno 2009 e legittimi sotto il profilo urbanistico, aventi una volumetria non superiore a mc 800, nei casi in cui gli edifici versino in condizioni di degrado strutturale. Tali edifici possono essere demoliti e ricostruiti in aree comprese nello stesso sub-Ambito o per il sub-ambito CO-VE-2 nell'ambito CO-VE-1, con un incremento ammissibile fino al 20% del volume esistente, nel rispetto dei parametri edilizi disposti per la nuova edificazione all'interno del sub-ambito e della disciplina paesistica e con osservanza di una Densità fondiaria Df massima non superiore a quella indicata al punto precedente..

Non è ammessa nel singolo sub-Ambito la ricostruzione di volumetria proveniente da altri Ambiti o sub-ambiti, fatta eccezione per il sub-ambito CO-VE-1 ove è ammessa la ricostruzione di volumi provenienti dal sub-ambito CO-VE-2.

6) Ricostruzione per riqualificazione di <u>edifici non residenziali suscettibili di demolizione</u>:

Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con eguale volumetria (spostamento dell'edificio nel lotto):

Ammessa con conservazione della stessa destinazione d'uso.

Inoltre, al fine di favorire il superamento di singole situazione di degrado dell'immagine del sistema edificato, è' ammesso il recupero di volumi esistenti non residenziali, aventi caratteristiche costruttive e di immagine incongrue con quelle dominanti, mediante recupero volumetrico del manufatto esistente previa demolizione del manufatto stesso e l'utilizzo di una disponibilità volumetrica pari a quella demolita e con un massimo non valicabile di mc. 25 da disporre in integrazione di fabbricato principale a destinazione residenziale presente nella stessa proprietà, nella salvaguardia del modello compositivo esistente. Al volume ricostruito potrà essere attribuita funzione d'uso analoga alla destinazione d'uso presente nell'edificio principale

7) Costruzione di nuovi edifici: (indicare i parametri urbanistici in funzione della destinazione d'uso e della modalità di intervento p.c.c./p.c.):

- **Indice di edificabilità fondiario (da esprimere in termini di SU con l'utilizzo dell'I.U.I)**

I.F. = 0,05 mq/mq (n. 4 e 14 RET)

La nuova edificazione autonoma per le funzioni d'uso principali ammesse nell'ambito nei limiti ammessi nel quadro n° 5

a) E' ammessa, con utilizzo dell'I.F. d'ambito, su lotto contiguo di proprietà avente superficie libera e scoperta di almeno 800 mq. da asservirsi alla nuova edificazione.
b) E' ammessa la possibilità di maggiorazione della S.U. realizzabile con apporto di S.U. derivante da asservimento di superfici anche non contigue presenti nel medesimo Sub-Ambito oltre che da credito edilizio disponibile in misura non accedente il 30% di quello derivante dall'asservimenti di aree nell'ambito, nel rispetto comunque di un rapporto massimo di densità edilizia da osservarsi nel lotto contiguo in cui si situa l'intervento rispettivamente all'interno delle porzione ricadente nell'assetto insediativo del P.T.C.P. al momento dell'approvazione del Piano con regime TU o IS-MO.A 0,30 mq/mq.

	con regime IS-MO.B o IS-MA 0,10 mq/mq. c) La nuova edificazione a fini residenziali non può prevedere la formazione di unità abitative aventi superficie utile SU minore di mq 60. **Parametri edilizi della nuova costruzione e della riedificazione** • Indice di copertura IC max 0,20% (n. 11 RET) • Indice di permeabilità territoriale/fondiario IP min 50% (n. 10 RET) • DF minima tra le costruzioni m. 10,00 (riducibile sino a m. 6,00 nel caso di frontistanza tra pareti ambedue prive di aperture di porte o finestre. • DC m. 5,00 • DS m da determinarsi in sede di progetto con preferenza delle soluzioni che comportino allineamento delle fronti verso strada con la preesistenza d'ambito, tenendo conto, a giudizio del Comune ove ritenuto necessario, della opportunità di incremento della larghezza della carreggiata stradale, della formazione di marciapiedi o di aree di parcheggio. • H max m. 9,50, con riduzione a m. 6,50 nelle aree con disciplina dell'assetto insediativo del P.T.C.P. IS-MA o IS.MO.B **8) Ristrutturazione urbanistica (indicare i parametri urbanistici come per la voce 7 e le eventuali prescrizioni progettuali e prestazionali):** non ammessa
8 - Disciplina recupero sottotetti (art. 2 l.r. 24/2001 e s.m.)	Il recupero dei volumi sottotetto è ammesso all'interno dell'ambito con l'osservanza do quanto prescritto all'art. 48 delle Norme generali. - **Coperture:** Negli interventi di recupero dei sottotetti comportanti modifiche della quota dell'estradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile, la quota di imposta delle falde non può in ogni caso essere più elevata di oltre i cm. 50. In corrispondenza di edifici aventi sono a due piani fuori terra, ove sia modificata la quota di gronda la stessa non deve avere distanza maggiore di 50 cm. rispetto alla quota del mezzanino delle finestre del piano più elevato.
	Dotazioni funzionali minime per la realizzazione di unità immobiliari superiori al doppio di quelle esistenti Nel caso di interventi comportanti incremento del numero delle unità abitative in misura superiore al doppio di quelle già esistenti, per ogni unità aggiuntiva oltre il doppio delle esistenti dovrà essere previsto, nel titolo edilizio, l'obbligo del reperimento e della cessione al Comune di un posto auto pubblico, con possibilità di monetizzazione dell'obbligazione con i criteri di cui all'art. 19 sesto comma della L.R. 16/2008 e s.m.
	Altezza max. consentita per innalzamento del colmo e della gronda: m. 0,50
	Percentuale di ampliamento volumetrico nel caso di modifica dell'altezza di colmo e della linea di gronda:

	max 20%
	Tipologia costruttiva ammessa per le aperture a filo falda: Per ciascuna falda gli abbaini , lucernai o terrazzi a pozzetto in essa ricavati non potranno occupare complessivamente una superficie di falda, misurata parallelamente alla stessa, superiore al 10% della sua superficie.
	Dimensione degli abbaini: larghezza massima m. 1,20
	Tipologia costruttiva dei terrazzi: I terrazzi a pozzetto ricavati all'interno delle coperture a falda sono ammessi a condizione che siano staccati di almeno m. 2,00 dal colmo del tetto e 1,00 m. dalla linea di gronda.
	Per gli interventi di recupero di volumi o superfici diversi dai sottotetti: - **Intervento ammesso:** a condizione del rispetto di quanto previsto all'art. 48. delle Norme generali.
9 - Disciplina della quantificazione della superficie accessoria (Art. 67, c.1, l.r.16/2008 e s.m.)	**Superficie accessoria** massima sino al 30% della SU (superficie utile) **complessiva dell'immobile principale**
10 – Disciplina delle pertinenze (staccate dall'edificio principale ai sensi dell'art. 17 l.r. 16/2008 e s.m.)	Ammessa nei confronti degli edifici a dominante residenziale all'interno dello stesso lotto di proprietà e posti ad una distanza non superiore a m. 20 rispetto all'edificio principale, e con un volume massimo di 9 mc. se realizzato fuori terra e di mc. 15 se entroterra. Nel caso di volumi fuori terra sono da osservarsi i parametri edilizi previsti per la nuova edificazione con la riduzione a m. 3 nel caso di frontistanza con pareti prive di aperture e di una DC (Distanza dai confini) di m. 2,50 con osservanza di una altezza massima non maggiore di m. 2,80 Per la realizzazione di autorimesse pertinenziali interrate è sempre ammessa l'applicazione dell'articolo 9, comma 1 della legge 24 marzo 1989, n° 122 nella misura stabilita al comma 3 dell'art. 19 della L.R. 16/2008 e s.m. **Parametri edilizi:** - **Altezza max.** 3,00 **m;** - **Superficie coperta max.** 3 **mq;** - **Distanza max. dall'edificio principale** 20 m;
11 – Disciplina degli impianti e locali tecnologici negli Ambiti con funzione produttiva (industria, direzionale, commerciale, rimessaggi)	Non è prevista ammissibilità di locali tecnologici per le funzioni indicate
12 - Parcheggi pertinenziali per interventi sugli edifici esistenti (art. 19, comma 6 l.r. 16/2008 e s.m.)	**Per gli interventi che comportino:** • Frazionamento di unità abitative esistenti o incremento del numero delle unità abitative derivante da conversione alla destinazione abitativa da altre destinazioni, 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 unità immobiliare aggiuntiva a quelle esistenti, 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. • Nel caso di incrementi di S.U. di una unità abitativa , è previsto obbligo di dotazione di parcheggi pertinenziali nella misura di un posto auto per ogni 25 mq. o frazione superiore al 50% di detto valore eccedenti i primi 40_mq; • Sostituzione edilizia dell'immobile originario: con attribuzione di funzioni abitative obbligo di dotazione di parcheggi pertinenziali nella misura di un posto auto per ogni 25 mq. o frazione superiore al 50% di detto valore, superiori alla S.U. abitativa preesistente. Resta fermo quanto prescritto per gli interventi di recupero dei sottotetti al punto 48.3 delle Norme generali.
13 - Incrementi volumetrico per risparmio energetico (art. 67, c.3, l.r. 16/2008 e s.m.)	**Individuazione dei casi in cui è riconosciuto bonus volumetrico per progetti di nuova costruzione e ristrutturazione edilizia integrale che assicurino copertura dei consumi di calore, elettricità e raffrescamento in misura superiore almeno del 30 per cento per cento rispetto ai valori minimi obbligatori di legge esclusi gli interventi in ambiti assimilabili alle zone di tipo A ex D.M. 2.4.1968, n. 1444** **1) Nuova costruzione: percentuale da conseguire pari a 50%** **2) ristrutturazione edilizia integrale: percentuale da conseguire pari a 50%**
14 - Distanze tra gli edifici (art. 18 l.r. 16/2008 e s.m. e art. 11 R.R. 2/2017)	**Indicare le distanze, da misurare come indicato al punto 30 del Regolamento Edilizio tipo regionale, per gli interventi ammessi nell' Ambito comportanti incremento volumetrico e nuova costruzione:** Parametri edilizi della nuova costruzione e della riedificazione • DF minima tra le costruzioni m. 10,00 • DC m. 5,00 Ai fini dell'osservanza della distanza minima di m. 10,00 tra pareti di cui almeno una finestrata, come disposta all'art. 9 del D.M. n. 1444 del 1968, non comporta interruzione della distanza la presenza tra le pareti stesse di viabilità carrabile o pedonale.
15 – Distanze delle costruzioni dalle strade (art. 12 R.R. 2/2017)	• DS m. 5,00
16 – Asservimenti pregressi (art. 71 l.r. 16/2008 e s.m.)	Sui lotti di terreno già asserviti potrà essere edificata solo la quota di S.U. eventualmente derivante dalla differenza tra la S.U. ammessa dal PUC in applicazione del relativo I.U.I. e la S.U. esistente realizzata in forza dei corrispettivi atti di asservimento in base agli indici edificatori del previgente strumento o piano urbanistico. Per gli edifici esistenti per i quali non esista agli atti dell'Ufficio Tecnico comunale il relativo progetto approvato, valgono le disposizioni di cui all'art. 73, comma 2, della l.r. 16/2008 e s.m., vale a dire si considera asservita una fascia minima di metri 5,00 attorno al perimetro dell'edificio e, comunque, non oltre il confine di proprietà, da determinarsi con riferimento alla situazione catastale.
17 – Caratteristiche tipologiche, formali e costruttive per gli interventi previsti nell'Ambito urbanistico	Gli interventi di costruzione di nuovi edifici devono avvenire riprendendo caratteri tipologici e materiali tradizionali dei luoghi, privilegiando comunque soluzioni progettuali atte a minimizzare l'impatto visivo dei nuovi volumi e delle strutture connesse; in

	particolare l'edificio deve essere localizzato sul lotto in modo da evitare alterazioni incongrue al profilo del terreno esistente del terreno. I nuovi edifici debbono essere articolati su due piani fuori terra secondo un sedime di impronta massima a terra non superiore a mq. 120 e che presenta, antecedentemente all'intervento, un dislivello massimo tra il punto più elevato e quello più basso non superiore a m. 2,50. A tal riguardo resta prescritto che l'entità complessiva degli sterri relativi alla costruzione dell'edificio non ecceda il volume dato dall'applicazione di un'altezza di m. 1,20 su tutta la S.U. realizzabile. La copertura deve essere prevista a doppia falda o a padiglione, con inclinazione della falda sull'orizzontale compresa tra i 18 e i 30 gradi sessagesimali. il manto dovrà essere realizzato secondo modelli tradizionali e prevalenti nel contesto immediato. Lo sporto di gronda non dovrà superare i cm.50 dal filo esterno della muratura perimetrale dell'edificio e il raccordo alla radice del tetto dovrà conservare le cornici e gli elementi architettonici nella loro configurazione originaria. Le fronti viste dovranno essere intonacate e finite in arenino tinteggiato con colori sobri della gamma delle terre o munite di paramenti in pietra locale con conci a correre paralleli, su modello dei muri in pietra tradizionali. Le aperture di porte e/o finestre avranno ampiezza non superiore a mt.1,20, con infissi e serramenti in legno verniciato, a specchiatura semplice, dotate di davanzale e soglia in ardesia o in marmo. Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente devono essere improntati alla salvaguardia dell'identità degli edifici presenti nell'immediato intorno- e del loro rapporto con il territorio, e alla salvaguardia dei manufatti che siano testimonianza di cultura materiale o di tipologie costruttive tradizionali. Gli interventi devono essere realizzati nel rispetto delle tecniche costruttive tradizionali tipiche della zona o delle peculiarità dell'organismo edilizio esistente, evitando la realizzazione di superfetazioni o elementi incongrui. Non sono ammesse modificazioni dei prospetti, fatti salvi i casi di ampliamento consentiti e quelli comportanti la regolarizzazione e il riordino delle bucature. Nel caso di interventi, compatibili con le disposizioni in materia urbanistica, che comportano incremento del volume esistente essi debbono essere progettati nel rispetto degli elementi compositivi e linguistici che caratterizzano l'edificio principale sulla base di un processo critico di interpretazione di modalità di accrescimento volumetrico che garantisca per composizione, impiego di tecnologie e materiali, un corretto rapporto con la preesistenza ed un positivo inserimento paesaggistico. Gli incrementi potranno essere realizzati in sopraelevazione dell'intero edificio interessato con obbligatoria riproposizione dell'originario sistema di copertura. In ogni caso l'intersezione del piano di prospetto con l'intradosso della copertura non potrà eccedere m.0,40 dal mezzanino del più elevato ordine di bucature del prospetto stesso. E' altresì ammessa la collocazione dell'integrazione in sopraelevazione di corpo di fabbrica laterale già esistente alla condizione della conservazione di un dislivello di almeno un piano tra il corpo laterale e quello principale. Nel caso di incremento realizzato per giustapposizione laterale del nuovo volume a partire da terra è obbligatoria l'aderenza del

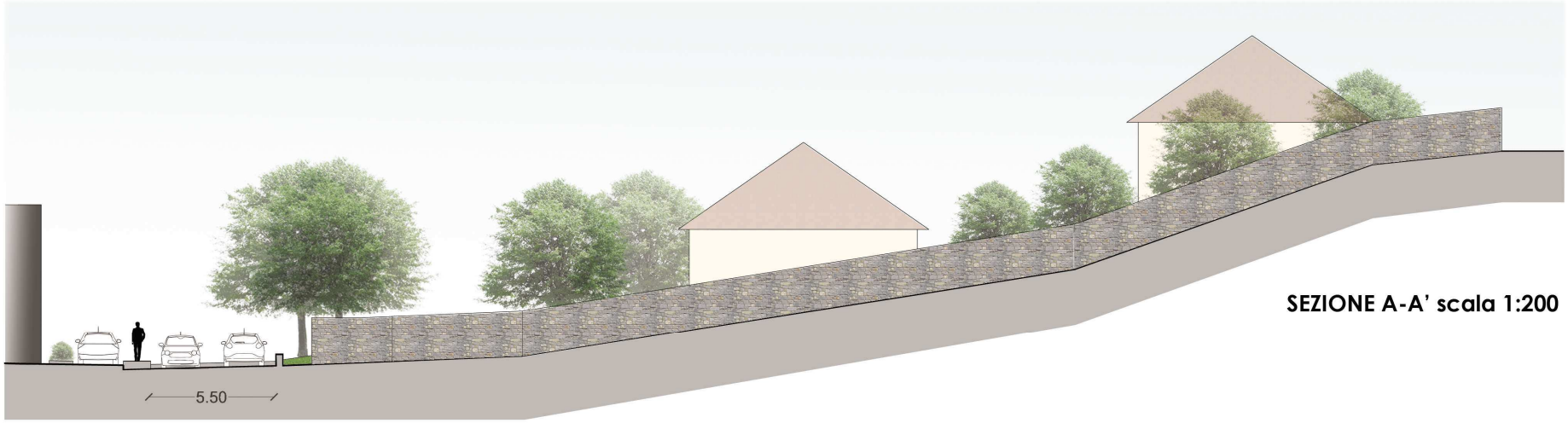
	nuovo corpo del fabbricato principale per una lunghezza non minore di ½ di quella del lato del prospetto interessato. Gli edifici tradizionali e che identificano la strutturazione storica o l'antico uso del territorio, non possono essere oggetto di interventi di demolizione o di sostituzione edilizia. I contenimenti in pietra ed i muri di fascia devono essere mantenuti e ripristinati con utilizzo della medesima tecnica costruttiva con la quale sono stati costruiti, utilizzando nella maggior misura possibile il materiale di recupero di provenienza locale. La realizzazione di scavi e reinterri dovrà essere tale da non interferire con la percezione del paesaggio e quindi da non interferire con visuali panoramiche, ed in ogni caso la alterazione prodotta dovrà rispettare la sezione geometrica del versante senza alterarne l'angolo di inclinazione generale. L'area di pertinenza intorno agli edifici, deve mantenere superfici permeabili per almeno il 50% della superficie totale, le parti pavimentate possono essere realizzate con materiali lapidei o con mattonata o con acciottolato, le altre superfici se necessario saranno adeguatamente drenate. Serbatoi, cisterne, ricoveri, o altri elementi ad essi assimilabili, dovranno essere localizzati in modo da ridurne l'impatto oltre che ottemperare le prescrizioni relative alla sicurezza e dovranno essere perimetrali con una siepe sempreverde di altezza e compattezza atte ad occultarli. Gazebi, pergolati, elementi di arredo, sono ammessi nelle realizzazioni che adottano disegni e tecniche congrui con il linguaggio dell'edificio a cui sono annessi e utilizzano materiali naturali: ferro, legno, pietra. Non sono consentite alterazioni dei tracciati viari esistenti, sui quali possono essere eseguiti solo interventi di manutenzione e puntuali adeguamenti, sempre nel rispetto degli elementi tradizionali esistenti, quali muri di delimitazione, , fondo in lastricato o acciottolato, ecc.. I piccoli spiazzi e l'innesto di accessibilità laterali sulle strade appartenenti alla rete locale devono essere riqualificati con la medesima attenzione, in quanto elementi dello stesso paesaggio. Eventuali tratti di nuova realizzazione devono seguire il naturale andamento dei terreni, in modo tale da ridurre la necessità di opere di sostegno o movimenti di terra; deve essere evitata la realizzazione di strutture in calcestruzzo a vista, privilegiando l'impiego di materiale lapideo locale posato con la tecnica tradizionale dei muri di fascia o opere di "ingegneria naturalistica" a ridotto impatto visivo. <u>Interventi sulle aree scoperte private</u> 1. Percorrenze carrabili e parcheggi Non è ammessa la formazione di nuove percorrenze carrabili private se non volte esclusivamente per l'accesso dalla via pubblica a superfici destinate a parcheggio. Le sistemazioni di aree scoperte per la formazione di parcheggi autoveicolari privati sono ammesse laddove i posti auto risultanti siano richiesti quale unica pertinenza definitiva di unità abitative presenti all'interno dello stesso ambito e la loro realizzazione non comporti la riduzione della permeabilità del suolo interessato.

18 – Disciplina geologica	In via generale nei casi rilevabili dalla Tav. VER 04 di presenza di aree comprese nelle Classi 1 e 2 della Disciplina Geologica obbligo di osservanza degli articoli 20, 21 e 22 delle Norme Geologiche di Attuazione. Specifiche disposizioni sono poi previste per ciascun sub-ambito in cui l'Ambito viene ripartito.
19 – Misure di mitigazione ambientale indicate nel Rapporto ambientale, nell'eventuale Rapporto di Incidenza e derivanti dagli esiti delle pronunce ambientali.	Nel caso di interventi potenzialmente incidenti sul sistema ambientale di immediato riferimento, resta prescritta l'osservanza delle misure di mitigazione ambientale contenute nel Rapporto Ambientale facente parte della struttura del Piano, e ove occorra, nella Valutazione di Incidenza, integrate dalle prescrizioni impartite dalla Regione in sede di Valutazione Ambientale Strategica. All'interno del sub-ambito CO-VE-1, nei tratti interessati dalla RER per la presenza di tappe di attraversamento di specie di ambienti acquatici, obbligo di osservanza delle disposizioni di cui all'art. 30.2 delle Norme Generali
20 – Disciplina per il controllo dell'urbanizzazione in presenza di stabilimenti soggetti alle disposizioni del D.Lgs. 105/2015 (Rischio di incidente rilevante)	**(**L'ambito è totalmente esterno alle fasce di protezione
21 – Modalità di attuazione degli interventi (artt. 48, 49 l.r. 36/1997 e s.m.)	**Tipo di Intervento:** **1) Titolo abilitativo diretto:** nel caso di interventi non comportanti obbligazioni di accollo alla realizzazione di opere di urbanizzazione e di cessione di aree al Comune a fini pubblici. **2) Permesso di costruire convenzionato (vedi campo 22):** nel caso di interventi comportanti obbligazioni di accollo alla realizzazione di opere di urbanizzazione e di cessione di aree al Comune a fini pubblici. (intervento di ristrutturazione, quadro 7 della scheda e intervento di recupero dei sottotetti – quadro 8)
22 - Dotazioni territoriali obbligatorie per interventi soggetti ad obbligo di convenzione urbanistica/atto unilaterale d'obbligo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione (R.R. 25 luglio 2017 n. 2, art. 5)	Sia nel caso di intervento indicato al precedente quadro 8 (disciplina recupero sottotetti) che in quello comportante mutamento di destinazione d'uso nei termini indicati al punto (ristrutturazione edilizia) del quadro 7 l'entità della dotazione pubblica da prevedersi è indicata nel pertinente punto della presente scheda.
23 – Interventi infrastrutturali e per dotazioni territoriali obbligatorie od aggiuntive in corso di realizzazione che interessano l'Ambito che il PUC conferma (numerazione ed identificazione dei tracciati/perimetri di intervento)	All'interno dell'ambito non sono previsti interventi infrastrutturali di rilievo fatto salvo quanto viene specificato per il settore individuato
24– Quota di fabbisogno abitativo di residenza primaria da soddisfare nell'Ambito e la quota di superficie eventualmente da riservare alla	Non si rileva la necessità di riserva a residenza primaria di quota del patrimonio abitativo di nuova produzione, né di riserva del patrimonio stesso per la destinazione a ERS.

realizzazione di ERS	
25 – Elementi di flessibilità della disciplina urbanistico-edilizia dell'Ambito (art. 28, comma 4, l.r. 36/1997 e s.m.)	**Individuazione limiti di flessibilità per attuazione della disciplina dell'Ambito non incidenti sul carico insediativo e sul fabbisogno di dotazioni territoriali consistenti in indicazioni alternative relative a:** **1) perimetro dell'Ambito:** è ammesso che in sede di progetto il perimetro dell'ambito come presente nella tavola STR 1 sia esteso sino a m. 5 a coincidere con il limite della particella catastale giù compresa in prevalenza all'interno dell'ambito. **2) disciplina urbanistico-edilizia degli interventi ammessi:** nessuna flessibilità **3) caratteristiche tipologico, formali e costruttive:** nessuna flessibilità **4) disciplina geologica (richiamo delle indicazioni di flessibilità contenute nella normativa geologica del PUC):** Ammissibilità della flessibilità indicata nelle Norme Geologiche (rif. Cap. 2°) per le sottoclassi 1, 2 e 3, e con esclusione di flessibilità per le sottoclassi 4 e 5. **5) fabbisogno abitativo residenza primaria ed eventuali quote di superficie da riservare a ERS o a edilizia convenzionata:** non pertinente **6) localizzazione e tipologia di servizi e infrastrutture:** ove l'intervento previsto comprenda la realizzazione di superfici destinate a servizi o per miglioramento infrastrutturale è ammesso, previo giudizio insindacabile del Comune, che il sito individuato per l servizio o l'indicazione del miglioramento infrastrutturale da realizzarsi , siano oggetto di limitata modifica e non ne sia diminuita la superficie e comunque la funzionalità per i fini pubblici a cui sono destinati. **7) aree e casi soggetti a titolo edilizio convenzionato:** nessuna flessibilità
26 – Assorbimento di SUA/PUO vigenti ed in corso di attuazione ricadenti nell'Ambito (numerazione ed identificazione del relativo perimetro)	Non esistono strumenti attuativi approvati o vigenti all'interno dell'ambito.

27 – IDENTIFICAZIONE SETTORI A DISCIPLINA SPECIALE	**SETTORE n° 2 – Dovese**
	Superficie del settore mq. 3.010 di cui mq. 454 vincolati al trasferimento al Comune e così individuati: - mq. 360 al fine della realizzazione di una connessione viaria pubblica alternativa alla strettoia esistente, sulla base del tracciato indicato nella tavola grafica avente carattere di progetto guida riprodotto in allegato - mq. 94 da destinare a parcheggi, sistemazione a verde, ecc. Il settore si estende fino a comprendere l' allacciamento alla viabilità pubblica esistente nel lato di levante, come indicato in tavola. All' interno della quota del settore destinato alla edificazione privata è ammessa la formazione di due edifici abitativi per un complesso massimo di mq. 250 di S.U. (Superficie Utile) oltre a 250 mq. di S.Acc. (Superficie accessoria) da collocarsi al piano seminterrato dei nuovi fabbricati, osservanti i seguenti parametri: • D.F. minima tra le costruzioni, ml. 10,00 • D.C. ml. 5,00 • D.S. da determinarsi in sede di progetto • H. max. ml. 6,50
	Modalità di attuazione Permesso di costruire convenzionato Il progetto dovrà tener conto dell' allacciamento tra i due punti della viabilità esistente, come da progetto guida riprodotto in allegato. La convenzione da stipularsi con il Comune deve prevedere la cessione a titolo gratuito delle sole aree di proprietà destinate alla formazione del raccordo stradale che verrà invece realizzato dall' Amministrazione Comunale a propria cura e spese. Il progetto di realizzazione dei nuovi fabbricati potrà prevedere, nelle more della realizzazione del raccordo stradale, un viale di accesso a servizio dei nuovi fabbricati, la cui realizzazione potrà avvenire anche sulle aree che saranno cedute al Comune.

	Indicazioni del progetto norma Il grafico riprodotto rappresenta in via indicativa le sistemazioni previste con particolare riferimento al tracciato della strada pubblica per la quale viene prevista la cessione al Comune delle aree necessarie, e il posizionamento della edificazione privata prevista.



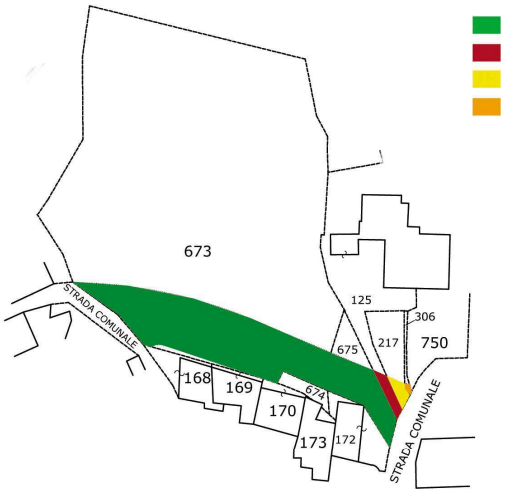
SEZIONE A-A' scala 1:200



PLANIVOLUMETRICO scala 1:500

Superficie necessaria per la realizzazione del raccordo stradale

- mapp. **673+675** mq. **490**
- mapp. **125** mq. **15**
- mapp. **217** mq. **10**
- mapp. **306** mq. **2**

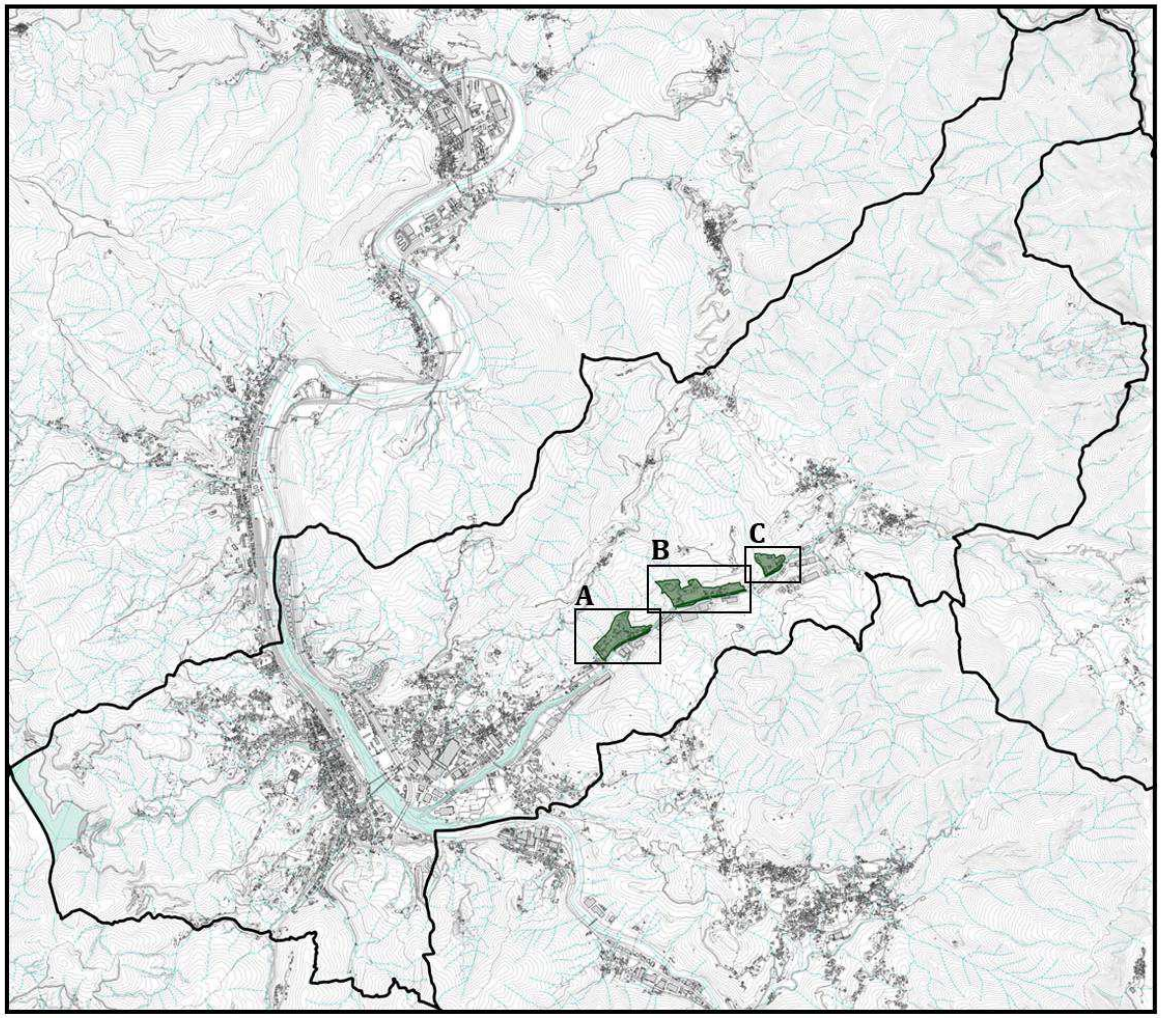


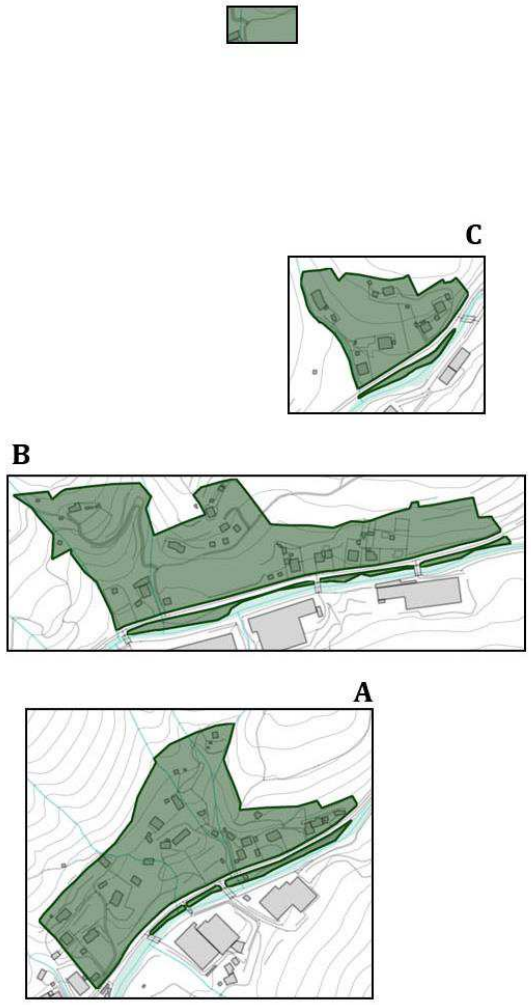
STRALCIO CATASTALE scala 1:1000

27 – IDENTIFICAZIONE SETTORI A DISCIPLINA SPECIALE	**SETTORE n° 3 innesto via M. di Voltaggio su via V. Veneto**
	Superficie del settore me. 2.050 Il settore comprende l'area stradale e gli edifici latistanti via M. di Voltaggio all'incrocio con via Vittorio Veneto, in cui sono presenti evidenti condizioni di stenosi viaria che rendono particolarmente difficoltose, nelle ore di punta, le connessioni della circolazione autoveicolare tra i due tramiti
	OBBIETTIVO DEL SETTORE Avuto riguardo alla rigidità strutturale dell'attuale situazione dovuta alla ristrettezza della carreggiata stradale libera tra i fabbricati frontistanti la parte terminale di via M. di Voltaggio, ed alla verificata impraticabilità della realizzazione di un nuovo raccordo esterno all'attuale tracciato, obiettivo del settore è quelle di creare le condizioni che facilitino un intervento volto alla demolizione parziale di uno dei due volumi latistanti la strada all'angolo con via V. Veneto con conseguente ampliamento della carreggiata utile sino ad almeno m. 5,50, e possibile canalizzazione degli innesti/uscite su via V. Veneto.
	DISCIPLINA ATTRIBUITA AL SETTORE Gli interventi volti alla demolizione parziale o totale di uno degli edifici presenti nel settore, con conseguente attribuzione alla proprietà comunale di una superficie atta a consentire l'ampliamento del calibro della carreggiata di via M. di Voltaggio ad almeno m. 5,50 abilitano i soggetti cedenti l'area destinata all'ampliamento stradale al conseguimento di un credito edificatorio avente entità in volume pari a 2,5 volte quello oggetto di demolizione. L'utilizzo del credito attribuito segue le condizioni disposte per l'ambito in cui viene impiegato. L'intervento previsto deve tenere conto della presenza all'interno del settore di condizioni di elevato rischio di esondazione (Ee della VBP) e di condizioni di rischio medio (Em) con conseguente applicazione delle disposizioni indicate rispettivamente agli artt. 11 e 3.3. delle Norme Geologiche del Piano.

28 – DISCIPLINA PARTICOLARE DEI SUB-AMBITI	
Sub-Ambito CO-VE_1 porzione collinare di Cascine	Fermo restando quanto già indicato per il settore 3 il sub.ambito risulta interessato nella sua parte più elevata da porzioni classificate come aree di rispetto delle fonti idropotabili (sottoclasse 4ri) con conseguente applicazione all'interno di esse dell'art. 15 delle Norme Geologiche. Porzione del sub ambito è classificata quale frana stabilizzata in cui operano le disposizioni di cui all'art. 17 delle Norme Geologiche.
Sub-Ambito CO-VE _2 area edificata a monte di via V. Veneto	All'interno del sub-ambito (vedasi tav. VER 04) sono presenti condizioni di pericolosità molto elevata (classificata Ee dalla VBP) o elevata(classificata Eb dalla VBP) di inondazione, pertanto nel primo caso sono da osservarsi le disposizioni previste all'art. 11 delle Norme Geologiche e pertanto gli interventi di cui al quadro 7 sono limitati a quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo degli edifici esistenti in assenza di mutamenti di destinazione d'uso che possano comportare incrementi del carico insediativo (inteso come incrementi delle U.C.U. ai sensi del Regolamento Regionale n° 2/2017)- Non sono ammessi interventi di ricostruzione di edifici demoliti. Non sono ammessi interventi che possano comportare nuova edificazione sia autonoma che in incremento volumetrico di edifici esistenti. Sono consentiti interventi di demolizione senza possibilità di ricostruzione nel medesimo sub-ambito. Relativamente alle porzioni più limitate ove sono presenti condizioni di pericolosità elevata (classificata Eb dalla VBP) sono da osservarsi le disposizioni previste all'art. 14 delle Norme Geologiche e pertanto sono esclusivamente ammessi, oltre a quelli elencati in precedenza, gli interventi di ristrutturazione edilizia così come definiti dal D.P.R. 380/2001 e s.m. e quelli di incremento volumetrico per esigenze igieniche e funzionali delle residenze in misura sino a mc. 20 .Sono inoltre consentiti quelli interventi rubricati al quadro 7 volti a consentire gli interventi di ricostruzione per riqualificazione di edifici residenziali e non residenziali suscettibili di demolizione, a condizione che la ricostruzione avvenga nello stesso lotto dell'edificio preesistente da demolire e con eguale volumetria (spostamento dell'edificio nel lotto).
Sub-Ambito CO-VE _3 area collinare a monte di Sarissola	Nessuna disposizione particolare aggiuntiva a quanto già previsto per l'intero ambito.

AMBITO DI COMPLETAMENTO A BASSA DENSITA' CO-BD





1 - Elementi identificativi, denominativi, descrittivi e qualificativi dell'Ambito urbanistico

Sigla Ambito: **CO - BD**

-

Localizzazione territoriale dell'Ambito:

Descrizione sintetica:

Corrisponde a tre porzioni (Serra Groso, via Salvarezza sud, via Salvarezza Nord) già insediate a dominante abitativa facenti parte della riva destra del fondovalle del Seminella di carattere periurbano, già parzialmente edificate in cui risultano ammissibili interventi di completamento del sistema edificato nel rispetto delle singole caratteristiche determinate dalla preesistenze d'intorno immediato.

Superficie territoriale dell'Ambito:

Serra Groso	mq.	53.832
Via Salvarezza-Sud	mq.	46.076
Via Salvarezza-Nord	mq.	18.246

per un totale complessivo di mq. 118.154

Stima della densità territoriale esistente al momento dell'adozione del PUC:

media complessiva della DT = 0,085 (mq SU/mq St)

Riferimento tipologie Ambiti art. 4 del R.R. n. 2 del 25 /07/2017 (Dotazioni territoriali e funzionali dei P.U.C.):

Ambito n. 17bis

Riferimento alle zone omogenee art. 2 D.M. 2.4.1968:

Zona tipo ____B____

2 - Vincoli e servitù operanti sull'Ambito:

Vincoli paesaggistici/monumentali/archeologico; vincolo D. Lgs. 42 , parte terza – fascia 150 m. sponda torrente Seminella.

Vincolo idrogeologico; interessa la zona più ad ovest di Serra Groso e la zona di Via Salvarezza-sud.

Vincolo per aree percorse da fuoco; no

Vincolo cimiteriale; no

Vincoli posti dai Piani di Bacino: con dissesto di versante; la parte della zona di Serra Groso è attraversata da Frana quiescente (Fq) e la zona di Seminella Sud è interessata parzialmente da tutela della risorsa idrica.

SIC/ZPS; no

Fasce di rispetto degli elettrodotti ai sensi del DPCM 6 luglio 2003; no

Zone di tutela assoluta per la protezione degli acquiferi, ai sensi dell'art. 21 del Piano di Tutela delle Acque (PTA); approvato con DCR n. 32 del 28 marzo 2016; corrisponde a porzione pari a circa 850 mq della zona di via Salvarezza sud.

3 - Regime normativo P.T.C.P. Assetto Insediativo del Livello locale (in attesa della adozione del Piano Paesaggistico regionale art. 143 D.Lgs. 42/2004 e s.m.)

(Nota: in sede di adozione del PUC si deve indicare il regime normativo relativo alle eventuali proposte di modifica del PTCP, numerate, e tra parentesi il regime normativo vigente)

ID-MA a seguito di modifica (proposta di modifica n* 13 da IS-MA)

<table>
<tr><td colspan="6">4 - Indicare solo gli eventuali regimi normativi con efficacia prescrittiva di altri Piani territoriali regionali/provinciali/CMGE/Parchi operanti sull'Ambito:
nessuno</td></tr>
<tr><td rowspan="5">5 - Disciplina delle destinazioni d'uso (Art. 13 l.r. 16/2008 e s.m.)</td><td>Categorie funzionali art.13, comma 1 l.r. 16/2008 e s.m. (richiamo normativo)</td><td>Funzioni principali previste</td><td>Funzioni complementari previste (max.% 10 rispetto alle funzioni principali dell'intervento)</td><td>Eventuali limitazioni di cui all'art. 13, comma 2, l.r. 16/2008 e s.m.
Per utilizzi all'interno della stessa categoria comma 1</td><td>Per assicurare la compatibilità degli interventi con la normativa di tutela dell'ambiente</td></tr>
<tr><td rowspan="3">a) residenza
b) turistico-ricettiva
c) produttiva e direzionale
d) commerciale
e) rurale
f) autorimesse e rimessaggi
g) Servizi</td><td>Residenza (R)</td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>Rurale (A)</td><td></td><td></td><td>la destinazione rurale, fatta eccezione per attività agrituristiche, è ammessa esclusivamente nella conferma delle superfici aventi tale destinazione al momento dell'adozione del Piano, con divieto di incremento superficiario e volumetrico.</td></tr>
<tr><td>Servizi (S)</td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td colspan="5">Disciplina transitoria delle destinazioni d'uso esistenti in contrasto con quelle ammesse dal PUC:
Le superfici aventi, all'atto dell'approvazione del Piano, destinazione d'uso non prevista nell'ambito possono essere oggetto esclusivamente di interventi manutentivi ordinari e straordinari in assenza di incrementi volumetrici o di superficie.</td></tr>
<tr><td>6 – Disciplina degli edifici di pregio da conservare (Localizzazione sulla Tav. 06 di Struttura del PUC ovvero mediante descrizione del profilo caratterizzante)</td><td colspan="2">Disciplina degli edifici <u>urbani</u> di pregio:
non presenti edifici di pregio di carattere urbano</td><td colspan="3">Disciplina degli edifici <u>rurali</u> di pregio se presenti nell'Ambito:
non presenti nell'ambito</td></tr>
<tr><td rowspan="4">7 - Disciplina degli interventi edilizi sugli edifici e sulle aree edificabili (Art. 3 D.P.R. 380/2001 e s.m. e l.r. 16/2008 e s.m.)</td><td colspan="5">Prescrizioni generali:</td></tr>
<tr><td colspan="5">Interventi consentiti</td></tr>
<tr><td colspan="5"><u>Attività edilizia libera</u> (art. 6, comma 1, D.P.R. 380/2001 e s.m. per le eventuali prescrizioni lett. e-ter): indice di permeabilità max.__50___%</td></tr>
<tr><td colspan="5"><u>Manutenzione ordinaria</u>: sempre ammessa</td></tr>
<tr><td colspan="5">Eventuale disciplina dei mutamenti di destinazione d'uso senza opere edilizie (di cui all'art. 13bis l.r. 16/2008 e s.m.):
Ammesso esclusivamente all'interno delle funzioni ammesse, e nel caso di conversione alla destinazione rurale connessa all'esercizio dell'attività agrituristica.</td></tr>
</table>

	Manutenzione straordinaria (art. 3, comma 1, lett. b) D.P.R. 380/2001 e s.m.): sempre ammessa **Con Frazionamento/accorpamento delle u.i.:** Gli interventi che propongano incremento del numero delle unità abitative esistenti non debbono produrre unità aventi S.U. minore di mq. 60. Il rispetto del parametro della "Superficie Utile" non è richiesto nell'ipotesi di frazionamento di una singola unità abitativa in due distinte unità, ciascuna comunque avente SU di almeno mq. 45
	Restauro e risanamento conservativo (art. 3. Comma 1, lett. c) D.P.R. 380/2001 e s.m.): **1) Senza cambio d'uso:** ammesso senza condizioni **2) Con cambio d'uso compatibile:** ammesso esclusivamente all'interno delle funzioni principali previste per l'ambito e nel caso di conversione alla destinazione rurale connessa all'esercizio dell'attività agrituristica.
	Ristrutturazione edilizia (art. 3, comma 1, lett. d), D.P.R. 380/2001 e s.m.) **1) Modifiche esterne: ammesse** **2) Cambio d'uso con opere edilizie:** ammesso per la conversione alla destinazione d'uso a servizi, e alla funzione d'uso "residenza" ma esclusivamente per superfici utili presenti in edifici aventi in precedenza tale funzione d'uso quale prevalente in termini di S.U. e nel caso di conversione alla destinazione rurale connessa all'esercizio dell'attività agrituristica. Ammesso con permesso di costruire convenzionato nel caso di conversione alla funzione d'uso "residenza" di superfici utili di edifici non aventi in precedenza tale funzione d'uso quale prevalente in termini di S.U., con obbligo a carico dell'intervento di miglioramento della viabilità ed in generale delle dotazioni pubbliche all'interno del medesimo sub-ambito in misura non inferiore in termini superficiari ad 1/4 della S.U. prevista con tale nuova destinazione d'uso, con possibilità di conversione dell'obbligazione, a scelta del Comune,. in monetizzazione finalizzata al miglioramento nelle infrastrutture e nei servizi a rete pubblici. **3) Demolizione e ricostruzione senza incremento volumetrico:** - **Con mantenimento della sagoma in presenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.:** ammessa - **Con modifica della sagoma e del relativo sedime in assenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.:** ammessa esclusivamente all'interno del medesimo lotto di proprietà contigua con osservanza dei parametri edilizi delle distanze (DF, DC e DS) e per l'altezza massima disposti per la nuova edificazione nel presente quadro, fatta salva la conservazione delle distanze DF, DC e DS nelle porzioni ricostruite in conformità alla preesistenza. **4) Ripristino di edifici o parti di essi crollati o demoliti di cui è accertata la preesistente consistenza volumetrica (con i relativi parametri dimensionali):**

- **Con mantenimento della sagoma originaria in presenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.:** ammessa
- **Senza mantenimento della sagoma in assenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.:** Obbligo di rispetto dei parametri edilizi delle distanze (DF, DC e DS) e per l'altezza massima disposti per la nuova edificazione nel presente quadro, fatta salva la conservazione delle distanze DF, DC e DS nelle porzioni ricostruite in conformità alla preesistenza.

NUOVA COSTRUZIONE (art. 3, comma 1, lett. e), D.P.R. 380/2001 e s.m. ed art. 14 l.r. 16/2008 e s.m.)

1) Ampliamento volumetrico senza demolizione max. 10%

Disposizione a carattere generale sugli ampliamenti volumetrici degli edifici esistenti:

È ammesso, in assenza di necessità di nuovi asservimenti di aree o di utilizzo di credito edilizio, un incremento volumetrico degli edifici esistenti a carattere residenziale, motivato da esigenze di ordine igienico e/o funzionale, aventi volumetria inferiore a mc. 600 e che in precedenza non abbiano mai usufruito i di incrementi del volume in assenza di asservimento. nella misura massima del 10% del Volume preesistente e del 15% della S.U. preesistente, e con un massimo non valicabile di incremento di mc. 30.

Ove l'intervento di ampliamento operi su volumi destinati a funzioni non residenziali ammesse nella zona, il contestuale incremento di volume motivato da esigenze funzionali, resta limitato al 1/10 del volume preesistente e non può essere in ogni caso superiore a mc. 30.

- **Ampliamento planimetrico:** consentito con osservanza delle Distanze dai confini e tra le costruzioni previste per la nuova edificazione nel presente quadro, e senza riduzione delle distanze dalle strade preesistenti a misura inferiore a quella stabilita per le nuove costruzioni.
- **Ampliamento planimetrico e altimetrico:** ammesso con osservanza delle limitazioni in materia di distanze come sopra indicato e di numero massimo di piani indicati sotto.
- **Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani:** H max 7,00 m.

Ampliamenti volumetrici stabiliti dal PUC superiori al 20% nel rispetto dei limiti di densità fondiaria massima stabiliti all'art. 10, comma 1, del Regolamento regionale 25 luglio 2017, n. 2, in funzione della tipologia dell'Ambito del PUC:

- **Densità fondiaria massima: 0,10 mq/mq**

2) Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione edifici residenziali max. 25 %,

Alternativamente, per tutta la durata del Piano, all'intervento incrementativo del volume esistente previsto al punto 1, ed esclusivamente per gli edifici esistenti già a carattere residenziale, di volume sino a mc. 600, ai fini di una loro riqualificazione è ammesso, senza necessità di asservimenti o di utilizzo di crediti edilizi, un incremento di volume del 25%

della quota di volumetria esistente sino a mc.200, oltre al 10% della quota compresa tra 201 e 500 mc., comportante in contestualità un ampliamento massimo al 30% della SU preesistente, da realizzarsi nel rispetto pieno dei caratteri formali e compositivi prevalenti nell'immediato intorno.

Ad integrazione del volume di ampliamento, e con rispetto dell'osservanza della densità fondiaria massima prevista valgono le premialità stabilite al punto 39.1. delle Norme generali (Disposizioni in materia di contenimento dei consumi energetici e di impiego di energie rinnovabili) .

Resta in ogni caso prescritto che l'ampliamento volumetrico complessivo non potrà eccedere la percentuale del 25% del volume preesistente e sia rispettata all'interno del lotto di edificazione da DF massima di 0,03 mq/mq.

- **Ampliamento planimetrico:** ammesso con osservanza delle distanze dai confini e tra le costruzioni previste per la nuova edificazione nel presente quadro , e senza riduzione delle distanze dalle strade preesistenti, fata salva l'osservanza della DS prevista per le nuove costruzioni.
- **Ampliamento planimetrico e altimetrico:** ammesso con osservanza delle limitazioni in materia di distanze come sopra indicato e di numero massimo di piani indicati sotto.
- **Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani:** H max m. 7.00

3) Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione <u>pertinenze di edifici residenziali</u>

Ammesso nella misura massima del . 15 % del volume preesistente.

- **Ampliamento planimetrico:** ammesso con osservanza delle Distanze previste per la nuova edificazione nel presente quadro e senza riduzione delle distanze dalle strade preesistenti, fata salva l'osservanza della DS prevista per le nuove costruzioni.
- **Ampliamento planimetrico e altimetrico:** ammesso con osservanza delle limitazioni in materia di distanze come sopra indicato e con osservanza dell'altezza massima sotto indicata.
- **Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani:** ammesso limitatamente ad un incremento della altezza sino a m. 2,65.

4) Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione <u>edifici non residenziali</u>:

Ammesso limitatamente agli edifici a carattere rurale che vengono destinati a funzioni agrituristiche nella misura massima del 15 % del volume preesistente, in assenza di necessità di utilizzo sia di asservimento di aree comprese nel medesimo lotto continuo di proprietà che di credito edilizio

- **Ampliamento planimetrico:** ammesso con osservanza delle Distanze previste per la nuova edificazione nel presente quadro e senza riduzione delle distanze dalle strade preesistenti, fata salva l'osservanza della DS prevista per le nuove costruzioni.
- **Ampliamento planimetrico e altimetrico:** ammesso con osservanza delle limitazioni in materia di distanze come sopra indicato e dell'altezza massima sotto indicata.
- **Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani:** ammesso limitatamente ad un incremento della altezza sino a m. 6,50.

Gli incrementi volumetrici relativi agli interventi di ricostruzione di edifici di seguito indicati sono stabiliti dal PUC nel rispetto dei limiti di densità fondiaria massima stabiliti all'art. 10, comma 1, del Regolamento regionale 25 luglio 2017, n. 2, in funzione della tipologia dell'Ambito del PUC:

- **Densità fondiaria massima:** 0,10 **mq/mq**

5) Ricostruzione per riqualificazione di <u>edifici residenziali suscettibili di demolizione</u>:

- **Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con eguale volumetria (spostamento dell'edificio nel lotto):** ammesso
- **Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con incremento volumetrico**

Sono ammessi interventi di riqualificazione edilizia e ambientale, mediante la demolizione e ricostruzione di edifici prevalentemente residenziali, o ad essi assimilabili, già esistenti alla data del 30 giugno 2009 e legittimi sotto il profilo urbanistico, aventi una volumetria non superiore a mc 800, nei casi in cui gli edifici versino in condizioni di degrado strutturale. Tali edifici possono essere demoliti e ricostruiti in aree comprese nello stesso sun-ambito, con un incremento ammissibile fino al 20% del volume esistente, nel rispetto dei parametri edilizi disposti per la nuova edificazione all'interno dell'ambito e della disciplina paesistica e con osservanza, nel caso di incremento volumetrico, di una Densità fondiaria Df massima non superiore a 0,03 mq/mq..

Non è ammessa nell'ambito la ricostruzione di volumetria proveniente da altri Ambiti urbanistici .

6) Ricostruzione per riqualificazione di <u>edifici non residenziali suscettibili di demolizione</u>:

Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con eguale volumetria (spostamento dell'edificio nel lotto):

Ammessa con conservazione della stessa destinazione d'uso.

Inoltre, al fine di favorire il superamento di singole situazione di degrado dell'immagine del sistema edificato, è' ammesso il recupero di volumi esistenti non residenziali, aventi caratteristiche costruttive e di immagine incongrue con quelle dominanti, mediante recupero volumetrico del manufatto esistente previa demolizione del manufatto stesso e l'utilizzo di una disponibilità volumetrica pari a quella demolita e con un massimo non valicabile di mc. 25 da disporre in integrazione di fabbricato principale a destinazione residenziale presente nella stessa proprietà, nella salvaguardia del modello compositivo esistente. Al volume ricostruito potrà essere attribuita funzione d'uso analoga alla destinazione d'uso presente nell'edificio principale

Non è ammessa nell'Ambito la ricostruzione di volumetria proveniente da altri Ambiti urbanistici .

7) Costruzione di nuovi edifici: (indicare i parametri urbanistici in funzione della destinazione d'uso e della modalità di intervento p.c.c./p.c.):

- **Indice di edificabilità fondiario (da esprimere in termini di SU con l'utilizzo dell'I.U.I.)**

I.F. = 0,05 mq/mq con possibilità di pervenire sul singolo lotto edificato ad una densità massima DF sino a 0,10 mq/mq (n. 4 e 14 RE)

La nuova edificazione autonoma per le funzioni d'uso ammesse nell'ambito nei limiti ammessi nel quadro n° 5.

a) E' ammessa, con utilizzo dell'I.F. d'ambito, su lotto contiguo di proprietà avente superficie libera e scoperta di almeno 800 mq. da asservirsi alla nuova edificazione.
b) E' ammessa la possibilità di maggiorazione della S.U. realizzabile con apporto di S.U. derivante da asservimento di superfici anche non contigue presenti nel medesimo sub-ambito oltre che da credito

	edilizio disponibile proveniente da altri sub-ambiti o Ambiti in misura peraltro non eccedente il 30% di quanto già derivante da asservimenti e nel rispetto comunque di un rapporto massimo di densità edilizia da osservarsi nel lotto contiguo in cui si situa l'intervento pari a 0,10 mq/mq. c) La nuova edificazione a fini residenziali non può prevedere la formazione di unità abitative aventi superficie utile SU minore di mq 60 Parametri edilizi della nuova costruzione e della riedificazione • Indice di copertura IC max 0,20% (n. 11 RET) • Indice di permeabilità territoriale/fondiario IP min 50% (n. 10 RET) • Numero di piani max 2 oltre eventuale piano seminterrato (n. 25 RET) • Altezza dell'edificio max_ 6,50 m (n. 28 RET) • DF minima tra le costruzioni m. 10,00 (riducibile sino a m. 6,00 nel caso di frontistanza tra pareti ambedue prive di aperture di porte o finestre. • DC m. 5,00 • DS m. 5,00 **8) Ristrutturazione urbanistica (indicare i parametri urbanistici come per la voce 7 e le eventuali prescrizioni progettuali e prestazionali):** non ammessa
8 - Disciplina recupero sottotetti (art. 2 l.r. 24/2001 e s.m.)	**Individuazione delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali degli edifici e delle coperture ammesse:** Il recupero dei volumi sottotetto è ammesso all'interno dell'ambito con l'osservanza do quanto prescritto all'art. 48 e seguenti delle Norme generali. - **Coperture:** Negli interventi di recupero dei sottotetti comportanti modifiche della quota dell'estradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile, la quota di imposta delle falde non può in ogni caso essere più elevata di oltre i cm. 50 e ove sia modificata la quota di gronda la stessa non deve avere distanza maggiore di 50 cm. rispetto alla quota del mezzanino delle finestre del piano più elevato.
	Dotazioni funzionali minime per la realizzazione di unità immobiliari superiori al doppio di quelle esistenti: Nel caso di interventi comportanti incremento del numero delle unità abitative in misura superiore al doppio di quelle già esistenti, per ogni unità aggiuntiva oltre il doppio delle esistenti dovrà essere previsto, nel titolo edilizio, l'obbligo del reperimento e della cessione al Comune di un posto auto pubblico, con possibilità di monetizzazione dell'obbligazione con i criteri di cui all'art. 19 sesto comma della L.R. 16/2008 e s.m.
	Altezza max. consentita per innalzamento del colmo e della gronda: m. 0,50
	Percentuale di ampliamento volumetrico nel caso di modifica dell'altezza di colmo e della linea di gronda: max 20%
	Tipologia costruttiva ammessa per le aperture a filo falda: Per ciascuna falda gli abbaini , lucernai o terrazzi a pozzetto in essa ricavati non potranno occupare complessivamente una superficie di falda, misurata parallelamente alla stessa, superiore al 10% della

	sua superficie.
	Dimensione degli abbaini: larghezza massima m. 1,20
	Tipologia costruttiva dei terrazzi: I terrazzi a pozzetto ricavati all'interno delle coperture a falda sono ammessi a condizione che siano staccati di almeno m. 2,00 dal colmo del tetto e 1,00 m. dalla linea di gronda.
	Per gli interventi di recupero di volumi o superfici diversi dai sottotetti, - **Intervento ammesso: :** a condizione del rispetto di quanto previsto all'art. 48. delle Norme generali.
9 - Disciplina della quantificazione della superficie accessoria (Art. 67, c.1, l.r.16/2008 e s.m.)	**Superficie accessoria (S.A. punto 15 R.E.) realizzabile** massima sino al 30% della SU (superficie utile) complessiva dell'immobile principale
10 – Disciplina delle pertinenze (staccate dall'edificio principale ai sensi dell'art. 17 l.r. 16/2008 e s.m.)	Ammessa nei confronti degli edifici a dominante residenziale all'interno dello stesso lotto di proprietà e posti ad una distanza non superiore a m. 20 rispetto all'edificio principale, e con un volume massimo di 9 mc. se realizzato fuori terra e di mc. 15 se entroterra. Per la realizzazione di autorimesse pertinenziali interrate è sempre ammessa l'applicazione dell'articolo 9, comma 1 della legge 24 marzo 1989, n° 122 nella misura stabilita al comma 3 dell'art. 19 della L.R. 16/2008 e s.m. Nel caso di volumi fuori terra sono da osservarsi i parametri edilizi previsti per la nuova edificazione con la riduzione a m. 3 nel caso di frontistanza con pareti prive di aperture e di una DC (Distanza dai confini) di m. 2,50 con osservanza di una altezza massima non maggiore di m. 2,80 **Parametri edilizi:** - **Altezza max. 2,80_m;** - **Superficie coperta max. 5,00_mq;** - **Distanza max. dall'edificio principale 20_m;**
11 – Disciplina degli impianti e locali tecnologici negli Ambiti con funzione produttiva (industria, direzionale, commerciale, rimessaggi)	Non è prevista ammissibilità di locali tecnologici per le funzioni indicate
12 - Parcheggi pertinenziali per interventi sugli edifici esistenti (art. 19, comma 6 l.r. 16/2008 e s.m.)	**Per gli interventi che comportino:** • Frazionamento di unità abitative esistenti o incremento del numero delle unità abitative derivante da conversione alla destinazione abitativa da altre destinazioni, 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 unità immobiliare aggiuntiva a quelle esistenti, 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. • Nel caso di incrementi di S.U. di una unità abitativa , è previsto obbligo di dotazione di parcheggi pertinenziali nella misura di un posto auto per ogni 25 mq. o frazione superiore al 50% di detto valore eccedenti i primi 40_mq; • Sostituzione edilizia dell'immobile originario: con attribuzione di funzioni abitative obbligo di dotazione di parcheggi pertinenziali nella misura di un posto auto per ogni 25 mq. o frazione superiore al 50% di detto valore, superiori alla S.U. abitativa preesistente. Resta fermo quanto prescritto per gli interventi di recupero dei sottotetti al punto 48.3 delle Norme generali.
13 - Incrementi volumetrico per risparmio energetico (art. 67, c.3, l.r. 16/2008 e s.m.)	**Individuazione dei casi in cui è riconosciuto bonus volumetrico per progetti di nuova costruzione e ristrutturazione edilizia integrale che assicurino copertura dei consumi di calore, elettricità e raffrescamento in misura superiore almeno del 30 per cento per cento rispetto ai valori minimi obbligatori di legge esclusi gli interventi in ambiti assimilabili alle zone di tipo A ex D.M. 2.4.1968, n. 1444** **1) Nuova costruzione: percentuale da conseguire pari a 50%** **2) ristrutturazione edilizia integrale: percentuale da conseguire pari a 50%**
14 - Distanze tra gli edifici (art. 18 l.r. 16/2008 e s.m. e art. 11 R.R. 2/2017)	**Indicare le distanze, da misurare come indicato al punto 30 del Regolamento Edilizio tipo regionale, per gli interventi ammessi nell' Ambito comportanti incremento volumetrico e nuova costruzione:** Parametri edilizi della nuova costruzione e della riedificazione • DF minima tra le costruzioni m. 10,00 Ai fini dell'osservanza della distanza minima di m. 10,00 tra pareti di cui almeno una finestrata, come disposta all'art. 9 del D.M. n. 1444 del 1968, non comporta interruzione della distanza la presenza tra le pareti stesse di viabilità carrabile o pedonale.
15 – Distanze delle costruzioni dalle strade (art. 12 R.R. 2/2017)	• DS m. 5,00
16 – Asservimenti pregressi (art. 71 l.r. 16/2008 e s.m.)	Sui lotti di terreno già asserviti potrà essere edificata solo la quota di S.U. eventualmente derivante dalla differenza tra la S.U. ammessa dal PUC in applicazione del relativo I.U.I. e la S.U. esistente realizzata in forza dei corrispettivi atti di asservimento in base agli indici edificatori del previgente strumento o piano urbanistico. Per gli edifici esistenti per i quali non esista agli atti dell'Ufficio Tecnico comunale il relativo progetto approvato, valgono le disposizioni di cui all'art. 73, comma 2, della l.r. 16/2008 e s.m., vale a dire si considera asservita una fascia minima di metri 5,00 attorno al perimetro dell'edificio e, comunque, non oltre il confine di proprietà, da determinarsi con riferimento alla situazione catastale.
17 – Caratteristiche tipologiche, formali e costruttive per gli interventi previsti nell'Ambito urbanistico	Gli interventi di costruzione di nuovi edifici devono avvenire riprendendo caratteri tipologici e materiali tradizionali dei luoghi, privilegiando comunque soluzioni progettuali atte a minimizzare l'impatto visivo dei nuovi volumi e delle strutture connesse; in particolare l'edificio deve essere localizzato sul lotto in modo da evitare alterazioni incongrue al profilo del terreno esistente del terreno. I nuovi edifici debbono essere articolati su due piani fuori terra secondo un sedime di impronta massima a terra non superiore a

	mq. 120 e che presenta, antecedentemente all'intervento, un dislivello massimo tra il punto più elevato e quello più basso non superiore a m. 2,50. A tal riguardo resta prescritto che l'entità complessiva degli sterri relativi alla costruzione dell'edificio non ecceda il volume dato dall'applicazione di un'altezza di m. 1,20 su tutta la S.U. realizzabile. La copertura deve essere prevista a doppia falda o a padiglione, con inclinazione della falda sull'orizzontale compresa tra i 18 e i 30 gradi sessagesimali. il manto dovrà essere realizzato secondo modelli tradizionali e prevalenti nel contesto immediato. Lo sporto di gronda non dovrà superare i cm.50 dal filo esterno della muratura perimetrale dell'edificio e il raccordo alla radice del tetto dovrà conservare le cornici e gli elementi architettonici nella loro configurazione originaria. Le fronti viste dovranno essere intonacate e finite in arenino tinteggiato con colori sobri della gamma delle terre o munite di paramenti in pietra locale con conci a correre paralleli, su modello dei muri in pietra tradizionali. Le aperture di porte e/o finestre avranno ampiezza non superiore a mt.1,20, con infissi e serramenti in legno verniciato, a specchiatura semplice, dotate di davanzale e soglia in ardesia o in marmo. Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente devono essere improntati alla salvaguardia dell'identità degli edifici presenti nell'immediato intorno- e del loro rapporto con il territorio, e alla salvaguardia dei manufatti che siano testimonianza di cultura materiale o di tipologie costruttive tradizionali. Gli interventi devono essere realizzati nel rispetto delle tecniche costruttive tradizionali tipiche della zona o delle peculiarità dell'organismo edilizio esistente, evitando la realizzazione di superfetazioni o elementi incongrui. Non sono ammesse modificazioni dei prospetti, fatti salvi i casi di ampliamento consentiti e quelli comportanti la regolarizzazione e il riordino delle bucature. Nel caso di interventi, compatibili con le disposizioni in materia urbanistica, che comportano incremento del volume esistente essi debbono essere progettati nel rispetto degli elementi compositivi e linguistici che caratterizzano l'edificio principale sulla base di un processo critico di interpretazione di modalità di accrescimento volumetrico che garantisca per composizione, impiego di tecnologie e materiali, un corretto rapporto con la preesistenza ed un positivo inserimento paesaggistico. Gli incrementi potranno essere realizzati in sopraelevazione dell'intero edificio interessato con obbligatoria riproposizione dell'originario sistema di copertura. In ogni caso l'intersezione del piano di prospetto con l'intradosso della copertura non potrà eccedere m.0,40 dal mezzanino del più elevato ordine di bucature del prospetto stesso. E' altresì ammessa la collocazione dell'integrazione in sopraelevazione di corpo di fabbrica laterale già esistente alla condizione della conservazione di un dislivello di almeno un piano tra il corpo laterale e quello principale. Nel caso di incremento realizzato per giustapposizione laterale del nuovo volume a partire da terra è obbligatoria l'aderenza del nuovo corpo del fabbricato principale per una lunghezza non minore di ½ di quella del lato del prospetto interessato. Gli edifici tradizionali e che identificano la strutturazione storica o l'antico uso del territorio, non possono essere oggetto di interventi di demolizione o di sostituzione edilizia.

I contenimenti in pietra ed i muri di fascia devono essere mantenuti e ripristinati con utilizzo della medesima tecnica costruttiva con la quale sono stati costruiti, utilizzando nella maggior misura possibile il materiale di recupero di provenienza locale.
La realizzazione di scavi e reinterri dovrà essere tale da non interferire con la percezione del paesaggio e quindi da non interferire con visuali panoramiche, ed in ogni caso la alterazione prodotta dovrà rispettare la sezione geometrica del versante senza alterarne l'angolo di inclinazione generale.
L'area di pertinenza intorno agli edifici, deve mantenere superfici permeabili per almeno il 50% della superficie totale, le parti pavimentate possono essere realizzate con materiali lapidei o con mattonata o con acciottolato, le altre superfici se necessario saranno adeguatamente drenate.
Serbatoi, cisterne, ricoveri, o altri elementi ad essi assimilabili, dovranno essere localizzati in modo da ridurne l'impatto oltre che ottemperare le prescrizioni relative alla sicurezza e dovranno essere perimetrali con una siepe sempreverde di altezza e compattezza atte ad occultarli.
Gazebi, pergolati, elementi di arredo, sono ammessi nelle realizzazioni che adottano disegni e tecniche congrui con il linguaggio dell'edificio a cui sono annessi e utilizzano materiali naturali: ferro, legno, pietra.
Non sono consentite alterazioni dei tracciati viari esistenti, sui quali possono essere eseguiti solo interventi di manutenzione e puntuali adeguamenti, sempre nel rispetto degli elementi tradizionali esistenti, quali muri di delimitazione, , fondo in lastricato o acciottolato, ecc..
I piccoli spiazzi e l'innesto di accessibilità laterali sulle strade appartenenti alla rete locale devono essere riqualificati con la medesima attenzione, in quanto elementi dello stesso paesaggio.
Eventuali tratti di nuova realizzazione devono seguire il naturale andamento dei terreni, in modo tale da ridurre la necessità di opere di sostegno o movimenti di terra; deve essere evitata la realizzazione di strutture in calcestruzzo a vista, privilegiando l'impiego di materiale lapideo locale posato con la tecnica tradizionale dei muri di fascia o opere di "ingegneria naturalistica" a ridotto impatto visivo.

<u>Interventi sulle aree scoperte private</u>

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

Non è ammessa la formazione di nuove percorrenze carrabili private se non volte esclusivamente per l'accesso dalla via pubblica a superfici destinate a parcheggio.
Le sistemazioni di aree scoperte per la formazione di parcheggi autoveicolari privati sono ammesse laddove i posti auto risultanti siano richiesti quale unica pertinenza definitiva di unità abitative presenti all'interno dello stesso ambito e la loro realizzazione non comporti la riduzione della permeabilità del suolo interessato.
La realizzazione di posti auto interrati entro il profilo del terreno esistente esistente, è ammessa esclusivamente laddove i posti auto risultanti siano richiesti quale unica pertinenza definitiva di unità abitative presenti all'interno dello stesso ambito .
La localizzazione del volume interrato dovrà essere esterna alla proiezione planimetrica di ogni edificio presente sul lotto, essere completamente interrata rispetto al profilo del terreno esistente del sito preesistente l'intervento in assenza di sopraelevazioni

	delle sistemazioni superficiali maggiori di m.- 0,50. Il parcheggio interrato dovrà avere un'unica apertura e non potrà avere una superficie comprensiva di stalli e spazio di manovra maggiore di mq. 50. Il volume interrato dovrà conservare una distanza conservata in banco di terra di spessore di almeno m. 2,00 da qualsiasi altro volume interrato o seminterrato. Non è ammessa la formazione di volumi interrati aventi più di un piano. 2. <u>Spazi verdi di pertinenza, orti e giardini privati.</u> Gli interventi ammessi debbono favorire la conservazione dei caratteri tradizionali delle sistemazioni con assenza di modificazioni delle quote di sistemazioni delle aree esterne eccedenti quelle minime connesse alla migliore sistemazione di corti interne in forma di giardino o corte pertinenziale e con osservanza dei criteri di invarianza della permeabilità complessiva della superficie scoperta, con riduzione all'indispensabile delle pavimentazioni continue artificiali. E' ammessa la sistemazione di piccoli elementi non volumetrici di arredo dei giardini, con esclusione di elementi aventi volume interno utilizzabile. Eventuali locali tecnici da contenersi nella misura minima compatibile con la funzione svolta e comunque non eccedenti la superficie interne di mq. 6 dovranno, ove possibile, essere realizzati entro il profilo del terreno esistente esiste o in addossamento a preesistenti contenimenti. La formazione di piccole serre per attività di giardinaggio hobbistico è ammessa esclusivamente in presenza di un'area pertinenziale ad una abitazione, condotta a giardino, di dimensioni non inferiori a mq. 100. La serra, costituita secondo il tradizionale modello con tamponamento di perimetro e di copertura in elementi leggeri e trasparenti, dovrà avere superficie non superiore a 1/20 della superficie del giardino e comunque contenuta entro i mq. 10 e dovrà osservare i seguenti parametri: altezza massima al colmo m. 2,50 distanza minima da costruzioni esterne alla proprietà m. 5,00 distanza minima dai confini di proprietà m. 1,50 3. <u>Recinzioni</u> La formazione di nuove recinzioni è consentita alla condizione che le stesse siano realizzate secondo modelli tradizionalmente già in uso nella zona e, ove fiancheggino viabilità ad accesso pubblico, non prevedano occlusioni visuali al di sopra dell'altezza di m. 1,10. da terra
18 – Disciplina geologica	In via generale nei casi rilevabili dalla Tav. VER 04 di presenza di aree comprese nelle Classi 1 e 2 della Disciplina Geologica obbligo di osservanza degli articoli 20, 21 e 22 delle Norme Geologiche di Attuazione.

	In corrispondenza della porzione dell'ambito di via Salvarezza sud, nella parte a monte in relazione alla presenza di attingimento della risorsa idropotabile (vedasi tav. VER 04) sono da osservarsi le disposizioni volte alla tutela assoluta della risorsa (sottoclasse 5ri) di cui all'art. 12 delle Norme geologiche e del rispetto della risorsa (sottoclasse 4ri) all'art. 15 delle stesse Norme. Nella parte centrale dell'area di Serra Groso è presente una frana quiescente (sottoclasse 4g) in corrispondenza della quale gli interventi ammessi per l'ambito sono limitati a quelli osservanti quanto disposto in proposito disposto all'art. 13 delel Norme Geologiche del Piano.
19 – Misure di mitigazione ambientale indicate nel Rapporto ambientale, nell'eventuale Rapporto di Incidenza e derivanti dagli esiti delle pronunce ambientali.	Nel caso di interventi potenzialmente incidenti sul sistema ambientale di immediato riferimento, resta prescritta l'osservanza delle misure di mitigazione ambientale contenute all'art. 30.2 delle Norme Generali e nel Rapporto Ambientale facente parte della struttura del Piano, e ove occorra, nella Valutazione di Incidenza, integrate dalle prescrizioni impartite dalla Regione in sede di Valutazione Ambientale Strategica. L'ambito non comprende parti interessate dalla R.E.R.
20 – Disciplina per il controllo dell'urbanizzazione in presenza di stabilimenti soggetti alle disposizioni del D.Lgs. 105/2015 (Rischio di incidente rilevante)	**L'ambito è totalmente esterno alle fasce di protezione**
21 – Modalità di attuazione degli interventi (artt. 48, 49 l.r. 36/1997 e s.m.)	**Tipo di Intervento:** **1) Titolo abilitativo diretto:** nel caso di interventi non comportanti obbligazioni di accollo alla realizzazione di opere di urbanizzazione e di cessione di aree al Comune a fini pubblici. **2) Permesso di costruire convenzionato (vedi campo 22):** nel caso di interventi comportanti obbligazioni di accollo alla realizzazione di opere di urbanizzazione e di cessione di aree al Comune a fini pubblici. (intervento di ristrutturazione, quadro 7 della scheda e intervento di recupero dei sottotetti – quadro 8)
22 - Dotazioni territoriali obbligatorie per interventi soggetti ad obbligo di convenzione urbanistica/atto unilaterale d'obbligo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione (R.R. 25 luglio 2017 n. 2, art. 5)	Sia nel caso di intervento indicato al precedente quadro 8 (disciplina recupero sottotetti) che in quello comportante mutamento di destinazione d'uso nei termini indicati al punto (ristrutturazione edilizia) del quadro 7 l'entità della dotazione pubblica da prevedersi è indicata nel pertinente punto della presente scheda.
23 – Interventi infrastrutturali e per dotazioni territoriali obbligatorie od aggiuntive in corso di realizzazione che interessano l'Ambito che il PUC conferma (numerazione ed identificazione dei tracciati/perimetri di	All'interno dell'ambito non sono previsti interventi infrastrutturali di rilievo

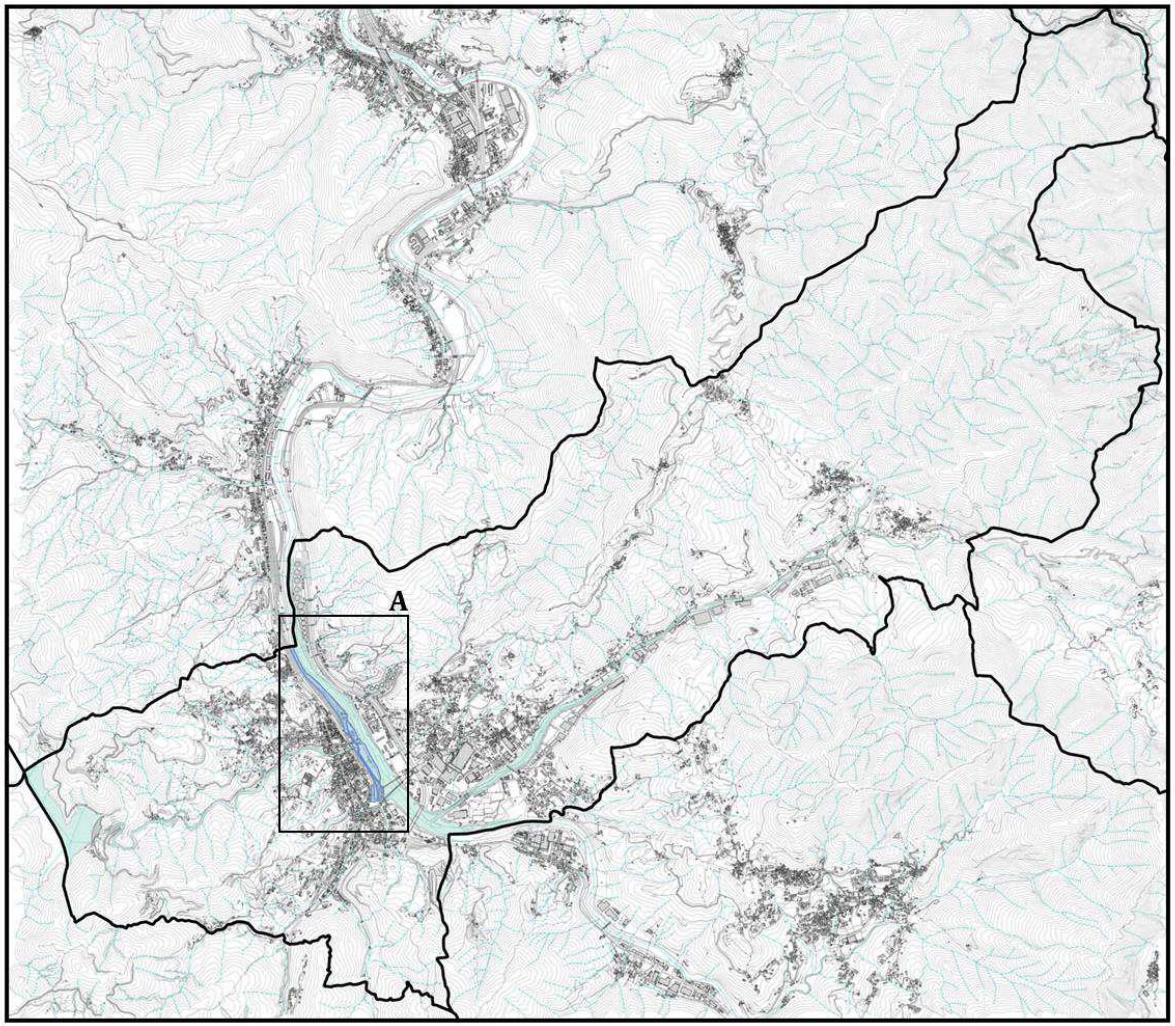
intervento)	
24– Quota di fabbisogno abitativo di residenza primaria da soddisfare nell'Ambito e la quota di superficie eventualmente da riservare alla realizzazione di ERS	Non si rileva la necessità di riserva a residenza primaria di quota del patrimonio abitativo di nuova produzione, né di riserva del patrimonio stesso per la destinazione a ERS.
25 – Elementi di flessibilità della disciplina urbanistico-edilizia dell'Ambito (art. 28, comma 4, l.r. 36/1997 e s.m.)	**Individuazione limiti di flessibilità per attuazione della disciplina dell'Ambito non incidenti sul carico insediativo e sul fabbisogno di dotazioni territoriali consistenti in indicazioni alternative relative a:** **1) perimetro dell'Ambito:** è ammesso che in sede di progetto il perimetro dell'ambito come presente nella tavola STR 1 sia esteso sino a m. 5 a coincidere con il limite della particella catastale giù compresa in prevalenza all'interno dell'ambito. **2) disciplina urbanistico-edilizia degli interventi ammessi:** nessuna flessibilità **3) caratteristiche tipologico, formali e costruttive:** nessuna flessibilità **4) disciplina geologica (richiamo delle indicazioni di flessibilità contenute nella normativa geologica del PUC):** Ammissibilità della flessibilità indicata nelle Norme Geologiche (rif. Cap. 2°) per le sottoclassi 1, 2 e 3, e con esclusione di flessibilità per le sottoclassi 4 e 5. **5) fabbisogno abitativo residenza primaria ed eventuali quote di superficie da riservare a ERS o a edilizia convenzionata:** non pertinente **6) localizzazione e tipologia di servizi e infrastrutture:** ove l'intervento previsto comprenda la realizzazione di superfici destinate a servizi o per miglioramento infrastrutturale è ammesso, previo giudizio insindacabile del Comune, che il sito individuato per l servizio o l'indicazione del miglioramento infrastrutturale da realizzarsi , siano oggetto di limitata modifica all'interno del medesimo sub-ambito a condizione che non ne sia diminuita la superficie e comunque la funzionalità per i fini pubblici a cui sono destinati. **7) aree e casi soggetti a titolo edilizio convenzionato:** nessuna flessibilità
26 – Assorbimento di SUA/PUO vigenti ed in corso di attuazione ricadenti nell'Ambito (numerazione ed identificazione del relativo perimetro)	Non esistono strumenti attuativi approvati o vigenti all'interno dell'ambito.

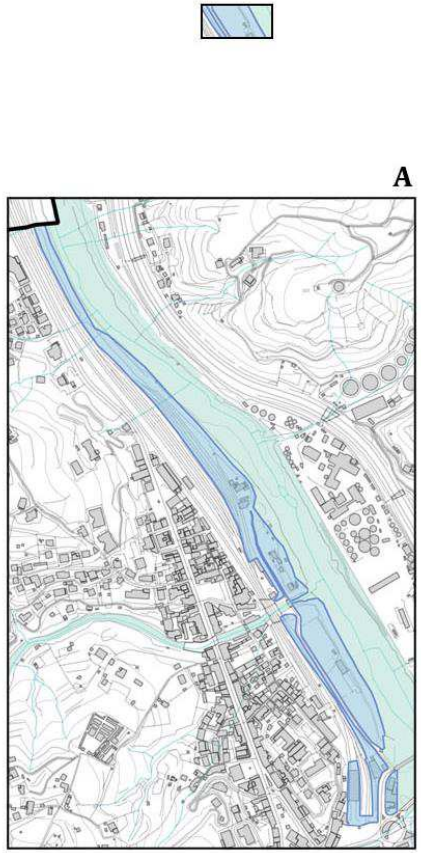
28 – DISCIPLINA PARTICOLARE DEI SUB-AMBITI	
Sub-Ambito CO-BD_1 loc. Serra Groso	Il sub-ambito risulta interessato nella sua parte centrale da Zona di Frana quiescente (vedasi tav. VER 04) in cui la suscettività d'uso del territorio limitata vigendo la norma a scala di bacino, sovraordinata agli sudi di PUC; vedi Art. 5 - punto 5.2 ed in particolare l'art. 13 delle Norme Geologiche.
Sub-Ambito CO-BD _2 Via Salvarezza Bastia parte Ovest	Nessuna disposizione particolare aggiuntiva a quanto già previsto per l'intero ambito
Sub-Ambito CO-VE _3 area collinare a	In relazione alla presenza nel margine a monte del sub ambito di un attingimento della risorsa idropotabile (vedasi tav. VER 04)

monte di Sarissola	viene identificata un'area di tutela assoluta (sottoclasse 5ri) in cui operano le disposizioni di cui all'art. 12 delle Norme Geologiche, inoltre e la quasi totalità del sub ambito resta soggetta alle disposizioni di cui all'art. 15 delle stesse Norme in quanto compresa all'interno delle aree di tutale dalla risorsa idropotabile (sottoclasse 4ri)

AMBITO SPONDALE IN RIVA SINISTRA DELLO SCRIVIA

RQ-SCRIVIA





1 - Elementi identificativi, denominativi, descrittivi e qualificativi dell'Ambito urbanistico

Sigla Ambito:

RQ-SCRIVIA

Localizzazione territoriale dell'Ambito:

Descrizione sintetica:

Corrisponde alla sponda sinistra dello Scrivia, limitata dal tracciato ferroviario, e che si estende a partire dall'antico ponte (Mons. Zuccarino) sino al confine comunale con Ronco , comprendendo dal lato opposto l'estensione alla zona attualmente in uso all'Ente Ferrovie a comprendere il dismesso edificio dello scalo merci, ma con esclusione della parte centrale che viene conservata alle necessità dell'esercizio ferroviario.

Superficie territoriale dell'Ambito: 48.785 mq. complessiva

Suddividibile secondo lo schema grafico allegato alla presente scheda in :

A) Edificio con funzioni abitative in essere, e pertinenze mq. 815
B) Edificio destinato a funzioni sanitarie comprensive di degenza e spazi liberi di pertinenza per mq 1790
C) Area in cui sono presenti volumi destinati a funzioni tecnologiche senza la presenza di persone al servizio di aziende operanti o destinate a polarità funzionale dei servizi a rete per complessivi mq. 1086
D) Edifici latistanti via Carlo Navone per mq. 1436
E) Aree scoperte pubbliche lungo lo Scrivia, comprendenti anche la struttura dell'edificio dello scalo merci dismesso. per mq. 43.658

Stima della densità territoriale esistente al momento dell'adozione del PUC:

L'ambito presenta un Indice di Copertura derivante dalla presenza di edifici in gran parte dismessi originariamente destinati all'esercizio ferroviario (scalo merci ecc.)-

Riferimento tipologie Ambiti art. 4 del R.R. n. 2 del 25 /07/2017 (Dotazioni territoriali e funzionali dei P.U.C.):

20. Ambiti di servizi a scala territoriale

Riferimento alle zone omogenee art. 2 D.M. 2.4.1968:

Zona tipo F

2 - Vincoli e servitù operanti sull'Ambito:

Vincoli paesaggistici/monumentali/archeologico: no
Vincolo idrogeologico: no
Vincolo per aree percorse da fuoco: no
Vincolo cimiteriale; no
Vincoli posti dai Piani di Bacino per aree esondabili: L'ambito risulta in buona parte interessato dalle fasce di molto elevata ed elevata esondabilità in riva sinistra dello Scrivia.
Presenza di aree puntuali di tutela della risorsa idrica
SIC/ZPS: no
Fasce di rispetto degli elettrodotti ai sensi del DPCM 6 luglio 2003: si interessato da elettrodotto di media (66 kw).

Zone di tutela assoluta per la protezione degli acquiferi, ai sensi dell'art. 21 del Piano di Tutela delle Acque (PTA); approvato con DCR n. 32 del 28 marzo 2016; compreso interamente all'interno della zona del PTA.

3 - Regime normativo P.T.C.P. Assetto Insediativo del Livello locale (in attesa della adozione del Piano Paesaggistico regionale art. 143 D.Lgs. 42/2004 e s.m.)
(Nota: in sede di adozione del PUC si deve indicare il regime normativo relativo alle <u>eventuali proposte di modifica</u> del PTCP, numerate, e tra parentesi il regime normativo vigente)
AI-CO , con limitata porzione parte a sud in TU
(la delimitazione AI-CO merita ridefinizione in concordanza con la situazione di fatto univoca dell'area di pertinenza fluviale ANI-MA)
Quindi sono presenti varianti di allineamento che consistono in misure di correzione delle perimetrazioni, ma non varianti sostanziali al P.T.C.P. Insediativo.

4 - Indicare solo gli eventuali regimi normativi con efficacia prescrittiva di altri Piani territoriali regionali/provinciali/CMGE/Parchi operanti sull'Ambito:
Nell'ambito il PTC Prov. individua tracciato di massima di variante alla SP 35 e la formazione di viabilità ciclopedonale

5 - Disciplina delle destinazioni d'uso (Art. 13 l.r. 16/2008 e s.m.)	**Categorie funzionali art.13, comma 1 l.r. 16/2008 e s.m. (richiamo normativo)**	**Funzioni principali previste**	**Funzioni complementari previste**	**Eventuali limitazioni di cui all'art. 13, comma 2, l.r. 16/2008 e s.m.**	
				Per utilizzi all'interno della stessa categoria comma 1	**Per assicurare la compatibilità degli interventi con la normativa di tutela dell'ambiente**
	a) residenza **b) turistico-ricettiva** **c) produttiva e direzionale** **d) commerciale** **e) rurale** **f) autorimesse e rimessaggi** **g) Servizi**		Residenza		Nei limiti della conservazione della funzione in atto all'interno della porzione identificata con "A"
			Produttiva e direzionale		Nei limiti della conservazione delle superfici interessate dalla presenza di impianti tecnici idi pertinenza di Società erogatrici di servizi o di aziende, identificate come porzione "C" .
			Autorimesse e rimessaggi		Esclusivamente per parcheggi a accesso pubblico scoperti
		Servizi			
	Disciplina transitoria delle destinazioni d'uso esistenti in contrasto con quelle ammesse dal PUC: Nell'ambito non sono presenti destinazioni d'uso in contrasto con quelle ammesse.				

6 – Ruolo e funzione specifica dell'ambito	L'ambito, in parte nella disponibilità comunale fatte salve le porzioni in parte edificate di proprietà dell'Ente gestore del sistema ferroviario, resta destinato ad assolvere il ruolo determinante di sede della prevista connessione viaria principale esterna al centro cittadino, e di principale plesso di parcheggio pubblico , all'interno di una complessiva riqualificazione che ne sviluppi la caratteristica di margine fluviale fruibile per attività ricreative e per il tempo libero e che garantisca la presenza di una continuità pedonale e ciclabile dedicata lungo la sponda dello Scrivia. La definizione, in termini di massima, dell'organizzazione delle funzioni previste, ivi compresa la tutela di quelle esistenti, viene rappresentata in uno schema organizzativo grafico che viene proposto in allegato alle presenti Norme.

7 – Riferimenti allo schema organizzativo	Lo schema organizzativo delle sistemazioni previste per l'ambito costituisce progetto guida rispetto ai possibili diversi momenti attuativi delle previsioni stesse che coinvolgono Enti diversi. Lo schema, allegato in calce alla presente scheda, si articola nelle principali previsioni che il Piano assegna all'ambito e che vengono enumerati nel seguito: **1. Disposizioni relative alla formazione della variante esterna alla SP 35** Il Piano prevede la formazione una strada carrabile a doppio senso di marcia a connettere mediante il primo tratto di via Carlo Navone l'attuale rotonda della SP 9 con un punto e con le modalità (da definire in sede di progetto) della SP 35 posto oltre il confine comunale con Ronco Scrivia. La strada dovrà avere corsie separate con singole carreggiate aventi calibro utile non inferiore a m. 3,50, dotata di marciapiedi pedonali e barriere spartitraffico per un ingombro complessivo di larghezza non inferiore a m. 12,00. Il tracciato dovrà essere posto a quota di sicurezza nei confronti del rischio di esondazione dello Scrivia e prevedere la formazione di un ponte sul torrente Busalletta, dando accesso con opportuno raccordo alla via Fiumani e in un numero ridotto di punti ad aree di parcheggio pubblico. **2. Disposizioni relative alle porzioni identificate nello schema grafico** A) Porzione con edificio con funzioni abitative L'edificio esistente può essere oggetto di interventi di conservazione sino al restauro e risanamento conservativo, , con il mantenimento della destinazione d'uso residenziale e con divieto di incremento del numero delle Unità abitative presenti. All'interno delle aree scoperte non è ammessa la formazione di nuovi volumi edilizi, anche quali pertinenze dell'immobile principale. Non sono ammessi interventi di demolizione e ricostruzione. B) Edificio destinato a funzioni sanitarie comprensive di degenza Sono ammessi tutti gli interventi di miglioramento edilizio sino alla ristrutturazione compresa con divieto di mutamento della destinazione d'uso, se non verso la conversione a funzioni d'uso che dimostrativamente ne riducano il carico urbanistico.

	Esclusivamente ai fini della conservazione della destinazione d'uso in atto, ascrivibile alla funzione dei servizi sanitari a gestione privata, sono ammessi interventi di incremento del volume esistente, da contenersi entro il 10% del volume esistente a condizione che gli stessi non comportino incremento del carico urbanistico determinato dal potenziale numero di utenti, ma siano rivolti esclusivamente al miglioramento delle strutture tecniche del servizio. L'incremento volumetrico ammesso non dovrà comportare riduzione delle distanze dai confini di proprietà inferiori a 5 metri e a 10 metri da altri edifici, o incrementi dell'altezza massima esistente di oltre 0,50 metri C) Volumi esistenti destinati a funzioni tecnologiche senza la presenza di persone al servizio di aziende operanti o destinate a polarità funzionale dei servizi a rete. E' ammessa la conservazione delle funzioni in atto senza incremento degli ingombri volumetrici esistenti e con obbligo di sistemazione degli spazi esterni, compreso gli elementi di recinzione, in termini che garantendone i necessari livelli di sicurezza, ne migliorino l'impatto nei confronti delle aree ad accesso pubblico latistanti, anche mediante l'adozione di elementi vegetali di mascheramento. D) Edifici latistanti via Carlo Navone In relazione ala possibilità che il progetto della nuova strada comporti la demolizione parziale o totale di tali volumi, non è ammesso sugli stessi alcun intervento eccedente la ordinaria manutenzione, con la previsione che in caso di loro demolizione e conseguente cessione delle relative superfici all'ente proprietario della costruenda strada, a favore della medesima proprietà si costituisca disponibilità volumetrica pari a 1,5 volte quella oggetto di demolizione da utilizzare in altro sito secondo le modalità del credito edilizio conservandone la destinazione d'uso in atto. E. Disposizioni relative alle aree pubbliche del lungo Scrivia Le aree sono destinate alla formazione, sulla base delle indicazioni orientative presenti nello schema organizzativo grafico a costituire un complesso che oltre ad una organica sistemazione di un consistente plesso di parcheggi autoveicolari, comporti la formazione di aree verdi per la ricreazione e la sosta delle persone, con particolare riguardo alla creazione di un itinerario ciclopedonale lungo la sponda dello Scrivia. L'intervento dovrà costituire elemento di valorizzazione della sponda di sinistra del corso d'acqua e di separazione, anche dal punto di vista dell'immagine del centro urbano dalle attività industriali sviluppate in sponda destra. All'altezza della Stazione Ferroviaria è previsto che attraverso il prolungamento dell'esistente sottopasso ferroviario sino ad oltre le aree che residueranno ai fini dell'esercizio venga a costituirsi un facile accesso pedonale dalle nuove aree di parcheggio alla Stazione ferroviaria stessa. Nell'ambito delle sistemazioni previste è da considerarsi un intervento di ristrutturazione dell'attale struttura dello scalo merci, da condursi d'intesa con la competente Soprintendenza, al fine dell'attribuzione al fabbricato di una funzione pubblica nel settore dei servizi culturali o ricreativi.

8 - Disciplina recupero sottotetti (art. 2 l.r. 24/2001 e s.m.)	Il recupero dei volumi sottotetto non è ammesso
9 – Disciplina delle pertinenze (staccate dall'edificio principale ai sensi dell'art. 17 l.r. 16/2008 e s.m.)	La realizzazione di volumi pertinenziali è ammessa esclusivamente per gli edifici destinati a servizi pubblici gestito da Enti Pubblici.
10 - Distanze tra gli edifici (art. 18 l.r. 16/2008 e s.m. e art. 11 R.R. 2/2017)	**Indicare le distanze, da misurare come indicato al punto 30 del Regolamento Edilizio tipo regionale, per gli interventi ammessi nell' Ambito comportanti incremento volumetrico e nuova costruzione:** Parametri edilizi della nuova costruzione e della riedificazione • DF minima tra le costruzioni m. 10,00 • DC m. 5,00
11 – Distanze delle costruzioni dalle strade (art. 12 R.R. 2/2017)	• **DS m 5.00**
12 – Asservimenti pregressi (art. 71 l.r. 16/2008 e s.m.)	L'ambito non è provvisto di Indice di Edificabilità
13 - Acquisizione crediti edilizi all'interno dell'ambito ed eventuale loro utilizzo	All'interno dell'Ambito le disposizioni disciplinanti la possibilità di acquisizione di crediti edilizi anche nelle forma della perequazione sono disciplinate come segue: In caso di demolizione di volumi non aventi funzione pubblica (abitativi e non abitativi), fermo restando quanto disposto in precedenza in relazione alla realizzazione della nuova strada carrabile, è costituita a favore del soggetto cedente una disponibilità volumetrica pari a 1,5 volte quella oggetto di demolizione da utilizzare in altro sito secondo le modalità del credito edilizio come disciplinate dalle Norme vigenti per l'ambito in cui la disponibilità viene utilizzata. Non sono applicabili nell'ambito le disposizioni disciplinanti la possibilità di acquisizione di crediti edilizi anche nelle forma della perequazione, né è possibile l'utilizzo di crediti edilizi maturati altrove, o l'applicazione di disposizioni comportanti incrementi volumetrici di qualsiasi tipo, motivati dall'applicazione di discipline volte alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente.
17 – Caratteristiche tipologiche, formali e costruttive per gli interventi previsti nell'Ambito urbanistico	Il progetto è destinato a costituire, in contestualità con la realizzazione della variante della SP 35 alternativa al transito nel centro cittadino, una vasta area di servizio generale destinata sia a costituire il principale plesso di pubblici parcheggi presente nel Comune, che una fascia verde fruibile pedonalmente e ciclabilmente lungo tutta la sponda sinistra dello Scrivia a segnare anche dal punto di vista del paesaggio urbano, la separazione tra il centro di Busalla e l'impianto della raffineria petrolifera. Compatibilmente con il rispetto delle disposizioni della Variante Bacini Padani (VBP) operante quale Piano di Bacino e che interessa direttamente il corso dello Scrivia ed i suoi margini, l'intervento dovrà prevedere l'utilizzo del verde sia a siepi che a filari di medio alto fusto, di essenze proprie del sito, per la definizione delle diverse funzioni allocate, in un quadro complessivo che valorizzi la

	presenza del corso d'acqua a partire dall'antico ponte sino al confine con ronco Scrivia. L'intervento, pur articolato in singoli aspetti operativi distinti nel tempo, dovrà comunque essere inquadrato all'interno di un adeguato studio organico di insieme, complessivo, da definirsi d'intesa tra i diversi soggetti interessati (Città Metropolitana ed eventualmente ANAS, Comune, Gestione R.F..) tale da compiutamente valutare l'incidenza sul quadro paesistico complessivo della previsione, in cui viene ad assumere funzione determinante la definizione del tracciato della nuova strada di aggiramento extraurbano.
18 – Disciplina geologica	Obbligo di osservanza delle disposizioni in materia di suscettività geologica contenute nelle Norme Geologiche del Piano – Capitolo 2 con riferimento alla presenza nell'ambito delle diverse condizioni identificate nella tavola STR 05 (a e b**)**
19 – Misure di mitigazione ambientale indicate nel Rapporto ambientale, nell'eventuale Rapporto di Incidenza e derivanti dagli esiti delle pronunce ambientali.	L'ambito risulta totalmente esterno alla R.E.R.
20 – Disciplina per il controllo dell'urbanizzazione in presenza di stabilimenti soggetti alle disposizioni del D.Lgs. 105/2015 (Rischio di incidente rilevante)	L'ambito è in parte interessato dalle fasce di protezione dello stabilimento a rischio di incidente rilevante, e conseguentemente in corrispondenza delle parti comprese in tali fasce sono da applicarsi le disposizioni presente all'art. 29 delle Norme Generali del Piano
21 – Modalità di attuazione degli interventi (artt. 48, 49 l.r. 36/1997 e s.m.)	**Procedimenti autorizzativi e titoli abilitativi richiesti e disciplina delle aree in pendenza della realizzazione del progetto** Il progetto per la realizzazione della nuova strada realizzato d'intesa tra il Comune e la Città Metropolitana o Ente a cui farà capo la proprietà e gestione della attuale viabilità provinciale. potrà essere approvato previa preventiva positiva conclusione della procedura di valutazione ambientale in applicazione L.R. 32/2012 e s.m. Gli altri interventi previsti nello schema organizzativo e nella presente Scheda, ove predisposti in antecedenza all'approvazione del progetto definitivo della nuova strada dovranno conservare una fascia disponibile per la realizzazione della nuova strada di larghezza non inferiore a m. 15. <u>Tutela del rischio idraulico</u> Gli interventi ammessi non dovranno indurre alcun incremento del rischio idraulico, e dovranno dimostrativamente non presentare contrasto con le disposizioni di tutela dal rischio presenti nel Piano di Bacino. Al riguardo il Comune, in sede di valutazione potrà disporre l'obbligatorietà del preventivo conseguimento di avviso favorevole all'intervento da parte del competente servizio regionale.

	Tipo di Intervento: **1) Titolo abilitativo diretto:** nel caso di interventi non comportanti obbligazioni di accollo alla realizzazione di opere di urbanizzazione e di cessione di aree al Comune a fini pubblici. **2) Permesso di costruire convenzionato (vedi campo 22):** nel caso di interventi comportanti obbligazioni di accollo alla realizzazione di opere di urbanizzazione e di cessione di aree al Comune a fini pubblici.
22 - Dotazioni territoriali obbligatorie per interventi soggetti ad obbligo di convenzione urbanistica/atto unilaterale d'obbligo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione (R.R. 25 luglio 2017 n. 2, art. 5)	L'ambito costituisce già dotazione territoriale
23 – Interventi infrastrutturali e per dotazioni territoriali obbligatorie od aggiuntive in corso di realizzazione che interessano l'Ambito che il PUC conferma (numerazione ed identificazione dei tracciati/perimetri di intervento)	Nessuno, in quanto l'intervento in corso in contiguità per attività manutentive del sistema ferroviario resta interamente ricompreso nell'area dell'esercizio ferroviario esclusa dall'ambito RQ-Scrivia
24– Quota di fabbisogno abitativo di residenza primaria da soddisfare nell'Ambito e la quota di superficie eventualmente da riservare alla realizzazione di ERS	Fabbisogno non pertinente alle funzioni previste per l'ambito.
25 – Elementi di flessibilità della disciplina urbanistico-edilizia dell'Ambito (art. 28, comma 4, l.r. 36/1997 e s.m.)	**Individuazione limiti di flessibilità per attuazione della disciplina dell'Ambito non incidenti sul carico insediativo e sul fabbisogno di dotazioni territoriali consistenti in indicazioni alternative relative a:** **1) perimetro dell'Ambito:** è ammesso che in sede di progetto il perimetro dell'ambito come presente nella tavola STR 1 sia esteso sino a m. 5 a coincidere con il limite della particella catastale giù compresa in prevalenza all'interno dell'ambito. **2) disciplina urbanistico-edilizia degli interventi ammessi:** nessuna flessibilità **3) caratteristiche tipologico, formali e costruttive:** nessuna flessibilità **4) disciplina geologica (richiamo delle indicazioni di flessibilità contenute nella normativa geologica del PUC):** Ammissibilità della flessibilità indicata nelle Norme Geologiche (rif. Cap. 2°) per le sottoclassi 1, 2 e 3, e con esclusione di flessibilità per le sottoclassi 4 e 5. **5) fabbisogno abitativo residenza primaria ed eventuali quote di superficie da riservare a ERS o a edilizia convenzionata:** non pertinente **6) localizzazione e tipologia di servizi e infrastrutture:** ove l'intervento previsto comprenda la realizzazione di superfici destinate a servizi o per miglioramento infrastrutturale è ammesso, previo giudizio insindacabile del Comune, che il sito individuato per l servizio o l'indicazione del miglioramento infrastrutturale da realizzarsi , siano oggetto di limitata modifica all'interno dell'ambito a

	condizione che non ne sia diminuita la superficie e comunque la funzionalità per i fini pubblici a cui sono destinati. **7) aree e casi soggetti a titolo edilizio convenzionato:** nessuna flessibilità
26 – Assorbimento di SUA/PUO vigenti ed in corso di attuazione ricadenti nell'Ambito (numerazione ed identificazione del relativo perimetro)	Non esistono strumenti attuativi approvati o vigenti all'interno dell'ambito.

	Indicazioni del progetto norma Il grafico riprodotto di seguito rappresenta in via indicativa le sistemazioni previste con particolare riferimento al tracciato della variante previste alla S.P. 35 esterna al centro cittadino, l'indicazione delle aree a parcheggio pubblico ed a verde , con la specifica indicazione delle parti dell'Ambito destinate a conservare le funzioni private svolte attualmente..

PLANIVOLUMETRICO

VIA VITTORIO VENETO

verso sp35 Ronco Scrivia

verso sp35 Giovi

verso sp226 Valle Scrivia

PONTE VECCHIO ROMANO

VIA SAN GIORGIO

PONTE ZUCCARINO

SISTEMA VERDE DI CONTORNO
Area verde di schermatura dalla circonvallazione e di connessione con la pista ciclopedonale.

PISTA CICLOPEDONALE
Viabilità ciclabile e pedonale protetta che contribuisce alla valorizzazione del watefront fluviale del fiume Scrvia.

PARCHEGGIO
8300 m² di area di sosta veicolare, integrata con verde urbano, a servizio dei pendolari.

COLLEGAMENTO STAZIONE FERROVIARIA DI BUSALLA
Prolungamento sottopassaggio ferroviario della Stazione di Busalla per connessione con area di parcheggio e fermata autobus prevista per entrambi i sensi di marcia.

CIRCONVALLAZIONE
Viabilità tangenziale di aggiramento del centro urbano che garantisce il miglioramento delle connessioni della viabilità di vallata con l'asse autostradale, favorendo l'attuazione del processo di riconversione ad usi urbani e per attività produttive delle aree che possono essere dismesse dal servizio ferroviario nei Comuni di Busalla e Ronco Scrivia, con particolare attenzione ai rapporti con il sistema insediativo e con il sistema dei parcheggi [Ptc2020]

SVINCOLO CIRCONVALLAZIONE
Uscita dalla circonvallazione per collegamento con Via Vittorio Veneto.

PARCHEGGIO
4500 m² di area di sosta veicolare dotata di suolo permeabile ed alberature di mascheramento con miglioramento del microclima.

A

A'

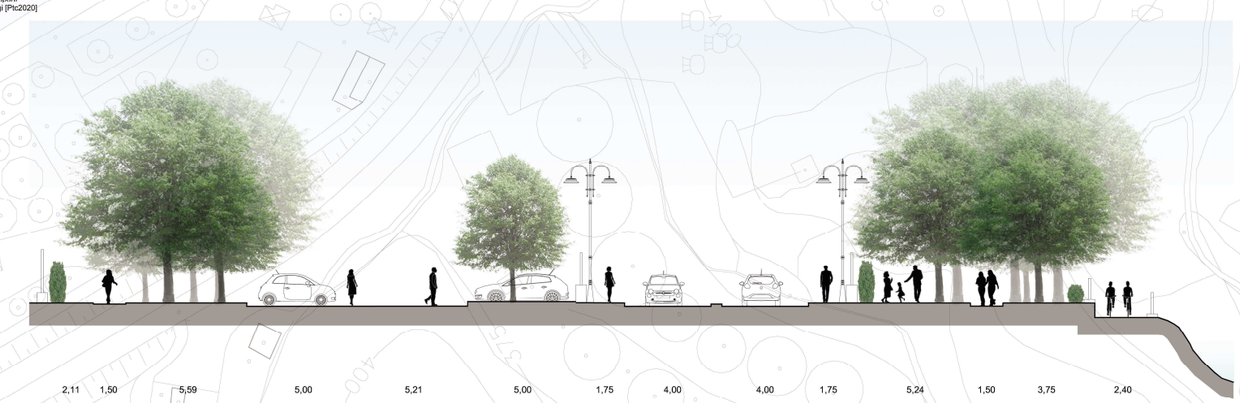
COLLEGAMENTO VIA SAN GIORGIO
La connessione pedonale tra l'area di sosta veicolare e Via Grottin garantisce il rapido raggiungimento del centro cittadino.

PASSERELLA PEDONALE
Ripristino passaggio pedonale di collegamento tra Via Grottin e Via Carlo Navone.

AREA VERDE ATTREZZATA
2870 m² di area di sosta verde dotata di arredo urbano.

AREA POLIFUNZIONALE
Recupero della "Piccola velocità ferroviaria" e dell'edificio adiacente in spazi polifunzionali con sistemazione delle aree limitrofe a verde di contorno.

SEZIONE A-A'

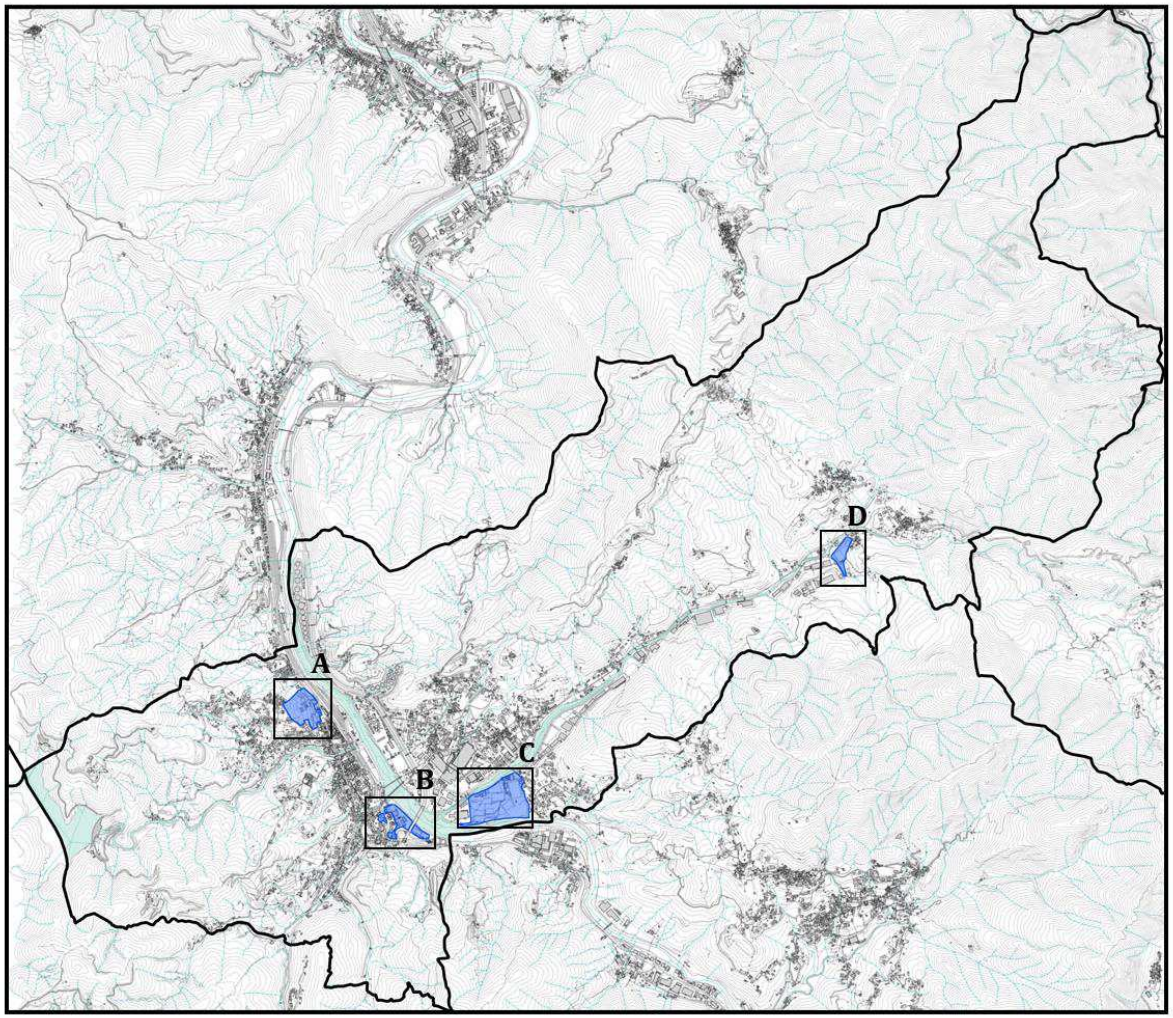


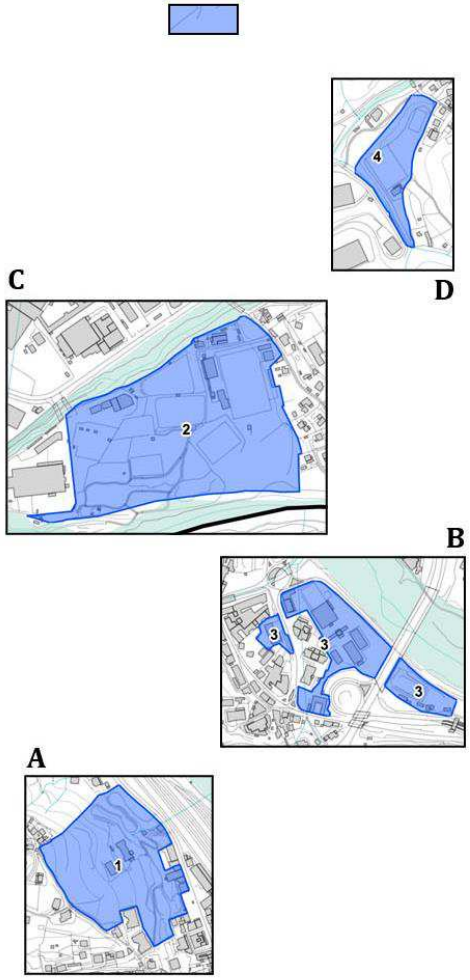
FUORI SCALA

N

AMBITO DEI SERVIZI DI AREA VASTA

RQ-S





1 - Elementi identificativi, denominativi, descrittivi e qualificativi dell'Ambito urbanistico

Sigla Ambito:

RQ-S

Localizzazione territoriale dell'Ambito:

Descrizione sintetica:

L'ambito identifica 4 plessi distinti di aree pubbliche, che per livello e qualità di servizio e loro dimensione eccedono il livello di quartiere e hanno rilevanza territoriale

- Il plesso costituito dalla Villa Borzino e dal suo parco e la scuola.
- Il plesso in loc. Franzante in riva sinistra dello Scrivia tra lo svincolo autostradale e l'innesto sulla rotatoria della SP 9 in cui sono localizzate strutture sportivo-ricreative e edifici destinati a attività sociali ed assistenziali
- Il plesso di Pratogrande in riva destra dello Scrivia in cui è presente lo stadio comunale, l'impianto con pista per l'atletica leggera, il maneggio e tutti i relativi servizi accessori ivi compreso l'area che comprende gli impianti della stazione di trasformazione dell'ENEL
- Il Plesso di Inagea , contenente impianti sportivi e ricreativi scoperti.

Superficie territoriale dell'Ambito:

Suddividibile secondo i vari plessi in :

Il plesso costituito dalla Villa Borzino e dal suo parco	mq 41.111
Il plesso in loc. Franzante	mq 25.991
Il plesso di Pratogrande	mq 95.499
Il Plesso di Inagea	mq 14.510

Per una superficie complessiva di mq. 177.111

Stima della densità territoriale esistente al momento dell'adozione del PUC:

L'ambito presenta un Indice di Copertura estremamente ridotto inferiore al 3 per cento

Riferimento tipologie Ambiti art. 4 del R.R. n. 2 del 25 /07/2017 (Dotazioni territoriali e funzionali dei P.U.C.):

20. Ambiti di servizi a scala territoriale

Riferimento alle zone omogenee art. 2 D.M. 2.4.1968:

Zona tipo F

2 - Vincoli e servitù operanti sull'Ambito:

Vincoli paesaggistici/monumentali/archeologico: Villa Borzino vincolo architettonico culturale puntuale.

Vincolo idrogeologico: no

Vincolo per aree percorse da fuoco: no

Vincolo cimiteriale; no

Vincoli posti dai Piani di Bacino per aree esondabili: L'ambito Pratogrande risulta marginalmente interessato dalla fascia di esondabilità molto elevata in riva destra dello Scrivia.
Plesso Franzante zona a valle del ponte autostradale soggetta ad esondabilità elevata.

SIC/ZPS: no

Fasce di rispetto degli elettrodotti ai sensi del DPCM 6 luglio 2003: si interessati da elettrodotto 66kw sia Franzante che Pratogrande, inoltre quest'ultimo risulta attraversato anche da fascia 132kw.

Zone di tutela assoluta per la protezione degli acquiferi, ai sensi dell'art. 21 del Piano di Tutela delle Acque (PTA); approvato con DCR n. 32 del 28 marzo 2016; totalmente interessati Pratogrande e Franzante, parzialmente Borzino.

3 - Regime normativo P.T.C.P. Assetto Insediativo del Livello locale (in attesa della adozione del Piano Paesaggistico regionale art. 143 D.Lgs. 42/2004 e s.m.)
(Nota: in sede di adozione del PUC si deve indicare il regime normativo relativo alle eventuali proposte di modifica del PTCP, numerate, e tra parentesi il regime normativo vigente)

Per il plesso di Villa Borzino – PU (proposta n°6 di variante con conversione da TU)
Per il plesso di Franzante – porzione ridotta in AE (di cui è proposto il superamento in quanto la porzione non è più connessa alla potenziale funzione autostradale – variante di allineamento) , con parte prevalente TU
Per il plesso di Pratogrande – ID-MO.A
Per il plesso di Inagea – ID-MO.A

4 - Indicare solo gli eventuali regimi normativi con efficacia prescrittiva di altri Piani territoriali regionali/provinciali/CMGE/Parchi operanti sull'Ambito:

Nell'ambito il PTC Prov. il plesso di Villa Borzino fa parte del Verde di interesse Provinciale (scheda 1.5_S-M_01) e il plesso di Pratogrande f parte del Verde di interesse Provinciale (scheda 1.5_S-02)

5 - Disciplina delle destinazioni d'uso (Art. 13 l.r. 16/2008 e s.m.)	**Categorie funzionali art.13, comma 1 l.r. 16/2008 e s.m. (richiamo normativo)**	**Funzioni principali previste**	**Funzioni complementari previste (max.% _____ rispetto alle funzioni principali dell'intervento)**	**Eventuali limitazioni di cui all'art. 13, comma 2, l.r. 16/2008 e s.m.**	
				Per utilizzi all'interno della stessa categoria comma 1	**Per assicurare la compatibilità degli interventi con la normativa di tutela dell'ambiente**
	a) residenza **b) turistico-ricettiva** **c) produttiva e direzionale** **d) commerciale** **e) rurale** **f) autorimesse e rimessaggi** **g) Servizi**	Servizi			
	Disciplina transitoria delle destinazioni d'uso esistenti in contrasto con quelle ammesse dal PUC: nessuna disciplina in quanto non sussistono nell'ambito destinazioni in atto diverse				

6 – Disposizioni a carattere particolare per ciascun plesso	**Plesso di Villa Borzino** Atteso il ruolo di parco urbano proprio del complesso in cui la presenza dell'edificio a villa consente la sistemazione di attività

qualificate di servizio generale di carattere culturale, sono da considerarsi ammissibili esclusivamente gli interventi volti alla miglior conservazione dello stato di fatto esistente, con particolare riguardo alla Villa per la quale sono dunque da favorirsi tutti gli interventi aventi il carattere del restauro, da condursi ovviamente nel rispetto dei valori presenti d'intesa con la competente Soprintendenza, con attribuzione di destinazioni d'uso sempre all'interno dei sistema dei servizi collettivi.
Relativamente alle superfici del parco sono vietati interventi trasformativi che comportino percepibili modifiche nell'articolazione del terrazzamenti ai diversi livelli, riduzione delle superfici a verde, compromissioni degli elementi vegetali di pregio, formazione di nuove pavimentazioni tali da non garantire la equivalenza della permeabilità del terreno.
Nella linea di un miglior utilizzo a fini pubblici sono ammessi limitati interventi di sistemazione e di miglioramento delle percorrenze veicolari e pedonali esistenti, e di sistemazione di arredi pubblici connessi alla funzione ricoperta dal parco, con possibilità di realizzazione di integrazione delle reti impiantistiche privilegiando le soluzioni che non inducono percepibili modifiche alle sistemazioni superficiali delle aree.
Gli edifici lungo via 25 aprile, destinati a funzioni dell'istruzione ed a servizi di interesse generale vengono conservati nella loro funzione con possibilità di limitati interventi di adeguamento funzionale nella conservazione della destinazione d'uso a servizi attribuita

Plesso di loc. Franzante

All'interno dell'ambito sono presenti campi scoperti polivalenti, il bocciodromo, il complesso del tennis con 3 campi oltre ai relativi servizi ed aree di parcheggio, mentre nel lato verso via G. Suardi è presente il fabbricato, di recente edificazione della P.A. Croce Verde che svolge attività di assistenza di interesse generale, la Casa di Riposo comunale ed la sede del servizio dei Vigili del Fuoco.
Nella conferma delle destinazioni d'uso in atto sono ammessi tutti gli interventi volti al miglioramento dell'efficienza dei servizi collettivi offerti nei limiti di un possibile incremento delle volumetrie esistenti tale da non comportare occupazione di sedime edificato maggiore di oltre il 15% rispetto a quello esistente a livello d'ambito, nell'osservanza dei parametri edilizi propri dell'ambito RQ-TU contiguo.
L'eventuale nuova edificazione, anche in aggiunta all'edificazione esistente, non potrà avere altezza maggiore di m. 6,50 ove costituita in fabbricato isolato, e nel caso di ampliamento non dovrò eccedere l'altezza preesistente nell'edificio oggetto di ampliamento, con osservanza comunque della distanza minima di m. 10,00 in caso di frontistanza con altro edificio,

Plesso di Pratogrande

Il plesso comprende lo stadio comunale, il circolo ippico, il campo di atletica e altre strutture di carattere ricreativo sportivo, e la centrale ENEL.
Sono da considerare ammissibili tutti gli interventi, volti al miglioramento delle strutture esistenti o alla loro integrazione con altre attività di carattere ricreativo e sportivo, che non comportino la formazione di nuove edificazioni tali da eccedere un Indice di Copertura complessivo risultante per l'intero ambito eccedente il valore di 1/50.
E' ammessa, entro i limiti del Indice di Copertura indicato sopra, la formazione di strutture integrative della funzione sportiva principale che caratterizza l'ambito, quali club-house foresteria, pubblici esercizi di ristorazione e simili, con l'osservanza dei

	parametri edilizi che seguono: H max m. 7,50 DC (distanza minima dai confini dell'ambito) m. 6,00 D (distanza da altre costruzioni interne o esterne all'ambito) m. 10,00 **Plesso di Inagea** Il plesso occupa una porzione pianeggiante in sponda sinistra del Torrente Seminella a breve distanza dal nucleo di Camarza e comprende due compi sportivi scoperti , di diverse dimensioni, ed i relativi servizi (spogliatoi ecc.), con spazi verdi circostanti di buona qualità. In relazione alla buona collocazione all'estremità della parte pianeggiante delle valle del Seminella ed alla facile accessibilità all'interno del plesso d'ambito, che all'assetto insediativo del PTCP viene ricompreso nell'indirizzo della modificabilità verso l'insediamento diffuso, sono ammissibili tutti gli interventi, volti al miglioramento delle strutture esistenti o alla loro integrazione con altre attività di carattere ricreativo e sportivo, che non comportino la formazione di nuove edificazioni tali da eccedere un Indice di Copertura complessivo risultante per l'intero ambito eccedente il valore di 1/50. E' ammessa, entro i limiti dell'Indice di Copertura indicato sopra, la formazione di strutture integrative della funzione sportiva principale che caratterizza l'ambito, quali volumi spogliatoi e servizi con annessi pubblici esercizi di ristorazione e simili connessi alla gestione dell'attività sportiva, con l'osservanza dei parametri edilizi che seguono: H max m. 3,50 DC (distanza minima dai confini dell'ambito) m. 3,00 D (distanza da altre costruzioni esterne all'ambito) m. 10,00

8 - Disciplina recupero sottotetti (art. 2 l.r. 24/2001 e s.m.)	Il recupero dei volumi sottotetto ammesso alle condizioni indicate all'art. 48 delle Norme Generali del Piano.
9 – Disciplina delle pertinenze (staccate dall'edificio principale ai sensi dell'art. 17 l.r. 16/2008 e s.m.)	La realizzazione di volumi pertinenziali + ammessa esclusivamente per gli edifici destinati a servizi pubblici gestito da Enti Pubblici.
10 - Distanze tra gli edifici (art. 18 l.r. 16/2008 e s.m. e art. 11 R.R. 2/2017)	**Indicare le distanze, da misurare come indicato al punto 30 del Regolamento Edilizio tipo regionale, per gli interventi ammessi nell' Ambito comportanti incremento volumetrico e nuova costruzione:** Parametri edilizi della nuova costruzione e della riedificazione • DF minima tra le costruzioni m. 10,00

	• DC m. 5,00
11 – Distanze delle costruzioni dalle strade (art. 12 R.R. 2/2017)	• **DS m 5.00**
12 – Asservimenti pregressi (art. 71 l.r. 16/2008 e s.m.)	L'ambito non è provvisto di Indice di Edificabilità
13 - Acquisizione crediti edilizi all'interno dell'ambito ed eventuale loro utilizzo	All'interno dell'Ambito, le disposizioni disciplinanti la possibilità di acquisizione di crediti edilizi sono limitate alla forma della compensazione, in relazione alla cessione al Comune di superfici destinate a servizi ,è costituita a favore del soggetto cedente una disponibilità volumetrica come indicata nelle Norme Generali del Piano secondo le modalità del credito edilizio come disciplinate dalle Norme vigenti per l'ambito in cui la disponibilità viene utilizzata.
17 – Caratteristiche tipologiche, formali e costruttive per gli interventi previsti nell'Ambito urbanistico	Su tutte le strutture presenti sono ammessi in via generale tutti gli interventi volti a favorirne l'ammodernamento e la migliore efficienza nei confronti della funzione di servizio dominante attribuita al complesso ferma restando l'obbligatoria osservanza delle disposizioni del Piano di Bacino (VPB regionale del PAI). Gli interventi che comportino un significativo incremento dell'edificazione esistente, con la creazione di nuove strutture fuori terra (edifici per l'esercizio di attività sportive, sociali ecc., strutture per il pubblico, e significative trasformazioni degli spazi scoperti per impianti o plessi di parcheggio) debbono essere sempre inquadrati all'interno di progetti che contengano un adeguato studio organico di insieme, esteso all'intero plesso d'ambito interessato, tale da poterne compiutamente valutare l'incidenza sul quadro paesistico complessivo, il corretto impiego dei materiali, il profilo dell'impatto sull'immagine dai principali punti di osservazione esterni al plesso, ed infine l'adeguato impiego del verde di arredo degli spazi liberi. Relativamente al plesso di Villa Borzino, in conformità a quanto previsto nella vigente variante al PTC Provinciale relativa al sistema del verde gli interventi devono essere mirati, nella parte riconducibili alla struttura del giardino romantico, al mantenimento dei caratteri peculiari riconosciuti, ed alla manutenzione delle specie arboree presenti, salvo la necessità della loro sostituzione in conseguenza di fitopatie o per causa di tutela della pubblica incolumità, mentre, per la restante parte, ove non è riconoscibile una strutturazione compiutamente realizzata, gli interventi di riqualificazione debbono essere orientati alla ricomposizione della strutturazione in rapporto al contesto monumentale del sito, con introduzione di elementi di arredo urbano ed integrazione delle specie arboree.
18 – Disciplina geologica	Obbligo di osservanza delle disposizioni in materia di suscettività geologica contenute nelle Norme Geologiche del Piano – Capitolo 2 con riferimento alla presenza nell'ambito delle diverse condizioni identificate nella tavola STR 05 (a e b**)**
19 – Misure di mitigazione ambientale indicate nel Rapporto ambientale, nell'eventuale	**L'ambito risulta totalmente esterno alla R.E.R.**

Rapporto di Incidenza e derivanti dagli esiti delle pronunce ambientali.	
20 – Disciplina per il controllo dell'urbanizzazione in presenza di stabilimenti soggetti alle disposizioni del D.Lgs. 105/2015 (Rischio di incidente rilevante)	Il plesso d'ambito di Villa Borzino è in parte interessato dalla fascia B di protezione dello stabilimento a rischio di incidente rilevante, e conseguentemente in corrispondenza delle parti comprese in tali fascia sono da applicarsi le disposizioni presente all'art. 29 delle Norme Generali del Piano
21 – Modalità di attuazione degli interventi (artt. 48, 49 l.r. 36/1997 e s.m.)	**Tipo di Intervento:** **1) Titolo abilitativo diretto: si**
22 - Dotazioni territoriali obbligatorie per interventi soggetti ad obbligo di convenzione urbanistica/atto unilaterale d'obbligo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione (R.R. 25 luglio 2017 n. 2, art. 5)	L'ambito costituisce già dotazione territoriale
23 – Interventi infrastrutturali e per dotazioni territoriali obbligatorie od aggiuntive in corso di realizzazione che interessano l'Ambito che il PUC conferma (numerazione ed identificazione dei tracciati/perimetri di intervento)	nessuno
24– Quota di fabbisogno abitativo di residenza primaria da soddisfare nell'Ambito e la quota di superficie eventualmente da riservare alla realizzazione di ERS	Fabbisogno non pertinente alle funzioni previste per l'ambito.
25 – Elementi di flessibilità della disciplina urbanistico-edilizia dell'Ambito (art. 28, comma 4, l.r. 36/1997 e s.m.)	**Individuazione limiti di flessibilità per attuazione della disciplina dell'Ambito non incidenti sul carico insediativo e sul fabbisogno di dotazioni territoriali consistenti in indicazioni alternative relative a:** **1) perimetro dell'Ambito:** è ammesso che in sede di progetto il perimetro dell'ambito come presente nella tavola STR 1 sia esteso sino a m. 5 a coincidere con il limite della particella catastale giù compresa in prevalenza all'interno dell'ambito. **2) disciplina urbanistico-edilizia degli interventi ammessi:** nessuna flessibilità **3) caratteristiche tipologico, formali e costruttive:** nessuna flessibilità **4) disciplina geologica (richiamo delle indicazioni di flessibilità contenute nella normativa geologica del PUC):** Ammissibilità della flessibilità indicata nelle Norme Geologiche (rif. Cap. 2°) per le sottoclassi 1, 2 e 3, e con esclusione di flessibilità per le sottoclassi 4 e 5.

	5) fabbisogno abitativo residenza primaria ed eventuali quote di superficie da riservare a ERS o a edilizia convenzionata: non pertinente **6) localizzazione e tipologia di servizi e infrastrutture: ove l'intervento previsto comprenda la realizzazione di superfici destinate a servizi o per miglioramento infrastrutturale è ammesso, previo giudizio insindacabile del Comune, che il sito individuato per l servizio o l'indicazione del miglioramento infrastrutturale da realizzarsi , siano oggetto di limitata modifica all'interno dell'ambito a condizione che non ne sia diminuita la superficie e comunque la funzionalità per i fini pubblici a cui sono destinati.** **7) aree e casi soggetti a titolo edilizio convenzionato:** nessuna flessibilità
26 – Assorbimento di SUA/PUO vigenti ed in corso di attuazione ricadenti nell'Ambito (numerazione ed identificazione del relativo perimetro)	Non esistono strumenti attuativi approvati o vigenti all'interno dell'ambito.

SCHEDA NORMATIVA DEL SISTEMA DEI SERVIZI E DELLE INFRASTRUTTURE **(art. 32 e 34 l.r. 36/1997 e s.m.)**

PARTE 1

Parametri di riferimento: **Sistema delle infrastrutture per la mobilità ed i parcheggi previsti dal PUC**

1 – Localizzazione delle dotazioni obbligatorie del PUC (art. 34, comma 1, lett. d), l.r. 36/1997 e s.m.), da numerare ed indicare sulla cartografia di Struttura del Piano.

1) Piste ciclabili (compatibilmente con la morfologia del territorio):

sigla identif.	localizzazione	esistente	previsione	Area M²	
[01] FP 1_e	Centro e Sarissola		si	5.166	
[02] FP 1_e	Area Pratogrande Sarissola		si	2.126	

2) Parcheggi pubblici di quartiere/frazione:

sigla identif.	localizzazione	esistente	previsione	Area M²	
[01] FP 2_e	Parcheggio C. Ferralasco centro Busalla			1.286	
[02] FP 2_e	Parcheggio Villa Borzino			320	
[03] FP 2_e	Parcheggio Via M.di Voltaggio			619	
[04] FP 2_e	Parcheggio Via Cascine			409	
[05] FP 2_e	Parcheggio Via M.del Turchino			234	
[06] FP 2_e	Parcheggio Piazzale Genova			692	
[07] FP 2_e	Parcheggio Via Grottin			1.682	
[08] FP 2_e	Parcheggio area ex Genoa Club			2.849	
[09] FP 2_e	Parcheggio area ex Genoa Club			6.079	
[10] FP 2_e	Parcheggio Garibaldi			696	
[11] FP 2_e	Parcheggio Colombo			1.714	
[12] FP 2_e	Parcheggio Migliarese			297	
[13] FP 2_e	Parcheggio G.Suardi			1.173	
[14] FP 2_e	Parcheggio Martignone 1			4.419	
[15] FP 2_e	Parcheggio Pratogrande			1.442	
[16] FP 2_e	Parcheggio Via P.Filanda			660	
[17] FP 2_e	Parcheggio Via P.Filanda			702	
[18] FP 2_e	Parcheggio Via M.Ignoto			153	
[19] FP 2_e	Parcheggio Via M.Ignoto			671	
[20] FP 2_e	Parcheggio P.zza Marchese			610	
[21] FP 2_e	Parcheggio Via G.Macciò			1.318	
[22] FP 2_e	Parcheggio Asilo Via G. Macciò			258	
[23] FP 2_e	Parcheggio Via S.Bastia			423	

	[24] FP 2_e	Parcheggio 1 autotreni – via Fontanelle			5.547	
	[25] FP 2_e	Parcheggio 2 autotreni			2.627	
	[26] FP 2_e	Parcheggio Camarza			1.011	
	[27] FP 2_e	Parcheggio Martignone 2			2.800	
	[28] FP 2_e	Parcheggio P.Ratto			155	
	[29] FP 2_e	Parcheggio P.zza Semino			340	
	[30] FP 2_e	Ampliamento Parcheggio Piazzale Genova			2.789	
	[31] FP 2_e	Ampliamento Parcheggio Via M.Ignoto			353	
	[30] FP 2_e	Parcheggio Semino			192	

3) Parcheggi a servizio di ambiti storici ed urbani pedonali: non previsti parcheggi dedicati

4) Aree pubbliche riservate alla distribuzione delle merci a servizio degli ambiti storici ed urbani pedonali: non previsti spazi pubblicii dedicati

5) Viabilità di livello locale: **- esistente:** adeguamento calibro della carreggiata esistente nei tratti indicati in cartografia del Piano
prevista: nuovo raccordo a monte strettoia in loc. Dovese previsto all'interno del settore individuato nuova viabilità di accesso a impianti sportivi di Pratoigrande a partire dal ponte sul Seminella di connessione con la SP 9 per il quale veine prevista la acquisizione alla proprietà o all'uso pubblico.

6) **Viabilità di livello sovracomunale: - esistente:** SP 35 dei Giovi
SP 9 di Crocefieschi
SP 226 di Valle Scrivia
SP 53 della Bastia
SP 63 delle Gabbie

prevista: variante esterna alla SP 35 di connessione tra il raccordo della SP 9 all'altezza di piazza C. Colombo e la SP 35 al confine comunale verso Borgo Fornari , percorrendo la sponda sinistra dello Scrivia

7) Altre infrastrutture per la mobilità previste dal Piano: non previste

2- Localizzazione delle eventuali dotazioni aggiuntive del PUC (art. 34, comma 2, lett. d), l.r. 36/1997 e s.m.) da numerare ed indicare sulla cartografia di Struttura del Piano.

1) Impianti per la mobilità urbana in sede propria (in presenza dei relativi fabbisogni ed anche a servizio di più Comuni):
2) Mercati annonari comunali a servizio di vasti ambiti territoriali:
3) Parcheggi pubblici di interscambio (nei Comuni ove sono presenti differenti sistemi di trasporto pubblico): alla categoria può nuovo ascritto il parcheggio pubblico da realizzare nell'ambito RQ Scrivia di fronte alla stazione ferroviaria e collegato con essa con un sottopasso della linea ferroviaria, per la sua funzione di interscambio trasporto su gomma e trasporto ferroviario di gerarchia di servizio sovracomunale.

3 – Dotazione minima per

Classificazione del Comune: "di retro costa e urbani interni"

<table>
<tr><td>unità di carico urbanistico prevista dal PUC, in base alla classificazione del Comune di cui all'art. 3 del RR n. 2/2017</td><td colspan="2">dotazione minima per infrastrutture per la mobilità ed i parcheggi: 2,50 mq/U.C.U.
Dotazione minima complessiva prevista dal PUC 6,90 mq/U.C.U. per le infrastrutture per la mobilità ed i parcheggi (art. 3, comma 2, lett. d), RR n. 2/2017)</td></tr>
<tr><td rowspan="6">4 – Disciplina delle destinazioni d'uso complementari eventualmente ammesse negli ambiti riservati alle infrastrutture per la mobilità ed i parcheggi.</td><td>Funzioni complementari ammesse : nessuna</td><td rowspan="6">Eventuali limitazioni di cui all'art. 13, comma 2, l.r. 36/1997 e s.m.:</td></tr>
<tr><td>- Produttiva direzionale:</td></tr>
<tr><td>- Commerciale;</td></tr>
<tr><td>- Autorimesse e rimessaggi:</td></tr>
<tr><td>- Servizi:</td></tr>
<tr><td>- Parcheggi privati:</td></tr>
<tr><td rowspan="2">5 – Disciplina degli interventi edilizi sugli edifici e sulle aree destinati alle infrastrutture per la mobilità ed i parcheggi</td><td colspan="2">Prescrizioni generali per gli interventi sulle infrastrutture per la mobilità e parcheggi pubblici esistenti:
Sono sempre consentiti interventi per la conservazione in efficienza delle infrastrutture esistenti, mediante opere di modifica o integrazione, finalizzati all'adeguamento normativo, sulla base di progettazione definitiva, approvata anche con effetto di pubblica utilità tenendo conto dei caratteri del paesaggio interessato.
Negli immobili, o porzioni immobiliari, funzionalmente indipendenti dall'infrastruttura e nelle aree e negli immobili regolarmente esistenti eventualmente sottostanti a viadotti, si applica la disciplina dell'Ambito di Conservazione o di Riqualificazione prevalente al contorno dell'infrastruttura.</td></tr>
<tr><td colspan="2"><u>Demolizione con ricostruzione</u>:
Consentita solo per gli edifici funzionali all'esercizio dell'infrastruttura, salvo che per gli edifici significativi sotto il profilo architettonico o documentario.

<u>Nuova costruzione</u>:
La previsione della formazione della variante della SP 35 esterna al centro urbano di Busalla è indicata interamente all'interno dell'Ambito dei Servizi Scrivia e le relative disposizioni attuative sono specificate nella pertinente scheda d'ambito.
Nel rispetto della specifica normativa di settore sono sempre consentiti interventi di sostanziale modifica o integrazione delle infrastrutture generali pubbliche esistenti, finalizzati al loro potenziamento, sulla base di progettazione definitiva approvata anche con effetto di pubblica utilità, tenendo conto dei caratteri del paesaggio interessato.

- La realizzazione di infrastrutture di interesse locale, anche se non espressamente indicate nella pertinente cartografia del Piano, deve risultare conforme alle caratteristiche tecniche indicate nella presente Scheda.

- Nel caso di opere pubbliche, oltre all'osservanza della disciplina di carattere generale relativa alle caratteristiche tecniche, il dimensionamento è definito in sede di progetto, in ragione delle esigenze funzionali e del contenimento dell'impatto sull'ambiente, da valutarsi ove prescritto con i relativi studi; con la stessa progettazione sono definite anche le eventuali funzioni complementari ammesse e stabiliti i relativi dimensionamenti, con correlativa modificazione della perimetrazione degli ambiti posti al contorno per quanto necessario all'inserimento di tali funzioni.</td></tr>
</table>

	Relativamente agli interventi di miglioramento della percorrenza di via Martiri di Voltaggio le relative specificazioni attuative sono indicate quali disciplina dei settori 2 Dovese (ambito ACO-VE) e 3 Innesto via M. di Voltaggio su via V. Veneto (ambito RQ-TU) E' inoltre consentita la realizzazione di parcheggi interrati, sottostanti alle infrastrutture esistenti e di previsione a condizione della contestuale esecuzione delle infrastrutture previste o del rinnovamento di quelle esistenti, con l'osservanza delle disposizioni contenute all'art. 9 delle Norme Generali - Nelle aree funzionalmente connesse alle infrastrutture di interesse generale e locale, la nuova costruzione è inoltre consentita per realizzare: - impianti di distribuzione di carburanti, nel rispetto della disciplina e delle caratteristiche previste dalla normativa regionale vigente in materia. - servizi pubblici compatibili con la tipologia di infrastruttura; - parcheggi pubblici.
6 – Sistemazione degli spazi liberi nelle infrastrutture per la mobilità	Nelle aree libere delle infrastrutture per la mobilità sono consentite le seguenti sistemazioni: - parcheggi a raso esclusivamente pubblici; - manufatti limitatamente a pensiline funzionali all'infrastruttura.
7 – Disciplina delle distanze, fasce di rispetto e deroghe per le infrastrutture per la mobilità	I nuovi edifici funzionali all'esercizio delle infrastrutture di interesse generale e quelli destinati alle funzioni ammesse, devono rispettare le seguenti distanze: - m. 5,00 dai confini di proprietà; - il progetto dell'opera pubblica stabilisce la adeguate distanze dall'infrastruttura da realizzare o esistenti. Le fasce di rispetto previste dalla legislazione vigente a protezione delle infrastrutture non sono riportate cartograficamente nel PUC, trattandosi di parametri stabiliti dalla vigente legislazione in materia.
8 – Caratteristiche tecniche dei parcheggi pubblici	Le aree destinate al parcheggio pubblico dovranno essere sistemate e pavimentate tenendo conto dell'obbiettivo di perseguire nella maggiore misura possibile l'invarianza della permeabilità del suolo interessato rispetto alle condizioni precedenti all'intervento. In corrispondenza delle aree sovrastanti il bacino idrico del sottosuolo, che il P.T.A. vigente definisce a rischio di inquinamento, dovrà essere garantito il corretto deflusso delle acque meteoriche e di lavaggio verso la rete di smaltimento, in assenza di infiltrazioni nel sottosuolo stesso. Ove possibile, le aree di parcheggio dovranno essere delimitate nei confronti della viabilità contigua da siepi vegetali , di idonea altezza, da valutarsi al fine della conservazione della buona visibilità nel tratto stradale. Ove l'area di parcheggio costituisca un plesso distinto dalla viabilità con accessi ed uscite individuati è prescritto che il parcheggio sia dotato di alberature di alto/medio fusto di essenza locale con funzione di ombreggiatura e mascheramento. nella misura indicativamente di una pianta per ogni 6 posti auto. Nel caso di interventi aventi per oggetto la formazione di parcheggi in struttura le fronti del volume degli stessi, aperte verso la viabilità pubblica non potranno eccedere l'altezza massima di m. 4,00

	La distanza dei volumi in elevazione dagli altri edifici non dovrà essere inferiore a m. 6,00, fatta eccezione per la distanza minima da fabbricati con pareti finestrate, nel qual caso dovrà osservarsi nelle strutture in elevazione fuori terra la distanza minima assoluta di 10 m.
9 – Norme paesistiche	Gli interventi di realizzazione di nuove infrastrutture, nonché quelli di adeguamento e modificazione di quelle esistenti devono essere progettati con l'obiettivo di coniugare i livelli di funzionalità ed efficienza necessari con il contenimento dell'impatto sull'ambiente e sul tessuto urbanizzato. A tal fine, ove possibile, devono essere realizzate apposite zone filtro laterali, alberate e arredate con essenze vegetali, eventualmente integrate con barriere antirumore o altri dispositivi atti all'attenuazione dei fattori di scarsa compatibilità. Il progetto esecutivo delle strade pubbliche e di uso pubblico deve riservare una sede apposita per ospitare piste ciclabili e le connessioni con percorsi limitrofi di caratteristiche adeguate al transito ciclistico ove non sia possibile riservare una sede apposita. L'andamento dei tracciati infrastrutturali deve essere definito al fine di attenuare l'entità delle opere di sostegno e contenimento. La dimensione dei muri di sostegno necessari deve essere, ove possibile, contenuta, anche mediante il ricorso a gradonature o al trattamento e rivestimento delle superfici che debbono, preferibilmente, essere rivestite e trattate con vegetazione.
10- Modalità di attuazione	Per la realizzazione di interventi da parte del Comune ed altri Enti pubblici o concessionari di pubblici servizi si applicano le vigenti disposizioni in materia di esecuzione di opere pubbliche. Permesso di costruire convenzionato per interventi relativi alla realizzazione da parte di soggetti privati di parcheggi pubblici.
11 – Margini di flessibilità nella realizzazione di infrastrutture per la mobilità ed i parcheggi pubblici	In sede di realizzazione delle opere pubbliche, sono ammesse modificazioni a carattere non sostanziale, dei perimetri, delle superfici individuate, nonché dei parametri dimensionali del progetto, motivate esclusivamente da esigenze tecniche o di miglior inserimento ambientale delle opere stesse
12 – Eventuali previsioni specifiche per la realizzazione di infrastrutture per la mobilità locale e sovralocale	Vedasi punti precedenti relativi alla previsione della variante alla SP 35 estrema al centro cittadino

PARTE 2

Parametri di riferimento	Disciplina del sistema delle dotazioni territoriali previste dal PUC

1 – Localizzazione delle dotazioni obbligatorie del PUC (art. 34, comma 1, lett. a), b), c), l.r. 36/1997 e s.m.) da numerare ed indicare sulla cartografia di Struttura del Piano.

a) aree ed edifici per l'istruzione:
1) asili nido, scuole materne, scuole dell'obbligo, anche a servizio di più comuni:

FI 1_e	Dotazione Servizio	esistente	di previsione	località	ambito del PUC	Zona omog. A o B	superficie zona	stima SU edificio	A_totale	Superficie da regolamento
[01] FI 1_e	Ex Scuola Media R.Traverso	SI		Via XXV Aprile Busalla	AR-S_01	B	690	1230	1.920	1.920
[02] FI 1_e	Scuola Media ed elementare	SI		Via Viazze Sarissola	ACO-TU	B	5.839	2170	8.009	8.009
[03] FI 1_e	Scuola elementare	SI		Via M.di Voltaggio Busalla	RQ-TU	B	2.726	1.091	3.817	3.817
[04] FI 1_e	Scuola materna parrocchiale	SI		Via G.Macciò Sarissola	RQ-TU	B	1.836	600	2436	2.436
[05] FI 1_e	Asilo nido	SI		Via Bonningher Sarissola	RQ-TU	B	3.276	664	3.940	3.940
[06] FI 1 _e	Asilo infantile	SI		Via Frugone Busalla	RQ-CS	B	1.640	167	1.807	1.807

SOMMANO m^2 21.929

istruzione superiore dell'obbligo, in presenza dei relativi fabbisogni:
non presenti

strutture sportive da riservare all'utilizzo dei complessi per l'istruzione, ove non già presenti negli stessi complessi, anche a servizio di più comuni:
non presenti

b) aree ed attrezzature di interesse comune:
1) edifici per le funzioni amministrative, sanitarie di base, culturali, religiose, in funzione dei relativi fabbisogni:

FIC 1_e	Edifici per le funzioni amministrative, sanitarie di base, culturali, religiose, in funzione dei relativi fabbisogni	esistente	di previsione	località	ambito del PUC	Zone omogene e A e B	Area del lotto	S.U. coperta ai piani	Superficie totale	Superficie da regolamento
[01] FIC 1_e	Chiesa San Giorgio - Capoluogo e verde di pertinenza	SI		Via alla Chiesa Busalla	RQ-CS	B	3823	260	4083	4083
[02] FIC 1_e	Opere parrocchiali Busalla	SI		Via Frugone Busalla	RQ-CS	B	792	596	1388	1388
[03] FIC 1_e	Chiesa N.S.Guardia, Cappelletta della Refalda e verde di pertinenza	SI		Via alla Vittoria Busalla	RQ-TU	B	3697		3697	3697
[04] FIC 1_e	Chiesa di San Rocco	SI		Via V.Veneto Busalla	RQ-CS	B	224		224	224
[05] FIC 1_e	Cappelletta del Buon Consiglio	SI		Via Levrero	AR-AG	B	111		111	111
[06] FIC 1_e	Villa Comunale Borzino	SI		P.zza Borzino Busalla	AR-S_01	B	548	1.096	1.644	1.644
[07] FIC 1_e	Stazione ferroviaria Busalla	SI		P.zza Malerba Via dell'argine Busalla	AREA DI PERTINENZA FERROVIARIA	B	983	705	1688	1688
[08] FIC 1_e	Funzioni istituzionali (ASL,Uni3, Parco dell'Antola)	SI		P.zza Malerba Busalla	RQ-TU	B	484	990	1474	1474
[09] FIC 1_e	Caserma Guardia finanza	SI		Via XXV Aprile Busalla	RQ-TU	B	298	284	582	582

	[10] FIC 1_e	Biblioteca comunale	SI		Via Chiappa Busalla	RQ-TU	B	217		217	217	
	[11] FIC 1_e	Municipio	SI		P.zza Macciò Busalla	RQ-TU	B	980	1584	2564	2564	
	[12] FIC 1_e	Società Liberi Operai	SI		P.zza Macciò Busalla	RQ-TU	B	517	770	1287	1287	
	[13] FIC 1_e	Locali Poste Italiane	SI		P.zza Macciò Busalla	RQ-TU	B	518	193	711	711	
	[14] FIC 1_e	Caserma dei Vigili del fuoco	SI		Via G.Suardi Busalla	AR-S_03	B	2092	287	2379	2379	
	[15] FIC 1_e	Carabinieri	SI		Via Roma Busalla	RQ-TU	B	472	665	1137	1137	
	[16] FIC 1_e	Ex ospedale Frugone	SI		Via G.La Piana Busalla	RQ-TU	B	9062	1508	10570	10570	
	[17] FIC 1_e	Croce Verde busallese	SI		Via G.Suardi	AR-S 03	B	1278	504	1782	1782	
	[18] FIC 1_e	Magazzino comunale	Si		Via Fontanelle	AR-D	B	2644		2644	2644	
	[19] FIC 1_e	Cappella di San Lorenzo	SI		Camarza	AC-NS	B	151		151	151	
	[20] FIC 1_e	Chiesa di San Martino	SI		Semino	AC-NS	B	1156		1156	1156	
	[21] FIC 1_e	Santuario di Nostra Signora della Bastia	SI		Bastia	AC-NS	B	1301		1301	1301	
	[22] FIC 1_e	Cappella della Pace	SI		Via Seminella Busalla	ACO-BD	B	14		14	14	
	[23] FIC 1_	Chiesa di San Giorgio Sarissola	SI		Sarissola	RQ-TU	B	1081		1081	1081	
	[24] FIC 1_	Corpo forestale dello stato	SI		Via G.Macciò Sarissola	RQ-TU	B	1586	416	2002	2002	
	[25] FIC 1_	Cappelletta P.zza Marchese	SI		P.zza Marchese Sarissola	ACO-TU	B	17		17	17	
	[26] FIC 1_	Ex campo di tiro a segno	SI		Via S.Bastia Sarissola	AC-FL	B	624		624	624	
	[27] FIC 1_	Cimitero per animali		SI	Loc.Revecchio Sarissola	AR-AG	B	2.070		2.070	2.070	

TOTALE	M^2	**46.598**

2) edilizia residenziale pubblica, in funzione dei relativi fabbisogni:

FIC 2_e	Dotazioni di Edilizia residenziale pubblica.	esistente	di previsione	Quartiere	ambito del PUC	Zone omogene e A e B	Area del lotto	Stima SU ai piani	Superficie totale	Superficie da regolamento
[01] FIC 2_e	A.R.T.E. (F.21M.284)	SI		Via G.Macciò Sarissola	RQ-TU	B	485		485	485
[02] FIC 2_e	A.R.T.E. (F.24M.944)	SI		Via G.Macciò Sarissola	RQ-TU	B	101	362	463	463
[03] FIC 2_e	A.R.T.E. (F.26M.844-845-846-847-393)	SI		Via Pratogrande Filanda Sarissola	ACO-TU	B	1882	3764	5646	5646
[04] FIC 2_e	A.R.T.E. (F.26M.1155)	SI		Via Pratogrande Filanda Sarissola	ACO-TU	B	547	1094	1641	1641
[05] FIC 2_e	COMUNE DI GENOVA (F.21M.290)	SI		Via G.Macciò Sarissola	RQ-TU	B	1101	1389	2490	2490
[06] FIC 2_e	COMUNE DI GENOVA (F.19M.166-287-291-292-634)	SI		Via Privata de Ferrari Busalla	RQ-TU	B	972	1200	2172	2172

TOTALE	*M²*	**12.897**	

3) mercati comunali di quartiere e/o mercati a "km0":

non presenti

4) residenze socio-assistenziali e protette, in funzione dei relativi fabbisogni ed anche a servizio di più comuni:

FIC 4_e	Residenze socio-assistenziali e protette, anche a servizio di più comuni	esistente	di previsione	Quartiere	ambito del PUC	Zone omogenee A e B	A_terreno	stima SU edificio	A_totale	Superficie da regolamento
[01] FIC 4_e	Associazione socio-assistenziale "Rinascita e vita"	SI		Via dell'Argine Busalla	AR-SCRIVIA	B	1256	173	1429	1429
[02] FIC 4_e	Casa famiglia Sacro cuore	SI		Via alla Vittoria Busalla	RQ-TU	B	334	900	1234	1,234
[03] FIC 4_e	Residenza per anziani	SI		Via P.Ratto Busalla	AR-SCRIVIA	B	1407	512	1919	1,919
								TOTALE	*M²*	4,582

5) spazi pubblici dotati di wi-fi con libero accesso:

spazi presenti per rete comunale a libero accesso , ma non considerati i quanto coincidenti con le aree pubbliche principali

6) impianti per la raccolta differenziata ed il trattamento dei rifiuti

FIC 6_e	Impianti per la raccolta differenziata	esistente	di previsione	Quartiere	ambito del PUC	Zone omogene e A e B	A_terreno	stima SU edificio	A_totale	Superficie da regolamento
[01] FIC 6_e	Isola ecologica	SI		Via Fontanelle Busalla	AR-D	B	804		804	804
								TOTALE	*M²*	**804**

7) cimiteri e relativi servizi:

FIC 7_e	Cimiteri e relativi servizi	esistente	di previsione	Quartiere	ambito del PUC	Zone omogene e A e B	A_terreno	stima SU edificio	A_totale	Superficie da regolamento
[01] FIC 7_e	Cimitero Capoluogo	SI		Capoluogo	AR-TR	B	6168		6168	6.168
[02] FIC 7_e	Cimitero Semino	SI		Semino	AC-NS	B	833		833	833
[03] FIC 7_e	Cimitero Sarissola	SI		Sarissola	RQ-TU	B	1620		1620	1.620
								TOTALE	*M²*	**8.621**

8) impianti di protezione civile per le situazioni di soccorso ed emergenza, anche a servizio di più comuni:
non considerati

9) impianti per l'approvvigionamento, la depurazione e la distribuzione idrica anche a servizio di più Comuni:
non considerati

c) aree per fruizione ludica, ricreativa e sportiva:

1) passeggiate ed aree pedonali per l'aggregazione sociale e manifestazioni:

FV 1_e	Passeggiate e aree pedonali per l'aggregazione sociale e manifestazioni	esistente	di previsione	Quartiere	ambito del PUC	Zone omogene e A e B	A_terreno	stima SU edificio	A_totale	Superficie da regolamento
[01] FV 1_e	Piazza del Municipio	SI		P.zza Macciò Busalla	RQ-TU	B	651		651	781,2
[02] FV 1_e	Passeggiata Fabrizio de André	SI		Via Salvarezza Bastia Sarissola	ACO-VE	B	1009		1009	1009
[03] FV 1_e	Viale della Rimembranza	SI		Via G.Macciò Sarissola	RQ-TU	B	834		834	834
[04] FV 1_e	Passeggiata Fraconalto	SI		Via Fraconalto Busalla	RQ-TU	B	848		848	848
[05] FV 1_e	Ponte Antico Mons.Zuccarino sullo Scrivia	SI		Via C.Navone	AR-SCRIVIA	B	811		811	811
								TOTALE	**M²**	**4283,2**

2) aree di tutela del verde urbano e reti ecologiche:
non considerate

2) aree sistemate a giardino o a parco attrezzato locale o di quartiere:

FV 3_e	Aree sistemate a giardino o a parco attrezzato locale o di quartiere	esistente	di previsione	Quartiere	ambito del PUC	Zone omogene e A e B	A_terreno	stima SU edificio	A_totale	Superficie da regolamento
[01] FV 3_e	Parco di Villa Borzino	SI		P.zza Borzino Busalla	AR-S_01	B	39591		39591	39591
[02] FV 3_e	Giardinetti Cascine	SI		Via M.di Voltaggio Busalla	ACO-VE	B	735		735	735
[03] FV 3_e	Giardinetti in centro	SI		Via Mazzini Busalla	RQ-TU	B	1140		1140	1140

[04] FV 3_e	Giardinetti area Franzante	SI		Area Franzante Busalla	AR-S_03	B	734		734	734
[05] FV 3_e	Verde pubblico di vicinato e Cappelletta	SI		Via Pratogrande Filanda Sarissola	ACO-TU	B	1064		1064	1064
[06] FV 3_e	Giardini di pertinenza Filanda	SI		Via P.Filanda Sarissola	ACO-TU	B	337		337	337
[07] FV 3_e	Giardini di pertinenza Macciò	SI		Via G.Macciò Sarissola	RQ-TU	B	732		732	732
[08] FV 3_e	Giardinetti Semino	SI		Via Nuova Semino Semino	AC-NS	B	678		678	678
[09] FV 3_e	Piana di Nardin		SI	Zona Chiusa del Busalletta	AR-AG	B	4662		4662	4662
[10] FV 3_e	Area Scrivia		SI	Area Scrivia Busalla	AR-SCRIVIA	B	28727		28727	32277
								TOTALE	**M²**	**81950**

3) impianti sportivi locali o di quartiere, in funzione dei relativi fabbisogni:

FV 4_e	**Impianti sportivi locali o di quartiere, in funzione dei relativi fabbisogni**	**esistente**	**di previsione**	**Quartiere**	**ambito del PUC**	**Zone omogenee A e B**	**Superficie lotto**	**stima SU ai piani edificio presente**	**Superficie totale**	**Superficie da regolamento**
[01] FV 4_e	Camperto Chiesa Busalla	SI		Via Frugone Busalla	RQ-CS	B	2.940		2.940	2.940
[02] FV 4_e	Bocciodromo Busalla	SI		Area Franzante Busalla	AR-S_03	B	3.301		3.301	3.301
[03] FV 4_e	Tennis e camperto di calcio a 5	SI		Area Franzante Busalla	AR-S_03	B	4.486		4.486	4.486

	[04] FV 4_e	Laghetto pesca sportiva	SI		Area Franzante Busalla	AR-S_03	B	4.570		4.570	4.570
	[05] FV 4_e	Area sportiva stadio Pratogrande	SI		Area Pratogrande Sarissola	AR-S_02	B	71.734		71.734	71.734
	[06] FV 4_e	Maneggio Pratogrande	SI		Area Pratogrande Sarissola	AR-S_02	B	1995		1.995	1.995
	[07] FV 4_e	Palestra comunale	SI		Via delle Viazze Sarissola	ACO-TU	B	2831	195	3.026	3.026
	[08] FV 4_e	Camperto Chiesa Sarissola	SI		Via della Chiesa Sarissola	RQ-TU	B	5483		5.483	5.483
	[09] FV 4_e	Area Sportiva Inagea	SI		Via Seminella Inagea	AR-S_04	B	13928		13.928	13.928
									TOTALE	**M²**	**111463**

2- Localizzazione delle eventuali dotazioni aggiuntive del PUC (art. 34, comma 2, lett. a),b),c). l.r. 36/1997 e s.m.) da numerare ed indicare sulla cartografia di Struttura del Piano.	Dotazioni non previste nel PUC a) **aree ed edifici per l'istruzione**: 1) istruzione universitaria e relativi servizi residenziali e funzionali, anche a servizio di più comuni: 2) centri per la formazione professionale, anche a servizio di più comuni: 3) strutture pubbliche per la ricerca e l'innovazione tecnologica: b) **aree ed edifici di interesse comune**: 1) assistenza sanitaria ospedaliera: 2) grandi impianti per lo spertacolo e ricreativi: 3) centri fieristici ed espositivi: 4) rifugi escursionistici: 5) accoglienza per senza dimora e comunità nomadi: 6) impianti per lo smaltimento di rifiuti: 7) servizi delle Amministrazioni dello Stato: c) **impianti per lo sport ed aree naturali attrezzate a parco**: 1) grandi impianti sportivi: 2) parchi pubblici urbani e territoriali naturali ed attrezzati:
3 – Dotazione minima per unità di carico urbanistico prevista dal	**Classificazione del Comune: :** "di retro costa e urbani interni" **dotazione minima per dotazioni territoriali obbligatorie: 18 mq/U.C.U.** **Dotazione minima complessiva prevista dal PUC 39,1 mq/U.C.U. per le dotazioni territoriali obbligatorie (art. 3, comma 2, lett. a),b), c), RR n. 2/2017)**

PUC, in base alla classificazione del Comune di cui all'art. 3 del RR n. 2/2017				
4 – Disciplina delle destinazioni d'uso complementari eventualmente ammesse negli ambiti riservati alle dotazioni territoriali obbligatorie ed aggiuntive.	**funzioni complementari ammesse (max. 30 %)**	**Dotazioni territoriali obbligatorie**	**Dotazioni territoriali aggiuntive**	**Eventuali limitazioni di cui all'art. 13, comma 2, l.r. 36/1997 e s.m.:**
	- **Residenza:**			
	- **Commercio:**			
	Servizi con gestione di tipo privato Nelle zone a servizi è ammesso che la formazione e la gestione del servizio vengano svolte in termini privati, a condizione che ne sia garantita l'accessibilità al pubblico senza discriminazioni. Entro tali zone sono compatibili funzioni destinate alla assistenza sociale e sanitaria quali pensionati per anziani, laboratori e studi medici specializzati, strutture ricreative, sportive e per il tempo libero rivolte a particolari categorie di utenze e simili. Gli interventi per l'ampliamento volumetrico delle strutture esistenti o volte alla creazione di nuove strutture del tipo, da ritenersi ammissibili in conformità ai parametri urbanistici ed edilizi disposti per le analoghe strutture pubbliche nel presente articolo, sono assentiti con permesso di costruire accompagnato da specifica convenzione tra il soggetto attuatore ed il Comune con la quale debbono essere determinate le condizioni di accessibilità al pubblico			

	uso e le relative garanzie al suo effettivo svolgimento.			
	- **Parcheggi privati:**			
5 – Disciplina degli interventi edilizi sugli edifici e sulle aree destinati alle dotazioni territoriali obbligatorie ed aggiuntive.	**Prescrizioni generali per gli interventi sugli edifici e relative aree di pertinenza destinati alle dotazioni territoriali obbligatorie ed aggiuntive esistenti:** **Edifici di edilizia residenziale pubblica;** Gli edifici di proprietà comunale o di ARTE destinati al sostegno dell'edilizia residenziale pubblica di carattere sociale, e come tali ricompresi nelle dotazioni pubbliche di standard urbanistico ai sensi di legge, restano soggetti a tutte le disposizioni dell'ambito in cui insistono, con il divieto di mutamento di destinazione d'uso verso destinazioni non abitative o pertinenziali alle stesse. Negli immobili esistenti, o loro porzioni, funzionalmente indipendenti o che possono essere rese indipendenti dal servizio pubblico senza determinarne la riduzione, le funzioni principali e complementari ammesse corrispondono a quelle dell'ambito di conservazione o di riqualificazione prevalente al contorno; Con i progetti delle opere pubbliche è definito il dimensionamento delle eventuali funzioni complementari, Sugli edifici esistenti che interferiscono con i servizi di previsione, sono consentiti tutti gli interventi per la loro conservazione fino al risanamento conservativo. I giardini, i parchi e gli spazi verdi strutturati esistenti, devono essere conservati per le loro caratteristiche morfologiche, vegetazionali e di effettiva fruibilità, non essendo ammessa la loro sostituzione con altri tipi di servizi, ancorché pubblici. La dimensione dei nuovi edifici o dell'ampliamento volumetrico di servizi pubblici esistenti è definita, in sede di progetto dell'opera pubblica, in ragione delle esigenze funzionali e dell'attenuazione dell'impatto sull'ambiente, da valutarsi con i relativi studi prescritti dalla vigente legislazione in materia.			
	Ristrutturazione edilizia consentita, senza obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali: - per gli edifici esistenti già adibiti a servizi pubblici o contestualmente al cambio d'uso per l'introduzione di servizi pubblici; - per gli edifici destinati a servizi di uso pubblico e servizi privati esistenti finalizzata al mantenimento dell'attività svolta o alla realizzazione di servizi pubblici. Demolizione e ricostruzione consentita, salvo che per gli edifici significativi sotto il profilo monumentale, architettonico, paesaggistico o documentario, anche in relazione al contesto, limitatamente alla realizzazione di edifici destinati a servizi pubblici; nei giardini, e aree verdi strutturate pubbliche, la sostituzione edilizia di edifici esistenti deve essere effettuata soltanto sul relativo sedime e non deve comportare la riduzione delle aree verdi e l'abbattimento di alberature esistenti. Nuova costruzione, non consentita nei giardini e aree verdi strutturate, laddove determini la riduzione degli spazi verdi e l'abbattimento di alberature esistenti. Consentita per realizzare servizi pubblici, dimensionati in relazione alle esigenze di corretta localizzazione ed organizzazione logistica e funzionale delle attività; Sono sempre consentiti interventi di sostanziale modifica o integrazione dei servizi pubblici esistenti, con le limitazioni sopra indicate per i			

	giardini ed aree verdi strutturate pubbliche, finalizzati al loro potenziamento, sulla base di progettazione definitiva approvata anche con effetto di pubblica utilità tenendo conto dei caratteri del paesaggio interessato. Relativamente alle dotazioni scolastiche pubbliche di via delle Viazze è ammesso esplicitamente il loro potenziamento con la creazione di nuovi volumi da aggregarsi funzionalmente ai fabbricati esistenti, in continuità tipologica, sino ad un massimo di S.U. non superiore ad 1/10 di quella già esistente con destinazione scolastica di proprietà pubblica, e con obbligo di non superamento dell'altezza massima già presente nei fabbricati a cui i nuovi corpi di fabbrica andranno ad aggregarsi.
6 – Sistemazione degli spazi liberi negli edifici destinati alle dotazioni territoriali obbligatorie ed aggiuntive.	Nelle aree libere di pertinenza degli edifici destinati alle dotazioni territoriali obbligatorie ed aggiuntive previste dal Piano, sono consentite le seguenti sistemazioni: - Le pertinenze sono consentite limitatamente a ripostigli e impianti tecnologici, centrali termiche, cabine idriche ovvero spazi destinati ad accogliere impianti strumentali per l'utilizzo dell'immobile principale e che non possono essere ubicati al suo interno; - Nelle aree dei giardini ed aree verdi strutturate è consentita la realizzazione di viabilità interna di servizio, piccole serre di servizio e parcheggi a raso funzionali al servizio e compatibili sotto il profilo ambientale, a condizione che non comportino la riduzione delle aree verdi e l'abbattimento di alberature di pregio esistenti.
7 – Disciplina delle distanze	Gli interventi di ricostruzione e nuova costruzione per le dotazioni territoriali obbligatori devono rispettare le seguenti distanze: m. 5,00 dai confini di proprietà; m. 5,00 da strade veicolari pubbliche fatto salvo l'allineamento degli edifici esistenti. la distanza dei fabbricati dagli altri edifici non dovrà essere inferiore alla semisomma delle altezze dei prospetti frontistanti, fermo restando che, tra fabbricati frontistanti di cui almeno uno presenti pareti finestrate, la distanza non potrà essere inferiore a 10 m.
8 – Norme paesistiche	**Aree per la fruizione ludico ricreativa e sportiva (FV)** Entro tali aree dovrà essere limitata all'essenziale la presenza di nuove edificazioni fuori terra o di sistemazioni artificiali, privilegiandosi la conservazione delle sistemazione vegetale strutturata. Gli spazi liberi destinati alla percorrenza pedonale ed a contenute aree ricreative debbono essere realizzati privilegiando le pavimentazioni ed i contenimenti permeabili, ove possibile riconducibili alle tecniche della ingegneria naturalistica, e arredati con verde naturale piantumato. Le essenze ad alto fusto di pregio e le sistemazioni vegetali strutturate, devono essere mantenute o migliorate, fatta salva la possibilità di sostituzione in caso di accertato stato di esaurimento del loro ciclo vitale , in particolare ove ciò induca elementi di instabilità statica All'interno delle aree a servizi a giardini ed aree verdi strutturate le eventuali volumetrie relative ad impianti tecnici o accessorie alla fruizione prevista debbono di preferenza essere realizzati in interrato e comunque diaframmati con piantumazioni atte a limitarne l'impatto visuale. In ogni caso il volume complessivo di tali manufatti, sia interrati che fuori terra, non potrà eccedere il rapporto di 0,05 mc/mq. rispetto alla superficie complessiva del plesso d'area a parco interessata. All'interno degli impianti cimiteriali tutti gli interventi, oltre che alle speciali disposizioni in materia di polizia mortuaria, dovranno essere

	conformati ai caratteri monumentali e compositivi che caratterizzano gli impianti stessi, anche sulla base di specifiche disposizioni regolamentari che in proposito potranno essere stabilite dal Comune. E' in ogni caso ammessa la formazione di nuovi corpi loculi alla condizione che venga comunque osservata un'altezza massima non superiore di oltre m. 1,00, a quella dei corpi loculi già esistenti all'interno del medesimo impianto.
9 – Margini di flessibilità nella realizzazione delle dotazioni territoriali obbligatorie ed aggiuntive.	La progettazione definitiva delle dotazioni territoriali determina la destinazione d'uso dell'ambito riservato a tali funzioni rispetto alle indicazioni del Piano, fermo restando il vincolo di appartenenza ad una delle categorie di dotazioni territoriali. In sede di realizzazione delle opere pubbliche, sono ammesse modificazioni a carattere non sostanziale, dei perimetri, delle superfici individuate, nonché dei parametri dimensionali del progetto, motivate esclusivamente da esigenze tecniche o di miglior inserimento ambientale delle opere stesse
10 – Eventuali previsioni specifiche per la realizzazione di dotazioni territoriali obbligatorie ed aggiuntive	Costituisce dotazione aggiuntiva nella categoria delle aree per fruizione ludica, ricreativa e sportiva la previsione in loc. Birra, all'interno dell'Ambito AC-TNI, di un settore entro il quale è ammessa la formazione di un impianto per l'esercizio del motocross a gestione diretta da parte di una società sportiva, regolarmente affiliata alle organizzazioni riconosciute dal CONI. L'intervento, da assentirsi attraverso l'espletamento positivo di tutte le procedure autorizzative alla realizzazione di tale tipo di impianto sportivo ivi comprese le disposizioni in materia paesistica ed ambientale, geologiche, acustiche e di sicurezza, non potrà comportare l'abbattimento di alberature di alto fusto e movimenti di terra comportanti alterazioni superiori al metro di spessore rispetto alle sistemazioni originarie. E' ammessa la realizzazione di un modesto volume, di superficie non maggiore di mq. 150 ed altezza massima di m. 3,00, con tipologia rustica prevalentemente in legno, destinato ad ospitare i servizi per la gestione e gli utenti. Tutte le recinzioni, ripari, difese del tracciato dovranno essere realizzate in legno, secondo i modelli propri della tradizione rurale, L'intera pista dovrà essere dotata di un adeguato scolo delle acque meteoriche, realizzato anche mediante canalette formate da traversine in legno interrate atte a convogliare le acque a smaltimento in rii esistenti. Il rilascio del permesso di costruire resta subordinato alla stipula con il Comune di una convenzione che determini le condizioni per l'uso pubblico dell'impianto, e la disponibilità dello stesso per lo svolgimento di manifestazioni d'intesa con il Comune. L'impianto dovrà prima della sua apertura all'esercizio essere dotato dell'omologazione sportiva da rilasciarsi da parte dell'Ente riconosciuto dal CONI.

INDICE

GENERALITA' 1
Definizione dei parametri urbanistici e edilizi e di elementi di rilievo assunti dal Piano 1
AMBITO DEI TERRITORI NON INSEDIABILI (BOSCHIVI, PRATIVI E NATURALI) CE-TNI 7
AMBITO DEI TERRITORI NON INSEDIABILI COMPRESI NEL PARCO REGIONALE DEL M. ANTOLA 18
AMBITO DI CONSERVAZIONE/RIQUALIFICAZIONE DEI MARGINI FLUVIALI CE-FL 27
AMBITO DI CONSERVAZIONE DELLE VILLE DI PREGIO CE-VP 35
AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE DEI NUCLEI INSEDIATI RQ-NS 48
AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE DEI CENTRI STORICI RQ-CS 63
AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE DEI SISTEMI URBANI SATURI RQ-TU 80
AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE DEI TERRITORI RURALI RQ-TR 101
AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE E DI PRESIDIO E MANTENIMENTO DEL SISTEMA AGRICOLO RQ-AG 116
AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE DELLE AREE ECONOMICHE PRODUTTIVE RQ-D e RQ-D* 133
AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE DELL'ATTIVITA' INDUSTRIALE A RISCHIO DI INCIDENTE RILEVANTE RQ-D-RIR 147
AMBITO DI COMPLETAMENTO DEL TESSUTO URBANO - CO-TU 155
AMBITI DI COMPLETAMENTO DEI VERSANTI CO-VE 176
AMBITO DI COMPLETAMENTO A BASSA DENSITA' CO-BD 194
AMBITO SPONDALE IN RIVA SINISTRA DELLO SCRIVIA RQ-SCRIVIA 210
AMBITO DEI SERVIZI DI AREA VASTA RQ-S 219
SCHEDA NORMATIVA DEL SISTEMA DEI SERVIZI E DELLE INFRASTRUTTURE (art. 32 e 34 l.r. 36/1997 e s.m.) .. 227

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

TABELLA CORRISPONDENZA DEGLI AMBITI CON LE ZONE OMOGENEE (D.M. 1444/68)

PUC Comune di Busalla

DATA	AGGIORNAMENTI
dicembre 2018	

La presente tabella riprende in forma complessiva le indicazioni che sono contenute in testa ad ogni Scheda normativa di ciascun Ambito in cui il PUC suddivide il territorio comunale

AMBITO	ACRONIMO	CORRISPONDENZA CON ZONE OMOGENEE COME DEFINITE ALL'ARTICOLO 2 DEL DECRETO DEL MINISTRO DEI LAVORI PUBBLICI 2 APRILE 1968, N. 1444
AMBITO DEI TERRITORI NON INSEDIABILI (BOSCHIVI, PRATIVI E NATURALI)	CE-TNI	**E**
AMBITO DEI TERRITORI NON INSEDIABILI COMPRESI NEL PARCO REGIONALE DEL M. ANTOLA	CE-TNI-PARCO	**E**
AMBITO DI CONSERVAZIONE/RIQUALIFICAZIONE DEI MARGINI FLUVIALI	CE-FL	**B**
AMBITO DI CONSERVAZIONE DELLE VILLE DI PREGIO	CE-VP	**A**
AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE DEI NUCLEI INSEDIATI	RQ-NS	**B**
AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE DEI CENTRI STORICI	RQ-CS	**B**
AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE DEI SISTEMI URBANI SATURI	RQ-TU	**B**
AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE DEI TERRITORI RURALI	RQ-TR	**C**
AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE E DI PRESIDIO E MANTENIMENTO DEL SISTEMA AGRICOLO	RQ-AG	**E**
AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE DELLE AREE ECONOMICHE PRODUTTIVE RQ-D e RQ-D*	RQ-D e RQ-D*	**D**
AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE DELL'ATTIVITA' INDUSTRIALE A RISCHIO DI INCIDENTE RILEVANTE	RQ-D-RIR	**D**
AMBITO DI COMPLETAMENTO DEL TESSUTO URBANO	CO-TU	**C**
AMBITI DI COMPLETAMENTO DEI VERSANTI	CO-VE	**C**
AMBITO DI COMPLETAMENTO A BASSA DENSITA'	CO - BD	**B**
AMBITO SPONDALE IN RIVA SINISTRA DELLO SCRIVIA	RQ-SCRIVIA	**F**
AMBITO DEI SERVIZI DI AREA VASTA	RQ-S	**F**