MODIFICA DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE DELLA SPEZIA (2017)

NORME DEGLI AMBITI E DEI DISTRETTI

TITOLO I Generalità

CAPO I – Finalità ed elaborati del PUC

Art. 1 - Finalità del Piano Urbanistico Comunale

1. Il Piano Urbanistico Comunale (PUC) definisce le indicazioni per il governo del territorio in collegamento e in coerenza con le politiche territoriali e di settore Regionali. Esso è elaborato nel rispetto dei principi generali sanciti dagli articoli 2 e 5 della Legge Urbanistica Regionale del 4/9/97 n. 36 e successive modifiche e integrazioni.
2. In particolare il PUC persegue i seguenti scopi:
a) la tutela, l'integrità fisica e l'identità culturale del territorio;
b) la valorizzazione delle risorse ambientali e dell'economia locale;
c) il governo del territorio nelle sue diverse componenti disciplinando prioritariamente gli interventi di recupero, di riqualificazione e di rigenerazione urbana e di prevenzione del dissesto, di mantenimento e di riqualificazione del patrimonio agricolo-rurale compatibili con i valori storico-culturali, paesaggistici ed ambientali.
3. Per le finalità perseguite, il PUC si avvale del quadro delle conoscenze dell'ambito comunale eseguito attraverso l'analisi dello stato di fatto del territorio urbano ed extraurbano, del percorso partecipativo, nonché delle condizioni sociali ed economiche della popolazione. Esso costituisce sostegno all'elaborazione progettuale e per le azioni di governo del territorio.
4. Le previsioni del PUC sono in ogni caso subordinate alla legislazione statale e regionale in materia.
5. Dovranno inoltre essere rispettate le norme prestazionali e progettuali indicate nel Regolamento Edilizio Comunale, le norme concernenti l'eliminazione delle barriere architettoniche ai sensi delle leggi vigenti, nonché le ulteriori normative comunali in materia di edilizia sanitaria.

Art. 2 - Elaborati PUC

1. Il PUC è costituito dai seguenti elaborati:

a) descrizione fondativa 2016 ad integrazione e aggiornamento della descrizione fondativa 2000

b) documento degli obiettivi;

c) rapporto preliminare, rapporto ambientale e sintesi non tecnica ai sensi della L.R. 32/2012 e ss. mm. e ii.

d) struttura del Piano:

- relazione illustrativa della struttura della modifica del Piano Urbanistico Comunale della Spezia

- Tav. P1 Piano Urbanistico Comunale;

- Norme degli ambiti e dei distretti

- Tav. P2 - Vincoli sovraordinati;

- Tav. P3/a Carta della suscettività d'uso del territorio (aspetto geologico, geomorfologico e dinamica costiera);

- Tav. P3/b Carta della suscettività d'uso del territorio (aspetto idraulico ed idrogeologico);

- Elaborato P3/c Norme geologiche di attuazione;

- Elaborato P4 – Masterplan descrittivo delle modalità di trasformazione morfologico-ambientale della città

- Elaborato P5 - Piani d'Area (Ex Raffineria IP; Waterfront; Ponente Costiero; Centrale Enel)

- Elaborato P6 - Modalità operative e presenza di elementi architettonici negli ambiti di conservazione in area urbanizzata;

- Elaborato P7 - Schemi di organizzazione urbanistica dei distretti di trasformazione e delle aree di ricomposizione;

- Elaborato P8 - Carta degli elementi concorrenti alla composizione della rete ecologica;

- Elaborato P9 - Carta degli elementi della perequazione ambientale;

- Tav. P10 - Livello locale del PTCP;

- Tav. P11 - Carta della disciplina degli interventi turistico-ricettivi in area collinare e delle attività alberghiere

- Tav. P12 – Carta degli Organismi territoriali elementari e unità insediative;

- Tav P13 - Masterplan della mobilità

- Tav P14 – Tavola "La città dei quartieri e dei borghi collinari"

- Tav P14 bis – Tavola "Le macrozone della città e dei borghi collinari"

- Elaborato P15 – Schede dei valori identitari, delle criticità e dei contributi partecipativi dei quartieri e dei borghi collinari

- Elaborato P16 - Schede di recupero dei fabbricati in stato di abbandono nei borghi storici collinari

- Elaborato P17 - Progetto Tramonti

- Elaborato P18 – Programma di valorizzazione delle Fortificazioni del Golfo della Spezia

CAPO II Definizione e parametri urbanistici ed edilizi

Art. 3 - Definizioni urbanistiche, ecologiche ed edilizie

1. Il PUC utilizza, anche alla luce della L.R. 16/2008 e ss. mm. e ii. e della L.R. 36/'97 e ss. mm. e ii., le seguenti definizioni urbanistiche ed ecologiche:

- St Superficie territoriale; è la superficie nella quale il PUC si attua di norma mediante Progetto Urbanistico Operativo (PUO) comprendente, oltre alle aree private, le aree pubbliche e di uso pubblico incluse quelle della viabilità di progetto;
- Cu Carico urbanistico; ai sensi della L.R. 36/'97 e ss. mm. e ii., è costituito dalla sommatoria della capacità insediativa residenziale esistente e prevista dal piano, dalla capacità delle strutture per l'ospitalità e ricettività alberghiera ed extralberghiera esistenti e previste dal piano, dagli addetti e dagli utenti mediamente presenti nelle tipologie di servizi individuati al comma 1 dell'art.34 della L.R. 36/'97, dagli addetti delle aziende agricole e delle attività artigianali, industriali, di servizi, turistiche, terziarie e commerciali esistenti e previste dal piano dagli utenti degli insediamenti direzionali e terziari e delle strutture per la grande distribuzione commerciale, esistenti e previsti dal piano, nonché degli abitanti equivalenti ai fini del soddisfacimento del fabbisogno idrico e della dotazione depurativa e della capacità di smaltimento dei rifiuti;
- Verde privato: zona con valenza ecologica, destinata a verde privato, attrezzata a verde (prato, arbusti, alberi di alto fusto, filari, siepi)
- Ac Area di cessione compensativa; zona da cedere interamente al Comune o da vincolare all'uso pubblico per servizi e attrezzature pubbliche all'interno dei Distretti di Trasformazione e delle Aree di Ricomposizione;
- Sf Superficie fondiaria: coincide con la superficie del Lotto Asservibile come definito all'Art. 71 della L.R. 16/2008 e comprende le aree private destinate all'edificazione, alla realizzazione di servizi e spazi pubblici, alla conduzione agricola e forestale;
- Sp Superficie permeabile; è la quota della superficie di riferimento, permeabile naturalmente in modo profondo, senza cioè la presenza di manufatti interrati;
- Snv Superficie netta di vendita; è l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi scaffalature e simili, aree di esposizione se aperte al pubblico. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici, servizi e spazi collocati oltre le casse;
- Indice di Utilizzazione Insediativa (IUI=SA/Sf) è il rapporto tra la SA dei fabbricati realizzabili e la superficie fondiaria (o lotto asservibile);
- Indice di Utilizzazione Territoriale (It=SA/St); la massima superficie utile SA, espressa in metri quadrati, costruibile per ogni metro quadrato di superficie territoriale St; determina l'edificabilità nelle zone in cui l'attuazione del PUC è subordinata alla formazione di PUO;
- Ip Indice di permeabilità (Sp/Sf o Sp/St); il rapporto minimo ammissibile tra la superficie permeabile Sp e la superficie fondiaria o territoriale di riferimento specificata dalle presenti norme;
- Sc Superficie Coperta; è la superficie della proiezione orizzontale delle sole parti fuori terra dell'edificio, compresa la proiezione di tettoie e porticati;
- Rc Rapporto di copertura; esprime il rapporto percentuale fra superficie coperta Sc e superficie fondiaria Sf (lotto asservibile);
- A densità Arborea; il numero di alberi d'alto fusto da mettere a dimora per ogni metro quadrato di superficie di riferimento specificata dalle presenti norme; tale parametro sarà definito, dove previsto, per ciascuna categoria di intervento edilizio e per ciascuna tipologia di Distretto di trasformazione o area di ricomposizione;

2. Il PUC utilizza le seguenti definizioni edilizie:
- Superficie Agibile (SA): si definisce superficie agibile la superficie di solaio, misurata al filo interno dei muri perimetrali, comprensiva dei muri divisori tra unità immobiliari o interni ad esse.
Non sono da ricomprendere nella SA:
a) le coperture piane di uso comune e quelle sistemate a verde pensile, le scale, gli atri, i pianerottoli, le rampe, i sottorampa ed i passaggi di uso comune negli edifici a destinazione residenziale o ad essa assimilabile, ad uffici e ad attività turistico-ricettive;
b) i locali tecnici per impianti tecnologici quali ascensori, montacarichi, impianti termici, di climatizzazione, elettrici, idrici e simili, nonché le intercapedini non eccedenti le dimensioni prescritte dalle pertinenti normative;
c) i locali privi dei requisiti richiesti per l'agibilità, quali cantine e ripostigli, purché ricompresi entro il sedime della costruzione e non comportanti la realizzazione di più di un piano in sottosuolo o nel piano terra limitatamente agli edifici aventi destinazione residenziale e tipologia monofamiliare, bifamiliare e trifamiliare;
d) i sottotetti a falda inclinata privi dei requisiti richiesti per l'agibilità aventi altezza media interna netta non superiore a 2,10 metri e quelli con altezza interna superiore a 2,10 metri destinati ad accogliere solo impianti tecnologici;
e) le autorimesse private interrate e seminterrate con un solo lato fuori terra di cui all'articolo 19 della L.R. 16/2008 e ss. mm. e ii, quelle fuori terra di cui al comma 1 del medesimo articolo assoggettate a vincolo di pertinenzialità e non eccedenti i limiti dimensionali ivi indicati, quelle fuori terra al servizio di nuove strutture ricettive alberghiere nei limiti di cui all'articolo 19, comma 8 della L.R. 16/2008 e ss. mm. e ii., quelle interrate o al piano terreno, di cui all'articolo 9, comma 1, della L. 122/1989 e successive modificazioni ed integrazioni, nei limiti dimensionali di cui all'articolo 19, comma 3 della L.R. 16/2008 e ss. mm. e ii, nonché le autorimesse interrate, fuori terra o su coperture piane negli edifici a destinazione produttiva nelle quantità prescritte dalla vigente normativa in materia;
f) i porticati e gli spazi ad uso pubblico;
g) i locali e gli spazi destinati a servizi pubblici o di uso pubblico con vincolo permanente di destinazione d'uso.
- Superficie Accessoria. Si definisce superficie accessoria ai sensi del comma 3 della L.R. 16/2008 e ss. mm. e ii., la superficie edilizia da non ricomprendere nella SA, sempreché contenuta entro il limite massimo del 40 per cento della S.A. per edifici aventi SA non superiore a 160 metri quadrati ed entro il limite massimo del 30 per cento per la parte di SA eccedente la soglia di 160 metri quadrati e da misurarsi con le stesse modalità della SA. Costituiscono superficie accessoria da non ricomprendere nella SA:
a) i porticati, le tettoie, i poggioli, i terrazzi e le logge, se ad uso privato esclusivo;
b) i sottotetti a falda inclinata aventi altezza media interna netta superiore a 2,10 metri, ma privi dei requisiti richiesti per l'agibilità e che non siano destinati ad accogliere solo impianti tecnologici;
c) i locali privi dei requisiti richiesti per l'agibilità non riconducibili alla fattispecie di cui al comma 2, lettera c) della L.R. 16/2008 e ss. mm. e ii.;
d) le autorimesse private fuori terra negli edifici a destinazione residenziale o ad essa assimilabile, ad uffici, non assoggettate a vincolo di pertinenzialità o quelle eccedenti i limiti dimensionali minimi di cui all'articolo 19, comma 1, nonché le autorimesse private fuori terra negli edifici a destinazione ricettivo-alberghiera eccedenti i limiti dimensionali di cui all'articolo 19, comma 8 della L.R. 16/2008 e ss.mm. e ii.

- Superficie Agibile Massima (SAm): E' la massima superficie agibile conseguibile nell'ambito di singoli interventi disciplinati quali distretti di trasformazione o aree di ricomposizione sulla base dei

parametri individuati nella pertinente scheda contenuta nell'elaborato P7, indipendentemente dall'entità del recupero, totale o parziale, laddove previsto, delle Superfici Agibili legittimamente preesistenti nell'area o distretto di intervento. Il recupero della Superficie Agibile esistente, secondo quanto previsto in ciascuno schema di organizzazione urbanistica, è pertanto da intendersi come possibilità di riutilizzo totale o parziale della SA legittimamente esistente comunque entro e non oltre il limite massimo definito dalla Sam. Il limite definito dalla Sam è stabilito in ragione del disegno urbano definito dal PUC negli schemi di organizzazione urbanistica di cui all'elaborato P7 in funzione del coerente inserimento delle nuove volumetrie nel contesto urbano di intervento, nei termini della disciplina paesistica puntuale definita agli artt.28 comma 4 lett. b) e 29 comma 3 lett. c) della L.R. 36/'97 e ss. mm. e ii. Tale limite può essere superato solo ed esclusivamente per superiori ragioni di sicurezza idrogeologica in casi specificamente circoscritti in attuazione di interventi che prevedano il contestuale trasferimento della SA derivante da sostituzione edilizia di tipo A per edifici che ricadano in aree di pericolosità idraulica o idrogeologica in area urbana, secondo quanto stabilito al successivo art.6.

- Np numero dei piani

Si definisce numero di piani, l'insieme dei piani di un edificio posti al di fuori del terreno, compresi quelli seminterrati che emergano per più di un metro rispetto al terreno naturale per almeno la metà del perimetro e con esclusione dei sottotetti non abitabili e dei locali tecnici posti in copertura, fatto salvo quanto previsto dalla L.R. 16/2008 art. 18 comma 1.

- Altezza di un fabbricato

L'altezza dei fabbricati si calcola a partire dal punto più basso del perimetro dell'edificio sul terreno sistemato, intendendosi per tale il profilo preesistente con lo scostamento massimo di un metro, con l'esclusione delle aperture di accesso ai piani interrati, fino alla linea di gronda, ovvero, per gli edifici a copertura piana, fino all'estradosso dell'ultimo solaio posto a copertura di vani abitabili o agibili.

Art. 4 - Distanze

1. Distanze tra fabbricati:

- in tutti gli ambiti previsti dal PUC ogni intervento deve rispettare una distanza minima di ml. 10,00 tra pareti finestrate antistanti anche nel caso di una sola parete finestrata. Le distanze tra i fabbricati sono riferite ai fili di fabbricazione come definiti all'art.76 della L.R. 16/2008;
- negli ambiti di conservazione in area urbanizzata le distanze minime tra i fabbricati possono mantenere quelle intercorrenti fra i volumi edificati preesistenti. In tali casi gli eventuali ampliamenti dei fabbricati potranno essere realizzati a distanze inferiori a 10 metri purché non inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi preesistenti misurate sul prolungamento dei volumi stessi.

2. Distanze minime tra fabbricati e strade pubbliche e di uso pubblico:

- negli ambiti di riqualificazione in area urbana di cui al successivo Art.29, e nei territori di cui agli artt. 18 e 19, le costruzioni e gli ampliamenti degli edifici devono essere arretrati di ml. 5,00 dalle strade pubbliche, private di uso pubblico o previste dal PUC;
- nel rimanente territorio insediato, gli ampliamenti dei fabbricati esistenti e i nuovi fabbricati devono rispettare le distanze dalle strade dei fabbricati esistenti adiacenti, qualora esistano allineamenti dei corpi di fabbrica che identifichino un preciso carattere di disegno urbano, o quelle individuate dagli allineamenti previsti negli ulteriori elaborati del PUC. Nei casi in cui tali elementi non siano riconoscibili o non siano configurati nei pertinenti schemi di organizzazione urbanistica, deve essere rispettata la distanza minima di ml. 3,00 dalle strade. Distanze inferiori a quelle indicate sono ammesse attraverso PUO;

- nel territorio del Parco della Collina devono inoltre essere rispettate le distanze minime nel rispetto del Codice della strada in relazione alla classificazione delle strade ed in base alle delimitazioni dei centri abitati di cui all'elaborato P13.

3. Distanze minime dei fabbricati dai confini di proprietà:

- ad esclusione degli ambiti di conservazione insediati, per cui valgono le norme del codice civile, in tutti i nuovi edifici la distanza minima dal confine di proprietà sarà pari alla metà dell'altezza del/dei fronti dell'edificio che prospettano verso il confine e, comunque, mai inferiore a ml. 5,00. Nel caso di parti arretrate del/dei fronti (quali attici, volumi tecnici e altro) tale distanza minima deve essere calcolata autonomamente rispetto al/ai fronti principali. Distanze inferiori sono ammesse nel caso di intervento con PUO o attraverso accordo tra proprietari confinanti;
- è ammessa la costruzione a muro cieco sul confine di proprietà a condizione che nel lotto finitimo non esistano già costruzioni con pareti finestrate prospicienti a distanza dal confine inferiore a ml. 10,00;
- è ammessa la costruzione in aderenza al confine di proprietà, anche se è preesistente una parete/porzione di parete in aderenza non finestrata o in base alla presentazione di progetto unitario per i fabbricati da realizzare in aderenza;

CAPO III Disciplina generale degli interventi

Art. 5 –Norme generali

1. Le presenti norme sono integrate alle disposizioni nazionali e regionali in materia. In caso di contrasto tra le norme di legge e la presente disciplina si applicheranno esclusivamente le prime. Ogni modifica della legislazione statale o regionale in materia determina l'automatica e conseguente variazione della disciplina di seguito riferita.
2. L'utilizzazione totale dell'indice di utilizzazione territoriale o insediativa corrispondente ad una determinata superficie, esclude ogni successivo rilascio di altri permessi di costruire sulle superfici stesse tese ad utilizzare nuovamente detto indice, salvo il caso di demolizione e ricostruzione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.
3. Nell'area di proprietà a destinazione omogenea su cui esistono costruzioni che si devono o si intendono conservare, tutti gli indici e prescrizioni di piano per interventi di nuova costruzione da vanno rispettati tenendo conto anche dei fabbricati esistenti nel lotto quale configurabile alla data di adozione del preliminare di PUC (6/7/2000), indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà. Per la ricostruzione della proprietà si fa riferimento alla data di adozione del preliminare di PUC (6/7/2000). E' fatta salva la disciplina dei distretti di trasformazione e delle aree di ricomposizione circa il recupero della SA esistente.
4. Gli atti di sottomissione e/o asservimento negli ambiti urbani stipulati antecedentemente alla data di adozione del preliminare di PUC (6/7/2000) e quelli successivamente stipulati per interventi diretti attuati senza necessità di convenzione conservano la loro efficacia limitatamente ai vincoli per le aree di urbanizzazione e quelle di sistemazione a verde pubblico e parcheggi privati o pubblici all'interno del lotto. Tali vincoli, attraverso la stipula di un nuovo atto di sottomissione, possono essere riposizionati all'interno dell'area di intervento purché siano mantenute le quantità e le funzioni originarie. Nel territorio del Parco della Collina mantengono la loro validità gli atti di sottomissione e/o asservimento connessi a costruzioni realizzate nelle zone extraurbane del PUC e dei PRG precedenti.
5. Per i beni pubblici demaniali appartenenti al patrimonio indisponibile dello Stato in uso alle Amministrazioni della Difesa, le previsioni del PUC sono preordinate all'occupazione per usi alternativi delle predette aree e beni quando per gli stessi sia venuto a cessare, nei modi stabiliti dalle leggi in materia, il regime di demanialità o indisponibilità. Sino a quando non sia venuto a cessare il regime di demanialità o, comunque, di appartenenza al patrimonio indisponibile dello Stato, sono consentiti gli interventi necessari all'utilizzazione del bene nella sua attuale funzione pubblica, purché non ne compromettano irrimediabilmente gli usi futuri previsti dal PUC. Per gli interventi disposti dall'Amministrazione Difesa su beni ad essa assegnati, gli eventuali obblighi di concessione edilizia o PUO sono surrogati dalle norme e procedure cogenti per le Amministrazioni dello Stato. I beni pubblici demaniali che non abbiano la specifica destinazione di "zone per attrezzature e impianti militari" di cui al successivo art. 35 lettera d), comunque utilizzati per scopi militari, sono individuati con la lettera "TM" (militare).
6. Sugli edifici esistenti in contrasto con le destinazioni urbanistiche del PUC all'interno dei distretti di trasformazione, di ricomposizione, nelle zone per servizi e in quelle per la viabilità di progetto, sono ammessi interventi fino alla manutenzione straordinaria, fatto salvo eventuali indicazioni previste dalle specifiche discipline dei relativi schemi di organizzazione urbanistica (elaborato P7). Sugli edifici esistenti in contrasto con le destinazioni del PUC sono ammessi esclusivamente interventi fino alla manutenzione straordinaria.
7. E' definito centro urbano/abitato, esclusivamente ai fini dell'applicazione del Codice della strada, il perimetro in tal modo individuato nell'elaborato P13 "Masterplan della mobilità".
8. Esclusivamente ai fini dell'applicazione delle vigenti disposizioni di legge e regolamento che richiamino le zone omogenee così come definite dal DM 1444/68, gli ambiti di conservazione

insediati devono ritenersi riferibili alla zona A, gli ambiti di riqualificazione di aree insediate e i distretti di trasformazione devono ritenersi riferibili alla "Zona omogenea B". Le aree del "Parco della Collina" individuate come "Territori del sistema insediato del parco collinare", "Aree boscate e naturali del parco collinare", il territorio di Tramonti, le "Aggregazioni edilizie in territorio extraurbano" sono riferibili alla "Zona omogenea E".
9. I permessi di costruire rilasciati anteriormente alla data di adozione del PUC per i quali sia stato effettivamente dato inizio alle rispettive opere mantengono la loro efficacia indipendentemente dalla nuova destinazione di PUC.
10. Ai sensi della L.R. 4/1975, non concreta inizio dei lavori il solo impianto di cantiere, l'esecuzione di modesti scavi e sbancamenti o di sistemazioni del terreno, la sola posa di pilastri o quant'altro, pur costituendo opera edilizia, non sia obiettivamente indirizzato alla realizzazione della costruzione oggetto del titolo edilizio abilitativo.
11. Il sistema delle dorsali comprende percorsi che attraversano i diversi ambiti urbani ed extraurbani, all'intorno dei quali il PUC prevede il consolidamento degli assetti urbanistici e paesaggistici attraverso l'uso più appropriato delle modalità di intervento e delle destinazioni d'uso al fine di mantenere e ripristinare o rafforzare caratteri unitari di valore ambientale e/o urbanistico, coerenti con gli assetti storici dei luoghi. Il PUC individua:
a) In ambito extraurbano la viabilità collinare che corre lungo il displuvio principale del Golfo e che struttura il sistema dei forti, per la quale possono essere applicate le norme di cui al successivo art. 38 comma 6;
b) In ambito urbano le strade, gli spazi pubblici e i tessuti edilizi lungo i principali percorsi di attraversamento della città storica e di quella di più recente formazione, così come dei singoli quartieri storici. Ai sensi dell'art.13 comma 2 della L.R. 16/2008, ai fini della tutela dell'ambiente urbano (ed in particolare della qualità della vita, sulla base di quanto previsto dalla L.R. 32/2012 nell'ambito dei criteri di coerenza interna del piano come definiti nell'allegato B della medesima legge – agg. marzo 2013), del paesaggio urbano e della qualità dello spazio pubblico, nei piani terra degli edifici ubicati lungo le dorsali urbane o di quartiere non sono ammessi interventi di mutamento della destinazione d'uso, anche nell'ambito delle stesse categorie funzionali di cui all'art.13 della L.R. 16/'08, che non prevedano l'insediamento di attività commerciali, di pubblico esercizio, terziarie, artigianali di servizio, turistico-ricettive, di servizio alla persona, di servizio pubblico.
12. Le norme degli ambiti e dei distretti del presente PUC assumono valenza paesistica nei termini di cui all'art.25 comma 2 lettera e) della L.R. 36/'97 e agli articoli 28 comma 4 lettera b) e 29 comma 3 lettera c) della medesima legge, in quanto comunque attinenti l'assetto fisico-spaziale oltreché funzionale del territorio insediato e non insediato.
13. La carta geomorfologica e di suscettività d'uso del territorio (ambito geologico, geomorfologico e dinamica costiera e aspetto idraulico ed idrogeologico) facenti parte delle tavole propedeutiche e di sintesi a supporto dello studio geologico del presente piano costituiscono ineludibile presupposto e supporto conoscitivo a motivazione delle priorità di intervento per opere di mitigazione del dissesto idrogeologico. L'amministrazione è pertanto tenuta a stabilire, mediante i propri organi tecnici, tali priorità sulla base delle oggettive condizioni di pericolosità riscontrate sul territorio e fondate sul supporto analitico di tali indagini.
14. La fattibilità degli interventi edilizi, urbanistici e/o di trasformazione territoriale consentiti nelle singole zone territoriali omogenee (identificate dalle carte di suscettività d'uso del territorio), così come le condizioni per la loro realizzazione, dovrà essere preventivamente verificata alla luce delle disposizioni previste dalle Norme geologiche di attuazione allegate al PUC.
15. Gli interventi di tipo edilizio, urbanistico e territoriale sono soggetti alle limitazioni e prescrizioni derivanti dai rischi territoriali che si esplicitano mediante l'attribuzione della relativa classe di suscettività d'uso del territorio oltre alle eventuali disposizioni nazionali e regionali in materia di governo del territorio e di difesa del suolo (piani di bacino, vincolo idrogeologico, PTCP, legge forestale, polizia idraulica, ecc.). Tali indicazioni, contenute nelle Norme geologiche di

attuazione e nelle relative norme sovraordinate, assumono carattere prescrittivo ai fini del rilascio di autorizzazioni, atti di assenso e/o permessi a costruire e futuri atti di variante urbanistica e, se del caso, carattere di prevalenza sull'articolato normativo di carattere urbanistico stesso.
16. Al fine di mitigare gli effetti degli interventi che producono impermeabilizzazione dei suoli, nonché di migliorare il sistema di smaltimento delle acque superficiali / sub-superficiali e favorirne il riuso in sito, le trasformazioni territoriali di qualsiasi tipo dovranno garantire quanto sopra secondo i seguenti indirizzi:
a) misure di mitigazione tali da non aumentare, nell'area di influenza, l'entità delle acque di deflusso superficiale e sotterraneo rispetto alle condizioni precedenti all'intervento stesso;
b) sistemi di regimazione delle acque piovane atte a rallentarne lo smaltimento;
c) forme di compensazione idraulica finalizzate al riequilibrio tra le superfici impermeabilizzate e quelle naturali, a fronte di interventi che comportano un impatto significativo sul territorio;
d) riuso in sito delle acque raccolte;
e) mantenimento delle acque regimate all'interno del bacino idrografico di naturale competenza;
f) evitare il convogliamento delle acque meteoriche nella rete fognaria o nel reticolo idrografico superficiale ogni qual volta sia possibile convogliare legittimamente tali acque in terreni con superficie permeabile, purché non interferiscano con areali in frana e non inducano fenomeni di erosione, ristagno ed instabilità nei terreni a valle.

17. Tutti gli interventi dovranno risultare conformi alle norme geologiche di attuazione in funzione dei livelli di suscettività d'uso geologico idrogeologico-idraulico e sismico.

Art. 6 - Categorie degli interventi edilizi

1. Le categorie degli interventi edilizi sono definite e disciplinate dalle vigenti norme di Legge Statale e Regionale. Al fine di meglio precisarne le differenti modalità d'intervento in relazione alla disciplina del PUC, esse sono state individuate come segue:
a) Gli interventi di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo sono definiti dagli articoli 6, 7, 8 e 9 della L.R.16/2008 e ss. mm e ii.

b) Gli interventi di ristrutturazione edilizia, nei limiti di quanto stabilito all'art.10 della L.R. 16/2008, in ragione delle differenti esigenze di tutela degli elementi di valore storico architettonico, formale, tipologico e ambientale dei diversi ambiti di intervento previsti nel PUC, sono suddivisi come segue:
- (r1) ristrutturazione semplice; comprende:
- gli interventi di recupero del sottotetto al fine di raggiungere i requisiti di abitabilità di cui al punto 6 dell'art. 2 della L.R. n° 24 del 6/8/01 e ss. mm e ii., mediante il relativo titolo abilitativo in essa previsto, senza modificare l'altezza dell'edificio;
- la riorganizzazione interna fino allo svuotamento dell'involucro edilizio compreso il recupero dell'eventuale sottotetto con variazione delle quote di imposta e/o l'inserimento di nuovi solai con la modifica delle caratteristiche distributive, dimensionali e del numero delle unità immobiliari senza modificare l'altezza, senza modifiche al disegno delle facciate che comportino alterazioni ai valori storico-compositivi delle stesse e senza modifica della sagoma dell'edificio; il riallineamento di volumi delle superfetazioni chiaramente eterogenee per materiali, struttura o forma rispetto ai caratteri architettonici dell'edificio principale, anche attraverso minimi incrementi della SA al fine di costituire un organismo architettonico unitario. Nel caso venga conseguito un aumento della SA originaria maggiore di 25 mq, comportante pertanto incidenza significativa sotto il profilo urbanistico ai sensi dell'art.38 comma 1 lettera a della L.R. 16/2008 e ss.mm e ii., o nel caso di

recupero del sottotetto che comporti la realizzazione di nuove unità immobiliari, devono essere reperite le relative superfici per parcheggio ai sensi di legge o, in caso di comprovata impossibilità, esserne prevista la monetizzazione ai sensi dell'art. 9 comma 4 delle presenti norme;

- (r2) adeguamento funzionale; prevede l'ampliamento una tantum, nel rispetto degli allineamenti del corpo edilizio principale, fino ad un max di mq. 16,0 di SA per ogni unità immobiliare esistente alla data di adozione del preliminare di PUC (6/7/2000), nel limite del 20% del volume geometrico dell'edificio di cui all'art.70 della L.R.16/2008 ad uso residenziale o diverso dalla residenza purché nei limiti delle funzioni ammesse dalla relativa normativa d'ambito e purché ricompresa in edifici con caratteristiche prevalentemente residenziali; prevede inoltre la realizzazione di porticati privati, tettoie e terrazzi, ed eventuali nuove coperture, nei limiti stabiliti per la superficie accessoria come definita dall'art. 67 comma 3 della L.R. 16/2008. L'intervento di adeguamento funzionale r2 non incide sul carico urbanistico e pertanto non sono richiesti gli adeguamenti per parcheggi. Nei casi in cui l'adeguamento funzionale determini il superamento del limite del 20% del volume geometrico dell'edificio, lo stesso sarà comunque assentibile quale intervento di nuova costruzione ai sensi dell'art.15 comma 1 lettera b) della L.R. 16/2008.
- (r3) ampliamento del sottotetto a scopo abitativo e turistico-ricettivo entro il limite massimo del 20% del volume geometrico dell'edificio esistente di cui all'art.70 della L.R. 16/2008. Qualora l'ampliamento del sottotetto determini il superamento del limite del 20% del volume geometrico dell'edificio, lo stesso sarà comunque assentibile quale intervento di nuova costruzione ai sensi dell'art.15 comma 1 lettera b) della L.R. 16/2008. Il PUC individua negli elaborati P1 e P6 le zone e gli immobili in cui, ai sensi della L.R. 24/'01, anche con riguardo all'art.7 comma 2 punto 2 della citata legge, tale intervento è ammesso. Esso comprende il rialzamento dell'eventuale sottotetto già annesso all'unità immobiliare al fine di consentire l'adeguamento delle altezze interne ai requisiti minimi di abitabilità previsti dalla L.R. 24/'01 quando ne sia prevista destinazione abitativa o turistico-ricettiva. L'altezza massima consentita è quella derivante dall'incremento strettamente necessario al raggiungimento di un'altezza minima interna di ml.1,50, anche in deroga alle altezze massime previste nelle singole discipline d'ambito. E' prescritto il mantenimento della pendenza delle falde preesistenti ed è pertanto ammesso l'innalzamento della linea di colmo in misura conseguente. Qualora per ragioni tecniche sia necessario incrementare la pendenza delle falde rispetto a quelle esistenti non potrà comunque essere superata una pendenza del 35%. Non è ammesso il cambiamento di tipologia della copertura a padiglione. Nel caso vengano realizzate nuove unità immobiliari devono essere reperite le relative superfici per parcheggio. Ad eccezione degli edifici classificati A1 e A2 ai sensi del successivo art.11 comma 5 è ammessa la realizzazione di terrazzi a tasca, purché contenuta nel limite massimo del 10% della Sc della relativa unità immobiliare. E' prescritta la messa in opera di materiali e strutture che determinino il miglioramento delle prestazioni energetiche dell'edificio nelle misure previste dal vigente regolamento edilizio. Restano validi i casi di esclusione previsti all'art.7 comma 2 della L.R. 24/01 e ss. mm e ii., fatta salva, per gli ambiti di conservazione, l'individuazione degli ambiti di applicazione stabiliti dagli specifici articoli normativi. Le specifiche normative d'ambito individuano altresì le condizioni di carattere ambientale e paesaggistico cui l'intervento r3 è subordinato ai sensi dell'art.7 comma 1 della L.R. 24/01 e ss.mm e ii; a tal fine, nei territori facenti parte del "Parco della Collina" le attività di presidio e coltivazione del territorio connesse all'intervento r3, in quanto fattori di consolidamento della rete ecologica di cui all'elaborato P8, devono ritenersi assimiliate a standard urbanistici, alla luce dell'art.34 comma 1 lettera c) punto 2 della L.R. 36/'97 e ss.mm e ii.
- (r4) demolizione e ricostruzione; comprende la demolizione e successiva ricostruzione di un fabbricato esistente, intendendosi per tale la ricostruzione che rispetti i volumi originari fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica e quelle previste come obbligatorie dalle normative tecniche di settore, ivi incluse quelle relative all'efficientamento

energetico degli edifici, e, per gli immobili vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e ss. mm. e ii., purché sia rispettata anche la sagoma dell'edificio preesistente;
- (r5) ricostruzione di edifici; comprende gli interventi di ricostruzione e ripristino di edifici o parti di essi crollati o demoliti purché sia possibile accertarne l'originaria consistenza e sempreché, per gli immobili vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.e ii., non sia modificata la sagoma dell'edificio preesistente.

c) sostituzione edilizia di tipo A: comprende interventi di demolizione e ricostruzione di fabbricati in area urbana con la possibilità di spostamento all'interno del lotto originario e contestuale incremento del 25% della SA. La ricostruzione dovrà avvenire nel rispetto dell'altezza più frequente degli edifici immediatamente circostanti, da documentare mediante Studio Organico di Insieme, e dell'indice di permeabilità del suolo laddove previsto dalla disciplina dello specifico sottoambito, nonché dei requisiti energetici ed ecologici di cui al vigente Regolamento Edilizio. Nell'area urbana la contestuale delocalizzazione del fabbricato, che dovrà mantenere la destinazione d'uso esistente, al di fuori del lotto in ambito urbano omogeneo a quello di appartenenza, ovvero nelle aree di ricomposizione o distretti di trasformazione appositamente individuati (flessibilità "B"), è consentita, compatibilmente con gli usi in essi previsti, nei casi in cui l'edificio esistente ricada in zone a pericolosità idraulica o idrogeologica molto elevata o risulti incompatibile con le destinazioni di ambito o distretto previste nei quali non sia, per essi, già prevista la demolizione o trasformazione secondo i pertinenti schemi di organizzazione urbanistica. In tali casi l'incremento di SA ammesso è pari al 35% della SA esistente, nel rispetto: - dei limiti di altezza da determinare mediante SOI in analogia a quanto previsto per gli interventi r3; - dei limiti di permeabilità del suolo dello specifico ambito; - dei requisiti energetici ed ecologici previsti nell'ambito del vigente Regolamento Edilizio. In tali casi è necessario che all'atto della presentazione dell'istanza siano contestualmente individuati i termini del trasferimento del relativo credito edilizio secondo quanto stabilito dall'art.29 ter comma 4 della L.R. 36/'97 e ss. mm. e ii. L'area di pertinenza dell'edificio oggetto di trasferimento dovrà essere ceduta gratuitamente al Comune per finalità di miglioramento delle condizioni idrauliche e successiva destinazione ad urbanizzazioni e/o a funzioni di interesse pubblico. La sostituzione edilizia nelle aree del Parco della Collina è specificamente disciplinata nei rispettivi articoli.

d) sostituzione edilizia di tipo B: comprende interventi di demolizione e ricostruzione disciplinati nel contesto di aree di ricomposizione e distretti di trasformazione attraverso i parametri, gli indici e le prescrizioni di carattere urbanistico ed ecologico-ambientale contenuti negli specifici schemi di organizzazione urbanistica dell'elaborato P7.

e) ristrutturazione urbanistica: comprende interventi di sostituzione dell'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso disciplinati nel contesto di aree di ricomposizione e distretti di trasformazione mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale. I relativi indici, parametri e prescrizioni di carattere urbanistico ed ecologico-ambientale sono contenuti negli specifici schemi di organizzazione urbanistica dell'elaborato P7.

f) sopraelevazione dei fronti edilizi, è intervento equiparato alla nuova costruzione nel caso in cui la sopraelevazione comporti un incremento del volume geometrico come definito all'art.70 della L.R. 16/2008 e ss.mm. e ii., superiore al 20% dell'esistente, alla ristrutturazione o sostituzione edilizia negli altri casi, laddove si rendesse altresì necessaria la demolizione del fabbricato preesistente. Il PUC individua con apposito simbolo grafico gli edifici per i quali è ammessa la sopraelevazione di un piano, indipendentemente dagli indici di zona previsti, intesa come estensione in senso verticale di tutta la costruzione esistente, esclusi i manufatti di servizio che non sono in aderenza con l'edificio principale, per mezzo di un intervento attuato attraverso la formazione di un

organismo architettonico unitario. Tale intervento può essere realizzato mantenendo le preesistenti distanze da strade e confini di proprietà, fatte salve le norme del Codice Civile e nel rispetto della distanza minima tra pareti finestrate ai sensi del DM 1444/68; Tale intervento può essere attuato anche contestualmente ad interventi di adeguamento funzionale r2 o di sostituzione edilizia di tipo A, senza possibilità – ove non ricorrano condizioni di rischio idraulico o idrogeologico – di spostamento del sedime originario dell'edificio preesistente.

d) nuova costruzione; comprende l'edificazione ex novo di manufatti edilizi diversamente disciplinata nei diversi ambiti e distretti del PUC, ivi compresi i distretti i piani d'area e le aree di ricomposizione per i quali valgono indici, parametri e prescrizioni di carattere urbanistico ed ecologico-ambientale contenuti negli specifici schemi di organizzazione urbanistica degli elaborati P5 e P7. Comprende altresì gli interventi diversamente previsti dalle presenti norme che comportino ampliamento di edifici esistenti in superamento del limite del 20% del volume geometrico dell'edificio come definito dall'art.70 della L.R. 16/2008.

CAPO IV Disciplina delle destinazioni d'uso

Art. 7 - Criteri generali relativi alle destinazioni d'uso

1. Le destinazioni d'uso previste per gli interventi negli ambiti di conservazione e di riqualificazione e nei distretti di trasformazione sono articolate nei seguenti raggruppamenti funzionali.
a) residenza, comprensiva delle civili abitazioni, delle residenze in funzione della conduzione di attività rurali e delle residenze specialistiche per alloggi protetti per anziani, studenti, disabili, case famiglia e comunità civili, religiose, assistenziali, convitti, foresterie, alloggi di servizio per il personale di attività pubbliche, studi ed uffici professionali compatibili con la residenza, strutture ricettive all'interno di unità abitative ai sensi della vigente normativa regionale in materia di attività turistico-ricettive;
b) turistico-ricettiva, comprensiva delle strutture ricettive alberghiere ed extralberghiere definite dalla vigente normativa regionale in materia;
c) produttiva e direzionale, comprensiva delle attività artigianali di produzione di beni e servizi, delle attività industriali, logistiche per il trasporto, la movimentazione, il deposito di merci e prodotti, la distribuzione all'ingrosso delle merci, delle attività terziarie e delle attività direzionali separate dalle sedi operative delle imprese e delle attività per la produzione, lo stoccaggio e la distribuzione di energia anche da fonti rinnovabili;
d) commerciale, comprensiva delle attività per la distribuzione al dettaglio, delle attività di servizio alla persona ed all'impresa e dei pubblici esercizi, definite dalla vigente normativa regionale in materia;
e) rurale, comprensiva delle attività di produzione agricola, lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione diretta dei prodotti agricoli, delle attività di allevamento, lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione diretta dei prodotti di allevamento, delle attività di coltivazione, lavorazione e trasformazione dei prodotti della filiera del bosco;
f) autorimesse e rimessaggi, comprensiva delle autorimesse, box e parcheggi all'aperto di natura non pertinenziale rispetto ad altre destinazioni d'uso, rimessaggi per veicoli o rimorchi ad uso privato, per imbarcazioni ed attrezzature per la nautica, magazzini e depositi ad uso privato non funzionali ad attività appartenenti alle altre destinazioni d'uso;
g) servizi, comprensiva delle attività per i servizi pubblici anche in regime convenzionato per l'uso pubblico, dei servizi speciali per le installazioni logistiche del trasporto pubblico, dei mercati annonari e dei macelli pubblici. Le destinazioni d’uso dei servizi pubblici con i relativi parametri sono indicate ai successivi artt. 34 e 35.

- Sono ricomprese nei servizi alla persona le seguenti attività e funzioni, anche a carattere privato, in quanto ad essi riconducibili: asili nido, centri di accoglienza, centri di comunità, residenze assistenziali, centri diurni, servizi di assistenza domiciliare, ambulatori medici e paramedici, professioni sanitarie non mediche, servizi sociali e socio-assistenziali, servizi sanitari, servizi ricreativi per l’infanzia, centri benessere, servizi estetici e di bellezza, parrucchieri, farmacie, parafarmacie, sedi associative, culturali, di ricerca e religiose.

Art. 8 - Mutamento della destinazione d'uso

1. La destinazione d'uso di un fabbricato o di una unità immobiliare è quella prevalente in termini di superficie agibile o di superficie coperta come risultante dal pertinente titolo abilitativo edilizio o, in assenza o indeterminatezza del titolo, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento oppure da altri atti probanti successivi all'accatastamento.
2. Il PUC, in base all'art.13 comma 2 della L.R. 16/2008, stabilisce all'art. 5 comma 11 e nell'ambito dei pertinenti articoli normativi e dell'elaborato P7 limitazioni relative alle destinazioni d'uso facenti parte dello stesso raggruppamento funzionale e conseguentemente ad interventi comportanti il passaggio da una forma di utilizzo all'altra all'interno dello stesso raggruppamento funzionale nell'ambito di interventi di sostituzione edilizia e di nuova costruzione di edifici, ovvero comunque per assicurare la compatibilità di tali interventi con la normativa in materia di tutela dell'ambiente urbano (ivi inclusi i principi di coerenza con la "Salute e qualità della vita" così come richiamati al p.to 2.1.10 dell'allegato B alla L.R. 32/2012 e ss. mm. e ii. – aggiornamento marzo 2013). Tali limitazioni operano, in base ai predetti principi, negli ambiti di conservazione e nelle aree di ricomposizione e distretti di trasformazione in cui vengono previste le specifiche destinazioni d'uso ammesse, fatte salve le relative flessibilità espressamente indicate.
3. Mutamenti di destinazione d'uso da categorie funzionali a funzioni commerciali afferenti alla tipologia di media struttura di vendita sono consentiti solo con il reperimento della dotazione minima differenziale di aree a parcheggio secondo le indicazioni di cui al successivo art. 9.
4. Per le nuove costruzioni ove sono previste diverse destinazioni d'uso, la dotazione minima di parcheggi dovrà essere computata proporzionalmente alle varie destinazioni.
5. Fatto salvo il disposto di cui all'art.5 comma 11 non sono considerati mutamenti di destinazione d'uso, e non sono quindi assoggettati ad alcun provvedimento abilitativo, gli eventuali usi diversi dei locali, purché non interessino più del 30% della SA dell'unità immobiliare e purché non superino i 30 mq per ogni unità immobiliare.

Art. 9 - Dotazione minima di parcheggi privati pertinenziali

1. In tutti gli interventi di nuova costruzione, sostituzione edilizia di tipo A e B, ristrutturazione urbanistica, devono essere previsti spazi di parcheggio privato pertinenziale nelle misure minime indicate nella seguente tabella per le relative destinazioni d'uso.

Destinazioni d'uso	Quota parcheggio pertinenziale
a) residenza, comprensiva delle civili abitazioni, delle residenze in funzione della conduzione di attività rurali e delle residenze specialistiche per alloggi protetti per anziani, studenti, disabili, case famiglia e comunità civili, religiose, assistenziali, convitti, foresterie, alloggi di servizio per il personale di attività pubbliche, studi ed uffici professionali compatibili con la residenza, strutture ricettive all'interno di unità abitative ai sensi della vigente normativa regionale in materia di attività turistico-ricettive;	35 mq/100 mq SA
b) turistico-ricettiva, comprensiva delle strutture ricettive alberghiere ed extralberghiere definite dalla vigente normativa regionale in materia;	alberghiere: 1 posto auto ogni camera/locale di pernottamento

	Extralberghiere: 35 mq/100 mq SA
c) produttiva, comprensiva delle attività artigianali di produzione di beni e servizi, delle attività industriali, logistiche per il trasporto, la movimentazione, il deposito di merci e prodotti, la distribuzione all'ingrosso delle merci, e delle attività per la produzione, lo stoccaggio e la distribuzione di energia anche da fonti rinnovabili;	30 mq/100 mq SA
d) attività terziarie e attività direzionali separate dalle sedi operative delle imprese	SA<500 mq : 35mq/mq SA
	SA>500 mq : 60mq/mq SA
e) commerciale, comprensiva delle attività per la distribuzione al dettaglio definite dalla vigente normativa regionale in materia;	**Medie strutture di vendita**
Alimentari	2,5 mq Sup parcheggio/mq SNV
Non Alimentari	0,80 mq Sup parcheggio/mq SNV
	Esercizi di vicinato
In ambiti di conservazione	1 posto auto
In altri ambiti e/o distretti	1,5 mq/mq SNV
f) attività di servizio alla persona ed all'impresa	35mq/100 mq SA
g) pubblici esercizi	35mq/100 mq SA

2. I valori sopra indicati devono intendersi come valori minimi inderogabili, che nell'ambito degli elaborati normativi di piani d'area (elaborato P5), distretti di trasformazione e aree di ricomposizione (elaborato P7) possono essere aumentati e diversamente disciplinati in ragione delle specifiche esigenze e funzioni in essi definite.
3. Fatto salvo quanto previsto al successivo art. 38 comma 6, e fermo restando quanto stabilito all'art. 5 comma 11, i parcheggi privati pertinenziali possono essere ricavati nelle costruzioni stesse ovvero in aree di pertinenza dell'edificio entro un raggio di ml. 500, oppure promiscuamente, o anche su aree che non facciano parte del lotto, e siano asservite all'edificio con vincolo di destinazione a parcheggio a mezzo di atto trascritto. Tali superfici ricavate in struttura non sono computate ai fini del calcolo della SA e concorrono alla determinazione dell'altezza massima dell'edificio.
4. Per ogni nuova unità immobiliare a destinazione residenziale o assimilabile di cui alla precedente lettera a), deve essere garantito almeno un posto auto, ad esclusione di quelle derivanti da frazionamenti di unità immobiliari esistenti, fermo restando quanto previsto al all'art. 19 comma 6 della L.R. 16/2008.
5. In tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che comportino incremento del carico urbanistico, quando sia dimostrata l'impossibilità, per mancata disponibilità di spazi idonei ad assolvere all'obbligo di reperire gli spazi per parcheggi di cui alla precedente tabella, è possibile il versamento al Comune di una somma equivalente al valore di mercato di detti parcheggi. Negli

interventi che prevedano l'insediamento di esercizi di vicinato in nuclei storici collinari o nei tessuti della campagna abitata, laddove sia necessario reperire una quota minima di parcheggio a servizio delle attività, il comune, sentito il parere dell'Ufficio Mobilità, a fronte della eventuale monetizzazione della quota di parcheggio prevista, potrà riservare alla sosta dei clienti dell'esercizio una quota di parcheggio pubblico esistente in prossimità dell'esercizio stesso. Negli interventi soggetti a PUO devono in ogni caso essere verificate le dotazioni di standard previste dal DM 1444/68 e successive modifiche.

6. Al fine di un miglioramento delle generali condizioni di accessibilità e di sosta degli ambiti di conservazione in area urbanizzata nei terreni liberi o pertinenziali di fabbricati in essi ricadenti è ammessa la realizzazione di garage interrati privati anche pertinenziali nella misura minima di 8 posti auto, purché alla realizzazione degli stessi non corrisponda una riduzione degli esistenti spazi pubblici di parcheggio per la realizzazione degli accessi superiore a 2 posti auto e purché nei relativi progetti siano garantite idonee misure di mitigazione ambientale e il corretto inserimento architettonico dei manufatti. In particolare la parte soprastante i manufatti dovrà essere destinata a parcheggi pubblici se direttamente accessibile dalla strada, a spazi attrezzati di uso pubblico se accessibile solo personalmente.

TITOLO II Istituti di attuazione del PUC e componenti del Piano Urbanistico Comunale

CAPO V Ambiti di conservazione ed emergenze

Art. 10 - Emergenze storiche, architettoniche, testimoniali e ambientali

(L.R. 36/'97: Ambiti di conservazione)

1. Nel PUC sono individuate le emergenze di interesse storico, architettonico e testimoniale, i complessi archeologici e le emergenze naturalistico-ambientali che rappresentano la memoria e l'identità culturale e ambientale del territorio comunale.

Tali emergenze sono:

a) gli edifici e/o complessi monumentali di valore storico e architettonico

- sono gli edifici e/o complessi di valore storico e architettonico vincolati ai sensi dell'art. 10 del D. Lgs 42/2004 e quelli ad esso assimilati dal PUC;

- sono ammessi gli interventi di restauro nonché quelli consentiti dalla competente Soprintendenza;

- sono ammesse le destinazioni d'uso previste nel rispettivo ambito di appartenenza purché compatibili con i caratteri architettonici e distributivi dell'edificio;

b) gli edifici isolati di valore storico, architettonico e/o documentario

- sono gli edifici isolati di valore storico, architettonico e/o documentario classificati A1, A2, A3 esterni al perimetro degli ambiti di conservazione insediati di cui al successivo art. 11, inclusi gli edifici moderni di particolare valore architettonico-testimoniale e gli edifici di archeologia industriale, per i quali si applicano le modalità operative previste al comma 5 del medesimo articolo, fermo restando che tali edifici non possono essere demoliti in quanto di valore sotto il profilo della disciplina paesistica di cui all'art.25 comma 2 lettera e) della L.R. 36/'97, e dell'art. 28 comma 4 lettera b) della medesima legge. Sono ammesse le destinazioni d'uso previste nel rispettivo ambito di appartenenza purché compatibili con i caratteri architettonici e distributivi dell'edificio. Nei confronti della classificazione degli edifici vale il disposto di cui all'art.11 comma 6.

c) i giardini e parchi pubblici di valore ambientale

- comprende i giardini e i parchi pubblici che presentano caratteristiche storiche, paesaggistiche ed ambientali di valore;

- è prevista la conservazione/ripristino delle originarie caratteristiche per quanto riguarda l'aspetto vegetazionale e dell'architettura dei giardini, nonché il restauro delle opere di arredo quali, ad esempio: percorsi; scalinate; balaustre; statue, sculture, cancellate in ferro battuto; pergolati; vasi decorativi; grottaglie; ecc.;

d) organismi di villa

- comprende i giardini e i parchi che fanno parte di organismi di villa e gli edifici in esse compresi, ad eccezione di quelli individuati dal PUC quali edifici isolati di valore storico, architettonico e/o documentario di cui alla precedente lettera b);

- per i giardini e parchi è prevista la conservazione/ripristino delle originarie caratteristiche relative all'aspetto vegetazionale e dell'architettura dei giardini senza alterare la qualità ambientale dei luoghi, nonché il restauro delle opere di arredo quali, ad esempio: percorsi; scalinate; statue, sculture, balaustre; cancellate in ferro battuto; pergolati; vasi decorativi; grottaglie ecc.;

- per gli edifici principali e su quelli pertinenziali non individuati nella precedente lettera b), sono previsti interventi fino alla ristrutturazione r2 purché rispettosi dei caratteri storico-architettonici degli stessi, ivi inclusi gli eventuali elementi di pregio interni all'edificio;

- è ammesso l'uso residenziale, quello turistico-ricettivo, di servizio alla persona e per attrezzature culturali, socio-sanitarie e religiose;

e) percorsi di valore storico, paesistico e ambientale

- comprende il sistema delle percorrenze come individuato nelle tavole P1 e P9 (Alta Via del Golfo, "Frecce", gradonate e sentieri);

- sono previsti: interventi di restauro dei muri di contenimento e di bordo e delle pavimentazioni, laddove questi rivestano valore storico-ambientale e comunque quando si tratti di pavimentazioni e muri in pietra, cancellate, balaustre, vegetazione di pregio e simili, conservando le caratteristiche geometriche dei tracciati e delle pendenze;

- I tracciati di tali percorrenze devono ritenersi a tutti gli effetti di uso pubblico. Non sono pertanto ammessi interventi che ne limitino o ostacolino la percorribilità; è comunque vietato trasformare in tutto o in parte i percorsi in strade;

f) grotte e aree carsiche (di cui alla carta geomorfologica)

- è vietato qualsiasi intervento che non sia rivolto alla preservazione e al restauro delle caratteristiche idro-geomorfologiche ed ecologico-ambientali (L.R. n. 39/2009).

g) le emergenze storico-ambientali del parco collinare individuate nella tavola P1 quali "Elementi notevoli di valore storico ambientale" per le quali sono previsti esclusivamente interventi di restauro, i Manufatti Emergenti individuati dal PTCP per cui valgono le rispettive norme, le emergenze del paesaggio rurale, nonché le emergenze archeologiche come individuate nel "Documento per il PUC del Comune della Spezia" della Soprintendenza per i Beni Archeologici della Liguria (Prot. N.1431 – class.34.19.01/3.6 del 7/3/2012), per le quali è necessario il rispetto della legislazione vigente di cui al D. Lgs. 42/2004 e del D. Lgs. 163/2006. Per tali emergenze sono ammessi esclusivamente usi compatibili con la conservazione del loro valore storico-architettonico e con la loro pubblica fruibilità.

h) le emergenze storico-ambientali in area urbanizzata come individuate nella tavola P1, per le quali sono previsti esclusivamente interventi di manutenzione e restauro.

i) i sistemi idrografico (corsi d'acqua) ed idrogeologico, per i quali devono essere previsti interventi di conservazione e delle caratteristiche naturalistico-ambientali e di miglioramento delle condizioni idrauliche e idrogeologiche;

Art. 11 - Ambiti di conservazione insediati

(L.R. 36/'97: Ambiti di conservazione)

1. Comprende le parti insediate della città esistente e del Parco della Collina a prevalente carattere abitativo che costituiscono la storia dell'insediamento della Spezia: i nuclei storici collinari, gli aggregati storici collinari, il centro storico, il tessuto storico del quartiere dei Colli, la città ortogonale novecentesca, i nuclei storici periferici, i tessuti centrali dei quartieri, i nuclei storici costieri, i quartieri di edilizia poplare storica.
2. In tali ambiti, fatto salvo quanto prescritto dall'art.5 comma 11 circa le dorsali urbane e di quartiere, sono sempre ammesse le seguenti destinazioni d'uso di base:
a) residenza, comprensiva delle civili abitazioni, delle residenze specialistiche per alloggi protetti per anziani, studenti, disabili, case famiglia e comunità civili, religiose, assistenziali, convitti, foresterie, alloggi di servizio per il personale di attività pubbliche, studi ed uffici professionali compatibili con la residenza, strutture ricettive all'interno di unità abitative ai sensi della vigente normativa regionale in materia di attività turistico-ricettive;
b) turistico-ricettiva, comprensiva delle strutture ricettive alberghiere ed extralberghiere definite dalla vigente normativa regionale in materia;
c) attività terziarie a carattere diffusivo e integrate nel tessuto di appartenenza, comunque con SA < 500 mq, attività artigianali di servizio e laboratori e magazzini per arti e mestieri compatibili con la residenza (esclusi inquinanti e rumorose);
d) commerciale, limitatamente agli esercizi di vicinato, di pubblico esercizio e di servizio alla persona;
e) servizi pubblici di cui al successivo art.34 limitatamente al riuso di edifici esistenti.

3. In relazione ai caratteri morfologico-ambientali degli insediamenti storici il PUC individua sottoambiti di conservazione all'interno dei quali sono previste, oltre alle destinazioni comuni del precedente comma, specifiche destinazioni d'uso caratterizzanti.
4. Nell'album P6 "Modalità operative e presenza di elementi architettonici degli ambiti di conservazione in area urbanizzata" nei sottoambiti di cui al precedente comma terzo ogni singolo edificio è classificato in funzione del valore storico, architettonico e documentario dominante, stabilendo per ognuno di essi differenti modalità operative e di conservazione/ripristino di eventuali elementi architettonici. Eventuali edifici che per errore non risultassero individuati, ivi inclusi gli edifici facenti parte del territorio di Tramonti per i quali dovrà essere conseguito il nulla osta dell'Ente Parco Nazionale delle Cinque Terre, verranno classificati sulla base della documentazione di cui al successivo punto 6.

5. Le modalità operative previste per ciascuna categoria di edificio sono le seguenti:
- A1 - edifici e/o complessi monumentali di valore storico e architettonico vincolati ai sensi dell'art. 10 del D. Lgs.42/2004 e quelli ad esso assimilati;
- subordinatamente all'ottenimento del nulla osta della competente Soprintendenza sono ammessi gli interventi di restauro, nonché quelli eventualmente indicati dalla competente Soprintendenza stessa;
- A2 - edifici e/o complessi di valore storico, architettonico e/o documentario;

- sono ammessi gli interventi fino alla ristrutturazione r1 limitatamente al recupero dei sottotetti ai sensi della LR 24/01, senza incremento di altezza dell'edificio, e al riallineamento di volumi e superfetazioni di cui al precedente art. 6;
- A3 - edifici di valore ambientale e documentario e quelli di impianto storico che hanno subito trasformazioni non rilevanti, edifici di archeologia industriale, edifici moderni di valore architettonico-testimoniale;
- sono ammessi gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia r1 di cui al precedente art. 6;
- A4 - edifici di impianto storico alterati o tipomorfologicamente modificati e con linguaggio architettonico occasionale;
- sono ammessi gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia r1, r2, r3 di cui al precedente art. 6. La ristrutturazione edilizia r3 è esclusa lungo le dorsali del centro storico e nei nuclei storici periferici ad eccezione di quelli individuati nell'album P6 tra quelli assoggettati ad "Interventi sulle coperture";
- B1- edifici recenti compatibili con il tessuto storico di appartenenza;
- sono ammessi gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia r1, r2, r3 di cui al precedente art. 6. La ristrutturazione edilizia r3 è esclusa lungo le dorsali del centro storico e nei nuclei storici periferici ad eccezione di quelli individuati nell'album P6 tra quelli assoggettati ad "Interventi sulle coperture";
- B2 - edifici recenti non compatibili con il tessuto storico di appartenenza;
- sono ammessi gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia r1 e r3, nonché la sostituzione edilizia di tipo A di cui al precedente art. 6 nel rispetto delle altezze e dei caratteri morfologico-ambientali dell'edilizia storica circostante, da documentarsi mediante Studio Organico di Insieme; eventuali interventi di ristrutturazione r2 potranno essere assentiti, previa valutazione dell'Ufficio del Piano Urbanistico Comunale, se accompagnati da interventi di riqualificazione architettonica complessiva del fabbricato esistente finalizzati alla sua integrazione volumetrica e architettonica nel tessuto di appartenenza;
- nei casi espressamente indicati con apposita simbologia grafica, sono ammessi gli interventi di sopraelevazione dei fronti edilizi di cui all'art. 6 comma 1 lettera f);

6. Su tutti gli edifici classificati A, sulla base di un approfondito rilievo storico-critico dell'immobile eseguito dagli operatori, potranno essere riviste le modalità di intervento (sull'intero edificio o su parti di esso), qualora venissero messe in evidenza carenze di conoscenza o di giudizio imputabili agli studi del PUC relativamente ad elementi e componenti architettonici. In tal caso, qualora da suddette analisi dovesse risultare per l'intera unità edilizia o su parte significativa di essa un valore diverso da quello attribuito dal PUC, il funzionario dirigente responsabile, sentito l'Ufficio del Piano Urbanistico Comunale, può assentire l'applicazione di una diversa modalità di intervento per la parte di edificio interessata. Le analisi storico-critiche di dettaglio eseguite dagli operatori al fine di rivedere la classificazione assegnata al singolo immobile dovranno essere basate sulla seguente documentazione:

a) rilievo completo dell'immobile in scala non inferiore a 1:100, comprendente piante, prospetti e sezioni;
b) particolari degli eventuali elementi architettonici decorativi in scala 1:50/1:20;
c) documentazione fotografica relativa a tutti i prospetti dell'edificio e degli ambienti interni principali (vano scala, parti comuni dell'edificio), nonché di dettaglio in riferimento a particolari decorativi e materiali costruttivi;
d) documentazione catastale, cartografica o relativa a pregressi titoli abilitativi recante lo stato dell'immobile antecedente il 1940
e) relazione descrittiva.

8. Negli ambiti di conservazione di cui al presente articolo la costruzione di garage interrati è ammessa alle condizioni previste all'art. 9, comma 5.

CAPO VI - PARCO DELLA COLLINA

Art. 12 – Nuclei storici collinari

(Assetto insediativo PTCP: NI MA / L.R. 36/'97: Ambiti di conservazione)

1. Comprende i nuclei della collina che costituiscono componente essenziale della storia del territorio della Spezia, costituiti prevalentemente da edilizia storica in forma concentrata a vario sviluppo morfologico, generalmente collocati su versanti e promontori di crinale: Pitelli, San Venerio, Sarbia, Biassa, Campiglia.
2. In tali nuclei, oltre le destinazioni d'uso di base definite all'art.11, è ammessa la destinazione d'uso rurale, comprensiva delle attività di produzione agricola, lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione diretta dei prodotti agricoli, delle attività di allevamento, lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione diretta dei prodotti di allevamento, delle attività di coltivazione, lavorazione e trasformazione dei prodotti della filiera del bosco.
3. Negli edifici esistenti gli interventi sugli stessi sono disciplinati sulla base dell'art. 11 e dell'elaborato P6.
4. Nel caso in cui vengano insediate o siano esistenti funzioni di pubblico esercizio, è riconosciuta la possibilità di ampliamento del 20% della SA con un massimo di 16 mq. Tale ampliamento è realizzabile, se in contrasto con la modalità operativa dell'edificio stabilita dall'elaborato P6 in base all'art.11 o se non attuabile in loco per motivi di rispetto delle distanze legali, mediante trasferimento del pertinente diritto edilizio in favore di edifici ricadenti nello stesso nucleo su edifici dello stesso nucleo ove la specifica modalità operativa sia compatibile, oppure nell'ambito dei "tessuti edilizi della campagna abitata", o delle "Aggregazioni edilizie in territorio extraurbano" facenti parte dello stesso organismo territoriale elementare o – in carenza di tali ambiti nell'OTE di appartenenza - nell'organismo territoriale elementare limitrofo. Tale ampliamento, nel rispetto delle soglie massime raggiungibili per edificio (250 mq SA riferite per un massimo di tre unità abitative per edificio) e delle altezze massime (2 piani fuori terra, Hmax=7,00 ml) è cumulabile, anche ad uso residenziale, con altre potenzialità di incremento della SA riconosciute ai medesimi edifici nelle rispettive discipline d'ambito, senza che per la parte in trasferimento sia necessario ottemperare al proporzionale asservimento e coltivazione di suolo altrimenti prescritto dalle pertinenti norme d'ambito. Alle stesse condizioni, nel caso di insediamento di servizi alla persona o di commercio di vicinato tale percentuale di ampliamento è aumentata al 50% fino ad un massimo di 25 mq della SA esistente dell'unità immobiliare interessata. Tale possibilità è disciplinata attraverso la stipula di un pertinente atto di vincolo all'esercizio delle attività previste per una durata non inferiore ad anni 10. Alla fine di tale periodo l'immobile oggetto di mutamento d'uso, conserverà comunque la destinazione d'uso conseguita, in quanto la stessa costituisce elemento di qualificazione sociale e ambientale dell'insediamento. La destinazione d'uso della SA in ampliamento trasferita potrà essere ricondotta alle funzioni previste nei "tessuti edilizi della campagna abitata" o nelle "aggregazioni edilizie in territorio extraurbano" in cui ricadono gli edifici oggetto di ampliamento.
5. Nell'elaborato "Schede di recupero dei fabbricati in stato di abbandono nei borghi storici collinari" vengono identificati, per i nuclei storici di Biassa e Campiglia, gli edifici in condizioni di fatiscenza ed abbandonati di cui è previsto il recupero esclusivamente a funzioni di abitazione primaria, turistico-ricettive, di servizio alla persona. Al recupero esclusivo a tali funzioni di edifici abbandonati e/o in condizioni di rudere viene attribuita una potenzialità di ampliamento edilizio pari al 10% della SA complessivamente recuperata da poter trasferire, tramite pertinente atto, su immobili ricadenti nell'ambito dei "tessuti edilizi della campagna abitata" o delle "Aggregazioni edilizie in territorio extraurbano" facenti parte dello stesso organismo territoriale elementare o – in carenza di tali ambiti - nell'organismo territoriale elementare limitrofo. Tale ampliamento, nel

limite massimo ammissibile di SA per edificio (250 mq SA riferite ad un massimo di tre unità abitative per edificio) e delle altezze massime (2 piani fuori terra, Hmax=7,00 ml) è cumulabile con altre potenzialità di incremento della SA riconosciute ai medesimi edifici nelle rispettive discipline d'ambito, senza che per la quota in trasferimento sia necessario ottemperare al proporzionale asservimento e coltivazione di suolo. Tale possibilità è disciplinata attraverso la stipula di un pertinente atto di vincolo al mantenimento delle destinazioni d'uso previste per l'immobile oggetto di recupero per una durata non inferiore ad anni 10. Alla fine di tale periodo l'immobile oggetto di recupero, conserverà comunque la destinazione d'uso ad abitazione primaria, turistico-ricettiva o di servizio alla persona, in quanto la stessa costituisce elemento di qualificazione sociale e ambientale dell'insediamento.

Art. 13 – Aggregati storici collinari

(Assetto insediativo PTCP: NI MA / L.R. 36/'97: Ambiti di conservazione)

1. Sono insediamenti di dimensioni inferiori a quelle dei nuclei ma che presentano rilevante valore storico architettonico e paesaggistico, e sono costituiti da varie forme di aggregazione edilizia: Carozzo, Isola, Stra, Quercedo, Fornello, Torracca, Foce, Sommovigo, Sant'Anna, Bersedo, Vignale, Ronco, Cozzano, Coregna, Il Piano, Fabiano Alto, Proffiano, Antoniana.
2. In tali aggregati, oltre le destinazioni d'uso di base definite all'art.11, è ammessa la destinazione d'uso rurale, comprensiva delle attività di produzione agricola, lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione diretta dei prodotti agricoli, delle attività di allevamento, lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione diretta dei prodotti di allevamento, delle attività di coltivazione, lavorazione e trasformazione dei prodotti della filiera del bosco.
3. 3. Gli interventi sugli edifici sono disciplinati sulla base dell'art. 11 e del relativo elaborato P6

Art. 14 – Fortificazioni ed altri complessi di valore storico e documentario

(Assetto insediativo PTCP: ME/SME / L.R. 36/'97: Ambiti di conservazione)

1. Costituiscono complessi di valore storico e documentario che comprendono il sistema delle fortificazioni vincolati ai sensi dell'art. 10 del D. Lgs. 42/2004 e quelli ad esso assimilati;

- attraverso la redazione di PUO, per i forti sono consentite destinazioni d'uso per servizi alla persona, turistico-ricettive e di pubblico esercizio, attività sportive e ludico-ricreative, culturali e associative compatibilmente con i caratteri architettonici esistenti. Nelle aree di pertinenza delle fortificazioni potranno, nell'ambito del medesimo PUO, essere previste quote di nuova edificazione per finalità turistiche e di servizio, complementari turistiche, sportivo-ricreative e didattiche, condizionate al contestuale recupero delle strutture esistenti e alla loro pubblica fruibilità. Il dimensionamento di eventuali nuove strutture, oltre le necessarie superfici accessorie da dimensionarsi sulla base delle specifiche esigenze di esercizio, dovrà essere preceduto da uno specifico studio di sostenibilità paesistico-ambientale da elaborarsi sulla base delle previsioni contenute nel "Programma di Valorizzazione delle Fortificazioni del Golfo della Spezia" (Elaborato P18)

- per le strutture già alienate e recuperate a funzioni turistiche o di ristorazione alla data di adozione della presente modifica di PUC è ammessa l'integrazione funzionale delle stesse, nell'ambito del recupero delle strutture esistenti, con destinazioni residenziali esclusivamente destinate all'alloggio dei proprietari/gestori, e ricettive extralberghiere.

Art. 15 – Tessuti edilizi della campagna abitata

(Assetto insediativo PTCP: IS MA saturo / L.R. 36/'97: Ambiti di riqualificazione)

1. Comprende il sistema dell'espansione edilizia consolidata e sparsa collinare che, per gli specifici caratteri paesaggistici conseguiti, e alla luce dei processi territoriali descritti nella descrizione fondativa, nel rapporto ambientale e nei relativi allegati deve considerarsi satura agli effetti della realizzazione di nuovi edifici abitativi, fatta salva la possibilità di realizzare ampliamenti di quelli esistenti e accessori agricoli di modeste dimensioni.
2. Le funzioni ammesse sono la residenza, le attività turistico-ricettive, di pubblico esercizio, commerciali, limitatamente ad esercizi di vicinato, di servizio, di servizio alla persona, produttive limitatamente all'artigianato di servizio, rurali.
3. Sono ammessi tutti gli interventi di ristrutturazione edilizia sugli edifici esistenti. Non è ammessa la realizzazione di nuovi edifici residenziali, ma solo l'ampliamento di quelli esistenti. Fermo restando quanto previsto all'art.5 comma 3, all'ampliamento degli edifici esistenti, comunque fino al raggiungimento di un massimo di 250 mq di SA per un massimo di tre unità abitative e con un'altezza massima di 2 piani fuori terra (Hmax=7,00 ml) per edificio, possono concorrere i terreni individuati nell'ambito del presente articolo con un IUI pari a 0,01 mq/mq. Possono altresì concorrere all'ampliamento, cumulativamente rispetto ai precedenti previa presentazione di un PAMAA integrato da progetto urbanistico di riqualificazione paesaggistica, i terreni disciplinati nell'ambito dei "Territori del sistema rurale insediato del parco collinare" secondo le regole e le condizioni specificate all'art.18, purché facenti parte del medesimo Sub-OTE.
4. Nel caso di mutamento d'uso a funzioni commerciali di vicinato o di servizi alla persona, è ammesso un ampliamento *una tantum* degli edifici, oltre quelli già previsti dalla presente norma, pari al 20% della SA dell'unità immobiliare esistente destinata allo svolgimento dell'attività, con l'esclusione degli edifici classificati A2 e A3. Nel caso di edifici classificati A2 e/o A3 o nel caso di impossibilità realizzative in sito per ragioni derivanti da vincoli sovraordinati o da limiti di distanze, tale SA aggiuntiva potrà essere trasferita, tramite pertinente atto, ad edifici terzi facenti parte dei tessuti della campagna abitata nella stessa Sub-OTE, nell'ambito delle destinazioni d'uso consentite, nel rispetto del limite massimo di 250 mq di SA per un massimo di tre unità abitative per edificio e di altezza massima di 2 piani fuori terra (H.max=7,00 ml) previa stipula di un pertinente atto di vincolo all'esercizio delle attività previste per una durata non inferiore ad anni 10.
5. Fermo restando quanto stabilito all'art. 38 comma 6, il mutamento della destinazione d'uso a fini turistico-ricettivi, ed anche l'avvio di attività di tipo affittacamere, Bed & Breakfast, case e appartamenti per vacanze, di cui agli artt. 20, 21 e 22 della L.R. 32/2014, sono ammessi a condizione che venga garantita la coltivazione di terreno, previa presentazione di relazione agronomica, nella proporzione minima di 60 mq di terreno in proprietà per ogni mq di SA destinata a tale attività. Per l'avvio di attività agrituristiche valgono i criteri e le prescrizioni della L.R. 37/2007. I terreni asservibili

potranno essere individuati, oltre che nell'ambito di appartenenza, anche nell'ambito dei "Territori del sistema rurale insediato del parco collinare" facenti parte dello stesso OTE.

6. L'ampliamento a fini turistico ricettivi, di agriturismo e di ristorazione è ammesso nella misura del 10% della SA, fermo restando quanto previsto all'art. 38 comma 6 delle presenti norme, e comunque a condizione che venga garantita la coltivazione di una superficie di terreno pari a 60 mq ogni mq di SA complessivamente destinata a tale funzione, esistente e in progetto, alle stesse condizioni di cui al comma precedente.
7. Per la realizzazione dei manufatti agricoli si applica quanto previsto all'art.18 comma 9.
8. Nel caso in cui un edificio esistente risulti ubicato in una zona a rischio idrogeologico molto elevato, lo stesso potrà essere oggetto di sostituzione edilizia di tipo A con ricollocazione su terreni in condizioni di sicurezza idrogeologica all'interno di tessuti edilizi della campagna abitata anche non facenti parte dello stesso OTE, nel rispetto del limite di altezza massima di 2 piani fuori terra (Hmax 7 ml). L'originaria area di sedime e di pertinenza dell'edificio oggetto di sostituzione dovrà essere destinata a coltivazione nell'ambito delle colture agrarie caratteristiche del territorio collinare (oliveto, vigneto, orticolo) e sistemata con assetti coerenti con quelli del paesaggio limitrofo, previa stipula di pertinente atto con il comune, o, in alternativa, ceduta a titolo gratuito al comune stesso che dovrà destinarla agli stessi usi nell'ambito delle modalità previste per il progetto "campagna urbana e del bosco pubblico" di cui all'art.22.
9. Nei casi diversi da quelli di cui al comma precedente, con l'esclusione degli edifici classificati A1, A2 o A3 per i quali non è ammessa la demolizione, sono assentibili interventi di sostituzione edilizia di tipo A nel rispetto dell'altezza massima di 2 piani fuori terra (Hmax=7,00 ml.) e del numero massimo di tre unità abitative per edificio, a condizione che venga contestualmente presentato un "PAMAA integrato", come meglio definito al successivo art.18 comma 3 delle presenti norme, che preveda l'asservimento e la coltivazione di terreno in proprietà nella misura di 50 mq ogni mq di SA complessivamente conseguibile, esistente e in ampliamento. L'edificio di nuova realizzazione risultante, potrà essere ricollocato all'interno di tessuti edilizi della campagna abitata facenti parte dello stesso OTE, purché gli stessi non risultino ricadenti in regime IS MA CPA del livello locale del PTCP. I terreni asservibili potranno essere reperiti anche nell'ambito dei circostanti territori del sistema rurale insediato facenti parte della stessa OTE. L'originaria area di sedime e di pertinenza dell'edificio oggetto di sostituzione dovrà essere destinata a coltivazione nell'ambito delle colture agrarie caratteristiche del territorio collinare (oliveto, vigneto, orticolo) e sistemata con assetti coerenti con quelli del paesaggio limitrofo, previa stipula di pertinente atto con il comune.
10. E' ammessa la realizzazione di accessi meccanizzati per l'abbattimento di barriere architettoniche e per il miglioramento dell'accessibilità purché ciò non comporti alterazioni significative al paesaggio circostante.
11. E' ammessa l'installazione di impianti di tipo mini-eolico.

Art. 16 - Aggregazioni edilizie in territorio extraurbano

(Assetto insediativo PTCP: IS MA saturo / L.R. 36/'97: Territorio di presidio ambientale)

1. Consistono di aggregazioni di edifici in area extraurbana relativamente più dense dell'edilizia sparsa o isolata circostante. Mediante l'applicazione delle modalità, delle condizioni e dei parametri previsti al successivo art. 18, è consentito l'ampliamento degli

edifici residenziali esistenti fino al raggiungimento di una SA massima di 250 mq con un numero massimo di tre unità abitative.
2. Fermo restando quanto previsto all'art. 38 comma 6, sono ammesse le funzioni residenziali e di servizio alla persona. Sono altresì ammessi il cambio d'uso a funzioni turistico-ricettive e di ristorazione, nonché l'avvio di attività di Bed & Breakfast, affittacamere e case per vacanze, oltreché di agriturismo alle condizioni di cui al precedente art. 15 comma 5. Sono altresì ammessi gli ampliamenti di cui all'art.15 comma 6 alle condizioni ivi prescritte.
3. Sugli edifici residenziali esistenti diversi da quelli individuati come A2 o A3 ai sensi del precedente art. 11 sono ammessi: la ristrutturazione edilizia r2, su presentazione di una relazione agronomica che dimostri la coltivazione ed il mantenimento di tutto il terreno in proprietà, e comunque nella misura minima di 1500 mq, facente parte dello stesso Sub-OTE in cui ricade l'edificio; la ristrutturazione edilizia r3 su presentazione di una relazione agronomica che dimostri la coltivazione nella misura minima di 50 mq di Sf per ogni mq di SA in ampliamento, facente parte dello stesso Sub-OTE in cui ricade l'edificio, ciò in base a quanto esplicitato all'art.6 – r3.
4. E' ammessa la sostituzione edilizia di tipo A nei termini e alle condizioni di cui al precedente articolo 15 comma 8.
5. E' ammessa l'installazione di impianti di tipo mini-eolico

Art. 17 – Nodi di intersezione tra area urbana e Parco della Collina

(Assetto insediativo PTCP: TU/IS MA saturo / L.R. 36/'97: Territori di presidio ambientale, Ambiti di conservazione, Ambiti di riqualificazione)

1. Vengono individuati in questa categoria gli insiemi di edifici ubicati in prossimità della linea di confine tra il Parco della Collina e l'area urbana, per i quali, al fine di incentivare il recupero della fruizione pubblica della rete sentieristica esistente e degli spazi di relazione tra area urbana e parco collinare, vengono previsti interventi in favore della funzione turistico-ricettiva e di servizio alla persona.
2. Sono ammesse le destinazioni d'uso e gli interventi edilizi previsti nell'ambito di appartenenza alle rispettive condizioni.
3. Fermo restando quanto stabilito all'art. 38 comma 6, con l'esclusione degli edifici individuati A1 o A2 ai sensi dell'art.11, in caso di mutamento d'uso dell'intero edificio a funzioni turistico-ricettive e/o di ristorazione, o comunque di avvio di attività quali Bed & Breakfast, affittacamere, case per vacanze, agriturismo, è ammesso un ampliamento del 20% della SA esistente a condizione che, mediante stipula di pertinente atto con il comune che preveda anche il mantenimento della funzione turistica e/o di ristorazione per almeno dieci anni, venga garantita la pubblica transitabilità e la manutenzione ordinaria e straordinaria di un tratto del percorso individuato nella tavola P1 nella proporzione, in termini lineari, di 1,5 volte la SA complessivamente conseguibile.
4. E' ammessa, con l'esclusione degli ambiti di conservazione, la sostituzione edilizia di tipo A. Nel caso si rendesse necessaria la rilocalizzazione dell'edificio per ragioni di sicurezza idrogeologica, essa potrà avvenire nell'ambito dei tessuti della campagna abitata facenti parte dello stesso OTE o, laddove non presenti, di altro OTE.
5. E' ammessa la realizzazione di accessi meccanizzati per l'abbattimento di barriere architettoniche e per il miglioramento dell'accessibilità purché ciò non comporti alterazioni significative al paesaggio circostante.

Art. 18 – Territori del sistema rurale insediato del parco collinare

(Assetto insediativo PTCP: IS MA saturo – IS MA CPA / L.R. 36/'97: Territorio di presidio ambientale)

1. Comprende il territorio collinare, interessato da edificazione sparsa, in vari gradi di manutenzione e con diversificate tipologie di copertura vegetazionale – che, pur in parte abbandonato, risultava comunque coltivato sulla base delle fonti cartografiche storiche del secondo dopoguerra.

2. Nei territori del sistema rurale insediato sono ammesse le seguenti attività:
   a) Residenziale, nei limiti del recupero e ampliamento degli edifici residenziali esistenti;
   b) rurale, comprensiva delle attività di produzione agricola, lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione diretta dei prodotti agricoli, delle attività di allevamento, lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione diretta dei prodotti di allevamento, delle attività di coltivazione, lavorazione e trasformazione dei prodotti della filiera del bosco, nonché quelle di recupero delle aree incolte o degradate, mediante introduzione di tipologie vegetazionali, di assetti del suolo e di materiali omogenei rispetto alla cultura locale, distinta da colture quali l'uliveto, il vigneto, le colture orticole, e dalla presenza di assetti del suolo a terrazzamento con muratura in pietra a vista e a ciglionamento.

   c) di fruizione ricreativa del territorio per attività di tipo: sportivo all'aria aperta, didattiche; naturalistiche; del turismo verde, culturali e per il tempo libero;

   d) le attività e le modalità attuative e gestionali afferenti al "Progetto Campagna Urbana e del bosco pubblico" di cui al successivo art.22 anche mediante accordi pubblico-privato;

   e) agrituristiche

   f) turistico-ricettive e di ristorazione - purché con funzione correlata, da disciplinarsi tramite convenzione, a quella prioritaria di coltivazione e cura del territorio;

   g) le opere di regimazione idraulica e le opere idraulico forestali, comprese quelle di bonifica montana che rientrano all'interno delle norme previste dalla L.R. 4/1999 e ss. mm e ii.;

   h) le infrastrutture e impianti di pubblico interesse quali: le reti di comunicazione e telecomunicazione come disciplinate, per quanto di competenza, dal vigente Piano di Organizzazione del Sistema di Telecomunicazioni, di trasporto energetico, di acque potabili e irrigue, di acque luride ecc., non localizzate nella cartografia del PUC. Risultano tali anche gli impianti di irrigazione e di accumulo dell'acqua per uso agricolo, naturalistico e antincendio, ovvero tutte quelle opere (private e pubbliche) miranti alla captazione, raccolta, accumulo e distribuzione delle acque meteoriche e sorgive, con finalità rivolte all'irrigazione delle coltivazioni, per la riqualificazione e valorizzazione naturalistica, per prevenire e combattere gli incendi. Sono sempre ammesse ed assimilate alle infrastrutture ed impianti di pubblico interesse, anche se realizzate da parte dei privati, le monorotaie per il trasporto dei prodotti dell'agricoltura, nonché quelle per il trasporto di persone, in particolare se finalizzate al miglioramento dell'accessibilità agli insediamenti e all'abbattimento di barriere architettoniche.

   i) la realizzazione di serre come definite dall'art.1 della L.R. n.17/76 con rapporto di copertura fondiaria non superiore al 30%.

3. Per tutti gli interventi che comportino una modificazione del paesaggio consistente nel mutamento dell'assetto vegetazionale o della morfologia dei suoli, nonché nei casi di asservimento preordinati alla realizzazione delle opere edilizie disciplinate nei seguenti

commi, è prescritta la presentazione di un Piano Aziendale di Miglioramento Agricolo Ambientale integrato da un progetto urbanistico di riqualificazione paesaggistica (di seguito "PAMAA integrato"), da approvarsi da parte del Comune, i cui elaborati progettuali individuino graficamente il tipo di intervento previsto e e le relative opere di consolidamento del suolo e di regimazione delle acque, il rapporto con le sistemazioni agrarie circostanti, il rapporto con la rete delle percorrenze di valore storico, con i nuclei e gli aggregati storici, con gli edifici isolati di valore storico-architettonico, con le emergenze storico-naturalistiche, l'insieme delle opere manutentive e/o di messa a coltura previste nei casi di cui al successivo comma 5 e all'art. 38 comma 6, nonché i vincoli e gli impegni a carico degli operatori derivanti dagli obblighi previsti. Fanno eccezione a tale obbligo gli interventi previsti al comma 11 del presente articolo e quelli per i quali la presente norma non faccia espresso richiamo alla necessità di PAMAA integrato. Ogni variazione colturale realizzata comporta il cambio di qualità catastale dei terreni.

4. Sulla base dei vari gradi di abbandono, i Territori del sistema rurale insediato del parco collinare sono suddivisi nelle seguenti 5 categorie, identificate con apposita simbologia grafica nella Tavola P9 "Carta degli elementi della perequazione ambientale":
    a. Territori coltivati o a scarsa manutenzione
    b. Territori recentemente abbandonati
    c. Territori abbandonati di medio periodo
    d. Territori abbandonati di lungo periodo
    e. Territori del bosco stabile
5. Nei territori del sistema rurale insediato del parco collinare è ammesso esclusivamente l'ampliamento - ed eventuale contestuale frazionamento in non più di due unità abitative - di edifici a destinazione d'uso residenziale esistenti fino al raggiungimento di un massimo di SA complessiva, esistente e in ampliamento, pari a 150 mq se costituiti da un'unica unità abitativa, a 250 mq se costituiti da due o più unità abitative, previo asservimento a scopo di coltivazione e cura del territorio, di una quota di terreno proporzionale alla superficie agibile complessiva distinta in base alle diverse categorie di intervento come sotto indicato in base all'elaborato P9, purché il relativo progetto edilizio sia accompagnato da uno o più PAMAA integrati di cui al precedente comma 3, da attuarsi nell'arco massimo di tre anni, ciascuno riferito ad ogni unità abitativa, che individui:
    a. L'asservimento e la messa a coltura di terreni liberi da precedenti asservimenti e facenti parte dello stesso Sub-OTE, nel rapporto minimo tra mq di SA complessiva (esistente e in progetto) pari a:
        i. 120 mq di Sf/mq di SA per i terreni ricadenti nella categoria a) di cui al comma precedente;
        ii. 100 mq di Sf/mq di SA per i terreni ricadenti nella categoria b) di cui al comma precedente;
        iii. 90 mq di Sf/mq di SA per i terreni ricadenti nella categoria c) di cui al comma precedente;
        iv. 70 mq di Sf/mq di SA per i terreni ricadenti nella categoria d) di cui al comma precedente;
        v. 240 mq di Sf/mq di SA per i terreni ricadenti nella categoria e) di cui al comma precedente per interventi di riqualificazione paesistico-ambientale del patrimonio boschivo.

La superficie accessoria prevista dovrà essere prioritariamente destinata alla realizzazione di accessori agricoli, oltre quelli realizzabili ai sensi del comma 9 del presente articolo.
Nel caso di asservimenti di terreni facenti parte di categorie diverse sarà necessario verificare la corretta proporzionalità tra la SA complessiva e la quota di terreno da asservire.

Il PAMAAA integrato dovrà prevedere la messa a coltura dei terreni nell'ambito delle tipologie colturali tradizionali, quali oliveto, vigneto, frutteto, colture orticole, ecc. Al termine del terzo anno il Comune è tenuto ad effettuare controlli sullo stato di attuazione del PAMAA. La realizzazione delle eventuali opere di eliminazione della vegetazione infestante e di avvio di quelle di messa a coltura dei terreni deve anticipare la realizzazione degli ampliamenti edilizi. E' pertanto richiesta la pertinente documentazione fotografica dell'avvenuta realizzazione di tali opere accompagnata da dichiarazione asseverata da parte del tecnico incaricato.
Il comune è altresì tenuto ad aggiornare periodicamente la tavola P9 relativamente alla mappatura delle convenzioni stipulate e allo stato di manutenzione del suolo senza che ciò comporti aggiornamento del PUC ai sensi della L.R. 36/'97 e ss. mm. e ii.

b. Il progetto urbanistico di riqualificazione paesaggistica connesso al PAMAA dovrà altresì prevedere:

- l'integrazione dell'assetto vegetazionale colturale prescelto con le colture storicamente dominanti dell'ambito di intervento
- la conservazione e il restauro dei sistemi terrazzati, il recupero e la conservazione dei muri a secco dove presenti o dei ciglionamenti, ovvero, nel caso di nuove sistemazioni del terreno, la compatibilità delle tessiture delle nuove sistemazioni stesse con le forme territoriali e con i materiali storicamente presenti nel contesto;
- la conservazione degli elementi naturali (quali alberature, arbusti, corsi d'acqua) che costituiscano componenti di valore ecologico-ambientale per il consolidamento della rete ecologica;
- l'impegno alla manutenzione ordinaria di percorsi pubblici storici come individuati nella tavola P1 e P9, nel rapporto minimo di 1,5 ml ogni mq di SA complessiva;
- l'impegno alla pulizia dei corsi d'acqua limitrofi nel rapporto minimo di 0,30 ml per ogni mq di SA complessiva nel rispetto dei vincoli ambientali vigenti.
- l'impegno alla regimazione idrica superficiale dei terreni asserviti e alla sistemazione idrogeologica dei versanti secondo la normativa geologica di riferimento.
- il rispetto dei caratteri tipologici nelle sistemazioni dei terreni agricoli rispetto al paesaggio storico-culturale caratteristico della parte di collina in cui è previsto l'intervento
- dovranno in ogni caso essere garantiti la conservazione e il restauro degli elementi qualificanti del paesaggio quali muri a secco, viottoli, maestà, muri di cinta in pietra, alberature, ecc. la cui presenza dovrà essere puntualmente rappresentata e documentata fotograficamente negli elaborati di progetto.
- l'individuazione delle necessarie garanzie, qualora gli interventi di recupero, manutenzione pulizia e messa a coltura previsti ricadano in zona SIC o in aree sensibili che facciano parte della Rete Ecologica Ligure o in aree di interesse del Sito Unesco, affinché gli stessi rispettino per modalità e tempi di attuazione le esigenze ecologiche delle specie target per cui tali zone di tutela sono state istituite, facendo in ogni caso riferimento alle cautele contenute nelle delibere di giunta regionale DGR n.126/2007, 1687/2009, 1507/2009 che si esprimono sulla salvaguardia della biodiversità.
- la preventiva sottoscrizione a favore del comune di atto unilaterale d'obbligo avente efficacia non inferiore a 20 anni contenente gli impegni di coltivazione, manutenzione e conservazione a carico del soggetto attuatore.

In alternativa all'asservimento, le quantità di terreno previste potranno essere cedute gratuitamente al comune, nella misura minima di 100 mq ogni mq di SA complessiva (esistente e in ampliamento), senza necessità di PAMAA integrato. In tal caso le aree che entreranno a far parte del patrimonio comunale resteranno comunque vincolate

esclusivamente all'attuazione di interventi connessi al "progetto campagna urbana e del bosco pubblico" di cui all'art. 22.
E' inoltre ammessa la possibilità di affidare in affitto i terreni asserviti ad aziende agricole, imprenditori agricoli, coltivatori diretti, restando l'onere del rispetto dei termini della convenzione a carico del proprietario dei terreni. In tali casi i relativi contratti dovranno fare parte del PAMAA integrato.

6. Per gli edifici classificati A3, al fine di tutelare il valore storico-ambientale degli edifici stessi, l'ampliamento è ammesso, secondo le modalità e condizioni di cui ai commi precedenti, anche in forma di realizzazione di nuovo edificio indipendente, limitatamente alla quota di SA in ampliamento, a condizione che per la realizzazione dello stesso non necessiti la apertura di nuove strade di accesso indipendenti. Al conseguimento delle quote di terreno richieste sulla base dei precedenti commi possono concorrere terreni facenti parte dello stesso Sub-OTE.

7. Qualora ai fini dell'attuazione del PAMAA sia richiesto il taglio di superfici boscate di territorio comunque individuate nell'ambito del territorio extraurbano, ad esclusione dell'art. 21, laddove ciò sia ammesso dalla disciplina dell'assetto vegetazionale del PTCP e sia compatibile con le vigenti norme in materia di difesa del suolo, le istanze edilizie dovranno essere corredate delle pertinenti autorizzazioni preventive delle autorità competenti;

8. La nuova edificazione di manufatti tecnici, a condizione che siano connessi con lo svolgimento di una specifica attività agricola a titolo principale quale: coltivatore diretto, imprenditore agricolo o azienda agricola, anche integrata con attività di tipo agrituristico, e comunque subordinatamente al recupero dei fabbricati esistenti nell'azienda, è ammessa su presentazione di un PAMAA su terreni liberi da precedenti asservimenti, da realizzarsi nell'arco massimo di anni 3. Lo svolgimento a titolo principale dell'attività agricola dovrà essere comprovato da pertinente documentazione, anche di natura fiscale. Al termine del terzo anno il Comune effettuerà controlli sullo stato di attuazione del PAMAA; I manufatti agricoli potranno avere superficie massima dei locali fuori terra misurata al netto delle murature perimetrali, sulla base della superficie colturale in atto o a fine PAMAA, secondo i parametri di seguito riportati:

Tipo di colture in atto o a fine realizzazione PAMAA	Sup. colturale di riferimento in Ha. (Sf)	Superficie locali max. in mq./per tipologia colturale
Ortoflorovivaistico	0,8	100
Vigneto e frutteto specializzato	1,0	100
Oliveto - specializzato	1,0	100
Oliveto - vigneto	1,0	100

il calcolo della superficie in annessi agricoli spettante ad una azienda con ordinamento colturale misto consiste nella somma delle diverse superfici proporzionali corrispondenti al peso percentuale di ogni singola tipologia colturale aziendale.
- altezza massima di 2,40 ml,
- rapporto di aeroilluminazione non superiore a 1/16;
- copertura a capanna o ad una sola falda,
- sviluppo in pianta rettangolare;

9. Nelle proprietà in cui la conduzione agricola non ha finalità aziendali è consentita la costruzione "una tantum" di manufatti tecnici, se non sono già esistenti, purché connessi alla conduzione del fondo sulla base di una relazione che descriva lo stato delle colture, nell'ambito di quelle tradizionali e caratteristiche del luogo (uliveto, vigneto, orticolo, ecc.) asseverata da tecnico abilitato, rispettando le seguenti disposizioni:
- lotto edificatorio minimo mq. 1.500;
- n. 1 manufatto per fondo in proprietà;
- superficie massima dell'accessorio agricolo mq. 10 esclusivamente fuori terra. Per lotti maggiori di mq. 1.500 è previsto l'applicazione di un indice di 0,01 mq/mq e, comunque con una Superficie accessoria agricola massima di mq. 26;
- H massima ml. 2,40.
- rapporto di aeroilluminazione non superiore a 1/16;

10. Nelle proprietà di superficie territoriale maggiore od uguale a 40.000 mq ricompresi nello stesso Sub-OTE, per le parti che non siano state asservite per la realizzazione di manufatti residenziali in base alla normativa dei PRG e PUC previgenti, e comunque subordinatamente al recupero degli edifici esistenti nel lotto di proprietà, è consentita, attraverso la predisposizione di un "PAMAA integrato", per aziende agricole anche riunite, la realizzazione di superfici agibili (queste comunque non superiori al 50% del totale complessivo delle superfici complessivamente ammesse, agibili e accessorie agricole) e di superfici accessorie agricole, al fine della realizzazione di cantine sociali, spazi per la trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli, superfici per servizi ad attività di agri-campeggio secondo i seguenti parametri:

Tipologie colturali	Sf	SA	Sacc
Ortoflorovivaistico	0,8	55	55
Vigneto e frutteto specializzato	1,0	55	55
Oliveto specializzato	1,0	55	55
Oliveto - vigneto	1,0	55	55

Hmax: 2,40 per le parti destinate alle funzioni accessorie agricolo-produttive, rapporto aeroilluminante non superiore a 1/16,
Hmax: 3,50 per le parti destinate a cantina sociale a spazi per la commercializzazione dei prodotti o a servizi per il campeggio (ivi inclusi locali accettazione, locali di servizio e accoglienza, servizi igienico sanitari).
Resta comunque esclusa, per la nuova edificazione, la destinazione d'uso residenziale.

Le superfici edilizie preesistenti, agibili e accessorie, a prescindere dalla loro destinazione saranno da recuperare nell'ambito delle funzioni ammesse e da dedurre da quelle previste.

In tali complessi, ferma restando la necessità che la funzione agricola sia prevalente, gli edifici preesistenti, residenziali e non residenziali, possono altresì essere destinati a funzioni complementari turistico-ricettive e negli spazi aperti possono essere realizzati campeggi, di cui all'art.13 della L.R. 32/2014 e ss. mm e ii., ad esclusivo uso di tende, pertanto con l'esclusione di camper, caravan e autocaravan, nella misura massima di trenta piazzole, a condizione che venga presentato un PAMAA integrato finalizzato alla coltivazione e manutenzione del territorio, esteso all'intera proprietà. Tali interventi non dovranno comportare alterazioni al paesaggio locale e dovranno in ogni caso prevedere la conservazione degli elementi paesaggisticamente rilevanti quali assetti terrazzati e relativi muri in pietra, murature in pietra a vista, alberature di alto fusto, rete sentieristica, colture caratteristiche del paesaggio locale (oliveto, vigneto). Gli interventi edilizi di cui al presente comma non sono ammessi nelle aree individuate come IS-MA CPA nel livello locale del vigente Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico regionale.

11. Sugli edifici residenziali esistenti è ammesso l'intervento fino alla ristrutturazione edilizia di cui al precedente Art. 6 per ogni unità abitativa esistente alla data di adozione del Preliminare di PUC alle seguenti condizioni e con le seguenti limitazioni:
- sugli edifici A2 o A3 disciplinati dagli artt. 10 lettera b) e 11 comma 5 e fermo restando il disposto di cui all'art.11 comma 7, le opere consentite nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia non potranno comunque prevedere la demolizione dell'edificio esistente, fatto salvo il caso in cui gli stessi siano ubicati in aree a rischio idrogeologico molto elevato, restando ammessa la conseguente applicazione della sostituzione edilizia di tipo A;
- la ristrutturazione edilizia r2 è ammessa su presentazione di una relazione agronomica che dimostri la coltivazione ed il mantenimento di tutto il terreno in proprietà, e comunque nella misura minima di 1500 mq, facente parte dello stesso Sub-OTE in cui ricade l'edificio;
- la ristrutturazione edilizia r3, su presentazione di una relazione agronomica che dimostri la coltivazione ed il mantenimento di tutto il terreno in proprietà, e comunque nella misura minima di 50 mq di Sf/mq per ogni mq di SA in ampliamento, facente parte dello stesso Sub-OTE in cui ricade l'edificio, ciò sulla base di quanto esplicitato all'art.6 – r3.
La ristrutturazione r4 sui fabbricati residenziali e sui manufatti agricoli, in entrambi i casi se legittimamente esistenti, diversi da quelli individuati come A2 e/o A3 è consentita esclusivamente per esigenze connesse all'impossibilità di recuperare staticamente le strutture del fabbricato o di mantenere i materiali in quanto impropri. Tale intervento deve comunque essere finalizzato alla restituzione di un nuovo fabbricato congruente con le tipologie e i materiali del luogo. I manufatti agricoli di cui sopra possono essere accorpati in un unico manufatto purché non eccedano i mq. 24 ed i lotti di proprietà siano asserviti a scopo agricolo. In ogni caso qualora interventi di ristrutturazione edilizia riguardino edifici in muratura portante, l'assentibilità delle opere edilizie per essi previste è subordinata alla preventiva valutazione da parte del Comune degli eventuali specifici caratteri di valore storico-architettonico presenti, volta a definire limitazioni delle categorie di intervento o prescrizioni di natura progettuale al fine di assicurare la tutela e la conservazione degli elementi di valore o la coerenza degli interventi con gli aspetti tipologici dominanti. In questi casi il progetto deve essere corredato degli elaborati di cui al punto 7 del precedente Art.11. Fermo restando quanto stabilito all'art. 38 comma 6, il mutamento della destinazione d'uso a fini turistico-ricettivi, ed anche l'avvio di attività di tipo affittacamere, Bed & Breakfast, case e appartamenti per vacanze, di cui agli artt. 20, 21 e 22 della L.R. 32/2014, sono ammessi a condizione che venga garantita la coltivazione di terreno, previa presentazione di relazione agronomica, nella proporzione minima di 60 mq di terreni in proprietà facenti parte della stessa Sub-OTE ogni mq di SA destinata a tale attività. Per l'avvio di attività agrituristiche valgono i criteri e le prescrizioni della L.R.

37/2007. E' altresì ammessa l' attività di commercializzazione di prodotti agricoli tal quali e prodotti agricoli trasformati, purché la relativa SA non superi 100 mq: in tali casi dovrà essere garantito l'asservimento ad uso agricolo del terreno in proprietà. Sugli edifici esistenti non sono ammessi interventi che comportino l'incremento del numero di unità immobiliari, se non attraverso l'asservimento ad uso agricolo di una quota di terreno in proprietà, da destinare a coltivazione mediante PAMAA, per ognuna delle ulteriori unità immobiliari derivanti dal frazionamento rispetto a quella originaria, nella proporzione di 100 mq ogni mq di SA. Nel caso il frazionamento sia finalizzato alla realizzazione di nuove unità immobiliari a destinazione residenziale primaria, tale proporzione è ridotta a 70 mq di terreno da asservire ogni mq di SA. In tali casi il vincolo a destinazione primaria dovrà essere registrato nei pertinenti atti di proprietà. Gli interventi di ristrutturazione edilizia su edifici esistenti realizzati in ragione di PAMAA sono ammessi a condizione che sia verificato, mediante presentazione di una relazione asseverata integrata da documentazione fotografica di insieme e di dettaglio, lo stato di coltivazione e di manutenzione delle colture e degli assetti del suolo come previsto dal PAMAA stesso. E' ammessa la possibilità di affidare in affitto i terreni asserviti ad aziende agricole, imprenditori agricoli, coltivatori diretti, restando l'onere del rispetto dei termini della convenzione a carico del proprietario dei terreni. In tali casi i relativi contratti dovranno essere trasmessi al comune ad integrazione del PAMAA e delle relative convenzioni.

12. Nel caso in cui un edificio esistente risulti ubicato in una zona a rischio idrogeologico molto elevato, lo stesso potrà essere oggetto di sostituzione edilizia di tipo A, e ricollocazione all'interno dello stesso OTE, purché non ricadente in regime IS MA CPA del vigente livello locale del PTCP regionale, con mantenimento della destinazione d'uso preesistente. Nel caso in cui l'edificio esistente ricada all'interno dell'area di interesse del sito Unesco di cui al successivo art.20, lo stesso potrà essere ricostruito all'esterno della stessa, anche in altro OTE. Il lotto della costruzione preesistente dovrà essere ricondotto a funzioni agricole o silvicole previa presentazione di relazione agronomica compatibilmente con l'assetto paesistico-vegetazionale circostante e con i vincoli idrogeologici vigenti. In alternativa il lotto potrà essere ceduto gratuitamente al comune al fine della mitigazione delle condizioni di rischio idrogeologico e destinato alle funzioni di campagna urbana di cui all'art. 22.

13. Fermi restando i vincoli e le procedure di cui al D.Lgs. 42/2004, nel caso di edifici ricadenti in area di interesse del sito Unesco di cui all'art.20 o in zone identificate ANIMA o ANICE nell'assetto insediativo del livello locale del PTCP o nel caso di edifici localizzati in ambiti di crinale, gli interventi di ampliamento dovranno essere preordinati a migliorare l'inserimento degli edifici esistenti nel contesto paesistico-ambientale e progettati in modo da mantenere sostanzialmente inalterati i caratteri paesistico-ambientali dell'ambito di intervento; in particolare nella definizione degli interventi dovrà essere salvaguardata la percezione paesistica dei profili di crinale. I nuovi edifici derivanti da interventi di sostituzione di tipo A determinati da ragioni di rischio idrogeologico non potranno essere ricollocati nelle zone ANI MA o ANI CE di cui al vigente PTCP.

14. Per i fabbricati esistenti non residenziali, diversi da quelli a destinazione commerciale o artigianale, è ammesso l'intervento fino alla ristrutturazione edilizia senza mutamento della destinazione d'uso, fatto salvo quanto più sotto previsto per le funzioni turistico-ricettive. I manufatti ad uso agricolo individuati come edifici A3 e quelli che, su presentazione della documentazione di cui all'art.11 comma 7 risultassero ad essi assimilabili in quanto qualificati da caratteri costruttivi e tipologici che ne evidenzino valore storico-testimoniale ed ambientale, sono assoggettati ad interventi di restauro. In tali casi, subordinatamente alla preventiva attuazione dell'intervento di restauro stesso, e alla redazione di una relazione agronomica che assicuri la

coltivazione di terreno nella proporzione di 70 mq per ogni mq di Superficie accessoria agricola complessiva, la relativa Superficie accessoria agricola esistente potrà essere edificata in una nuova unità edilizia autonoma con destinazione d'uso agricola e altezza massima pari a ml.2,40 nell'ambito dello stesso Sub-OTE. Fermo restando quanto stabilito all'art. 38 comma 6, il mutamento della destinazione d'uso a fini turistico-ricettivi, ed anche l'avvio di attività di tipo affittacamere, Bed & Breakfast, case e appartamenti per vacanze, di cui agli artt. 20, 21 e 22 della L.R. 32/2014, sono ammessi, anche attraverso interventi di ristrutturazione r1, a condizione che venga garantita la coltivazione di terreno, previa presentazione di relazione agronomica, nella proporzione minima di 60 mq di terreni in proprietà facenti parte della stessa Sub-OTE ogni mq di SA destinata a tale attività.

14. Per i fabbricati esistenti adibiti ad attività artigianali o industriali sono ammessi esclusivamente interventi fino alla manutenzione straordinaria in quanto incompatibili con la destinazione di ambito. Su tali edifici è ammessa la sostituzione di tipo A con vincolo di delocalizzazione in area compatibile con destinazioni d'uso produttive, inclusi i distretti e le aree di ricomposizione contraddistinti da flessibilità di tipo B, a condizione che le aree di sedime e di pertinenza dell'edificio, previa bonifica dei suoli, vengano ricondotte ad uso agricolo sulla base di relazione agronomica.

15. Il mancato adempimento agli obblighi previsti nel PAMAA integrato costituisce variazione essenziale ai sensi dell'art.45 della L.R. 16/2008 e ss. mm. e ii, e comporta la conseguente applicazione delle pertinenti sanzioni edilizie. Se il responsabile del mancato adempimento non ottempera all'obbligo di ripristino delle opere previste nel PAMAA integrato, i relativi terreni sono acquisiti di diritto gratuitamente al patrimonio del Comune che dovrà destinarli alle finalità e alle opere previste all'art.22 nell'ambito del "Progetto Campagna urbana e del Bosco Pubblico".

16. La realizzazione di strade a fondo naturale di accesso ai fondi e alle abitazioni è ammessa a condizione sia oggettivamente dimostrata l'assenza di altre strade di accesso esistenti o possibilità di accesso alternative. Esse dovranno avere larghezza non superiore a ml. 2,50 con esclusione delle piazzole di scambio o manovra e degli allargamenti dei tornanti e il tracciato delle stesse dovrà essere definito in modo da rendere minimo l'impatto sulle forme del paesaggio, riducendo al minimo indispensabile la lunghezza dei tracciati, la demolizione di manufatti di interesse storico-ambientale quali muri di contenimento in pietra, ed evitando in ogni caso l'intervento su sentieri e gradonate pavimentate in pietra o dotate di muri di bordo in pietra; gli eventuali nuovi muri di contenimento delle strade non potranno superare i 2,00 ml di altezza e dovranno essere rivestiti in pietra locale secondo le tessiture murarie a letti orizzontali tradizionale. Le opere di contenimento, laddove nel contesto di intervento non preesistano terrazzamenti con murature in pietra tradizionali, potranno essere effettuate utilizzando tecniche di ingegneria naturalistica. Tali interventi dovranno comunque essere realizzati in modo da conseguire la piena omogeneità dell'assetto finale con le caratteristiche paesistico-ambientali del contesto. Su entrambi i cigli della strada e lungo tutto il tracciato dovranno inoltre essere previste, se non già esistenti, piantumazioni di alberi e arbusti scelti nelle essenze locali, il cui sesto di impianto dovrà essere funzionale al corretto sviluppo delle specie scelte.

17. Ai sensi dell'art. 3 comma 1 della L.R. 4/2014, ai fini del rispetto delle disposizioni previste dal codice civile e dalla vigente normativa in materia di salvaguardia forestale, difesa del suolo, tutela dell'ambiente e protezione civile, il comune, avendo riguardo particolare alle aree che presentano situazioni di rischio, vigilano affinché tutti i soggetti pubblici o privati i quali, a qualsiasi titolo, abbiano la disponibilità di terreni agricoli o forestali, provvedano a verificare periodicamente il loro stato di conservazione intervenendo ai sensi dell'art. 7 comma 2 della L.R. 4/1999 e ss. mm. e ii. Il comune è tenuto ad effettuare monitoraggi periodici sulle condizioni di manutenzione del territorio. In ragione di tali monitoraggi, in caso di accertamento delle specifiche circostanze e condizioni, il

comune provvede agli interventi e conseguenti provvedimenti di cui all'art. 7 comma 2 della L.R. 4/99.
18. E' ammessa l'installazione di impianti di tipo mini-eolico ad eccezione dei territori ricompresi nelle aree di cui agli artt. 20 e 21.

Art. 19 – Aree boscate e naturali del parco collinare

(Assetto insediativo PTCP: ANI MA – ANI CE – IS MA SATURO / L.R. 36/'97: Territori prativi, boschivi e naturali)

1. In relazione agli specifici caratteri paesistico-ambientali, vegetazionali e geomorfologici sono individuati quali "Aree Boscate e naturali del parco collinare" i seguenti sottoambiti:

a) di valore paesistico-ambientale e vegetazionale

- comprende le aree boscate di pregio paesistico-ambientale presenti nel territorio collinare, nonché le aree boscate ricadenti nell'area del Sito Unesco di cui all'art.20. Fatto salvo quanto previsto all'art.20, sono consentite:

- le attività forestali e di miglioramento boschivo di cui alla L.R. 4/99 e successive modifiche e integrazioni;

- le attività di riqualificazione ambientale finalizzate al recupero, salvaguardia e miglioramento delle condizioni ecologiche, ambientali e paesaggistiche del territorio, anche di iniziativa privata;

- le attività di fruizione ricreativa del territorio per attività di tipo: sportivo all'aria aperta, didattiche; naturalistiche; del turismo verde e del tempo libero, purché connesse con quelle di riqualificazione di cui al precedente punto e subordinatamente alle previsioni del pertinente Piano di Assestamento e di utilizzazione del patrimonio silvo-pastorale;

- le attività afferenti al "Progetto Campagana Urbana e del bosco pubblico" di cui al successivo art.22;

- Sono ammesse ed assimilate alle infrastrutture ed impianti di pubblico interesse, anche se realizzate da parte dei privati, le monorotaie per il trasporto dei prodotti della silvicoltura, nonché quelle per il trasporto di persone, in particolare se finalizzate al miglioramento dell'accessibilità agli insediamenti e all'abbattimento di barriere architettoniche.

b) di valore ambientale

- comprende il sistema delle aree boscate del parco collinare diverse da quelle di cui alla lettera a).

Oltre alle attività di cui alla precedente lettera a), sono consentite:

- le trasformazioni delle superfici boscate in agricole secondo le modalità previste dall'art. 47 comma 5 della L.R. n. 4/99 e ss.mm. e ii.;

- le strade tagliafuoco o funzionali all'esercizio di attività di recupero e riqualificazione del patrimonio boschivo purché a fondo naturale e di larghezza non superiore a ml.2,50 laddove compatibili con la vigente legge forestale (L.R. n. 4/99 e ss.mm.ii.);

- le strade di cantiere finalizzate al recupero di manufatti e/o edifici residenziali esistenti purché compatibili con la norma geologica e purchè accompagnate da un progetto integrato da pertinente atto di vincolo alla rimessa in pristino dei suoli interessati al termine dei lavori;

- Sono ammesse ed assimilate alle infrastrutture ed impianti di pubblico interesse, anche se realizzate da parte dei privati, le monorotaie per il trasporto dei prodotti della silvicoltura, nonché quelle per il trasporto di persone, in particolare se finalizzate al miglioramento dell'accessibilità agli insediamenti e all'abbattimento di barriere architettoniche.

- le attività di fruizione ricreativa del territorio per attività di tipo: sportivo all'aria aperta, didattiche; naturalistiche; del turismo verde e del tempo libero, purché connesse con quelle di riqualificazione di cui al precedente punto e subordinatamente alle previsioni del pertinente Piano di Assestamento e di utilizzazione del patrimonio silvo-pastorale;

- le attività afferenti al "Progetto Campagana Urbana e del bosco pubblico" di cui al successivo art.22;

- sono ammessi, previo PAMAA, gli interventi di conduzione del territorio boschivo finalizzate al potenziamento delle attività della filiera bosco-legno purché compatibili con le norme geologiche e purché, se riferiti a zone SIC o facenti parte del Sito Unesco o in aree sensibili che facciano parte della Rete Ecologica Ligure, rispettino il Piano di Gestione del Sito Unesco, nonché, per modalità e tempi di attuazione, le esigenze ecologiche delle specie target, facendo in ogni caso riferimento alle cautele contenute nelle delibere di giunta regionale DGR n.126/2007, 1687/2009, 1507/2009 che si esprimono sulla salvaguardia della biodiversità.

- E' ammessa l'installazione di impianti di tipo mini-eolico.

2. In tutti i sottoambiti di cui sopra sugli edifici residenziali esistenti, esclusi quelli individuati come A2 e A3 di cui al precedente art.10, è ammesso l'intervento fino alla ristrutturazione edilizia di cui al precedente Art. 6; gli interventi di tipo r2 sono consentiti a condizione che venga previsto il contestuale asservimento, accompagnato da relazione agronomico-forestale finalizzata al recupero e alla riqualificazione di quote di territorio boschivo nella misura minima di 3200 mq nel rispetto dei vincoli ambientali vigenti; gli interventi di tipo r3 sono consentiti a condizione che venga previsto il contestuale asservimento, accompagnato da relazione agronomico-forestale finalizzata al recupero e alla riqualificazione di quote di territorio boschivo nella misura di 100mq Sf/mq di SA complessiva; Nel sottoambito b), ad esclusione dei territori ricadenti nelle aree di cui all'art.20, è inoltre ammesso l'ampliamento degli edifici residenziali esistenti fino ad un massimo di 150 mq, a condizione sia presentato un PAMAA integrato da progetto territoriale che preveda:
   a. L'asservimento e il miglioramento boschivo di terreni liberi da precedenti asservimenti e facenti parte dello stesso Sub-OTE, nel rapporto minimo tra mq di SA complessiva (esistente e in progetto) pari a 200 mq di Sf/mq di SA. Il PAMAAA, che dovrà essere attuato entro tre anni, dovrà prevedere la pulizia e il miglioramento del terreno. Al termine del terzo anno il Comune effettuerà controlli sullo stato di attuazione del PAMAA.
   b. Il progetto territoriale connesso al PAMAA dovrà altresì prevedere:
   - l'impegno alla manutenzione ordinaria di percorsi pubblici storici nel rapporto minimo di 1,5 ml ogni mq di SA complessiva

- l’impegno alla pulizia dei corsi d’acqua limitrofi nel rapporto minimo di 0,30 ml per ogni mq di SA complessiva e nel rispetto dei vincoli ambientali pertinenti;
- l’impegno alla regimazione idrica superficiale dei terreni asserviti e alla sistemazione idrogeologica dei versanti secondo la normativa geologica di riferimento.
- l’individuazione delle necessarie garanzie, qualora gli interventi di recupero, manutenzione pulizia e messa a coltura previsti ricadano in area di interesse del sito Unesco di cui all’art.20, in zona SIC o in aree sensibili che facciano parte della Rete Ecologica Ligure, affinché gli stessi rispettino per modalità e tempi di attuazione le esigenze ecologiche delle specie target per cui tali zone di tutela sono state istituite, facendo in ogni caso riferimento alle cautele contenute nelle delibere di giunta regionale DGR n.126/2007, 1687/2009, 1507/2009 che si esprimono sulla salvaguardia della biodiversità.
- la preventiva sottoscrizione a favore del comune di atto unilaterale d’obbligo avente efficacia non inferiore a 20 anni contenente i precedenti impegni a carico del soggetto attuatore.

In alternativa all’asservimento, le quantità di terreno previste potranno essere cedute gratuitamente al comune, nella misura minima di 100 mq ogni mq di SA complessiva (esistente e in ampliamento), senza necessità di PAMAA integrato. In tal caso le aree resteranno comunque vincolate esclusivamente all’attuazione di interventi connessi al “Progetto Campagna Urbana e del Bosco Pubblico” di cui all’art. 22.

E’ inoltre ammessa la possibilità di affidare in affitto i terreni asserviti ad aziende silvicole, restando l’onere del rispetto dei termini della convenzione a carico del proprietario dei terreni. Qualora gli interventi riguardino aree coltivate esistenti o comunque coltivabili compatibilmente con i vincoli e i necessari atti di assenso sovraordinati attraverso la riduzione della superficie boschiva, nella redazione del PAMAA integrato si applicano le condizioni, gli indici e i parametri di cui all’art. 18.

La ristrutturazione r4 sui fabbricati di cui sopra e sui manufatti agricoli legittimamente esistenti ad eccezione di quelli identificati come A3, è consentita esclusivamente per esigenze connesse all'impossibilità di recuperare staticamente le strutture del fabbricato o di mantenere i materiali in quanto impropri. Tale intervento deve comunque essere finalizzato alla restituzione di un nuovo fabbricato congruente con le tipologie e i materiali del luogo. In ogni caso qualora interventi di ristrutturazione edilizia riguardino edifici in muratura portante, l’assentibilità delle opere edilizie per essi previste è subordinata alla preventiva valutazione da parte del Comune degli eventuali specifici caratteri di valore storico-architettonico presenti, volta a definire limitazioni delle categorie di intervento o prescrizioni di natura progettuale al fine di assicurare la tutela e la conservazione degli elementi di valore o la coerenza degli interventi con gli aspetti tipologici dominanti. In questi casi il progetto deve essere corredato degli elaborati di cui al punto 7 del precedente Art.11.

Fermi restando i vincoli e le procedure di cui al D.Lgs. 42/2004, nel caso di edifici ricadenti nel Sito Unesco di cui all’art. 20, in zone identificate ANIMA o ANICE nell’assetto insediativo del livello locale del PTCP o nel caso di edifici localizzati in ambiti di crinale, gli interventi di ampliamento dovranno essere preordinati a migliorare l'inserimento degli edifici esistenti nel contesto paesistico-ambientale e progettati, per materiali, strutture e forme architettoniche, in modo da mantenere sostanzialmente inalterati i caratteri paesistico-ambientali dell’ambito di intervento; in particolare nella definizione degli interventi dovrà essere salvaguardata la percezione paesistica dei profili di crinale.

Art. 20 – Territori facenti parte dell'area di interesse del Sito Unesco

(Assetto insediativo PTCP: NI MA - ANI MA– IS MA saturo – IS CE / L.R. 36/'97: Ambiti di conservazione, Territori prativi, boscati e naturali, Territori di presidio ambientale)

Sono le aree facenti parte del Sito Unesco "Porto Venere, Cinque Terre, isole Palmaria Tino e Tinetto" e della relativa "Zona Tampone" (Buffer Zone).
In tali aree valgono le pertinenti norme d'ambito con le seguenti precisazioni:
Il comune, sulla base del Piano di Gestione del Sito Unesco, promuove per l'intero sistema territoriale così individuato le azioni e le iniziative formalizzate dal Piano stesso favorendo la partecipazione degli abitanti e attraverso la promozione di accordi partenariali pubblico-privato.

- Sono pertanto ammesse le iniziative volte alla protezione, alla promozione e alla salvaguardia delle specificità territoriali, ambientali e paesaggistiche del sito, di iniziativa pubblica e privata.
- Tutte le attività turistico-ricettive a qualsiasi titolo avviate all'interno dell'area dovranno concorrere alla promozione e alla divulgazione delle informazioni relative ai caratteri territoriali, ambientali e paesaggistici del sito Unesco e delle relazioni con i territori contermini.
- tutti gli interventi dovranno essere coerenti per modalità di attuazione, destinazioni d'uso e interventi sul territorio con le indicazioni del Piano di Gestione del Sito Unesco;
- gli interventi sull'assetto vegetazionale e sul suolo devono comunque rispettare per modalità e tempi di attuazione le esigenze ecologiche delle specie target, facendo in ogni caso riferimento alle cautele contenute nelle delibere di giunta regionale DGR n.126/2007, 1687/2009, 1507/2009 che si esprimono sulla salvaguardia della biodiversità.
- Le indicazioni progettuali e operative del Piano di Gestione del Sito Unesco che abbiano valenza urbanistica e paesaggistica prevalgono comunque automaticamente sulla disciplina del PUC, senza che ciò ne comporti aggiornamento.
- Sono altresì da rispettarsi le indicazioni e prescrizioni relative allo Studio di Incidenza redatto ai sensi della DGR n.30/2013 e ss.mm. e ii. che costituisce parte integrante del presente piano.
- Non sono in ogni caso ammessi interventi che non siano finalizzati alla protezione e promozione delle specificità del sito con particolare riferimento alle componenti di assetto del suolo e vegetazionali del paesaggio agrario tradizionale e del paesaggio naturale, al sistema delle emergenze storiche, archeologiche, naturalistiche e ambientali, al rispetto dei caratteri del paesaggio costruito.

Art. 21 – Area del "Progetto Tramonti"

(Assetto insediativo PTCP: ANI CE – IS CE / L.R. 36/'97: Territori prativi, boschivi e naturali – Territorio di presidio ambientale, Ambiti di conservazione)

1. Il Progetto Tramonti riguarda le aree all'interno del perimetro del Parco Nazionale delle Cinque Terre.
2. La disciplina di tale area è esplicitata nell'elaborato denominato "Progetto Tramonti" (Elaborato P17), inclusivo di specifici documenti normativi, che costituiscono parte integrante del presente PUC. Tale disciplina è comunque subordinata a quanto stabilito nel D.P.R. 6/10/1999.
3. Fatto salvo ogni adempimento procedurale previsto dalla L.R. 36/'97, ogni modifica del "Progetto Tramonti" è subordinata alla stipula di preventiva intesa con l'Ente Parco Nazionale delle Cinque Terre.

Art. 22 – Aree del "Progetto Campagna Urbana e del Bosco Pubblico"

(Assetto insediativo PTCP: ANI MA – IS MA saturo / L.R. 36/'97: Territorio di presidio ambientale/territori prativi boschivi e naturali)

1. Il "Progetto Campagna Urbana" e del bosco pubblico è finalizzato a riattivare pratiche agricole e silvicole integrate da funzioni sociali, culturali, educative, di tutela e salvaguardia del territorio, dell'ambiente e del paesaggio su aree di proprietà comunale o comunque rese disponibili per tali finalità, mediante pertinente atto, al patrimonio comunale.
2. Le aree del progetto, in base alle loro diverse potenzialità, possono essere suddivise, in sede di attuazione del progetto e di formulazione dei relativi bandi pubblici agli effetti della loro utilizzazione, in "Aree collinari di potenziale uso agricolo", **"**Aree per gli orti collinari", "Aree per il bosco pubblico".
3. Le pratiche e funzioni di cui al comma 1, anche esercitate da soggetti privati, rivestono un importante ruolo sociale, di salvaguardia ambientale e paesaggistica, e devono pertanto intendersi di rilevante interesse pubblico. Le aree stesse, contribuendo in misura significativa alla riduzione della frammentazione dei territori rurali e alla salvaguardia di quelli naturali, nonché al presidio idrogeologico del territorio e alla continuità delle reti ecologiche, sono da ritenersi a tutti gli effetti "dotazioni territoriali e funzionali degli insediamenti" ai sensi dell'art. 34 comma 1 lettera c) punto 2 della L.R. 36/'97 e ss. mm. e ii.

4. Le "Aree collinari di potenziale uso agricolo (AC)" sono prevalentemente destinate:
a) All'esercizio di attività agricole a carattere imprenditoriale di tipo biologico a norma delle vigenti leggi e regolamenti nell'ambito delle colture tipiche del contesto locale, connesse a funzioni di manutenzione del suolo, del territorio e del paesaggio;
b) Al contestuale svolgimento di attività didattiche, culturali, ricreative e socio educative connesse all'uso agricolo e alla valorizzazione degli spazi aperti della campagna urbana;
Al fine della realizzazione di manufatti ad uso accessorio è previsto un indice di utilizzazione insediativa IUI pari a 0,01 mq di Sup. accessoria agricola /mq Sf
5. Le "Aree per gli orti collinari (OC)" sono prevalentemente destinate:
a) Allo svolgimento di attività agricole di tipo biologico condotte a scopo hobbistico e di

autoconsumo connesse a funzioni di manutenzione del suolo, del territorio e del paesaggio da parte di gruppi o associazioni di cittadini, in forma autonomamente organizzata;
b) Al contestuale svolgimento periodico di attività culturali e di socializzazione connesse alla valorizzazione della campagna urbana;
Al fine della realizzazione di manufatti ad uso accessorio è previsto un indice di utilizzazione insediativa IUI pari a 0,01 mq di Sup. accessoria agricola /mq Sf. A prescindere dalle dimensioni del lotto è comunque ammesso un minimo di 10 mq di Superficie accessoria agricola;

6. Le "Aree per il bosco pubblico", compatibilmente con quanto previsto nel vigente "Piano di Assestamento e di utilizzazione del patrimonio silvo-pastorale" e con il Piano di Gestione del Sito Unesco di cui all'art. 20 delle presenti norme, sono prevalentemente destinate:
a) All'esercizio di attività di silvicoltura e della filiera bosco-legno a carattere imprenditoriale a norma del vigente "Piano di Assestamento e di utilizzazione del patrimonio silvo-pastorale" se in esso ricomprese, e comunque a norma delle vigenti leggi e regolamenti connesse a funzioni di manutenzione del suolo, del territorio e del paesaggio e, per le aree ricadenti in zona SIC, in area di interesse del Sito Unesco e nelle aree della Rete Ecologica Ligure, nel rispetto, per modalità e tempi di attuazione, delle esigenze ecologiche delle specie target, facendo in ogni caso riferimento alle cautele contenute nelle delibere di giunta regionale DGR n.126/2007, 1687/2009, 1507/2009 che si esprimono sulla salvaguardia della biodiversità; in tali casi è ammessa la realizzazione di manufatti accessori in legno sulla base di un IUI pari a 0,005 mq Sup. accessoria agricola/mq Sf
b) Al contestuale svolgimento di attività didattiche, culturali, ricreative e socio educative connesse all'uso e alla valorizzazione degli spazi del bosco pubblico;
c) Alla realizzazione di campeggi - con l'esclusione di caravan e camper – sull'area di proprietà pubblica "Colonia del Parodi", per la quale è ammessa la realizzazione delle necessarie strutture di servizio nell'ambito del recupero, con ampliamento massimo del 50%, della SA di edifici esistenti, subordinatamente a quanto disciplinato nel "Piano di Assestamento e di utilizzazione del patrimonio silvo-pastorale".

7. L'assegnazione a privati delle aree di cui ai commi 4, 5 e 6 per le finalità e destinazioni di cui al presente articolo dovrà essere effettuata con procedura di selezione pubblica e previa stipula di convenzione.
8. Nelle aree di cui ai precedenti commi 4, 5 e 6 nei manufatti in esse eventualmente esistenti è comunque ammesso lo svolgimento delle attività consentite e degli usi previsti dalla pianificazione urbanistica vigente per i "territori del sistema rurale insediato" e per le "Aree boscate e naturali del parco collinare" di cui ai precedenti artt. 18 e 19 delle presenti norme.
9. Le destinazioni stabilite ai commi 4 e 5 devono ritenersi a carattere prevalente. L'amministrazione comunale potrà stabilire per le aree destinazioni diversamente articolate nell'ambito di quelle definite in questo articolo, e purché comunque coerenti con le finalità di cui al comma 1 senza che ciò comporti aggiornamento del presente PUC.
10. In tutti i casi sopracitati, la mancata attuazione delle prestazioni a carico degli assegnatari delle aree nelle qualità e modalità contemplate nei precedenti commi e nei rispettivi bandi, così come l'uso delle aree per scopi diversi da quelli previsti, comporta la revoca immediata della assegnazione stessa.
11. L'eventuale individuazione di nuove aree di proprietà pubblica da destinare alle finalità e da disciplinare secondo le norme del presente articolo potrà essere stabilita con deliberazione della Giunta Municipale senza che ciò comporti aggiornamento del presente Piano.

12. L’amministrazione comunale potrà altresì stipulare accordi con altri enti pubblici o soggetti ed enti privati per aree di loro proprietà da destinare alle finalità, alle pratiche e funzioni di cui al presente articolo, con le medesime modalità, senza che ciò comporti aggiornamento del presente piano.
13. E’ ammessa l’installazione di impianti di tipo mini-eolico ad eccezione dei territori ricadenti in art. 20 e 21.

Art.23 interventi complessi di riqualificazione e rigenerazione del territorio collinare

1. Nel caso di avvio di eventuali programmi complessi di varia tipologia finalizzati alla rigenerazione e riqualificazione del territorio, dell’ambiente e del paesaggio che prevedano interventi complessi nell’ambito dell’area collinare, al fine di individuare il corretto grado di sistematicità e di interrelazione tra gli interventi, assumono valore cogente e di indirizzo gli elaborati P14 e P14 bis per quanto riguarda l’individuazione di ambiti sistemici organicamente definiti sulla base delle caratteristiche territoriali e urbanistiche, e P15 per quanto riguarda la conservazione e il restauro degli elementi di valore identitario (sistema dei percorsi storici, nuclei e aggregati storici, edifici di valore storico, emergenze, colture agrarie, terrazzamenti, corsi d’acqua, ecc.). Tali elementi sono da assumere a riferimento per l’elaborazione dei progetti di intervento per la mitigazione delle condizioni di rischio idrogeologico, il miglioramento degli elementi di criticità ambientale, con riferimento alle condizioni ecologico-ambientali dei singoli “borghi collinari”, il miglioramento delle condizioni di accessibilità meccanizzata per le persone e per lo sviluppo di attività agricole.

CAPO II - CITTA' ESISTENTE

Art. 24 - Ambiti di conservazione della città esistente

(Assetto insediativo PTCP: SU/ L.R. 36/'97: Ambiti di conservazione)

1. Comprende le parti della città che costituiscono la storia urbana della Spezia, costruite su tessuti prevalentemente caratterizzati da spazi pubblici ed edifici di importanza storico-architettonica, ambientale e documentaria.
2. In tali ambiti, fatto salvo quanto stabilito all'art 5 comma 11, sono sempre ammesse le destinazioni d'uso di base di cui all'art.11;
3. In relazione ai caratteri storico-morfologici degli insediamenti il PUC individua sette sottoambiti di conservazione all'interno dei quali sono previste, oltre alle destinazioni di base del precedente comma secondo, le seguenti destinazioni d'uso caratterizzanti:
a) centro storico
- comprende la zona del centro storico formata da tessuti a sviluppo edilizio chiuso;
- oltre alle destinazioni di base sono ammesse le seguenti ulteriori destinazioni d'uso:

1. nucleo storico di origine medioevale: commerciale, inclusivo delle medie strutture di vendita non alimentari fino 600 mq di SNV; locali per il tempo libero e lo spettacolo fino a 250 mq di SA, sportelli bancari;
2. città ortogonale ottocentesca: commerciale, inclusivo delle medie strutture di vendita non alimentari fino a 600 mq di SNV – 1000 mq solo su richiesta di CIV secondo quanto previsto nel vigente Piano del Commercio (Del C.C. n.4 del 2/3/2015); locali per il tempo libero e lo spettacolo fino a 600 mq di SA; sportelli bancari; attività terziarie e direzionali separate dalle sedi operative delle imprese;
3. quartiere operaio Umberto I: commerciale, inclusivo delle medie strutture di vendita alimentari e non alimentari fino a 600 mq di SNV – 1000 mq solo su richiesta di CIV secondo quanto previsto nel vigente Piano del Commercio (Del C.C. n.4 del 2/3/2015); locali per il tempo libero e lo spettacolo fino a 600 mq di SA; sportelli bancari; servizi, comprensiva delle attività per i servizi pubblici anche in regime convenzionato per l'uso pubblico; attività terziarie e direzionali separate dalle sedi operative delle imprese;

b) tessuto storico "quartiere dei Colli"
- comprende la parte storica della città a sviluppo edilizio aperto con prevalenza di edifici storici a villa, villino e palazzina;
- è prevista la conservazione delle corti e delle aree private a giardino;
- sono ammesse le destinazioni d'uso di base di cui al precedente art.11;

c) città ortogonale novecentesca
- comprende il tessuto a maglia ortogonale realizzato nella prima metà del Novecento prospiciente l'area portuale di Calata Paita;
- oltre le destinazioni d'uso di base di cui al precedente art. 11 sono ammesse le seguenti funzioni: commerciali, inclusive delle medie strutture di vendita alimentari e non alimentari fino a 1500 mq di SNV; locali per il tempo libero e lo spettacolo anche oltre 600 mq di SA; sportelli bancari; attività terziarie e direzionali separate dalle sedi operative delle imprese;

d) nuclei storici periferici
- comprende i nuclei storici periferici di Migliarina, della Chiappa, di Pegazzano, della Scorza, caratterizzati da insediamenti di impianto storico a sviluppo edilizio chiuso;
- oltre le destinazioni comuni sono ammesse le seguenti ulteriori destinazioni d'uso: commerciale, inclusivo delle medie strutture di vendita alimentari e non alimentari fino a 600 mq di SNV; locali per il tempo libero e lo spettacolo fino a 250 mq di SA; sportelli bancari;

- oltre gli interventi previsti per ciascun edificio secondo quanto stabilito all'art.11 e sulla base dell'elaborato P6, lungo le dorsali urbane o di quartiere, con l'esclusione degli edifici A1 e A2, è ammesso, in deroga alle modalità operative per edificio, l'ampliamento dei locali a piano terra degli edifici, sui prospetti secondari e compatibilmente con i caratteri storici ed architettonici degli edifici stessi, fino al 20% della relativa SA esclusivamente per funzioni: commerciali di vicinato, di pubblico esercizio, turistico-ricettive, studi ed uffici professionali, terziarie diffusive, artigianali di servizio, di servizio alla persona, di servizio pubblico.

e) tessuti centrali dei quartieri

- comprende i tessuti di impianto storico in area urbana periferica (Muggiano, Ruffino, San Bartolomeo, Pagliari, Fossamastra, Canaletto, Termo, Melara, Limone, Pieve, Felettino, Mazzetta, Vailunga, Valdellora, Rebocco, Buggi, Fabiano Basso, Lizza e Acquasanta);
- oltre le destinazioni comuni sono ammesse le seguenti ulteriori destinazioni d'uso: locali per il tempo libero e lo spettacolo fino a 600 mq di SA; sportelli bancari.
- oltre gli interventi previsti per ciascun edificio secondo quanto stabilito all'art.11 e sulla base dell'elaborato P6, lungo le dorsali urbane o di quartiere con l'esclusione degli edifici A1 e A2, è ammesso, in deroga alle modalità operative per edificio, l'ampliamento dei locali a piano terra degli edifici, sui prospetti secondari e compatibilmente con i caratteri storici ed architettonici degli edifici stessi, fino al 20% della relativa SA esclusivamente per funzioni: commerciali di vicinato, di pubblico esercizio, turistico-ricettive, studi ed uffici professionali compatibili con la residenza, terziarie diffusive, artigianali di servizio, di servizio alla persona, di servizio pubblico.

f) nuclei storici costieri

- comprende i nuclei storici di Marola e Cadimare;
- oltre alle destinazioni comuni sono ammesse le seguenti ulteriori destinazioni d'uso: locali per il tempo libero e lo spettacolo fino a 600 mq di SA; sportelli bancari.

g) quartieri di edilizia popolare storica

- comprende i quartieri pubblici del dopoguerra di valore storico-documentario (Favaro, Mazzetta, Termo, Melara, Limone, Ruffino, Migliarina, Fabiano, Fossitermi) costituiti prevalentemente da tipologie in linea serialmente ripetute all'interno di una maglia insediativa ordinata che presentano un equilibrato assetto morfologico tra edificato e spazi aperti;

- sono previsti interventi edilizi fino alla ristrutturazione edilizia r1 di cui al precedente articolo 6, a condizione che le eventuali modifiche ai prospetti non alterino il disegno architettonico originario e la sua omogeneità compositiva con il complesso degli edifici facenti parte del quartiere;

- gli interventi sugli edifici e quelli sugli spazi aperti non dovranno alterarne i caratteri architettonico-compositivi e ambientali. Dovranno pertanto essere rispettati gli schemi compositivi delle aree verdi ed eventuali alberature di alto fusto.

Art. 25 – Tessuti di impianto con presenza di edilizia storica e tessuti recenti omogenei

(Assetto insediativo PTCP: TU / L.R. 36/'97: Ambiti di riqualificazione)

a) tessuti di impianto con presenza di edilizia storica

- sono parti di città periferiche con presenza di edilizia storica costruita su tessuti di impianto;

- sono previsti, oltre il restauro e risanamento conservativo, i seguenti interventi urbanistici ed edilizi di cui al precedente articolo 6:

- la ristrutturazione edilizia;

- la sostituzione edilizia di tipo A nel rispetto di un Ip >=30%Sf e di un'altezza massima non superiore, ferma restando la SA complessivamente conseguibile, a quella più frequente tra gli edifici immediatamente circostanti quello oggetto di intervento, da stabilirsi sulla base di Studio Organico di Insieme;

- nei casi espressamente previsti, individuati con apposito simbolo grafico nella tavola del PUC: la sopraelevazione di cui all'art.6 comma 1 lettera f);

- per i fabbricati non residenziali con destinazione d'uso compatibile con l'ambito di appartenenza, è ammesso l'ampliamento "una Tantum" del 10% della SA;

b) tessuti recenti omogenei

- comprende le espansioni recenti avvenute in modo spontaneo su tramato lottizzativo con caratteri tipo-morfologici omogenei o che comunque hanno raggiunto una forma insediativa compiuta;

- sono previsti interventi fino alla ristrutturazione edilizia r1;

Art. 26 – Tessuti recenti a riqualificazione eco-energetica e architettonica

(Assetto insediativo PTCP: TU / L.R. 36/'97: Ambiti di riqualificazione)

La fattibilità degli interventi di riqualificazione eco-energetica ed architettonica sugli edifici facenti parte dei sottoambiti di cui ai commi seguenti che ricadono in aree perimetrate a suscettività d'uso limitata "Classe 5" o parzialmente limitata "Classe 4" ambito idraulico ed idrogeologico, dovrà essere preventivamente verificata secondo quanto prescritto ai punti 6.1.4, 6.1.5, 6.1.6 e 6.2.4 delle Norme geologiche di attuazione del PUC oltre a quanto previsto nelle relative norme sovraordinate dei piani di bacino. Resta fermo che qualsiasi intervento realizzato nelle aree inondabili, non dove pregiudicare la sistemazione idraulica definitiva del corso d'acqua, aumentare la pericolosità di inondazione ed il rischio connesso, sia localmente, sia a monte e a valle, costituire significativo ostacolo al deflusso delle acque di piena, ridurre significativamente la capacità di invaso delle aree stesse.

1. I tessuti di cui al presente articolo costituiscono le parti di città moderna e contemporanea con caratteristiche ambientali, morfologiche e architettoniche non riconducibili a quelle dei tessuti storici, tali da richiedere una riorganizzazione mediante interventi volti a garantire riqualificazione ecologico-ambientale, insediativa, architettonica ed energetica.

2. Sono esclusi dalla disciplina degli ambiti di riqualificazione in area a prevalente destinazione residenziale gli immobili facenti parte delle emergenze storiche, architettoniche e testimoniali di cui al precedente art. 11 per i quali si applica la relativa disciplina.

3. In relazione ai caratteri morfologici degli insediamenti sono stati individuati i tre sottoambiti di cui al successivo comma, per ognuno dei quali sono previsti differenti categorie di intervento urbanistico ed edilizio; fermo restando quanto stabilito dall'art.5 comma 11 relativamente alle destinazioni d'uso a piano terra lungo le dorsali urbane e di quartiere, sono ammesse le seguenti destinazioni di base, oltre quelle caratterizzanti ciascun sottoambito: a) residenza, comprensiva delle civili abitazioni, delle residenze specialistiche per alloggi protetti per anziani, studenti, disabili, case famiglia e comunità civili, religiose, assistenziali, convitti, foresterie, alloggi di servizio per il personale di attività pubbliche, studi ed uffici professionali compatibili con la residenza, strutture ricettive all'interno di unità abitative ai sensi della vigente normativa regionale in materia di attività turistico-ricettive; b) turistico-ricettiva, comprensiva delle strutture ricettive alberghiere ed extralberghiere definite dalla vigente normativa regionale in materia; c) attività terziarie a carattere diffusivo e integrate nel tessuto di appartenenza, attività artigianali di servizio e laboratori e magazzini per arti e mestieri compatibili con la residenza (esclusi inquinanti e rumorose); d) commerciale, limitatamente agli esercizi di vicinato, di pubblico esercizio e di servizio alla persona;

4. La città moderna e contemporanea è costituita dai seguenti sottoambiti:

a) tessuto ortogonale recente

- comprende l'espansione novecentesca della città a sviluppo edilizio chiuso attraverso una edificazione ad alta densità edilizia con tipologia a blocco disposta su una rete viaria regolare a maglia ortogonale che costituisce una cortina edilizia continua;

- fatto salvo quanto previsto all'art.5 comma 11 delle presenti norme, oltre alle destinazioni d'uso di base sono ammesse le seguenti destinazioni caratterizzanti: commerciale incluse le medie strutture di vendita fino a 1500 mq di SNV, attrezzature per il tempo libero e lo spettacolo, attività terziarie incluse le sedi direzionali e bancarie anche con SA>500mq;

- sono previsti, oltre gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, i seguenti interventi urbanistici ed edilizi di cui al precedente articolo 6:

- la ristrutturazione edilizia r1;

- la ristrutturazione edilizia r2, attuabile anche sotto forma di riorganizzazione compositivo-architettonica di volumi accessori o abitativi legittimamente esistenti sulle coperture degli edifici a condizione che i nuovi volumi mantengano una distanza minima di ml.3,00 dal filo esterno del fabbricato qualora i manufatti preesistenti non siano a distanza inferiore. Nel caso in cui l'intervento di ristrutturazione edilizia r2 riguardi l'adeguamento funzionale di volumetrie poste sulla copertura dell'edificio, gli elementi costruttivi, limitatamente alle

porzioni dell'involucro edilizio interessate dall'intervento, agli eventuali volumi in ampliamento e alla porzione di copertura strettamente pertinente all'unità immobiliare oggetto di intervento edilizio, dovranno raggiungere un livello prestazionale tale da soddisfare i valori massimi dei requisiti incentivanti previsti dal vigente "Allegato energetico al Regolamento edilizio comunale". Nel caso in cui l'intervento r2 sia attuabile interessando i prospetti secondari dell'edificio, gli elementi costruttivi, limitatamente alle porzioni dell'involucro edilizio interessate dall'intervento ed ai volumi in ampliamento, dovranno raggiungere un livello prestazionale tale da soddisfare i valori massimi dei requisiti incentivanti previsti dal vigente "Allegato energetico al Regolamento edilizio comunale". L'intervento dovrà inoltre essere esteso a tutti i piani dell'edificio per conseguire un ampliamento volumetrico unitario e dovrà altresì essere parte di un più ampio progetto di riqualificazione architettonica esteso all'intero edificio.

- la ristrutturazione edilizia r3, a condizione che gli elementi costruttivi, limitatamente alle porzioni dell'involucro edilizio interessate dall'intervento ed agli eventuali volumi in ampliamento, raggiungano un livello prestazionale tale da soddisfare i valori massimi dei requisiti incentivanti previsti dal vigente "Allegato energetico al Regolamento edilizio comunale".

Qualora gli interventi di tipo r2 e/o r3 superino il limite del 20% di incremento del volume geometrico dell'edificio di cui all'art.70 della L.R.16/'08, gli stessi saranno assentibili come interventi di nuova costruzione subordinatamente alla dotazione di parcheggi secondo quanto previsto dall'art.9.

Gli interventi di ristrutturazione r2 e r3 non sono ammessi su edifici ricadenti nelle fasce di inondabilità A di cui al vigente Piano di Bacino. Sono ammessi nelle fasce di inondabilità B, subordinatamente all'acquisizione del parere dell'autorità competente, a condizione che non aumentino la vulnerabilità degli edifici stessi rispetto ad eventi alluvionali, anche attraverso l'assunzione di misure ed accorgimenti tecnico costruttivi di cui all'allegato 5 del vigente Piano di Bacino.

b) tessuti pianificati recenti

- comprende le lottizzazioni recenti e insediamenti di edilizia pubblica costituiti da tipologie edilizie e linguaggi architettonici diversificati che hanno raggiunto una forma insediativa compiuta;

- fatto salvo quanto previsto all'art.5 comma 11 delle presenti norme, oltre alle destinazioni d'uso di base sono ammesse le seguenti destinazioni caratterizzanti: commerciale incluse le medie strutture di vendita fino a 1500 mq di SNV, attrezzature per il tempo libero e lo spettacolo, attività terziarie incluse le sedi direzionali e bancarie anche con SA>500mq;

- sono previsti, oltre gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, i seguenti interventi urbanistici ed edilizi di cui al precedente articolo 6:

- la ristrutturazione edilizia r1;

- la ristrutturazione edilizia r2, attuabile anche sotto forma di riorganizzazione compositivo-architettonica di volumi accessori o abitativi esistenti sulle coperture degli edifici a condizione che i nuovi volumi mantengano una distanza minima di ml.3,00 dal filo esterno

del fabbricato qualora i manufatti esistenti non siano a distanza inferiore. Nel caso in cui l'intervento di ristrutturazione edilizia r2 riguardi l'adeguamento funzionale di volumetrie poste sulla copertura dell'edificio, gli elementi costruttivi, limitatamente alle porzioni dell'involucro edilizio interessate dall'intervento, agli eventuali volumi in ampliamento e alla porzione di copertura strettamente pertinente all'unità immobiliare oggetto di intervento edilizio, dovranno raggiungere un livello prestazionale tale da soddisfare i valori massimi dei requisiti incentivanti previsti dal vigente "Allegato energetico al Regolamento edilizio comunale". Nel caso in cui l'intervento r2 sia attuabile interessando i prospetti secondari dell'edificio l'intervento dovrà essere esteso a tutti i piani dell'edificio stesso per conseguire un ampliamento volumetrico unitario, dovrà essere parte di un più ampio progetto di riqualificazione eco-energetica che determini un incremento della classe energetica della parte di edificio interessata dall'intervento tale da permettere di conseguire il raggiungimento di un Fattore di efficienza energetica globale (EPgl) che gli consenta di rientrare almeno all'interno della fascia di efficienza energetica "C" di cui all'art. 10 del Regolamento Regionale n. 6 del 13 Novembre 2012. L'intervento dovrà inoltre essere esteso a tutti i piani dell'edificio per conseguire un ampliamento volumetrico unitario, dovrà altresì essere parte di un più ampio progetto di riqualificazione architettonica esteso all'intero edificio. Dovrà inoltre essere garantito il rispetto di un'area scoperta permeabile laddove sia presente uno spazio pertinenziale non interessato da volumi interrati pari al 30% del totale dell'area. Laddove invece l'area pertinenziale sia interessata da volumi interrati è prescritta la realizzazione di una copertura verde della stessa nella percentuale del 50% del totale dell'area.

- la ristrutturazione edilizia r3, a condizione che gli elementi costruttivi, limitatamente alle porzioni dell'involucro edilizio interessati dall'intervento ed agli eventuali volumi in ampliamento, dovranno raggiungere un livello prestazionale tale da soddisfare i valori massimi dei requisiti incentivanti previsti dal vigente "Allegato energetico al Regolamento edilizio comunale".

- nell'ambito di complessi di edilizia residenziale pubblica esistenti sono ammessi interventi finalizzati all'integrazione degli stessi con strutture miste commerciali, terziarie e per servizi alla persona purché non comportino un incremento della SA dei fabbricati oggetto di intervento superiore al 20%.

c) tessuti recenti disomogenei

- comprendono le parti occasionali costituite da edilizia priva di alcuna relazione con il percorso di riferimento, casualmente distribuita senza ordine e gerarchia interessante le frange urbane periferiche;

- sono previsti i seguenti interventi urbanistici ed edilizi di cui al precedente articolo 6:

- la ristrutturazione edilizia;

- la sostituzione edilizia di tipo A nel rispetto di un indice di permeabilità IP >=30%Sf e di un'altezza massima non superiore a quella più frequente tra gli edifici immediatamente circostanti quello oggetto di intervento facenti parte dello stesso ambito, da stabilirsi sulla base di Studio Organico di Insieme;

- nei casi espressamente previsti, individuati con apposito simbolo grafico nella tavola del PUC: la sopraelevazione di cui all'art.6 comma 1 lettera f) a condizione che l'intero edificio

sia sottoposto ad un complesso di interventi di riqualificazione eco-energetica che determinino un incremento della classe energetica dell'edificio e tali da permettergli di conseguire il raggiungimento di un Fattore di efficienza energetica globale (EPgl) che gli consenta di rientrare almeno all'interno della fascia di efficienza energetica "C" di cui all'art. 10 del Regolamento Regionale n. 6 del 13 Novembre 2012, che l'intero edificio sia sottoposto ad un contestuale intervento di riqualificazione architettonica e che sia garantita la permeabilizzazione, pari al 30% del totale dell'eventuale area di pertinenza dell'edificio.

- in caso di contestuale ampliamento r2 e r3, è ammesso un ulteriore ampliamento del 10% della SA esistente a condizione che l'intero edificio sia sottoposto ad un complesso di interventi di riqualificazione eco-energetica che determinino un incremento della classe energetica dell'edificio e tali da permettergli di conseguire il raggiungimento di un Fattore di efficienza energetica globale (EPgl) che gli consenta di rientrare almeno all'interno della fascia di efficienza energetica "C" di cui all'art. 10 del Regolamento Regionale n. 6 del 13 Novembre 2012, che l'intero edificio sia sottoposto ad un contestuale intervento di riqualificazione architettonica e che sia garantita la permeabilizzazione, pari al 30% del totale dell'eventuale area di pertinenza dell'edificio. Nel caso di interventi che prevedano l'incremento dell'altezza dell'edificio esistente, dovrà essere rispettata come massima l'altezza modale (la più frequente) riferita agli edifici immediatamente circostanti quello di intervento da documentarsi attraverso uno Studio Organico di Insieme.

- per i fabbricati non residenziali, diversi da quelli pertinenziali o accessori, con destinazione d'uso compatibile con l'ambito di appartenenza, è ammesso l'ampliamento "una Tantum" del 10% del Sul esistente per adeguamento funzionale dell'immobile alle stesse condizioni

Art. 27 – Spazi degradati da riqualificare

1. Sono gli spazi costruiti interni al connettivo urbano che, più di altri, necessitano di interventi di riqualificazione ambientale, urbana e architettonica.
2. Nel caso in cui vengano previsti interventi di riqualificazione urbana di iniziativa pubblica nel territorio comunale, anche nell'ambito di pertinenti programmi e/o finanziamenti a tal fine formulati, gli spazi di cui al comma 1 devono essere prioritariamente inseriti in tali iniziative e resi oggetto di progetti di riqualificazione unitaria mediante l'individuazione di interventi sull'edificato – con particolare riferimento all'introduzione di funzioni qualificanti- e sugli spazi aperti, e di potenziamento delle relazioni ambientali e insediative (reti verdi e reti pedonali) con il contesto. A tal fine la giunta municipale potrà individuare forme di accordo partenariale e di agevolazione fiscale nei confronti delle attività private che concorrano alla qualificazione degli spazi stessi, quali, ad esempio, servizi alla persona, esercizi di vicinato, pubblici esercizi, spazi per attività culturali e per il tempo libero, ecc.
3. Tali spazi sono altresì da privilegiare nello sviluppo di iniziative commerciali su suolo pubblico o di uso pubblico o nell'organizzazione di eventi o manifestazioni che possano concorrere all'intensificazione del loro potenziale ruolo di relazione sociale.

Art.28 Interventi complessi di riqualificazione e rigenerazione delle aree urbane

1. Nel caso di avvio di eventuali programmi complessi di varia tipologia, anche in ragione della disponibilità di finanziamenti straordinari, finalizzati alla rigenerazione e

riqualificazione del territorio urbano che prevedano interventi complessi nell'ambito dei quartieri, assumono valore cogente e di indirizzo vincolante, al fine di individuare il grado di sistematicità e di interrelazione tra gli interventi, gli elaborati P14 e P14bis, per quanto riguarda l'individuazione di ambiti sistemici organicamente definiti sulla base delle caratteristiche urbanistiche, e P15 per quanto riguarda gli elementi di valore identitario e gli elementi di criticità da assumere sistematicamente ad oggetto di valutazione di intervento. In particolare: nuclei e tessuti storici di quartiere, assi urbani principali di quartiere, edilizia popolare storica e recente, spazi verdi, aree rurali intercluse o marginali rispetto al tessuto urbano, edifici pubblici o di valore pubblico, monumenti locali, corsi d'acqua, ecc. Ciò anche in riferimento ad interventi finalizzati all'efficientamento energetico, al miglioramento ecologico ambientale e alle condizioni di accessibilità pedonale dei quartieri, nonché alla produzione di energia da fonti rinnovabili da sviluppare su base locale.

Art. 29 – Ambiti di riqualificazione in area urbanizzata a prevalente funzione produttiva

(Assetto insediativo PTCP: TU / L.R. 36/'97: Ambiti di riqualificazione)

La fattibilità degli interventi di riqualificazione in area urbanizzata a prevalente funzione produttiva sugli edifici di cui ai commi seguenti che ricadono in aree perimetrate a suscettività d'uso limitata "Classe 5" o parzialmente limitata "Classe 4" ambito idraulico ed idrogeologico, dovrà essere preventivamente verificata secondo quanto prescritto ai punti 6.1.4, 6.1.5, 6.1.6 e 6.2.4 delle Norme geologiche di attuazione del PUC oltre a quanto previsto nelle relative norme sovraordinate dei piani di bacino. Resta fermo che qualsiasi intervento realizzato nelle aree inondabili, non dove pregiudicare la sistemazione idraulica definitiva del corso d'acqua, aumentare la pericolosità di inondazione ed il rischio connesso, sia localmente, sia a monte e a valle, costituire significativo ostacolo al deflusso delle acque di piena, ridurre significativamente la capacità di invaso delle aree stesse.

1. Aree miste artigianali, industriali, commerciali e terziarie:
- comprende le aree caratterizzate dalla commistione di funzioni produttive, espositive, commerciali all'ingrosso, terziarie e quaternarie esistenti. Sono ammesse attività produttive, commerciali all'ingrosso, pubblici esercizi e locali per il tempo libero, spazi espositivi, autosaloni, attività terziarie e quaternarie, servizi alla persona, magazzini; sono escluse le attività di stoccaggio e movimentazione di container e di parcheggio dei relativi automezzi, nonché gli autoparchi per mezzi pesanti;
- Oltre il risanamento conservativo, sono previsti i seguenti interventi urbanistici e edilizi di cui al precedente articolo 6:
- ristrutturazione edilizia r1 e r4;
- l'adeguamento funzionale attraverso l'ampliamento una tantum per l'adeguamento della struttura alle norme di sicurezza e per i servizi ai lavoratori richiesti dalle competenti amministrazioni;
- la sostituzione edilizia di tipo A

- la nuova costruzione nel rispetto dei seguenti indici urbanistici ed edilizi: IUI = 0,6 mq/mq; Rc= 0,5 mq/mq; H max = 15,0 ml. escluso i volumi tecnici o per particolari necessità lavorative

debitamente dimostrate. Modifiche ai parametri urbanistico edilizi sono ammesse solo se motivate da esigenze produttive attraverso la formazione di uno specifico PUO;

Nelle aree contrassegnate con apposito sovrassegno (lettera "C") in zona "Casermette", è prevista la realizzazione di un tessuto produttivo finalizzato all'attuazione di un distretto nautico che dovrà comprendere funzioni miste industriali, artigianali, terziarie, di servizio e commerciali comunque connesse al settore nautico, con i seguenti indici, parametri e secondo le successive indicazioni progettuali:
IUI = 0,35 mq/mq; Ac >= 35% Sf; Ip >= 20%; Densità arborea: 40 alberi/Ha, 60 arbusti/Ha; il relativo progetto dovrà configurare un nuovo tessuto integrato sia dal punto di vista degli spazi pubblici, che dei percorsi pubblici pedonali che delle reti ambientali (verde, corsi d'acqua), con gli insediamenti abitativi di Fossamastra e Pagliari e dei relativi tessuti storici, favorendo la connessione e la pubblica fruibilità degli spazi. E' prescritta la conservazione delle alberature di alto fusto esistenti.

2. Aree specialistiche commerciali e terziarie esistenti:
- comprende le aree a specializzazione funzionale commerciale e terziario direzionale;
- Oltre il risanamento conservativo, sono previsti i seguenti interventi urbanistici ed edilizi di cui al precedente articolo 6:
- ristrutturazione edilizia r1 e r4;
- l'ampliamento una tantum del 10% della SA per l'adeguamento della struttura alle norme di sicurezza e per i servizi ai lavoratori.

3. Aree specialistiche artigianali e industriali esistenti:
- comprende le aree e gli edifici industriali e artigianali esistenti, con relativi magazzini, depositi e servizi. Sono ammesse attività produttive e di deposito escluse le attività di stoccaggio e movimentazione container ad eccezione delle aree produttive ricomprese totalmente o parzialmente all'interno della fascia di servitù della polveriera della Marina Militare di Vallegrande, ed esclusivamente sulla base di permesso di costruire convenzionato, che regolamenti i tempi e l'utilizzo dell'area, indipendentemente dal tipo di intervento edilizio;
- Oltre il risanamento conservativo, sono previsti i seguenti interventi urbanistici ed edilizi di cui al precedente articolo 6:
- interventi di ristrutturazione edilizia r1 e r4 di cui al precedente art. 6. L'adeguamento funzionale prevede la possibilità di ampliamento una tantum per l'adeguamento della struttura alle norme di sicurezza e per i servizi ai lavoratori;
- interventi di sostituzione edilizia di tipo A con mantenimento, in caso di delocalizzazione in aree ove essa sia consentita, della funzione produttiva;
- interventi di nuova costruzione nc1 nel rispetto dei seguenti indici e parametri: IUI = 0,6 mq/mq; Rc= 0,5mq/mq; H max = 15,0 ml. escluso i volumi tecnici o per particolari necessità lavorative debitamente dimostrate. Modifiche ai parametri urbanistico edilizi sono ammesse solo se motivate da esigenze produttive attraverso la formazione di uno specifico PUO.

4. Nelle aree di cui ai precedenti commi le aziende a rischio elevato, individuate con apposita simbologia grafica, devono rispettare il disposto del DM 9/5/2001 "Requisiti minimi di sicurezza in materia di pianificazione urbanistica e territoriale per le zone interessate da stabilimenti a rischio rilevante".

5. Per tutti i complessi edilizi di cui ai precedenti commi ricadenti all'interno delle fasce di inondabilità A del vigente Piano di Bacino per i quali non si intenda intervenire attraverso la sostituzione di tipo A con delocalizzazione degli stessi, sono esclusivamente ammessi interventi di

manutenzione straordinaria degli edifici a condizione, comunque, che non venga aumentata la vulnerabilità rispetto ad eventi alluvionali.

CAPO III – Ricomposizione e trasformazione urbana

Art. 30 Aree di ricomposizione

(Assetto insediativo PTCP: TU / L.R. 36/'97: Ambiti di riqualificazione)

La fattibilità degli interventi connessi al risanamento, rigenerazione e ricomposizione delle aree ambientalmente degradate di cui ai commi seguenti che ricadono in aree perimetrate a suscettività d'uso limitata "Classe 5" o parzialmente limitata "Classe 4" ambito idraulico ed idrogeologico, dovrà essere preventivamente verificata secondo quanto prescritto ai punti 6.1.4, 6.1.5, 6.1.6 e 6.2.4 delle Norme geologiche di attuazione del PUC oltre a quanto previsto nelle relative norme sovraordinate dei piani di bacino. Resta fermo che qualsiasi intervento realizzato nelle aree inondabili, non dove pregiudicare la sistemazione idraulica definitiva del corso d'acqua, aumentare la pericolosità di inondazione ed il rischio connesso, sia localmente, sia a monte e a valle, costituire significativo ostacolo al deflusso delle acque di piena, ridurre significativamente la capacità di invaso delle aree stesse.

1. Ricadono nelle aree di ricomposizione le aree edificate e non edificate, in prevalenza ambientalmente degradate, nelle quali sono previsti interventi di risanamento, rigenerazione e ricomposizione con il tessuto urbanistico in cui ricadono.
2. L'elaborato progettuale P7 stabilisce gli interventi ammissibili, i parametri urbanistici ed ecologici, le configurazioni morfologico-ambientali e le funzioni caratterizzanti nelle aree di ricomposizione attraverso schemi di organizzazione urbanistica formulati sulla base di elementi della descrizione fondativa e del rapporto ambientale, ivi incluse le risultanze del percorso partecipativo, al fine di garantire la rispondenza degli stessi alle specificità dei luoghi, caratterizzati da morfologie e valori ambientali peculiari e non generalizzabili. Ciò ad esplicazione della disciplina paesistica di cui all'art.25 comma 2 lettera e) della L.R. 36/'97 e ss. mm e i., e dall'art.28 comma 4 lettera b) della stessa legge. Gli schemi di organizzazione urbanistica di cui all'elaborato P7 prevedono specificamente interventi di ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia di tipo B, ristrutturazione urbanistica e nuova costruzione di cui al precedente art. 6, da attuarsi di norma attraverso permesso di costruire convenzionato esteso all'intera area di intervento, individuando nel disegno urbanistico e nei parametri ed indici ad esso inerenti gli elementi che garantiscono i principi di continuità, organicità e coerenza morfologica ed ecologico-ambientale con i tessuti urbani circostanti e con le loro caratteristiche formali ed ecologico-ambientali, come contemplato nella descrizione fondativa e nel documento degli obiettivi. Vengono previste aree di cessione, entro il limite massimo del 50% della superficie fondiaria dell'area di intervento, destinate, in base alle specifiche indicazioni dell'elaborato P7, a verde pubblico attrezzato, spazi pubblici pedonali, strade, piste ciclopedonali, parcheggi pubblici o di uso pubblico, orti urbani. In ogni caso, qualora emergano specifiche necessità, le aree di cessione potranno essere destinate ad altre tipologie di servizi pubblici da parte del comune, previo sviluppo di percorso partecipativo con gli abitanti del quartiere ovvero, se si tratta di servizi di interesse urbano, con la cittadinanza, senza che ciò comporti aggiornamento del PUC, ai sensi dell'art. 43 della L.R. 36/'97 e ss.mm. e ii. Gli schemi di organizzazione urbanistica dell'elaborato P7 individuano altresì ulteriori vincoli di natura puntuale e procedurale.
Qualora non venga raggiunto un accordo tra le proprietà comprese in un'area di intervento, a seguito di circostanziata comunicazione, per una parte inferiore al 20% della Sf della stessa, le previsioni potranno essere comunque attuate, fatta comunque salva la garanzia dei diritti edificatori dei terzi. Resta ferma la possibilità, per i proprietari aventi le caratteristiche di cui al comma primo

dell'art. 51 della L.R. 36/97 e ss. mm. e ii., di predisporre un PUO ai fini dell'attuazione complessiva dell'intervento;

4. Le aree di ricomposizione sono suddivise in cinque tipologie sulla base delle differenti articolazioni funzionali prevalenti. Le singole schede dell'elaborato P7 stabiliscono le destinazioni d'uso ammissibili sulla base dei diversi contesti di intervento, ferme restando le flessibilità di cui al successivo comma 6. Per ciascuna tipologia di area i rispettivi indirizzi normativi generali sono:

- Aree di ricomposizione urbana (RU): realizzazione, attraverso gli interventi edilizi ed urbanistici specificamente previsti nell'elaborato P7, di parti di tessuto urbano a prevalenti funzioni residenziali, con piani terra a funzioni miste commerciali, terziarie, artigianali, ricettive e di servizio, finalizzati a ristabilire la continuità insediativa con i tessuti urbani limitrofi. Viene previsto, per gli interventi di consistenza più significativa, un minimo di superficie agibile da destinare a servizi privati alla persona; nei casi di vicinanza a nodi intermodali ed accessi ad infrastrutture e servizi, è prevista anche la destinazione turistico-ricettiva;
- Aree di ricomposizione produttiva (RP): realizzazione, attraverso gli interventi edilizi ed urbanistici previsti nell'elaborato P7, di parti di tessuto urbano a funzioni prevalenti produttive artigianali;
- Aree di ricomposizione produttiva mista (RPM): realizzazione, attraverso gli interventi edilizi ed urbanistici previsti nell'elaborato P7, di parti di tessuto urbano a funzioni produttive artigianali, commerciali e di servizio;
- Aree di ricomposizione produttiva integrata (RPI): Realizzazione, attraverso gli interventi edilizi ed urbanistici previsti nell'elaborato P7, di parti di tessuto urbano a funzioni produttive artigianali, commerciali e di servizio integrate da quote di residenza;
- Aree di ricomposizione a fini turistici (RT): Realizzazione, attraverso gli interventi edilizi ed urbanistici previsti nell'elaborato P7, di parti di tessuto urbano a funzioni prevalenti turistico-ricettive, talvolta integrate con funzioni commerciali e di servizio. Viene previsto in alcuni casi relativi a quartieri periferici sottodotati di servizi, una quota di superficie agibile da destinare a servizi privati alla persona, e la riconversione a funzioni turistiche di edifici dismessi di proprietà pubblica.
- Aree di ricomposizione per servizi e attrezzature (RS): Realizzazione, attraverso gli interventi edilizi ed urbanistici previsti nell'elaborato P7, di servizi, infrastrutture e attrezzature privati, in alcuni casi integrati, per specifiche ragioni di continuità con il tessuto circostante, da funzioni commerciali di vicinato, pubblici esercizi, artigianato di servizio, servizi alla persona, attrezzature per il tempo libero e lo spettacolo.
- Aree di ricomposizione confermate: sono aree in cui valgono le norme e gli schemi contenuti nell'elaborato P7 che confermano le previsioni del PUC previgente e le relative flessibilità in quanto compatibili con gli assetti funzionali e morfologico-ambientali dell'area di intervento.

6. Fatta comunque salva la necessità di adattamento delle previsioni contenute negli schemi di organizzazione urbanistica per ragioni di aggiustamento grafico degli stessi alle reali condizioni e dimensioni dei luoghi, nonché per comprovate e accertate necessità di rispetto di vincoli relativi a distanze e/o ad altre prescrizioni sovraordinate e cogenti, si prevedono tre ulteriori gradi di flessibilità contraddistinti con apposita lettera per ciascuno schema, al fine della loro eventuale modifica:

flessibilità A): sono ammesse, a parità di Superficie Agibile Massima, modifiche delle altezze, con aumento massimo di un piano utile rispetto a quanto stabilito nello schema; fatto salvo quanto previsto al comma 2 con riferimento al percorso partecipativo ivi previsto, è possibile proporre modifiche delle destinazioni dell'area di cessione, nel rispetto dell'indice di permeabilità stabilito;

flessibilità B): è ammesso un incremento della SA, per superiori ragioni di incremento del livello di sicurezza idarulica degli insediamenti, in esubero rispetto ai limiti fissati dalla Sam, limitatamente al trasferimento della SA derivante dalla demolizione di edifici legittimamente esistenti ricadenti in altri siti facenti parte dell'area urbana in aree soggette a rischio idraulico o idrogeologico ovvero espressamente incompatibili con le destinazioni dei relativi ambiti, incrementata sulla base di

quanto stabilito per la sostituzione edilizia di tipo A. In tali casi è necessaria la predisposizione di uno studio organico di insieme finalizzato a ricomporre organicamente le modifiche volumetriche e derivanti dall'incremento di SA nell'ambito dei criteri del disegno originario – espressione della disciplina paesistica puntuale - del pertinente schema di organizzazione urbanistica;
flessibilità C) Ridefinizione complessiva dell'assetto morfologico e delle funzioni, ivi inclusa la destinazione dell'area di cessione, ferma restando la Superficie Agibile Massima, l'indice di permeabilità, e la prevalenza di funzioni afferenti alla specifica tipologia di area di ricomposizione, fermi comunque restando i criteri generali di valore paesistico stabiliti nella Descrizione Fondativa, i limiti stabiliti per le attività commerciali e le funzioni stabilite per i piani terra secondo il comma 11 dell'art.5, attraverso l'approvazione di uno Studio Organico di Insieme integrato da specifico percorso partecipativo pubblico con gli abitanti del quartiere in cui ricade l'intervento, le cui risultanze dovranno essere documentate e argomentate nell'ambito degli elaborati del progetto. I tre gradi di flessibilità hanno efficacia disgiunta l'uno dall'altro, e vengono singolarmente specificati nelle pertinenti schede dell'elaborato P7.

7. In tutte le aree di ricomposizione gli edifici identificati come edifici da conservare devono essere recuperati attraverso le modalità di intervento fino alla ristrutturazione edilizia di tipo r1, e destinati agli usi consentiti dalle regole funzionali definite nella pertinente scheda dell'elaborato P7. Nelle aree di ricomposizione sono individuati i fabbricati che sono da demolire ai fini di un corretto assetto urbanistico dell'area; in questi casi è consentito il recupero della SA legittimamente preesistente demolita da aggiungere a quella prevista sulla base del relativo indice di utilizzazione insediativa (IUI), comunque non oltre il raggiungimento della Superficie Agibile Massima prescritta (Sam).

8. Nelle more della predisposizione del permesso di costruire convenzionato sono possibili interventi fino al restauro e risanamento conservativo di cui al precedente art. 6 e, per motivi di interesse pubblico, la demolizione. Per le attività produttive esistenti è consentito l'adeguamento funzionale attraverso l'ampliamento una tantum per l'adeguamento della struttura alle norme di sicurezza e per i servizi ai lavoratori richiesti dalle competenti amministrazioni.

Art. 31 - Criteri generali d'intervento per i Distretti di Trasformazione

(Assetto insediativo PTCP: TU / L.R. 36/'97: Distretti di trasformazione)

La fattibilità degli interventi previsti all'interno dei Distretti di Trasformazione di cui ai commi seguenti che ricadono in aree perimetrate a suscettività d'uso limitata "Classe 5" o parzialmente limitata "Classe 4" ambito idraulico ed idrogeologico, dovrà essere preventivamente verificata secondo quanto prescritto ai punti 6.1.4, 6.1.5, 6.1.6 e 6.2.4 delle Norme geologiche di attuazione del PUC oltre a quanto previsto nelle relative norme sovraordinate dei piani di bacino. Resta fermo che qualsiasi intervento realizzato nelle aree inondabili, non dove pregiudicare la sistemazione idraulica definitiva del corso d'acqua, aumentare la pericolosità di inondazione ed il rischio connesso, sia localmente, sia a monte e a valle, costituire significativo ostacolo al deflusso delle acque di piena, ridurre significativamente la capacità di invaso delle aree stesse.

1. Per Distretti di Trasformazione si intendono specifici ambiti urbani per i quali si prevede un sistema complesso di interventi destinati ad innovare in modo sostanziale l'assetto fisico e funzionale di parti di città. Tali ambiti riguardano aree industriali ormai desuete, attrezzature cittadine che hanno concluso il loro ciclo di vita, interstizi urbani e quelle parti di città in prevalenza

ambientalmente degradate su cui il piano vigente non è riuscito a produrre interventi incisivi rimanendo così inattuato.
2. All'interno dei Distretti di Trasformazione è prevista una completa trasformazione urbanistica relativa a nuovi insediamenti, a nuovi servizi, e ad interventi di riuso urbano, come definiti nell'elaborato P7. L'elaborato progettuale P7 stabilisce gli interventi ammissibili, i parametri urbanistici ed ecologici, le configurazioni morfologico-ambientali e le funzioni caratterizzanti nei distretti di trasformazione attraverso schemi di organizzazione urbanistica formulati sulla base di elementi della descrizione fondativa e del rapporto ambientale, ivi incluse le risultanze del percorso partecipativo, al fine di garantire la rispondenza degli stessi alle specificità dei luoghi, caratterizzati da morfologie e valori ambientali peculiari e non generalizzabili. Ciò ad esplicazione della disciplina paesistica di cui all'art.25 comma 2 lettera e) della L.R. 36/'97 e ss. mm e i., e dall'art.29 comma 3 lettera c) della stessa legge. Gli schemi di organizzazione urbanistica di cui all'elaborato P7 prevedono specificamente interventi di ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia di tipo B, ristrutturazione urbanistica e nuova costruzione di cui al precedente art. 6, da attuarsi di norma attraverso Progetto Urbanistico Operativo esteso all'intera area di intervento, individuando nel disegno urbanistico e nei parametri ed indici ad esso inerenti gli elementi che garantiscono i principi di continuità, organicità e coerenza morfologica ed ambientale con i tessuti urbani circostanti e con le loro caratteristiche formali ed ecologico-ambientali come previsto nella descrizione fondativa e nel documento degli obiettivi. Vengono previste aree di cessione entro il limite massimo del 50% della superficie fondiaria dell'area di intervento destinate, in base alle specifiche indicazioni dell'elaborato P7, a verde pubblico attrezzato, spazi pubblici pedonali, strade, piste ciclopedonali, parcheggi pubblici o di uso pubblico, orti urbani. In ogni caso, qualora emergano specifiche necessità, le aree di cessione potranno essere destinate ad altre tipologie di servizi pubblici da parte del comune, previo sviluppo di percorso partecipativo con gli abitanti del quartiere, ovvero, se si tratta di servizi di interesse urbano, con la cittadinanza, senza che ciò comporti aggiornamento del PUC, ai sensi dell'art. 43 della L.R. 36/'97 e ss.mm. e ii. Gli schemi di organizzazione urbanistica dell'elaborato P7 individuano altresì ulteriori vincoli di natura puntuale e procedurale.
I Distretti individuati sono funzionalmente classificati in tre differenti tipologie:
a) Distretti di Trasformazione Integrati: è prevista la conversione a funzioni urbane di aree dismesse, attraverso gli interventi edilizi ed urbanistici specificamente previsti nell'elaborato P7, a funzioni miste residenziali, commerciali, artigianali, turistico-ricettive. Nelle edificazioni sono previste funzioni a piani terra commerciali, artigianali, terziarie, ricettive e di servizio per potenziare la "forma tessuto" e la continuità con i tessuti urbani limitrofi. E' prevista una quota di superficie agibile da destinare a servizi privati alla persona.
b) Distretti di Trasformazione Integrati confermati: viene confermato il PUO relativo al distretto in località La Chiappa in quanto adottato dal consiglio comunale con atto n.18 in data 31/05/2010, e approvato in conferenza di servizi in data 31/08/2010; viene confermato il PUO relativo all'attuazione del sub distretto AD1/a, in località Bragarina, in quanto deliberato dalla giunta municipale con atto n.269 del 4/08/2016;
c) Distretti di Trasformazione per Servizi: è prevista la realizzazione di poli di servizio pubblico urbano.
d) Distretti di Trasformazione per Servizi del PUC previgente confermati: vengono confermate le previsioni dei distretti contenute nel PUC previgente: Ospedale Sant'Andrea, Marina del Levante.
e) Distretti di Trasformazione per funzioni produttive: previsioni di realizzazione di nuovi insediamenti produttivi mediante interventi di ristrutturazione urbanistica e nuova costruzione con contestuale riorganizzazione infrastrutturale e ambientale, attraverso la previsione di aree di cessione (verde, parcheggi).
f) Distretti di Trasformazione per funzioni produttive del PUC previgente confermati: vengono confermate le previsioni del distretto del PUC previgente relativo al Carbonile Enel.
g) Distretti di Trasformazione per funzioni produttive integrate: Previsione di nuovi insediamenti mediante recupero di edifici preesistenti con contestuale riorganizzazione infrastrutturale ed

ambientale. Usi misti produttivi integrati da funzioni commerciali terziarie, turistiche, residenziali, culturali.

4. I singoli proprietari delle aree comprese nei Distretti di Trasformazione, parteciperanno pro quota, vale a dire proporzionalmente alle proprietà fondiarie, all'edificabilità complessiva; lo stesso rapporto proporzionale sarà applicato alle cessioni di aree per uso pubblico.

5. Tutti i Distretti di Trasformazione sono soggetti a PUO di iniziativa pubblica o privata, salvo eventuali diverse disposizioni contenute nell'elaborato P7. La convenzione allegata dovrà prevedere la cessione al Comune o l'uso pubblico sia delle aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria al servizio dei nuovi insediamenti, sia di tutte le altre aree destinate ad attrezzature pubbliche, ricadenti nell'ambito del singolo Distretto di Trasformazione.

6. Il PUO dovrà essere esteso all'intero Distretto di Trasformazione. Qualora non esista l'assenso di tutti i proprietari delle aree comprese nei Distretti di Trasformazione, il piano attuativo di iniziativa privata potrà essere promosso anche solo da una parte dei proprietari, che disponga di almeno il 75% del rispettivo valore catastale ai sensi dell'Art. 51 comma 1 della L.R. 36/'97. A tale scopo è necessario, all'atto di presentazione del primo PUO, un contestuale schema di assetto generale (in scala non inferiore a 1:1.000), esteso all'intero Distretto di Trasformazione, alla cui approvazione è subordinato l'esame del PUO stesso; I PUO degli eventuali successivi sub-comparti dovranno adeguarsi a tale schema generale. In caso di mancato accordo tra i proprietari il Comune potrà in ogni caso, attraverso uno specifico PUO di iniziativa pubblica, procedere all'esproprio, ai sensi delle norme vigenti.
7. La viabilità pubblica primaria da realizzare nell'ambito dell'intervento di trasformazione viene computata nella superficie di cessione. La viabilità pubblica esistente che viene mantenuta non concorre alla definizione della superficie territoriale.
8. Qualora l'Amministrazione comunale intendesse procedere anticipatamente alla realizzazione delle aree destinate a standard (Ac) e a viabilità interne ai Distretti di Trasformazione, i proprietari che metteranno a disposizione del Comune tali aree, con la relativa cessione gratuita (o equivalente forma giuridica), rimarranno comunque titolari dei diritti edificatori, da utilizzare nell'attuazione degli interventi, sulla base di una convenzione che definisca le successive modalità attuative e i relativi impegni con particolare riferimento alle aree di cessione, per la parte rimanente del Distretto.
9. Fatta comunque salva la necessità di adattamento delle previsioni contenute negli schemi di organizzazione urbanistica per ragioni di aggiustamento grafico degli stessi alle reali condizioni e dimensioni dei luoghi, nonché per comprovate e accertate necessità di rispetto di vincoli relativi a distanze e/o ad altre prescrizioni sovraordinate e cogenti, si prevedono tre ulteriori gradi di flessibilità contraddistinti con apposita lettera per ciascuno schema, al fine della loro eventuale modifica:
flessibilità A): sono ammesse, a parità di Superficie Agibile Massima, modifiche delle altezze, con aumento massimo di un piano utile rispetto a quanto stabilito nello schema; fatto salvo quanto previsto al comma 2 con riferimento al percorso partecipativo ivi previsto, è possibile proporre modifiche delle destinazioni dell'area di cessione, nel rispetto dell'indice di permeabilità stabilito;
flessibilità B): è ammesso, per superiori ragioni di incremento del livello di sicurezza idraulica degli insediamenti, un incremento della SA, in esubero rispetto ai limiti fissati dalla Sam, limitatamente al trasferimento della SA derivante dalla demolizione di edifici legittimamente esistenti ricadenti in altri siti facenti parte dell'area urbana in aree soggette a rischio idraulico o idrogeologico ovvero espressamente incompatibili con le destinazioni dei relativi ambiti, incrementata sulla base di quanto stabilito per la sostituzione edilizia di tipo A. In tali casi è necessaria la predisposizione di uno studio organico di insieme finalizzato a ricomporre organicamente le modifiche volumetriche e

derivanti dall'incremento di SA nell'ambito dei criteri del disegno originario – espressione della disciplina paesistica puntuale - del pertinente schema di organizzazione urbanistica;
flessibilità C) Ridefinizione complessiva dell'assetto morfologico e delle funzioni, ivi inclusa la destinazione dell'area di cessione, ferma restando la Superficie Agibile Massima, l'indice di permeabilità, e la prevalenza di funzioni afferenti alla specifica tipologia di distretto di trasformazione, fermi comunque restando i criteri generali di valore paesistico stabiliti nella Descrizione Fondativa, i limiti stabiliti per le attività commerciali e le funzioni stabilite per i piani terra secondo il comma 11 dell'art.5, attraverso l'approvazione di un PUO integrato da specifico percorso partecipativo pubblico con gli abitanti del quartiere in cui ricade l'intervento, le cui risultanze dovranno essere documentate e argomentate nell'ambito degli elaborati del progetto. I tre gradi di flessibilità hanno efficacia disgiunta l'uno dall'altro, e vengono singolarmente specificati nelle pertinenti schede dell'elaborato P7.

10. In tutti i Distretti di Trasformazione gli edifici identificati come edifici da conservare devono essere recuperati attraverso le modalità di intervento fino alla ristrutturazione edilizia di tipo r1, e destinati agli usi consentiti dalle regole funzionali definite nella pertinente scheda dell'elaborato P7. Nei distretti sono individuati i fabbricati che sono da demolire ai fini di un corretto assetto urbanistico dell'area; in questi casi è consentito il recupero della SA legittimamente preesistente e demolita da aggiungere a quella prevista sulla base del relativo indice di utilizzazione territoriale (It), comunque non oltre il raggiungimento della Superficie Agibile Massima prescritta (Sam).

11. Nelle more della predisposizione e approvazione dei PUO o dei permessi di costruire convenzionati relativi ai diversi distretti, sono consentiti interventi sul patrimonio edilizio esistente fino al risanamento conservativo, senza possibilità di mutamento della destinazione d'uso.

Art. 32 – Edilizia Residenziale Sociale e interventi in favore del recupero degli alloggi sfitti esistenti.

(Assetto insediativo PTCP: TU / L.R. 36/'97: Ambiti di riqualificazione)

1. La tavola P1 del PUC individua le aree destinate alla realizzazione di alloggi per edilizia residenziale pubblica per il cui dimensionamento e schema di organizzazione urbanistica si rinvia alle pertinenti schede degli elaborati P7 e P5. In base a quanto stabilito dalla L.R. 38/2007, al fine del reperimento di risorse per l'Edilizia Residenziale Pubblica, si applica quanto previsto al comma 2 dell'art.26 bis della citata legge. Ai fini di un miglioramento delle dotazioni di ERP e, più in generale, di un miglioramento dell'accesso alla locazione a canone concordato, subordinatamente all'approvazione da parte del comune del "Documento attuativo per le politiche per la casa" di cui all'art.26 comma 4 della L.R. 38/2007 e ss.mm. e ii., tutti gli interventi edilizi di nuova costruzione che comportino la realizzazione di una superficie agibile a destinazione residenziale pari o superiore a 800 mq dovranno:
a) recuperare e cedere gratuitamente alloggi esistenti sfitti da destinarsi ad Edilizia Residenziale Pubblica secondo le seguenti percentuali di SA stabilite in base alle macrozone individuate nella tavola P14bis ("Le Macrozone della città e dei borghi collinari").

MACROZONA URBANA (Tav. 14) in cui ricadono gli alloggi sfitti esistenti	Recupero e cessione in % della quota di SA di nuova costruzione per ERP da collocare in alloggi sfitti esistenti
Levante industriale; Levante costiero; Piana di Migliarina e	7%

Levante Pedecollinare; Quartiere Umbertino;	
Nuovo centro urbano; Quartieri Nord Ovest; Ponente Urbano	5%
Centro storico; Ponente costiero	3,5%

b) Ferma restando la corresponsione di quanto stabilito al citato comma 2 dell'art.26 bis, in alternativa alla cessione al Comune della quota percentuale di superficie agibile sfitta esistente per Edilizia Residenziale Pubblica di cui sopra, potrà essere prevista, nell'ambito di convenzione, l'acquisizione e il mantenimento in proprietà privata di alloggi esistenti sfitti da locare secondo le modalità del canone concordato, sulla base di quanto stabilito dalla L. 438/1998, in misura proporzionale alla Superficie Agibile di progetto, per una percentuale determinata in base alla localizzazione degli alloggi esistenti nell'ambito delle macrozone urbane individuate nella tavola P14bis, secondo la tabella seguente:

MACROZONA URBANA (Tav. 14) in cui ricadono gli alloggi sfitti esistenti	% SA esistente da locare ai sensi della L. 438/'98
Levante industriale; Levante costiero; Piana di Migliarina e Levante Pedecollinare; Quartiere Umbertino;	25%
Nuovo centro urbano; Quartieri Nord Ovest; Ponente Urbano	17%
Centro storico; Ponente costiero	8%

I relativi contratti di locazione costituiranno parte integrante e vincolante degli allegati necessari al rilascio del permesso di costruire.

Art. 33 – Piani d'Area

(Assetto insediativo PTCP: IS-TR-TU / AI CO L.R. 36/'97: Distretti di trasformazione)

1. Si tratta di quattro distretti di trasformazione di alta rilevanza strategica, le cui modalità di trasformazione sono individuate nei relativi Piani d'Area di cui all'elaborato P5.
In particolare:
a) per l'area Ex-IP valgono le previsioni, gli indici e i parametri contenuti nello schema di organizzazione urbanistica di cui all'elaborato P5, con i margini di flessibilità ivi specificati. Restano confermate le previsioni del Piano d'Area vigente limitatamente ai sub distretti 7 e 8 esclusivamente per le parti ricomprese nel perimetro del Piano d'Area come individuato nella tavola P1. Sulla base del documento "Pianificazione urbanistica e territoriale in prossimità degli stabilimenti a rischio di incidente rilevante" redatto in conformità ai disposti del D.M. 9 maggio 2001 che accompagna il presente PUC, gli interventi ricadenti in area di danno nell'ambito di tale documento potranno essere resi assentibili solo in seguito ad espletamento da parte dell'amministrazione comunale di accordo di programma con l'azienda generatrice del rischio al

fine della realizzazione di interventi migliorativi per conseguire la riduzione dell'estensione delle aree di danno stesse.
b) per il Primo Bacino le regole della trasformazione urbanistica contenute nel relativo schema di organizzazione urbanistica (elaborato P5) sono di carattere programmatico e valgono quali condizioni finalizzate alla stipula di apposita intesa con l'Autorità Portuale. Ulteriori indicazioni saranno sviluppate e precisate nell'ambito di PUO da sviluppare di intesa con l'Autorità Portuale.
c) Piano d'area del Ponente Costiero: valgono le previsioni, gli indici e i parametri contenuti nello schema di organizzazione urbanistica di cui all'elaborato P5 in quanto di carattere programmatico e con valenza di condizioni per la stipula di apposita intesa con l'Autorità Portuale. Ulteriori indicazioni saranno sviluppate e precisate nell'ambito del pertinente PUO.
d) Piano d'Area della Centrale Enel. E' prevista la completa riorganizzazione urbanistica dell'Area della dismittenda centrale ai fini della riconversione della stessa ad usi produttivi "ad impatto zero" nell'ambito della c.d. *green economy*, con l'obiettivo di insediare funzioni produttive sostenibili, impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili, terziario, verde pubblico e servizi. Il disegno complessivo, l'articolazione funzionale e gli indici e parametri saranno stabiliti nell'ambito di un PUO che dovrà essere accompagnato da uno specifico percorso partecipativo.

2. Fermo restando quanto precisato al precedente comma relativamente alla stipula delle necessarie intese e al rinvio ai necessari approfondimenti nell'ambito di specifici Progetti Urbanistici operativi, l'elaborato progettuale P5 stabilisce gli interventi ammissibili, i parametri urbanistici ed ecologici, le configurazioni morfologico-ambientali, e le funzioni caratterizzanti per i distretti di trasformazione attraverso schemi di organizzazione urbanistica formulati sulla base di elementi della descrizione fondativa, al fine di garantire la rispondenza degli stessi alle specificità dei luoghi, caratterizzati da morfologie e valori ambientali peculiari e non generalizzabili, ciò in ottemperanza alla disciplina urbanistico-edilizia sotto il profilo paesaggistico di cui all'art.25 comma 2 lettera e) della L.R. 36/'97 e ss. mm e i., nonché della disciplina paesistica di cui all'art.29 comma 3 lettera c) della stessa legge.

CAPO IV - SISTEMA DEI SERVIZI E DELLE COMPONENTI AMBIENTALI

Art. 34 – Aree destinate a servizi pubblici di quartiere e di interesse urbano

(Assetto insediativo PTCP: IS MA saturo -TU / L.R. 36/'97: Ambiti di riqualificazione)

La fattibilità degli interventi previsti nelle aree destinate a servizi pubblici di quartiere e di interesse urbano di cui ai commi seguenti che ricadono in aree perimetrate a suscettività d'uso limitata "Classe 5" o parzialmente limitata "Classe 4" ambito idraulico ed idrogeologico, dovrà essere preventivamente verificata secondo quanto prescritto ai punti 6.1.4, 6.1.5, 6.1.6 e 6.2.4 delle Norme geologiche di attuazione del PUC oltre a quanto previsto nelle relative norme sovraordinate dei piani di bacino. Resta fermo che qualsiasi intervento realizzato nelle aree inondabili, non dove pregiudicare la sistemazione idraulica definitiva del corso d'acqua, aumentare la pericolosità di inondazione ed il rischio connesso, sia localmente, sia a monte e a valle, costituire significativo ostacolo al deflusso delle acque di piena, ridurre significativamente la capacità di invaso delle aree stesse.

1. Le zone per servizi pubblici di quartiere (Q), di interesse urbano (U) e gli altri servizi (T) hanno una destinazione d'uso specificamente indicata nel PUC. Le aree per servizi quando interessano nuove previsioni e, quindi, preordinate all'acquisizione mediante esproprio da parte del Comune, possono essere attuate dai privati purché in regime di convenzione con il Comune che ne garantisca la fruizione pubblica.
2. La nuova costruzione di servizi pubblici e di quelli che non richiedono procedura espropriativa, se realizzati dal Comune, è sempre consentita in tutti i manufatti esistenti e in tutte le zone del PUC ad esclusione delle aree libere faenti parte degli ambiti di cui ai precedenti Art.li 10, 11, 16, 17, 18, 19, 20, 21 e 22. (tale limitazione non vale per gli impianti tecnologici pubblici di modesta entità di cui al successivo punto 5\f). In questi casi devono essere rispettati indici e parametri del tipo di servizio che si intende realizzare. La realizzazione da parte dei privati è consentita, alle medesime condizioni di cui sopra, previa stipula di convenzione con il comune.
- le tipologie delle zone per servizi pubblici di quartiere Q, di interesse urbano U e gli altri T così come individuate nel PUC con apposita lettera, possono essere modificate e intercambiate tra le diverse categorie senza che ciò comporti aggiornamento al PUC, in quanto la disciplina degli stessi non prevede in via esclusiva l'applicazione del DPR 327/2001. Qualora la modifica sia di iniziativa privata è necessaria stipula di preventiva convenzione con il comune per la regolamentazione e la gestione del servizio da realizzare;
- per le nuove realizzazioni è ammessa, oltre che la proprietà pubblica, la proprietà privata. In quest'ultimo caso le aree saranno vincolate all'uso pubblico disciplinato da apposita convenzione o atto di sottomissione che ne regoli gli usi e la fruibilità;
- fabbricati con destinazione a servizi, se dismessi, potranno assumere, previo espletamento di percorso partecipativo esteso agli abitanti del quartiere o, se di interesse urbano, della cittadinanza, e comunque in seguito a delibera della Giunta Municipale, destinazioni d'uso compatibili con quelle delle zone limitrofe, a seguito di una verifica del fabbisogno degli standard urbanistici, laddove ricorrenti le prescrizioni del DM 1444/'68, e della tipologia di servizio che viene sottratta;
- per gli edifici esistenti in contrasto con la destinazione di zona sono ammessi interventi sino al risanamento conservativo. Per quelli esistenti compatibili con la destinazione di zona sono ammessi interventi di adeguamento igienico-tecnico-funzionale fino a un incremento del 20% della SA. Maggiori ampliamenti fino al 50% della SA esistente sono consentiti per comprovate esigenze tecnico-funzionali e di interesse pubblico; gli stessi interventi sono ammessi per tutti i fabbricati di proprietà pubblica se destinati a servizi pubblici in qualsiasi ambito, distretto o area del PUC siano ricadenti, compatibilmente con i caratteri architettonici ed i vincoli esistenti paesistico-ambientali

specifici di ciascun ambito, distretto o comunque area di PUC, come da modalità di intervento individuata dalle presenti norme;
- nel sottosuolo delle aree destinate a servizi pubblici di quartiere e di interesse urbano, con esclusione dei giardini e parchi pubblici di cui all'art.10 comma c), dei parchi urbani, nonché delle aree verdi pubbliche e sportive esistenti e di quelle in progetto nell'ambito del territorio del parco della collina, è consentita la realizzazione di parcheggi privati interrati anche multipiano purché, mediante i pertinenti atti pubblici, l'area soprastante attrezzata venga gratuitamente ceduta in proprietà al Comune ovvero, in alternativa, vincolata all'uso pubblico e sempre che l'impianto dell'autorimessa non ostacoli la funzionalità dell'area sovrastante e a condizione che, contestualmente alla realizzazione dell'autorimessa stessa, vengano realizzate le previsioni del PUC relativamente alle destinazioni superficiali. Tale possibilità è connessa alla verifica della opportunità dell'intervento in relazione ai fabbisogni della zona in termini di posti auto, alla fattibilità geologica, idraulica e sismica da verificarsi mediante specifica indagine e a condizione che la sistemazione superficiale non venga ridotta nelle dimensioni e nella fruibilità delle opere di accesso al parcheggio. Per alcuni casi, in conseguenza della morfologia del terreno e solamente qualora i parcheggi nel sottosuolo siano di particolare interesse pubblico, può essere consentito anche il non completo interramento delle opere edili necessarie per il parcheggio, ferme restando le condizioni di fruibilità dell'area superficiale.
3. Le zone per servizi pubblici di quartiere Q sono:
a) zone per l'istruzione (QI)
- sono destinate alle seguenti attrezzature: asili nido, scuole materne, scuole primarie di primo grado, scuole primarie di secondo grado;
- per gli interventi di nuova costruzione si applicano le norme previste dalla legge 5/8/75 n.412 e successive modificazioni ed integrazioni;
b) zone per attrezzature civili di interesse comune (QC)
- sono destinate alle seguenti attrezzature: partecipative, amministrative, culturali, sociali, associative, sanitarie, assistenziali e ricreative;
- negli interventi di nuova costruzione si applicano i seguenti indici e parametri: IUI = 0,60 mq/mq; parcheggi 30 mq./100 mq. SA; in caso di ampliamento di attrezzature preesistenti lo standard relativo ai parcheggi si applica solo in rapporto alla SA aggiuntiva.
c) zone per attrezzature religiose di interesse comune (QR)
- sono destinate esclusivamente alle attrezzature religiose di cui alla lettera a) b) c) art. 2 L.R. 4/85;
- negli interventi di nuova costruzione si applicano i seguenti indici e parametri: IUI = 0,60 mq/mq; parcheggi pubblici 30 mq./100 mq. SA; in caso di ampliamento di attrezzature preesistenti lo standard relativo ai parcheggi si applica solo in rapporto alla SA aggiuntiva.
d) zone a verde attrezzato (QV)
- sono destinate a parchi naturali e ad aree verdi attrezzate;
- possono essere realizzate unicamente piccole costruzioni per la migliore utilizzazione dell'area (chioschi per il ristoro e per la rivendita giornali e giocattoli, piccoli depositi per materiale ed attrezzi per la manutenzione); nelle aree a parco naturale non potranno essere previsti parcheggi interrati al fine di mantenere la naturale permeabilità del suolo in quanto elemento di rilevanza ecologica;
- si applicano i seguenti indici e parametri: IUI = 0,10 mq/mq; parcheggi pubblici = 10/100 mq/mq SA;
nell'area a parco naturale prevista in corrispondenza del Castello di Coderone e dei relativi manufatti di interesse storico, architettonico e archeologico sono ammessi esclusivamente interventi finalizzati alla conservazione e alla pubblica fruizione dell'area e dei beni anche attraverso la sistemazione di spazi attrezzati per la sosta dei visitatori, nonché le opere di pulizia da vegetazione infestante e di manutenzione ordinaria.
e) zone a verde sportivo (QS)

- sono destinate agli impianti sportivi coperti e scoperti immersi nel verde, il quale deve occupare almeno il 40% dell'intera area, servizi agli utenti e al pubblico, compresi i pubblici esercizi e alloggio del custode;
- si applicano i seguenti indici e parametri:
- Ip >= 35%
- per i servizi agli utenti e al pubblico compresi i pubblici esercizi, e l'alloggio del custode IUI=0,10 mq/mq;
- per gli impianti coperti IUI = 0,50 mq/mq SA;
- parcheggi pubblici = 100/100 mq/mq della SA;
- le coperture pressostatiche a carattere stagionale non rientrano nella categoria degli impianti coperti;
f) zone di relazione con il mare (QM)
- sono destinate alla fruizione dei quartieri con il mare, alla realizzazione di approdi di servizio al trasporto marittimo locale, alla realizzazione di strutture sociali e ricreative di quartiere, e di attività connesse con la nautica sociale. In ogni caso dovrà essere garantita la libera fruizione dell'intera area;
- IUI = 0,20 mq/mq;
- parcheggi pubblici = 20 mq/100 mq. Sf;
- le aree di relazione con il mare dovranno avere separazione netta nei confronti del traffico motorizzato. Si dovranno potenziare e valorizzare tutte le interconnessioni del fronte mare con le percorrenze pedonali e ciclabili e con il sistema delle gradonate. Si dovranno curare in particolare le aree di sosta, le zone alberate, le superfici di protezione dal vento e dal sole in modo da rendere percorribili gli spazi prospicienti il mare in ogni stagione;

g) zone per parcheggi pubblici QP
- sono destinate a contribuire al soddisfacimento del fabbisogno di parcheggi attraverso la realizzazione di parcheggi di uso pubblico;
- tali parcheggi potranno assumere una funzione di carattere urbano;
- i parcheggi di uso pubblico saranno realizzati al livello stradale o a più piani sotto il livello stradale. La realizzazione di tale servizio spetta alla pubblica amministrazione, enti di diritto pubblico o a privati convenzionati con essa al fine di regolamentarne l'uso;
- nei parcheggi a livello stradale saranno messi a dimora alberi, con Densità Arborea (A) >= 2 essenze ad alto fusto/100 mq Sf;
Ip >= 20% Sf.
4. Le zone per servizi pubblici di interesse urbano (U) sono:
a) zone per l'istruzione medio-superiore di interesse urbano (UI)
- sono destinate alle attrezzature per l'istruzione medio-superiore;
- negli interventi di nuova costruzione si applicano le norme previste dalla legge 5/8/75 n. 412 e successive modificazioni ed integrazioni;
b) zone per attrezzature sanitarie ed ospedaliere di interesse urbano (UH)
- sono destinate ad ospedali, cliniche ed altre attività sanitarie territoriali;
- nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti indici e parametri: IUI = 1,0 mq/mq; parcheggi 90 mq/100 mq. SA; modifiche a tali indici e parametri sono possibili se motivate da esigenze di pubblico interesse senza che ciò comporti aggiornamento del PUC.
Fermo restando quanto stabilito per il distretto DTC_06_001 (Ospedale Sant'Andrea) nella pertinente scheda dell'elaborato P7, sugli edifici esistenti destinati ad attività socio-sanitarie di pubblico interesse, anche ricadenti in altro ambito o distretto del PUC, è consentito un ampliamento massimo del 20% della SA esistente.

c) zone ricreative e sportive di interesse urbano (US)
- sono destinate alla realizzazione di parchi di interesse cittadino e impianti sportivi e ricreativi immersi nel verde, che dovrà interessare almeno il 35% della Sf, servizi agli utenti e al pubblico, uffici pubblici, attività commerciali e artigianato di servizio compatibili con la struttura e alloggio per il custode;
- nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti indici e parametri:
- per i servizi agli utenti e al pubblico, pubblici esercizi, club house, alloggio per il custode Uf = 0,20 mq/mq;
- per gli impianti coperti Uf = 0,50;
- parcheggi = 100/100 mq/mq della SUL con esclusione della SUL dei campi di gioco;
- le coperture pressostatiche a carattere stagionale non rientrano nella categoria degli impianti coperti.
Ip>=20%Sf

5. Gli altri servizi che non rientrano nel DM 1444/68 (T) sono:
a) zone per attrezzature civili di interesse urbano (TA)
- sono destinate alle seguenti attrezzature: amministrative, culturali, sociali, associative, sportive, ricreative, direzionali. La realizzazione di tali servizi è competenza di Enti pubblici o di interesse pubblico;
- nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti indici e parametri: Uf = 1,0 mq/mq; parcheggi 90 mq/100 mq. Sul;
b) zone per attrezzature religiose di interesse urbano (TR)
- sono destinate ad ospitare le collettività religiose ed i servizi privati gestiti da religiosi di cui alla lettera a) b) c) dell'art. 2 della LR 4/85;
- nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti indici e parametri: Uf = 0,60 mq/mq; parcheggi 30 mq/100 mq. Sul;
c) zone per la protezione civile e l'ordine pubblico di interesse urbano (TP)
- sono destinate alle attrezzature militari per la protezione civile e l'ordine pubblico del corpo dei Carabinieri, della Pubblica Sicurezza, della Guardia di Finanza, dei Vigili del Fuoco e delle attrezzature carcerarie;
- nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti indici e parametri: Uf = 1,0 mq/mq; parcheggi 90 mq/100 mq. Sul;
d) zone per attrezzature ed impianti militari (TM)
- sono destinate alle attrezzature ed impianti militari della Marina Militare, Esercito ed Aeronautica;
- nei casi di dismissione temporanea di aree di proprietà demaniale in uso alla difesa, potranno essere consentite, in forma provvisoria, tutte le destinazioni per servizi Q, in accordo con le Amministrazioni dello Stato competenti, senza necessità di modifica della destinazione del servizio. Possono essere consentiti utilizzi privati degli immobili esistenti temporaneamente dismessi, solo se non di interesse pubblico e per utilizzi compatibili con le strutture esistenti;
e) zone cimiteriali TC
- sono destinate alle attrezzature cimiteriali;
- nelle zone cimiteriali da attrezzare dopo l'adozione del PUC, dovranno essere rispettati i disposti di cui al D.P.R. n.285 del 1990;
f) zone per impianti tecnici e tecnologici di interesse urbano TT
- sono destinate alle principali attrezzature ed impianti di servizio e di manutenzione pubblici o di utilizzazione e interesse pubblico, comprensivi di uffici e di alloggio di servizio inerenti la gestione dei medesimi;
- per le nuove costruzioni si applicano indici e parametri funzionali al tipo di opera da realizzare;
- nelle aree non utilizzate già per impianti, nelle more della loro realizzazione sono consentiti utilizzi provvisori per attività produttive private, quali depositi, parcheggi mezzi pesanti etc. e modeste strutture di servizio amovibili;

- impianti tecnologici pubblici di modesta entità (quali serbatoi, cabine elettriche, impianti di depurazione di interesse locale) in quanto sono localizzabili solo a seguito di un progetto definitivo non sono individuati nella tavola del PUC. Tali impianti, purché non necessitino di procedura espropriativa debbono comunque considerarsi compatibili con qualsiasi destinazione di zona. In tal senso, a seguito di progetto definitivo, il lotto oggetto di intervento è da ritenersi a tutti gli effetti sottoposto ad esproprio senza che questo comporti variante al PUC.
g) Zone per attrezzature e depositi esistenti per la mobilità pubblica:
- fermo restando che gli interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente non devono comunque aumentarne la vulnerabilità rispetto ad eventi alluvionali, anche attraverso l'assunzione di misure e accorgimenti tecnico-costruttivi di cui al vigente Piano di Bacino, e non devono comportare cambi di destinazione d'uso, che aumentino il carico insediativo anche temporaneo, le zone per attrezzature e depositi esistenti per la pubblica mobilità ricadenti all'interno delle aree a pericolosità idraulica molto elevata (suscettività d'uso Classe 5 ambito idraulico) risultano assoggettate alle prescrizioni di cui al p.to 4.1.6 delle Norme geologiche di attuazione oltre a quanto previsto dalle norme sovraordinate dei piani di bacino.

Art. 35 – Aree per servizi e componenti ambientali

(Assetto insediativo PTCP: PU – TU – IS MA saturo/ L.R. 36/'97: Ambiti di conservazione – ambiti di riqualificazione)

1. Comprende il sistema di aree destinate ad incrementare le dotazioni di servizi e di aree verdi e a consolidare alcuni elementi della rete ecologica in area urbana e nel Parco della Collina.
2. Parco Urbano: comprende tre sistemi di aree verdi di rilevante importanza storico-culturale e ecologico-ambientale per la città.
    a. Parco delle Mura. E' prevista la realizzazione di una cintura verde finalizzata a valorizzare la fruizione della cinta muraria tardo ottocentesca, attraverso interventi di implementazione del sistema del verde, la realizzazione di percorsi pedonali, spazi ricreativi ed espostivi all'aperto, nonché il restauro e riuso di strutture esistenti per la realizzazione di servizi e locali per il ristoro per i cui contenuti progettuali si rinvia all'elaborato P18; fermo restando quanto previsto all'art.22 per le parti da tale articolo disciplinate, la realizzazione del Parco delle Mura, anche in ragione di un'eventuale attuazione per fasi, dovrà essere sviluppata sulla base di un progetto complessivo, da redigersi previo nulla osta della competente Soprintendenza, che dovrà essere approvato da parte della Giunta Municipale, e che dovrà disciplinare anche le parti in proprietà privata ricadenti nell'area del parco, favorendo l'insediamento di funzioni di servizio, turistico-ricettive e di ristorazione connesse, previa convenzione, con la salvaguardia dei beni paesaggistico-ambientali esistenti, con particolare riferimento al paesaggio agrario. Nelle more della approvazione di tale progetto complessivo, per gli immobili di proprietà privata ricadenti nel perimetro del parco possono essere approvati interventi coerenti con gli obiettivi e le funzioni ammesse nella presente norma, sulla base delle modalità e dei parametri di cui all'art. 18 e di cui all'art. 38 comma 6 delle presenti norme. A tal fine saranno asservibili anche i terreni coltivabili di proprietà privata ricadenti nella zona del Parco, sulla base del loro effettivo stato di manutenzione in coerenza con quanto definito all'art.18 comma 4 e in omogeneità con i criteri ricognitivi sullo stato di manutenzione definiti nella tavola P9.
    b. Parco del Levante. E' prevista la realizzazione di un parco pubblico a beneficio dei quartieri del levante urbano storicamente investiti da criticità ambientali determinate dai processi di industrializzazione del dopoguerra. E' in particolare prevista la tutela e valorizzazione degli elementi naturali esistenti quale il corso d'acqua Calcinara e il

potenziamento delle essenze arboree ad alto fusto. E' ammessa la realizzazione di spazi verdi e relative attrezzature nonché di orti urbani. E' prevista altresì la valorizzazione di eventuali elementi a valenza archeologica presenti nel sito, sulla base di progetto da concordarsi con la competente soprintendenza.

c. Parco della Valdurasca. E' prevista la realizzazione, previa caratterizzazione e bonifica dei suoli, di un parco attrezzato in corrispondenza della Polveriera di Valdurasca. E' ammessa la realizzazione di attività ludico-sportive a carattere non professionale, fattorie didattiche, il riuso per funzioni ricettive dei volumi edilizi esistenti, campeggi e aree camper e relativi servizi, spazi di commercializzazione dei prodotti agricoli e silvicoli, campus didattici estivi e relative strutture, strutture finalizzate allo svolgimento di attività sportive e ricreative nel verde, il tutto nel rispetto del prioritario restauro e riuso delle preesistenze di valore storico-documentario che non concorrono alla determinazione della SAm. E' previsto un IUI = 0,01 mq/mq oltre il recupero delle strutture esistenti, sulla base di un progetto di organizzazione complessiva dell'area. Il dimensionamento complessivo delle nuove strutture nell'ambito delle funzioni ammesse potrà essere motivatamente incrementato mediante ricorso a PUO.

3. Aree di compensazione per servizi-aree verdi. Comprende un insieme di aree finalizzate all'incremento delle dotazioni di verde, anche con funzioni agricole, e al rafforzamento della rete ecologica urbana attraverso meccanismi di compensazione nei confronti delle proprietà private, disciplinate nell'ambito dei pertinenti schemi di orientamento urbanistico dell'elaborato P7.

   Nelle aree di compensazione per servizi a verde pubblico in area urbana (U) si applicano i seguenti indici e parametri:

   IUI = 0,10 mq/mq; destinazioni d'uso ammesse: residenziale, commerciale di vicinato, pubblico esercizio, turistico-ricettive;

   Ac >= 80%Sf da destinarsi a verde pubblico attrezzato e parcheggi pubblici

   Ip>= 40%Sf

   Nelle aree di compensazione per servizi a verde pubblico in area collinare (C) si applicano i seguenti indici e parametri:

   Per lotti di Sf > 5000 mq

   IUI = 0,025 mq/mq; destinazioni d'uso ammesse: residenziale, turistico-ricettive;

   Ac >= 85%Sf da destinarsi a campagna urbana, verde pubblico attrezzato, parcheggi pubblici (questi nella misura massima del 10% della Sf)

   Per lotti di Sf<= 5000 mq

   IUI = 0,05 mq/mq

   Ac >= 80% Sf da destinarsi a campagna urbana, verde pubblico attrezzato.

4. Viali alberati e aree verdi private. Rappresenta la rete-mosaico dei viali alberati e delle aree verdi urbane private pertinenziali ad orto o giardino, integrate dal verde pubblico e dai

giardini di valore storico-ambientale, individuata nella tavola P8 (Carta degli elementi concorrenti alla composizione della rete ecologica). E' prevista la conservazione, la tutela, il consolidamento e la preservazione di ciascun elemento della rete-mosaico. Fermi restando i vincoli sovraordinati, eventuali abbattimenti di essenze arboree dovranno essere motivati da esigenze indifferibili di pubblica incolumità sulla base di studio specifico, ed autorizzate dal competente servizio comunale o dagli enti competenti se in aree a vincolo sovraordinato. Le aree private ad orto o giardino non potranno essere rese impermeabili, fatta salva la parte relativa alla realizzazione di pertinenze di cui all'art.41.

5. Orti Urbani. Sono le aree di proprietà privata incluse nei tessuti urbani o ai margini di essi che risultano essere coltivate o scarsamente mantenute ma potenzialmente coltivabili, la cui importanza è rilevante ai fini del consolidamento della rete ecologica urbana e, più generalmente, della qualità ambientale e del paesaggio urbano. Sono ammessi interventi finalizzati alla conduzione delle attività agricole urbane, anche in forma collettiva. Se non sono già legittimamente esistenti volumi accessori, è ammessa la realizzazione di manufatti in legno ad uso deposito attrezzi di SA massima pari a 5 mq, H.max 2,40 ml. Nel caso di documentata conduzione collettiva degli orti è ammessa, per Sf superiori a 1200 mq, alle medesime condizioni, tramite pertinente atto da stipularsi con il Comune, una SA massima pari a 15 mq per la realizzazione di manufatti in legno ad uso deposito attrezzi. I titoli abilitativi per a realizzazione dei manufatti sono comunque subordinati alla stipula di atto di sottomissione che vincoli all'attività colturale i lotti per almeno dieci anni. Su iniziativa del Comune, previa convenzione con la proprietà privata, le aree potranno essere disciplinate ad orti sociali ed affidate previo bando pubblico a cittadini ed associazioni. Tale possibilità è estesa a tutte le aree libere potenzialmente coltivabili comunque disciplinate dal PUC previo accordo con la proprietà privata. In ogni caso il Comune si impegna ad effettuare i necessari monitoraggi sullo stato di manutenzione delle aree. In caso di mancata manutenzione i relativi titoli abilitativi saranno dichiarati decaduti. Il Comune in casi particolari debitamente motivati, ed in particolare in caso di abbandono e degrado delle aree, si riserva la facoltà di espropriare i terreni per la realizzazione di orti pubblici sociali e aree di uso pubblico.
6. Zona a vincolo ambientale. Sono aree interne o ai margini del tessuto urbano caratterizzate dalla prevalenza di elementi di naturalità o comunque destinate a costituire aree prevalentemente naturali a potenziamento della rete ecologica urbana. E' previsto il mantenimento delle alberature d'alto fusto esistenti e la piantumazione di nuove alberature d'alto fusto scelte nell'ambito delle associazioni vegetali locali. Tali aree devono risultare totalmente permeabili.

CAPO V - MOBILITA' E INFRASTRUTTURE

Art. 36 – Mobilità e parcheggi

1. Zone per la viabilità:
- sono destinate alla conservazione, all'ampliamento e alla creazione di spazi per percorsi ciclo-pedonali, pedonali e per il traffico veicolare;
- nelle zone per la viabilità, oltre alle opere stradali per i mezzi ed i pedoni e relativi servizi funzionali, quali illuminazione, semafori, ecc. potranno realizzarsi impianti di verde di arredo stradale, canalizzazioni, infrastrutture tecnologiche (acquedotti, fognature, elettrodotti, gasdotti, reti di telecomunicazione, ecc.) aree di parcheggio pubblico;
- nelle aree di viabilità dello svincolo di Stagnoni sono consentiti, nei limiti della funzionalità del progetto, uffici pubblici e privati e attività legate all'attività portuale quali: dogana, spedizionieri, servizi dell'autotrasporto, ecc.;
- la viabilità interna ai Distretti di Trasformazione è prescrittiva come schema, mentre potrà essere adattata nelle dimensioni e nell'allineamento del tracciato in fase di adozione di PUO o di permesso di costruire convenzionato secondo quanto stabilito all'art.31 comma 9;
- la fascia di ml. 5,0 dal limite catastale delle strade pubbliche esistenti e in progetto deve considerarsi, anche se non graficamente individuata nella tavola di PUC, potenzialmente utilizzabile allo scopo di realizzare rettifiche, piccole aree per la sosta, interventi di protezione da frane e/o smottamenti e, pertanto, soggetta a esproprio a seguito dell'approvazione di un progetto definitivo;
- la nuova viabilità di progetto nell'area urbana potrà subire modeste modifiche del tracciato conseguente al progetto definitivo entro ml. 5,00 della viabilità prevista dal PUC;
- nuovi tracciati viari pubblici di interesse locale o modifiche ai tracciati di previsioni viabilistiche sono sempre realizzabili, quando non comportino procedure espropriative, in tutte le zone di PUC ad esclusione degli artt. 10, 11, 14, 19, 20, 21, 22 delle presenti norme;
- le strade di iniziativa privata, non previste dal PUC e necessarie per l'allacciamento alla viabilità ordinaria di edifici o gruppi di edifici potranno essere assentite a condizione che abbiano una carreggiata di larghezza non inferiore a mt. 2,5 ed una pendenza massima, purché limitata a brevi tratti, del 20% nonché idonee aree per la manovra e comunque nel rispetto delle condizioni poste dalle norme d'ambito o di distretto;
- Nuovi impianti di distribuzione carburanti potranno essere realizzati ad esclusione delle aree di cui agli artt. 10, 11, 14, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22 delle presenti norme, entro una fascia di ml. 50,0 dal ciglio stradale, purché gli stessi siano individuati lungo le principali direttrici di traffico e siano accompagnati da contestuale chiusura di altri impianti di piccola dimensione, nell'ottica di favorire la razionalizzazione della rete distributiva. Il comune, anche in sede di eventuali presentazioni di proposte da parte dei soggetti interessati, con pertinenti atti di pianificazione settoriale potrà stabilire ulteriori criteri per la localizzazione e la disciplina degli impianti stessi. Indici e parametri sono determinati dalle specifiche esigenze tecnico-funzionali connesse allo svolgimento delle attività;
- le strade private, interpoderali e/o vicinali a servizio di più fabbricati, visibili nella tavola di PUC come "Viabilità esistente", devono considerarsi a tutti gli effetti strade di potenziale uso pubblico se e in quanto a servizio di più abitazioni o aggregati. Al fine di evitare ulteriori nuove strade le stesse sono espropriabili o soggette a imposizione di servitù di uso pubblico.
- è vietata l'apertura di strade a fondo cieco senza adeguato allargamento terminale finalizzato a garantire i necessari spazi di manovra;
- gli edifici che dovessero sorgere lungo le strade di iniziativa privata, saranno soggetti alle disposizioni vigenti come se prospettassero su spazi pubblici;
- le strade private dovranno essere mantenute in perfetta efficienza a cura e spese dei proprietari;

- ai lati delle sedi stradali di progetto dovrà essere prevista la formazione di filari di alberature e/o di arbusti al fine di mitigare gli effetti di impatto o, quando necessario, creare delle vere e proprie barriere vegetali;
2. Le zone ferroviarie (FF):
- sono destinate alle sedi di armamento ferroviario di corsa, transito, sosta e stazionamento dei convogli; parchi di formazione e smistamento; piazzali di stazione passeggeri o merci; stazioni passeggeri con relativi servizi amministrativi e ricettivi per i passeggeri (quali pubblici esercizi, edicole, tabacchi e simili); attrezzature per la protezione civile; alloggiamenti e servizi, civili, sociali, annonari, sanitari, assistenziali, spazi pubblici per il culto, ricreativi per il personale interno in esercizio; magazzini merci; depositi ed officine di assistenza e manutenzione del parco mobile; servizi ed infrastrutture di livello tecnologico inerenti alla funzione di trasporto ferroviario; parcheggi;
- sono altresì destinate, in base a preventivi accordi con gli enti proprietari e gestori, alla realizzazione della Ferrovia Urbana Locale, il cui schema generale è contenuto nella tavola "Masterplan della mobilità" (P13)
- al piede del terrapieno ferroviario dovranno essere messi a dimora arbusti di medie dimensioni per creare barriera naturale e corridoio ecologico.
3. Parcheggio Scambiatore. La tavola del Masterplan della mobilità (P13) e la tavola P1 individuano le aree destinate ad ospitare parcheggi a rotazione di interscambio tra viabilità di attraversamento e servizi pubblici di trasporto (navette, ecc.). E' prevista un'altezza massima di 4 livelli fuori terra (H.max 13,50) integrabili con livelli interrati, nei limiti comunque posti dalla normativa geologica e dai vincoli sovraordinati. Gli interventi dovranno preferibilmente essere integrati dal punto di vista costruttivo da coperture e/o involucro dotati di pannelli fotovoltaici od altre forme di produzione di energia da fonti rinnovabili.
4. Parcheggio privato in struttura. La tavola del sistema della mobilità, la tavola P1, nonché l'elaborato P7 individuano le aree in cui sono realizzabili parcheggi privati pluripiano in struttura con i limiti di altezza stabiliti dalle pertinenti schede dell'elaborato P7. Gli interventi dovranno essere preferibilmente integrati dal punto di vista costruttivo da coperture e/o involucro dotati di pannelli fotovoltaici od altre forme di produzione di energia da fonti rinnovabili.
5. Parcheggio Alberato. La tavola del Masterplan della mobilità (P13) e la tavola P1 individuano le aree destinate a parcheggi alberati. In tali aree è possibile la realizzazione di parcheggi secondo le seguenti modalità alternative: a) sistemazione dell'area per la realizzazione di parcheggi privati alberati nella misura massima del 70% della Sf e contestuale cessione gratuita al comune, previa convenzione, della restante Sf, o sua destinazione ad uso pubblico, per la realizzazione di parcheggi pubblici alberati; b) sistemazione dell'area per la realizzazione di parcheggi pubblici alberati a tariffa anche a gestione privata previa convenzione con il comune. Nel caso del parcheggio alberato di Campiglia è necessaria la stipula di preventiva intesa con l'Ente Parco Nazionale delle Cinque Terre. In ogni caso le aree dovranno essere mantenute con fondo permeabile ovvero ripermeabilizzate, consentendo il percolamento dell'acqua negli strati profondi del suolo e dovrà essere prevista la piantumazione con una densità arborea (A) non inferiore a 1 albero ogni 4 posti auto. Sul perimetro delle aree dovrà essere prevista la piantumazione con alberature intervallate da siepi e/o arbusti. Tali aree potranno essere attuate mediante permesso di costruire convenzionato. Nelle more della predisposizione della convenzione sono ammessi esclusivamente interventi fino alla manutenzione straordinaria, ed è escluso il cambiamento della destinazione d'uso esistente dell'area.
6. Aree attrezzate per sosta camper. Sono aree destinate alla sosta a tariffa di camper e autocaravan per fini di permanenza turistica. Per la realizzazione di spazi di servizio, reception, ecc. si applica un IUI = 0,10 mq/mq; Hmax=3,50 ml. Ip>= 35% Sf; Densità Arborea (A) = 2 alberi ad alto fusto/100 mq Sf.
7. Stazioni e fermate della ferrovia urbana. Sono previsioni relative alla realizzazione di stazioni della ferrovia urbana, da svilupparsi attraverso accordi di programma con gli enti gestori e gli enti

proprietari della rete ferroviaria secondo lo schema contenuto nella tavola del Masterplan della mobilità (Tav. P13)

8. Accessi meccanizzati. Sono infrastrutture finalizzate al trasporto meccanico di persone individuate nella tavola P1 per le aree urbane a maggiore criticità sotto il profilo dell'accessibilità. Fermi restando i vincoli di cui all'art.10, tutti i vincoli sovraordinati e le specifiche limitazioni di ordine geologico e idrogeologico, gli accessi meccanizzati possono essere previsti in tutte le aree senza che ciò comporti aggiornamento del presente PUC. I tracciati individuati sull'elaborato P1 hanno valore indicativo e possono essere assoggettati a modifiche senza che ciò comporti aggiornamento del PUC.

9. Spazi pedonalizzati. Sono le aree di cui è prevista la completa pedonalizzazione in seguito alla realizzazione in aree limitrofe o funzionalmente connesse di nuovi spazi di parcheggio di capacità pari o superiore a quella esistente. Include anche le aree pedonali realizzate in seguito all'attuazione di aree di ricomposizione o distretti di trasformazione del PUC previgente che devono essere mantenute.

10. Fasce di mitigazione della viabilità extralocale. Sono aree in cui prevedere interventi di mitigazione ambientale attraverso sistemazioni verdi e miglioramenti dell'accessibilità pedonale oltreché la salvaguardia di elementi naturali preesistenti.

11. Spazi e reti per una mobilità "Smart": sono aree o itinerari destinati a consentire lo sviluppo di:

- reti o apparati tecnologici necessari per l'attuazione di progetti relativi alla trasmissione dei dati sulla mobilità urbana ;
- reti o apparati tecnologici necessari per l'attuazione di progetti relativi alla bigliettazione elettronica;
- infrastrutture di approdo ed ogni altro servizio a supporto di un sistema di trasporto marittimo del golfo
- rete ciclopedonale e aree di sosta e ristoro connesse compreso il servizio di bike sharing;
- rete e sistemi necessari per l'esercizio del sistema filoviario;
- rete e sistemi necessari per lo sviluppo di un sistema per la ricarica dei veicoli elettrici.

Alcuni di questi elementi vengono riportati, con valenza programmatica, nella tavola P13, "Masterplan della mobilità"

TITOLO III
DISCIPLINE DI SETTORE

Art. 37 Sistema delle aree portuali

(Assetto insediativo PTCP: AI CO)

1. Il PUC, con l'eccezione dei pertinenti Piani d'area per i quali è comunque necessaria la preventiva stipula di protocollo di intesa con l'autorità competente, recepisce in tali aree le destinazioni e le indicazioni del vigente PRP:
a) porto commerciale; il PUC rinvia modalità di intervento e destinazioni al PRP, stabilendo esclusivamente limiti territoriali, varchi e aree doganali. I limiti e gli ampliamenti di moli e banchine sono definiti dal vigente PRP;
b) attività produttive del porto; il PUC individua le destinazioni d'uso, gli indici e i parametri edilizi, rimandando ai relativi articoli (servizi di quartiere, aree produttive specialistiche, distretti di trasformazione) ferme restando le specifiche competenze del PRP;
c) approdi turistici (porto Lotti, Porto Mirabello); sono previste le funzioni compatibili con quelle esistenti; Sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di ampliamento a scopo turistico fino ad un massimo del 20% della SA esistente se contestualmente finalizzati all'adeguamento tecnico-funzionale ed eco-energetico degli edifici; in tali casi deve comunque essere garantita la pubblica accessibilità agli spazi aperti sul mare;
d) base navale e comprensorio S. Bartolomeo; sono destinate alle attrezzature e impianti militari della Marina Militare;
e) nella rimanente linea di costa sono consentiti interventi principalmente mirati alla apertura al pubblico di approdi e affacci sul mare;

Art. 38 - Interventi di recupero a fini turistici, ricettivi e di servizio

1. Comprende gli interventi finalizzati al recupero edilizio per incentivare il processo di ammodernamento delle strutture ricettive alberghiere esistenti, per la trasformazione di immobili e/o complessi edilizi ad uso turistico e complementare turistico. La tavola P11 individua gli edifici vincolati a funzioni alberghiere ai sensi della L.R. 1/2008 e ss. mm. e ii.

2. Sugli immobili esistenti con destinazione alberghiera e sugli edifici esistenti non alberghieri che si intendono trasformare in albergo o in residenza turistico-alberghiera, per i quali la disciplina degli usi consente la destinazione alberghiera, sono ammessi i seguenti tipi di intervento:

a) gli interventi edilizi previsti nei rispettivi ambiti e distretti di PUC

a) la costruzione e/o adeguamento degli impianti alle normative di sicurezza e all'eliminazione delle barriere architettoniche;

b) la costruzione di volumi interrati e/o seminterrati con altezza superiore a ml. 2,40, da destinare a servizi collettivi, servizi tecnici, guardaroba, magazzini, servizi per il personale e parcheggi, con possibilità di estendere tali spazi oltre i confini dei muri perimetrali;

c) la costruzione di piscine, impianti sportivi con i relativi servizi;

d) allo scopo di ampliare le aree da destinare a parcheggio e per attrezzature ricreative e sportive, è consentito utilizzare aree libere, purché poste nel raggio max. di ml. 300 dall'area di proprietà;

f) esclusivamente per gli immobili esistenti con l'eccezione di quelli classificati A1 e A2 con totale destinazione alberghiera o di residenza turistico-alberghiera è previsto l'adeguamento funzionale. Tale intervento prevede l'ampliamento e la sopraelevazione massima di un piano degli edifici esistenti (eventuali corpi di fabbrica facenti parte del complesso alberghiero con numero di piani inferiore, potranno allinearsi a tale sopraelevazione) ed è consentito in quanto finalizzato all'esecuzione di opere per conseguire i requisiti minimi di classificazione previsti dalle leggi sul turismo vigenti e all'adeguamento igienico, quelle volte a migliorare l'efficienza dell'organismo edilizio in rapporto ad una maggiore qualificazione dei servizi alberghieri, e cioè:

- le sale comuni;

- le sale separate per lettura, giochi adulti, sala Tv, sala per le prime colazioni;

- la superficie delle camere ai requisiti minimi previsti per legge;

- i locali-bagno privati al fine di dotare tutte le camere di tale servizio;

- la sala adibita ad uso esclusivo di ristorazione, se già esistente, nella misura massima di mq. 2,2 di superficie agibile per posto letto se in difetto;

- la cucina con relativi spazi tecnici ai minimi previsti dal regolamento di igiene e dalla competente Asl;

- sulle costruzioni accessorie presenti all'interno del lotto è ammessa la demolizione e ricostruzione e, nel caso di più manufatti, la ricostruzione in unico corpo o l'accorpamento al fabbricato principale con contestuale mutamento d'uso a fini alberghieri;

- la costruzione di un alloggio per il gestore di SA max di mq. 80;

- per incentivare gli interventi di adeguamento funzionale e per garantire una migliore economia di gestione, è inoltre ammesso un incremento una tantum della capacità ricettiva esistente, fino ad un massimo di quattro camere per gli edifici alberghieri e di mq. 200 di SA per gli edifici non alberghieri ricadenti in area urbana che intendono trasformarsi in albergo, con l'esclusione di quelli classificati A1 e A2;

3. Sugli alberghi esistenti, quando è previsto un aumento di posti letto in misura superiore a quello concesso per l'adeguamento funzionale di cui alla lettera f) del precedente comma, è consentito:

a) l'intervento di nuova costruzione fino al raggiungimento massimo di 120 posti letto e, comunque, non oltre il raddoppio del numero dei posti letto esistenti (è ammessa una flessibilità in aumento del 20% di tale parametro) solo attraverso PUO al fine di verificarne l'inserimento nel contesto urbanistico e ambientale di appartenenza;

b) deve essere garantito il rispetto della dotazione di parcheggi ai sensi del precedente art. 9;

c) il rilascio di permesso di costruire è subordinato alla stipula di una convenzione con il Comune attraverso il quale il proprietario si impegna a non mutare la destinazione d'uso alberghiera. Tale vincolo di destinazione è trascritto a cura e spese degli interessati nei registri immobiliari della competente Conservatoria.

4. Sugli edifici esistenti ricadenti in area urbana, in ogni caso ad eccezione di quelli classificati A1 e A2, che si intendano trasformare in albergo o in residenza turistico-alberghiera, per interventi superiori a quelli di cui al comma 2, è consentito:

a) l'intervento di ampliamento fino ad un massimo del 25% della SA esistente attraverso permesso di costruire convenzionato integrato da Studio Organico di Insieme al fine di verificarne l'inserimento nel contesto urbanistico e ambientale di appartenenza e l'efficientamento eco-energetico;

b) deve essere garantito il rispetto della dotazione di parcheggi ai sensi del precedente art. 9;

- il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla stipula di una convenzione con il Comune attraverso la quale il proprietario si impegna a non mutare la destinazione d'uso alberghiera per 10 anni. Tale vincolo di destinazione è trascritto a cura e spese degli interessati nei registri immobiliari della competente Conservatoria.

5. Lungo il sistema della dorsale collinare che corre lungo il displuvio principale del golfo, sono ammessi gli interventi di seguito descritti, anche in deroga rispetto alle specifiche norme di zona:

- la realizzazione di mini aree di sosta ai sensi dell'art.23 della L.R. 32/2014

- la realizzazione di piazzole attrezzate per la creazione di soste e punti panoramici opportunamente segnalati;

- la costruzione di chioschi e strutture per la ricreazione, di Superficie Agibile non superiore a mq. 25;

- la formazione di una rete di strutture turistiche e di servizio attraverso il recupero dei forti ai sensi del precedente Art. 14;

6. Gli edifici esistenti con destinazione residenziale e quelli non residenziali in muratura portante facenti parte del territorio del Parco della Collina, con l'esclusione di quelli individuati come A1 e A2 ai sensi degli artt. 10 e 11 delle presenti norme e con l'esclusione di quelli ricadenti nelle aree di cui all'art. 21, che si intendano destinare ad attività di agriturismo o attività ricettive (ivi incluse quelle alberghiere e quelle non alberghiere di cui rispettivamente al capo I e III della L.R. 32/2014), nonché ad attività di ristorazione, di pubblico esercizio, commerciale di vicinato o ad attività di servizio di pubblico interesse purché in tutti i casi con funzione accessoria o complementare, da disciplinarsi tramite convenzione, rispetto a quella agricola e di coltivazione e manutenzione del territorio, che siano ricadenti, in tutto o in parte, in una fascia di pertinenza di 100 metri misurati in linea d'aria dai percorsi di interesse paesistico-ambientale indicati nell'elaborato P11, potranno essere oggetto di ampliamento alle seguenti condizioni:
a) se ricadenti nella fascia di pertinenza della dorsale collinare e/o del percorso individuato come "Arco dell'Alta Via del Golfo", nella misura del 60% della SA esistente, per un massimo ampliamento di 100 mq;
b) se ricadenti nella fascia di pertinenza dei percorsi individuati come "Frecce dell'Alta Via del Golfo", nella misura del 60% della SA esistente, per un massimo ampliamento di 85 mq;

c) se ricadenti nella fascia di pertinenza dei percorsi di interesse territoriale, paesistico e ambientale, nella misura del 50% della SA esistente, per un massimo ampliamento di 70 mq;
- fermi restando i vincoli sovraordinati e in particolare le procedure di cui al D.Lgs. 42/2004, nel caso di edifici ricadenti in zone identificate ANIMA, ANICE o IS MA CPA, nell'assetto insediativo del livello locale del PTCP, nelle aree di cui all'art.20 delle presenti norme o comunque nel caso di edifici localizzati in ambiti di crinale, gli interventi di ampliamento dovranno essere preordinati a migliorare l'inserimento degli edifici esistenti nel contesto paesistico-ambientale e progettati in modo da mantenere sostanzialmente inalterati i caratteri paesistico-ambientali dell'ambito di intervento; in particolare nella definizione degli interventi dovrà essere salvaguardata la percezione paesistica dei profili di crinale;

tali ampliamenti saranno in ogni caso assentibili alle seguenti condizioni inderogabili e vincolanti

A) Se gli edifici ricadono in:

a) "tessuti edilizi della campagna abitata di cui al precedente art. 15;

b) "aggregazioni edilizie in territorio extraurbano" di cui al precedente art.16;

c) "territori del sistema rurale insediato del Parco Collinare" di cui al precedente art.18;

d) "Aree boscate e naturali del Parco Collinare" di cui al precedente art. 19 che risultino coltivabili a fini agricoli secondo quanto previsto dalla vigente legislazione e nel rispetto delle normative di settore, ivi inclusi piani settoriali e le vigenti norme geologiche,

gli interventi dovranno essere connessi con lo svolgimento di attività agricola per una superficie proporzionale alla SA complessiva dei fabbricati, inclusiva dell'esistente e degli ampliamenti conseguibili, nel rapporto minimo di 50 mq di terreno per ogni mq di SA esistente e in progetto, con un minimo assoluto di 4.000 mq, da disciplinare attraverso "PAMAA integrato" e convenzione con il comune ai sensi dell'art.49 della L.R. 46/'97 e ss. mm. e ii.; potranno a tal fine essere asserviti terreni facenti parte dello stesso Organismo Territoriale Elementare di cui fa parte l'edificio esistente;

B): Se gli edifici ricadono in

a) "Aree boscate e naturali del Parco Collinare" di cui al precedente art. 19

b) parti dei "territori del sistema rurale insediato del Parco Collinare" identificate come bosco stabile secondo quanto previsto al precedente art. 18 comma 4 lettera e),

gli interventi dovranno essere connessi con lo svolgimento di attività di riqualificazione e miglioramento boschivo; in tali casi i terreni boschivi asserviti possono concorrere al conseguimento degli ampliamenti come precedentemente definiti per una superficie proporzionale alla SA complessiva dei fabbricati, inclusiva dell'esistente e degli ampliamenti realizzabili, nel rapporto di 200 mq di terreno per ogni mq di SA, con un minimo di 15.000 mq, da disciplinare attraverso "PAMAA integrato"; potranno a tal fine essere asserviti terreni ricadenti all'interno dell'Organismo Territoriale Elementare di cui fa parte l'edificio esistente.

In entrambi i casi il "PAMAA integrato" potrà prevedere, nel rispetto delle quantità minime previste e dei rapporti proporzionali indicati tra colture e superfici agibili complessive, anche assetti colturali misti agricoli e boschivi con conseguente applicazione dei pertinenti parametri, purché su

terreni facenti parte del medesimo Organismo Territoriale Elementare. Il PAMAA integrato e la convenzione dovranno in ogni caso garantire anche gli interventi di eventuale riapertura al pubblico e comunque di mantenimento della pubblica transitabilità e di manutenzione ordinaria e straordinaria, a carico degli operatori, di parte dei percorsi di riferimento per uno sviluppo lineare direttamente proporzionale alla superficie agibile complessiva, esistente e in ampliamento, di 150 ml di percorso per ogni 100 mq di SA, da individuare planimetricamente nel progetto e nella convenzione in accordo con il comune, con un minimo di 100 ml; se l'intervento ricade nella fascia della dorsale collinare, dovrà essere prevista, oltre tali interventi manutentivi, la sistemazione e l'apertura ad uso pubblico o la cessione di spazi aperti con destinazione a parcheggi pubblici e verde pubblico pari ad almeno tre volte la SA destinata a tali attività; in caso di cessazione delle attività, resteranno comunque validi i vincoli, opportunamente trascritti, di cessione, di asservimento e di manutenzione nelle quantità stabilite. Il PAMAA integrato e la convenzione dovranno altresì garantire il restauro degli elementi qualificanti del paesaggio quali muri a secco, viottoli, maestà, muri di cinta, alberature, ecc. la cui presenza dovrà essere puntualmente collocata in mappa e documentata fotograficamente negli elaborati di progetto.

Le superfici fondiarie che siano già oggetto di asservimento non potranno essere computate agli effetti del presente articolo.

Ad esclusione degli interventi finalizzati alla realizzazione di rifugi escursionistici come definiti all'art.19 della L.R. 32/2014, in quanto rientranti nella fascia di percorsi iscritti nell'ambito della Rete Escursionistica Ligure di cui alla L.R. 24/2009, i parcheggi a servizio degli edifici oggetto di ampliamento, in considerazione della accessibilità prevalentemente e prioritariamente pedonale del territorio collinare, potranno essere reperiti in un raggio di 800 ml, fermo restando quanto previsto all'art. 19 comma 6 della L.R. 16/2008. Potranno altresì essere riservate aree di sosta, ove compatibili con il Codice della Strada e sulla base di nulla osta da rilasciarsi dall'ufficio mobilità, negli spazi di proprietà pubblica ricadenti entro tale raggio massimo, attraverso apposita convenzione. Lungo i percorsi di cui sopra i terreni liberi in proprietà privata, ferma restando la loro destinazione preminente a conduzione agricola, potranno essere resi disponibili come spazi di ristoro in favore degli escursionisti anche contestualmente alla commercializzazione di prodotti agricoli locali.

Art. 39 Aree per la produzione di Energia da Fonti Rinnovabili

Sono aree interamente destinate alla produzione di energia da fonti rinnovabili.

E' prevista la realizzazione di impianti di produzione da energie rinnovabili mediante installazioni fotovoltaiche e minieoliche. Ulteriori tipologie di impianti nell'ambito delle fonti rinnovabili potranno essere previste attraverso specifica deliberazione del consiglio comunale.

Art. 40 Cave e Discariche

a) Cave:

- Sono le parti del territorio interessate da attività estrattiva e soggette alla relativa disciplina regionale; dopo la cessazione dell'attività estrattiva, nei modi e nelle forme di legge, previa bonifica e messa in sicurezza delle aree, le stesse dovranno essere ricondotte a rinaturalizzazione attraverso rimboschimento o riconversione ad usi agricoli, fatte salve le seguenti diverse previsioni di P.U.C., comunque soggette a quanto sopra.

- Per la cava "Cubiola Bianca" (14 SP), è prevista, dopo la cessazione dell'attività estrattiva, nei modi e nelle forme di legge, previa bonifica e messa in sicurezza delle aree, la riconversione ad attività ricettive nella forma di campeggio ai sensi dell'art.13 della L.R. 32/2014 previa redazione di PUO, con un IUI max 0,005 oltre il recupero della SA esistente per la realizzazione dei servizi e delle attrezzature complementari (reception, uffici, servizi informazioni, servizi igienici, piccoli chioschi ristoro), e la riqualificazione delle aree boschive esistenti ricomprese nel perimetro di cava.
- Per la cava "Fornace" (15 SP), è prevista, dopo la cessazione dell'attività estrattiva, nei modi e nelle forme di legge, previa bonifica e messa in sicurezza delle aree, la riconversione ad attività ricettive nella forma di campeggio ai sensi dell'art.13 della L.R. 32/2014 previa redazione di PUO, con un IUI max 0,005 oltre il recupero della SA esistente per la realizzazione dei servizi e delle attrezzature complementari (reception, uffici, servizi informazioni, servizi igienici, piccoli chioschi ristoro), e la riqualificazione delle aree boschive esistenti ricomprese nel perimetro di cava. E' altresì prevista la cessione al comune dell'area circostante la c.d. "Grotta dell'Orso" di Pegazzano ai fini della realizzazione di un'area verde attrezzata e del restauro della grotta stessa ai fini della pubblica fruizione della stessa.
- Per la cava "Lima", cava non censita nel PTRAC e con fase estrattiva terminata è da prevedere, nei modi e nelle forme di legge, previa bonifica e messa in sicurezza delle aree, la riconversione ad area per la produzione di energia da fonti rinnovabili quali campi fotovoltaici o minieolici.

b) Discariche:

Ad eccezione dell'area di Saturnia, per la quale valgono le prescrizioni di cui alla procedura di VIA n.rif. V364 (avviata in data 11/01/2016) le altre discariche sono interamente interessate da bonifica e messa in sicurezza e da successivi piani di rinaturalizzazione e rimboschimento, da attuarsi sulla base di specifico piano forestale.

Art. 41 – Disciplina delle aree pertinenziali

1. Ogni progetto edilizio di nuova costruzione, sostituzione edilizia, ristrutturazione urbanistica di cui al precedente art.6 deve prevedere la sistemazione del verde pertinenziale con la preventiva rilevazione su apposita planimetria, corredata da documentazione fotografica, delle eventuali alberature esistenti. I progetti dovranno essere corredati di tutte le opere di sistemazione previste, in particolare:
- gli interventi riguardanti il suolo dovranno essere studiati in maniera da conservare le alberature di alto fusto eventualmente esistenti, nonché tutte le specie pregiate, avendo particolare cura di non offenderne gli apparati radicali;
- le alberature dovranno essere rilevate e indicate su apposita planimetria, riportando il loro stato fitosanitario;
2. Nei giardini, nelle pertinenze private e nelle aree di cessione previste dovranno essere conservate le essenze arboree esistenti di alto fusto di pregio. Nelle aree libere, siano esse pertinenziali o aree di cessione, dovranno complessivamente essere posti a dimora nuovi alberi di alto fusto nella

misura minima di 2 piante ogni 100 mq di superficie non coperta, oltre ad essenze arbustive nella misura di 4 gruppi per ogni 100 mq di superficie non coperta. La scelta delle essenze per le alberature di alto fusto deve avvenire nella gamma di quelle appartenenti alle associazioni vegetali locali. Le piante d'alto fusto messe a dimora non devono essere di altezza inferiore a ml. 2,50.
3. Nelle sistemazioni ambientali dei giardini/pertinenze private sono ammessi:

- gazebo di superficie max. mq. 25;

- i pergolati di superficie coperta max mq. 25;

- forni e legnaie purché di superficie coperta inferiore a mq. 3,00 con altezza in gronda di ml. 2,20;

- vasche e piscine ad uso privato o condominiale;

- attrezzature sportive all'aperto.

4. Le nuove alberature dovranno essere disposte in modo da creare degli spazi unitari e comunque opportunamente collegati fra di loro, in rapporto specialmente ai fabbricati e alle relative visuali. Le distanze delle alberature dai confini di proprietà sono regolate dall'art. 892 del Codice Civile.
5. L'abbattimento di alberature su suolo pubblico è consentito solo in caso di pubblica utilità, interesse pubblico o pericolo naturale. L'abbattimento di alberature su aree private è consentito, previo nulla osta comunale (servizio manutenzione del verde), per motivate ragioni (pericolo, danni a strutture, linee telefoniche, elettriche ecc.).
6. E' vietato rendere impermeabili, con pavimentazioni o altre opere edilizie, le aree di pertinenza delle alberature. Qualora le essenze arboree vengano inglobate in un conglomerato nella fase di sistemazione di un marciapiede o di un'area cortilizia, la superficie scoperta attorno alla pianta non può essere inferiore ad un metro quadro.
7. Sui manufatti pertinenziali presenti all'interno del lotto di proprietà, sono previsti i seguenti interventi:
a) per i fabbricati pertinenziali di edifici in ambito di conservazione che non risultino tra quelli già classificati nell'elaborato P6, per i quali sono fatti salvi gli interventi di cui all'art. 11, sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia r1, r4 e r5;
b) per i fabbricati pertinenziali di edifici in ambiti di riqualificazione in area urbanizzata oltre agli interventi di ristrutturazione edilizia r1 e r4, è anche consentita la demolizione e ricostruzione a parità di Sacc e Volume mantenendo la destinazione di tipo pertinenziale (garages, cantina, magazzino, annesso) non residenziale, con possibilità di spostamento all'interno del lotto;
8. In tutti gli ambiti di riqualificazione urbana è consentita la costruzione di garage quale pertinenza del fabbricato di civile abitazione qualora risulti, da apposita documentazione fotografica e da dichiarazione del tecnico progettista, l'inesistenza sull'area di altri manufatti accessori a condizione che almeno il 30% della superficie scoperta preesistente rimanga naturalmente permeabile. La presenza del vano o piano completamente e naturalmente interrato o seminterrato esclude la costruzione di garage e viceversa. La superficie dei manufatti da destinare a garages non dovrà eccedere le previsioni della L.R.16/2008 ed avere un'altezza in gronda non superiore a ml. 2,20. La copertura dovrà essere a capanna o padiglione con pendenza massima del 30%. Potrà essere consentita una copertura di forma diversa per ragioni di compatibilità architettonica con i manufatti edilizi circostanti. Sono esclusi i materiali di tipo "prefabbricato", sia per la copertura che per le strutture perimetrali e le finiture esterne.
9 . Il rispetto delle presenti prescrizioni è condizione necessaria per il rilascio dell'abitabilità e/o agibilità.

Art. 42 – Disposizioni transitorie

Con apposita simbologia grafica il PUC individua aree le cui previsioni sono confermate rispetto al PUC vigente:

- Area in località Cadimare Viale Nicolò Fieschi di cui al Permesso di Costruire n.2244 del 26/06/2015, al fine di consentire il completamento di un cantiere attualmente incompiuto e di evidente impatto paesaggistico in zona di vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs 42/2004;
- Area in località Montepertico di cui al Permesso di Costruire n.1629 del 28/11/2012, poiché le opere di attuazione risultano essere state sospese con provvedimento dell'autorità giudiziaria non riferite al titolo abilitativo rilasciato, che allo stato attuale risulta legittimo.