COMUNE DI RONCO SCRIVIA

CITTA' METROPOLITANA DI GENOVA

PIANO URBANISTICO COMUNALE

STRUTTURA



OGGETTO : NORME

DATA: 01.07. 2019 Rev. 0

Progetto elaborato in collaborazione con Città Metropolitana di Genova

Piano Urbanistico Comunale elaborato dal Gruppo di Lavoro Integrato

Aspetti urbanistici e paesaggistici	***Arch. Daniela Merlo*** ***Geom. Nadia Lapina*** ***Arch. Luca Volpin***	***Comune di Ronco Scrivia***
	Arch. Elisabetta Bosio ***Arch. Anna Maria Traversaro*** ***Geom. Viviana Traverso***	***Città Metropolitana di Genova***
Aspetti pianificazione territoriale	***Arch. Piero Garibaldi***	***Città Metropolitana di Genova***
Aspetti informatici:	***Dott. Flavio Rossi***	***Città Metropolitana di Genova***
Aspetti geologici	***Geol. Ruggero Dameri***	
Aspetti naturalistici:	***Dott. Massimo La Iacona***	***Ente Parco Antola***

SOMMARIO

1 - NORME GENERALI 6

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI 6
Art.1: Elementi fondativi del Piano 6
Art.2: Applicazione del Piano ed elementi costitutivi 6
Art.3: Descrizione Fondativa: contenuti fondamentali ed elaborati essenziali 7
Art.4: Documento degli Obiettivi: obiettivi invariabili ed obiettivi orientabili 8
Art.5: Struttura del Piano: elaborati di struttura ed elaborati a corredo 10
Art.6: Articolazione del territorio comunale (Ambiti, eventuali Distretti, Territori boschivi, prativi e naturali, Sistema delle infrastrutture e delle dotazioni territoriali) 11
Art.7: Carico urbanistico complessivo previsto dal Piano 12
Art.8: Dotazione territoriale minima complessiva prevista dal Piano e dotazioni territoriali minime previste dal Piano per infrastrutture per la mobilità ed i parcheggi. 14
Art.10: Fabbisogno di residenza primaria e quota di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) 15
Art.11: Flessibilità del Piano 15
Art.12: Previsioni del Piano preordinate all'espropriazione per pubblica utilità 15
Art.13: Disciplina degli interventi per decadenza dei vincoli preordinati all'esproprio 15
Art.14: Aree con vincoli di inedificabilità assoluta 15
Art.15: Rapporto Ambientale e VAS del PUC. 16
Art.16: Verifiche intermedie del PUC in attuazione del programma di monitoraggio approvato a fini VAS 16

TITOLO II – DISCIPLINA TECNICA GENERALE 17
Art.17: Parametri urbanistici utilizzati dal Piano rispetto a quelli contenuti nel Regolamento Edilizio comunale 17
Art.18: Ulteriori definizioni tecniche utilizzate dal Piano e non disciplinate nel REC (es. edifici di pregio urbani e rurali, edifici suscettibili di demolizione e ricostruzione o costituzione di credito edilizi) 17
Art.19: Repertorio delle costruzioni appartenenti al patrimonio edilizio di valore storico-testimoniale 18
Art.20: Repertorio degli elementi architettonici ed edilizi tipici da conservare 18
Art.21: Destinazioni d'uso 18
Art.22: Disciplina sostanziale degli interventi urbanistico-edilizi 18
Art.22 bis: Disposizioni da applicarsi per il recupero dei sottotetti a fini abitativi 19
Art.23: Dotazioni territoriali obbligatorie negli insediamenti non residenziali soggetti a PUO/permesso di costruire convenzionato in applicazione dell'art. 8 del Regolamento Regionale 25 luglio 2017, n. 2 20
Art.24: Modalità di misurazione delle distanze tra pareti finestrate di edifici frontistanti 20
Art.25: Impianti tecnologici a rete e puntuali locali 20
Art.26: Impianti tecnologici speciali 21
Art.27: Infrastrutture energetiche e impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili 21
Art.28: Distributori di carburanti 21
Art.29: Stabilimenti a rischio di incidente industriale rilevante 21
Art.30: Norme per la tutela dell'ambiente 23

Art.31: Rinvio al Regolamento Edilizio Comunale 26

TITOLO III – GESTIONE ED ATTUAZIONE DEL PIANO 26
Art.32: Modalità di sviluppo operativo del Piano 26
Art.33: Contenuti minimi delle convenzioni urbanistiche e degli atti d'obbligo alla realizzazione di opere di urbanizzazione e di miglioramenti ambientali 26
Art. 34: Regole per la conversione in corrispettivo economico del valore delle aree non cedute al Comune e del costo delle relative opere di urbanizzazione dovute per l'assolvimento degli obblighi di dotazione funzionale degli insediamenti, negli interventi di nuova costruzione previsti dal PUC e soggetti a permesso di costruire convenzionato ("monetizzazione delle dotazioni funzionali/standard") 30
Art.35: Regole per la costituzione dei crediti edilizi e Registro comunale 31
Art.36: Regole per l'applicazione della perequazione urbanistica 32
Art.37: Regole di perequazione per la conservazione del patrimonio edilizio di valore storico-testimoniale 32
Art.38: Regole per l'applicazione della compensazione urbanistica 33
Art.39: Misure di incentivazione della riqualificazione urbana 33

TITOLO IV – DISPOSIZIONI FINALI 33
Art.40: Titoli abilitativi rilasciati sulla base della disciplina urbanistica del previdente piano/strumento urbanistico 34
Art.41: Regole per l'assorbimento di SUA/PUO vigenti ed in corso di attuazione nella normativa del PUC e decadenza degli SUA/PUO non attuati 34
Art.42: Misure di salvaguardia ed entrata in vigore del Piano 34

2. SCHEDE NORMATIVE DEGLI AMBITI 35
AMBITI DI CONSERVAZIONE TESSUTI STORICI ISOLATI - CE TSI 35
AMBITI DI CONSERVAZIONE TESSUTI STORICI INCLUSI NEI TESSUTI URBANI – CE TSU 48
AMBITO DI CONSERVAZIONE DI TESSUTI URBANI CARATTERIZZATI DA COMPLESSI EDILIZI DI PREGIO – CE TUP 61
AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE DEI TESSUTI URBANI E TESSUTI EDIFICATI CON CARATTERI ETEROGENEI – RQ TE 75
AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE TESSUTI URBANI E TESSUTI EDIFICATI SOGGETTI A RISCHIO AMBIENTALE – RQ TRA 100
AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE DEI TESSUTI PRODUTTIVI DISORGANIZZATI – RQ TPD 106
AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE DI TESSUTI PRODUTTIVI SOGGETTI A RISCHIO AMBIENTALE – RQ TPRA 123
AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE DI TERRITORI DI PRODUZIONE AGRICOLA - RQ TPA 129
AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE DI TERRITORI DI PRESIDIO AMBIENTALE – RQ TP 151
AMBITO DI COMPLETAMENTO DI TESSUTI PRODUTTIVI URBANI CON MARGINALI PRESENZE RESIDENZIALI – CO TUP 169
AMBITI DI COMPLETAMENTO DEI TESSUTI EDIFICATI – CO TE 181
AMBITI DI CONSERVAZIONE DI TERRITORI NATURALI FLUVIALI – T NF 201
AMBITI DI CONSERVAZIONE DI TERRITORI PRATIVI BOSCHIVI – T PB 208

3. SCHEDA NORMATIVA DEL DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE 220
DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE N. 1 BORGO FORNARI – TRZ 1 220

4. SCHEDE NORMATIVE SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE E DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI 238
PARTE 1 - SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ ED I PARCHEGGI PREVISTI DAL PUC 238
PARTE 2 - SISTEMA DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI PREVISTE DAL PUC 251

5. DISCIPLINA GEOLOGICA E MICROZONAZIONE SISMICA DI LIVELLO 1 257
NORME GENERALI 257
Art. 1 Impermeabilizzazione 257
Art. 2 Interferenza con la rete idrografica 258
Art. 3 Aree inondabili 260
Art. 4 Sorgenti e pozzi 261
Art. 5 Norme di salvaguardia Geomorfologica: Frane attive e quiescenti 263
Art. 6 Documentazione geologica 264
Art. 7 Interventi minimi 267
Art. 8 Stabilità dei manufatti e dei volumi esistenti 267
NORME GEOLOGICHE RELATIVE ALLE SINGOLE SOTTOCLASSI 268
Art. 9 carta di zonizzazione suscettività d'uso del suolo 268
Art. 10 Sottoclasse 5g 268
Art.11 Sottoclasse 5i 270
Art. 12 Sottoclasse 5ri 271
Art 13 Sottoclasse 4g. 272
Art. 14 Sottoclasse 4i 274
Art.15 Sottoclasse 4ri 275
Art. 16 Sottoclasse 3asd 275
Art. 17 Sottoclassi 3i 277
Art. 18 Sottoclasse 3fs 278
Art. 19 Sottoclasse 3gt 279
Art. 20 Sottoclasse 2fs 280
Art. 21 Sottoclasse 2gt 281
Art. 22 classe 1 282

ALLEGATO: SCHEDE EDIFICI DI PREGIO - Relazione descrittiva e schede tipologiche

1 - NORME GENERALI

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

Art.1: Elementi fondativi del Piano

Il Piano Urbanistico Comunale di Ronco Scrivia - di seguito denominato PUC - si propone prioritariamente come "progetto di territorio" per il decennio successivo alla sua approvazione, definito in esito alle analisi e agli obiettivi della pianificazione comunale, e alla sintesi da una parte del confronto con la pianificazione di livello regionale e provinciale, e dall'altra della partecipazione dei residenti, degli attori locali, dei rappresentanti di gruppi, associazioni, comunità locali e dai portatori di interesse di Ronco Scrivia.

Il PUC si fonda sul principio della partecipazione della comunità locale alle scelte di assetto del territorio ed alla loro attuazione, per coniugare gli interessi pubblici diffusi con quelli individuali privati.

Art.2: Applicazione del Piano ed elementi costitutivi

Il Piano è esteso alla totalità del territorio del Comune di Ronco Scrivia.

Gli elementi costitutivi del Piano sono:

- **Documento degli Obiettivi**
- **Descrizione Fondativa** che integra gli elementi descrittivi del PTC metropolitano, contiene gli elementi di orientamento della struttura del PUC ed è composta di una Relazione descrittiva e di analisi corredata delle tavole rappresentative dei vari elementi e profili esaminati;
- **Struttura del PUC** composta dei seguenti elaborati descrittivi, cartografici e normativi:
  - **Relazione di STRUTTURA -** scelte urbanistiche qualificanti in rapporto agli obiettivi del Piano - definizione del carico urbanistico a livello comunale - rapporto degli ambiti rispetto alle zone omogenee del DM 1444/1968
  - **Elaborati cartografici con individuazione e perimetrazione degli**
    Ambiti di Conservazione
    Ambiti di Riqualificazione
    Ambiti di Completamento
    Distretto di Trasformazione
    Ambiti di Conservazione e di Riqualificazione riservati alla produzione agricola e quelli destinati al presidio ambientale
    Territori prativi, boschivi e naturali
    Sistema delle Infrastrutture e dei Dotazioni territoriali esistenti e di previsione
  - **Elaborati normativi**
    Norme Generali
    Schede Normative degli Ambiti e dei Territori;
    Schede Normative del Distretto di Trasformazione;
    Schede Normative del Sistema delle infrastrutture e delle dotazioni territoriali;

Disciplina Geologica e microzonazione sismica di Livello 1.
Schede degli Edifici di Pregio

* **Relazione di Incidenza**
* **Rapporto Ambientale**
* **Sintesi non Tecnica**

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

La Descrizione Fondativa del PUC è costituita da una Relazione e da un insieme di tavole grafiche che appresentano i principali caratteri fisici e paesistici di Ronco Scrivia sulla base delle analisi di settore che sono state sviluppate in merito ai profili dei i processi storici di formazione dei sistemi insediativo ed economico, di quelli geologico/idrogeologico, naturalistico, e dello stato di attuazione dello Piano Regolatore Generale previgente.
La Descrizione Fondativa è stata elaborata facendo propri ed approfondendo contenuti ed elaborati contenuti nel vigente P.T.C. della Città Metropolitana di Genova, in particolare concernenti le indicazioni relative al territorio dell'Ambito 1.5 Scrivia, e più in dettaglio, con quanto riferito al Comune di Ronco Scriva.

La Descrizione Fondativa del PTC è stata pertanto integrata a livello comunale con i seguenti elaborati testuale e cartografici:

Relazione - Integrazione della Descrizione Fondativa del PTC Provinciale ed elementi di orientamento per la Struttura del PUC
Elaborati grafici di studio e di analisi:

TAVOLE	**TEMATISMI TRATTATI**
1. Piano Regolatore Generale	Piano Vigente
2. Piano Territoriale Coordinamento Paesaggistico	Assetto insediativo, Manufatti emergenti
3. Analisi dell'edificazione nei territori degli "Insediamenti Sparsi" del PTCP vigente	Analisi e classificazione dello sviluppo del sistema insediativo all'interno degli Ambiti individuati dal PTCP come Insediamenti Sparsi
4. Piano Territoriale di Coordinamento CMGe	Elementi prescrittivi / Elementi di indirizzo
5. Aree di rispetto	Fasce di rispetto (autostrade e ferrovie), Aree percorse dal fuoco, Linea rete elettrica, Vincolo Idrogeologico del Corpo Forestale dello Stato, Ridisegno delle declaratorie.
6. Biodiversità	Rete ecologica, Rete natura 2000
7. Elementi di Tutela paesaggistica e architettonica	Bellezze di Insieme, Vincoli Paesaggistici, Vincoli Architettonici puntuali
8. Delimitazione centri edificati	Perimetri aree urbanizzate
9. Infrastrutture	Autostrada, Svincolo autostradale, Strade provinciali, Strade comunali (fondo naturale, fondo asfaltato), Ferrovia
10. Insediamenti Produttivi	Aree destinazione produttiva da PRG vigente, Edifici e manufatti produttivi
11. Uso del Suolo	Prati stabili, colture agrarie, bosco a prevalenza di castagno

12. Analisi delle percorrenze e delle emergenze storico / architettoniche	Sentieri RER, altri sentieri ciclabili / pedonali, emergenze storico architettoniche.
13. Servizi e patrimonio	Tracciato della rete dell'acquedotto e individuazione delle sorgenti di captazione acqua - Tracciato dell'illuminazione e della rete fognaria principale e secondaria. Individuazione del depuratore e delle vasche imhoff - Servizi realizzati che erano previsti nel PRG e parcheggi (raso strada..) non previsti da PRG - Terreni e fabbricati di proprietà comunale
14. Zonizzazione acustica	Categorizzazione delle fasce di rumore
15. Carta di Acclività dei Versanti	Fasce di inondabilità - Aree di tutela - Frane stabilizzate, quiescenti e attive
16. Carta Geologica	Zone stabili, zone soggette a diversi livelli di amplificazione, zone suscettibili di diversa instabilità
17. Carta Geomorfologica	Analisi e definizione della suscettività d'uso del territorio
18. Carta Idrogeologica	
19. Carta Geologico tecnica e delle Indagini	
20. Confronto PRG con VBP	Zonizzazione aree PRG e aree esondabili, frane sorgenti
21. Confronto PRG con PTCP assetto insediativo	Zonizzazione aree PRG e PTCP, più manufatti
22. Confronto PRG con Biodiversità	Zonizzazione Aree PRG e Rete ecologica, rete natura 2000
23. Elementi di valore del territorio	Messa a sistema degli elementi di valore individuati dalle analisi sul territorio
24. Elementi di criticità del territorio	Messa a sistema degli elementi di criticità individuati dalle analisi sul territorio

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

Il documento degli obiettivi urbanistici, paesaggistici e di sostenibilità ambientale che il PUC intende assumere è redatto, come previsto dall'art. 26 della LUR n.36/1997 e s.m.i., in relazione alle diverse componenti dell'assetto territoriale, in coerenza coni risultati e le conoscenze scaturite dalle analisi della Descrizione fondativa, tenendo conto delle indicazioni contenute negli atti di pianificazione di livello regionale e metropolitano.
Gli Obiettivi delineano gli elementi fondamentali di riferimento per la definizione complessiva del Piano, delle sue priorità e delle modalità di sviluppo operativo.
Gli Obiettivi sono stati individuati a livello generale e a livello specifico:

A) OBIETTIVI GENERALI :

1. Garantire la pubblica incolumità negli eventi alluvionali, con riduzione dell'esposizione al rischio idrogeologico della popolazione (in particolare nelle parti dei territori "fragili")
2. Garantire la pubblica incolumità, con riduzione dell'esposizione al rischio nel caso di incidente rilevante
3. Garantire il mantenimento di buoni livelli di qualità ambientale del suolo, dell'acqua e dell'aria
4. Favorire il contenimento del consumo del suolo
5. Favorire processi di rigenerazione urbana con consumo di suolo a saldo zero.
6. Incentivare il recupero e la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente nel rispetto dei caratteri identificativi peculiari del territorio

7. Accrescere la competitività ed attrattività del territorio per le funzioni produttive anche attraverso la trasformazione e/o valorizzazione del patrimonio edilizio produttivo esistente
8. Ottimizzare l'organizzazione dei servizi pubblici territoriali
9. Tutelare ed incentivare il verde nelle aree urbane
10. Favorire il presidio del territorio attraverso la tutela, la valorizzazione del patrimonio rurale e naturale
11. Favorire il potenziamento delle attività agro silvo - pastorali e delle attività agrituristiche
12. Salvaguardare la rete ecologica
13. Migliorare il rapporto con le grandi infrastrutture che attraversano il territorio

B) OBIETTIVI SPECIFICI :

1. Riconversione la aree dei parchi ferroviari di Borgo Fornari e Ronco Scrivia capoluogo
2. Mitigazione dell'impatto acustico
3. Contenimento delle aree edificabili e del consumo del suolo
4. Ridefinizione delle zone "A"
5. Salvaguardia e valorizzazione delle zone e degli edifici di maggior pregio paesaggistico ed architettonico
6. Riqualificazione dell'area "Asborno"
7. Riqualificazione dell'area "Morando"
8. Salvaguardia e valorizzazione degli edifici di archeologia industriale
9. Rivisitazione del piano particolareggiato degli insediamenti produttivi di Loc. Isolabuona
10. Possibilità di espansione, riduzione e/o mantenimento delle altre attività produttive e industriali presenti sul territorio
11. Mitigazione del rischio idraulico del Torrente Scrivia e degli affluenti
12. Mitigazione del rischio idrogeologico di versante delle zone soggette a dissesti idrogeologici
13. Compatibilità tra le nuove previsioni urbanistiche e la presenza di uno stabilimento a rischio di incidente rilevante ex D.Lgs. 105/15 in prossimità del confine comunale. Gestione dell'emergenza in caso di incidente rilevante della raffineria IPLOM SpA
14. Salvaguardia e valorizzazione dei parchi urbani di interesse territoriale
15. Adeguamento e manutenzione delle aree verdi e parchi giochi
16. Adeguamento Manutenzione delle strade comunali
17. Scuole aperte alla società, con spazi e servizi accessibili ad un'utenza intergenerazionale, soprattutto a quella disagiata, con funzioni non solo educative, ma riabilitative e di sviluppo sociale e culturale, di partecipazione alla vita dei quartieri
18. Riqualificazione e valorizzazione delle strutture sportive, delle aree a verde, del parco giochi e degli spazi naturali del torrente Scrivia
19. Agevolare la localizzazione e la conduzione di attività agricole, di presidio e di trasformazione e lavorazione dei prodotti dell'agricoltura locale nonché della filiera corta
20. Incentivare l'utilizzo delle risorse del territorio boscato e prativo in sintonia con le linee programmatiche del GAL (in particolar modo filiera legno, vino e birra)
21. Agevolare la localizzazione di attività agrituristiche e delle fattorie didattiche
22. Contrastare i fenomeni di abbandono
23. Contenimento dei fenomeni di degrado idrogeologico del territorio

Gli Obiettivi invariabili, rispetto ai quali le eventuali modifiche della Struttura del Piano comportano l'applicazione dell'art. 44 - variante - della l.r. 36/1997 e s.m., sono quelli individuati con i seguenti numeri

A) - punti 2 - 3 - 4

B) - punti 1 - 3 - 5 - 6 - 7 - 8 - 11 - 12 - 13 - 23

Gli Obiettivi orientabili, rispetto ai quali le eventuali modifiche della Struttura del Piano comportano l'applicazione dell'art. 43 - aggiornamento - della l.r. 36/1997 e s.m., sono tutti i restanti.

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

Gli elaborati costitutivi della Struttura del Piano, predisposti ai sensi dell'art. 27 della l.r. 36/1997 e s.m., sono:

Tavole grafiche con Articolazione del Territorio in Ambiti di Conservazione, di Riqualificazione, di Completamento, Distretto di Trasformazione, Territori prativi, boschivi e naturali, Sistema dei Servizi e delle Infrastrutture
Relazione di Struttura ai sensi dell'art. 27 lettere d) e) f) g) della l.r.36/1997 e sm.
Norme Generali
Schede Normative degli Ambiti di Conservazione, di Riqualificazione, di Completamento, del Distretto di Trasformazione, dei Territori prativi, boschivi e naturali
Schede Normative del Sistema delle infrastrutture e delle dotazioni territoriali
Disciplina Geologica e microzonazione sismica di Livello 1.
Schede degli Edifici di Pregio (aspetti normativi e descritti)
Rapporto ambientale
Relazione di Incidenza
Sintesi Non Tecnica

Elenco delle Tavole di Struttura:

Tav. 1 - Articolazione del territorio - Tavola d'insieme	scala 1: 7.500
Tav. 2A - Articolazione del Territorio su CTR - zona centrale	scala 1: 5.000
Tav. 2B - Articolazione del Territorio su Catasto - zona centrale	scala 1: 5.000
Tav. 3A - Articolazione del Territorio su Carta Tecnica Regionale	scala 1: 5.000
Tav. 3B - Articolazione del Territorio su Catasto - zone laterali	scala 1: 5.000
Tav. 4A - Servizi e Infrastrutture su CTR	scala 1: 7.500
Tav. 4B - Servizi e Infrastrutture su Catasto	scala 1: 7.500
Tav. 4C - Servizi e Infrastrutture - dettagli	scala 1: 5.000
Tav. 5 - Edifici di pregio da conservare	scala 1: 2.500
Tav. 6 - Analisi e criteri aggregativi degli Insediamenti Sparsi in regime normativo di Mantenimento del PTCP	scala 1: 7.500 / 1:2000
Tav. 7 - Carta delle microzone omogenee in prospettiva sismica (Carta delle MOPS)	scala 1: 10.000
Tav. 8 - Carta dei Vincoli	scala 1: 10.000
Tav. 9 - Carta di suscettività d'uso del territorio	scala 1: 10.000
Tav. 10 - Sovrapposizione della Struttura con gli Elementi di Tutela Paesaggistica	scala 1: 7.500
Tav. 11 - Sovrapposizione della Struttura con Rete Ecologica Regionale (RER) - ZSC	scala 1: 7.500
Tav. 12 - Sovrapposizione della Struttura con vincoli VBP, sorgenti e principali criticità idrogeomorfologiche	scala 1: 7.500
Tav. 13 - Sovrapposizione della Struttura con il PTCP - Assetto Insediativo vigente	scala 1: 7.500

Tav. 14 - Sovrapposizione della Struttura con il PTCP - Assetto Insediativo - proposte di modifica	scala 1: 7.500
Tav. 15 - Varianti al PTCP Assetto Insediativo : Vigente / Progetto / Raffronto	scala 1: 6.000
Tav. 16 - Sovrapposizione della Struttura con zonizzazione acustica, elettrodotti	scala 1: 7.500

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

Il Piano, tenuto conto dei caratteri insediativi e paesaggistici e della relativa suscettività alla trasformazione, in attuazione delle scelte di assetto del territorio, e con riferimento alle tipologie indicate nelle Linee Guida regionali definite in applicazione dell'art. 4 del Regolamento regionale 25 luglio 2017, n. 2, ripartisce il territorio comunale in :

Ambiti di Conservazione, di Riqualificazione e di Completamento
Distretti di Trasformazione
Territori Prativi, Boschivi e Naturali
Sistema dei Servizi e delle Infrastrutture

N. Rif.	CODICE	DESCRIZIONE	ZONA OMOGENEA
1	CE_TSU	AMBITI DI CONSERVAZIONE DI TESSUTI STORICI INCLUSI IN TESSUTI URBANI	A
2	CE_TSI	AMBITI DI CONSERVAZIONE DI TESSUTI STORICI ISOLATI	A
3	CE_TUP	AMBITI DI CONSERVAZIONE DI TESSUTI URBANI E COMPLESSI EDILIZI DI PREGIO	A
9	RQ_TE	AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE DI TESSUTI URBANI E TESSUTI EDIFICATI CON CARATTERI ETEROGENEI	B/C
10	RQ_TRA	AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE DI TESSUTI URBANI E TESSUTI EDIFICATI SOGGETTI A RISCHIO AMBIENTALE	B/C
11	RQ_TPD	AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE DI TESSUTI PRODUTTIVI PREVALENTEMENTE DISORGANIZZATI	D
12	RQ_TPRA	AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE DI TESSUTI PRODUTTIVI SOGGETTI A RISCHIO AMBIENTALE	D
13	RQ_TPA	AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE DI TERRITORI DI PRODUZIONE AGRICOLA	D

14	**RQ_TP**	**AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE DI TERRITORI DI PRESIDIO AMBIENTALE**	**E**
16	**CO_TUP**	**AMBITI DI COMPLETAMENTO DI TESSUTI PRODUTTIVI URBANI CON MARGINALI PRESENZE RESIDENZIALI**	**C/D**
17	**CO_TE**	**AMBITI DI COMPLETAMENTO DI ALTRI TESSUTI EDIFICATI**	**C/D**
18	**DT_n.1**	**DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA**	**D/F**
19	**T_PB**	**TERRITORI PRATIVI, BOSCHIVI E NATURALI**	**E**
	T_NF		
20	**S_ISP**	**SISTEMA COMPLESSIVO DELLE INFRASTRUTTURE E DEI SERVIZI PUBBLICI E DI USO PUBBLICO**	**F**
	S_ISP	**SISTEMA COMPLESSIVO DEI SERVIZI PUBBLICI E DI USO PUBBLICO ESISTENTI**	
	S_ISP	**SISTEMA COMPLESSIVO DEI SERVIZI PUBBLICI E DI USO PUBBLICO DI PREVISIONE**	
	S_ISP	**SISTEMA INFRASTRUTTURE** - Strade Statali / Strade Provinciali / Strade Comunali	
	S_ISP	**SISTEMA DELLA INFRASTRUTTURE** - Autostrada e aree di pertinenza	
	S_ISP	**SISTEMA DELLA INFRASTRUTTURE** - Ferrovia e aree di pertinenza	

Il PUC individua inoltre nelle tavole della Struttura per gli Ambiti RQ_TE, CO_TE e per gli Ambiti dei territori naturali al margine dei corsi d'acqua alcuni Sub AMBITI ove la disciplina delle relative Schede Normative individuano puntuali interventi.

Art.7: Carico urbanistico complessivo previsto dal Piano

Il carico urbanistico complessivo del Piano, determinato con le modalità indicate all'art. 6 del Regolamento regionale n. 2/2017, è precisato nella seguente tabella:

DETERMINAZIONE CARICO URBANISTICO COMPLESSIVO - C.U.

Applicazione REGOLAMENTO REGIONALE n.2/2017 - art. 6 - FASE 1		TOTALI
P.to 1) UCU RESIDENZIALE		
a) UCU da vani e coefficiente di occupazione : vedi All. A	5.585	
b) UCU da sup. agib. esercizi di vicinato : vedi All. A	450	
Totale UCU residenziale	6.035	
c) UCU residenziale di previsione (1 ab. ogni 25 mq. di S.U.)	319	6.354
P.to 2) UCU TURISTICO RICETTIVA		
UCU turistico ricettiva da n° POSTI LETTO	-	
UCU turistico ricettiva di previsione (n. posti letto)	-	-
P.to 3) UCU PRODUTTIVA ARTIGIANALE, INDUSTRIALE, TURISTICA E COMMERCIALE (per MSV con esclusione degli esercizi di vicinato)		
SUPERFICIE COPERTA esistente	35.691	
UCU produttiva (n° 1 addetto ogni 100 mq. di S.U.)	100	
coefficiente di abbattimento per stimare solo in entrata pari al 20%		
Totale UCU produttiva artigianale, industriale, turistica e commerciale	286	
UCU produttiva di previsione (1 addetto ogni 100 mq. di S.U.)	178	464
P.to 4) UCU PRODUTTIVA AGRICOLA		
SUPERFICIE COPERTA dei fabbricati destinati alla produzione esistente	900	
UCU agricola (n° 1 addetto ogni 1.000 mq. di supeficie coperta)	1.000	
coefficiente di abbattimento per stimare solo in entrata	-	
Totale UCU produttiva agricola	1	
UCU agricola di previsione (1 addetto ogni 1.000 mq. di S.C.)	4	5
P.to 5) UCU GRANDI STRUTTURE COMMERCIALI DI VENDITA E DIREZIONALI		
SUPEFICIE AGIBILE /S.N.V. esistente	-	
UCU grandi strutture (n° 1 addetto ogni 100 mq. di S.U.)	100	
coefficiente di abbattimento per stimare solo gli addetti in entrata	-	
Totale UCU grandi strutturecommerciali di vendita direzionali	-	
UCU grandi strutture di previsione (1 addetto ogni 100 mq. di S.U.)	-	-
P.to 6) UCU SERVIZI TERRITORIALI SOVRA-COMUNALI		
SUPERFICIE AGIBILE esistente	14.200	
UCU servizi (n° 1 addetto ogni 100 mq. di S.U. + n° utenti)	142+775	
coefficiente di abbattimento per stimare solo gli addetti/utenti in entrata	dato noto	
Totale UCU servizi territoriali sovra-comunali	917	
UCU servizi di previsione (1 add./utente ogni 100 mq. di S.U.)	-	917
TOTALE CU		**7.740**

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

Il Comune di Ronco Scrivia fa parte della classe dei **Comuni di retro-costa e urbani interni**, così come individuati e definiti all'art. 3 del Regolamento regionale n. 2/2017, in quanto collocato in una delle principali vallate dell'entroterra del territorio ligure,

Pertanto in attuazione di quanto disposto dall'art. 3 la dotazione minima per Unità di Carico Urbanistico (UCU) prevista dal PUC pari a 18 mq/UCU così articolata nelle diverse tipologie:

Aree ed edifici per l'istruzione :	il PUC individua le aree destinate ad Istruzione come già esistenti e in esercizio	
Aree ed edifici di interesse comune :	min. mq.	4,50/UCU (o 7,50 mq. compreso quota istruzione)
Aree per la fruizione ludica, ricreativa e sportiva:	min. mq.	8,0/UCU
Infrastrutture per la mobilità ed i parcheggi :	min. mq.	2,50/UCU

Il presente Piano definisce al riguardo le dotazioni pubbliche esistenti e di nuova previsione nella misura del rapporto con le U.C.U. complessive nelle seguenti misure

	Superf. per dotazioni territoriali da PUC	CU Residen.	CU Turistico Ricettivo	CU Produt / Commerc	CU Produt. Agricolo	CU GSV	CU Servizi Territoriali	CU TOTALE	Standards Urbanistici da PUC mq. x ab.	Standards urbanistici da D.M. 1968 e da REGOL. RL. mq. x ab.
Istruzione	*15.178*	*639 (^)*							*23,75*	**4,50**
Interesse Comune	*51.329*	*6.354*	*0*	*464*	*5*	*0*	*917*	*7.740*	*6,63*	**2,00**
Parcheggi	*40.708*	*6.354*	*0*	*464*	*5*	*0*	*917*	*7.740*	*5,26*	**2,50**
Verde Sport	*114.096*	*6.354*	*0*	*464*	*5*	*0*	*917*	*7.740*	*14,74*	**9,00**
TOTALE	*221.311*							*7.740*	*28,59*	**18,00**

(^) il dato registra i soli studenti gravanti su Ronco Scrivia

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

All'interno del territorio di Ronco Scrivia non sono presenti attività turistico ricettive appartenenti alle tipologie di cui alla l.r. 32/2014 ad eccezione di quelle di cui all'art.16 segnatamente a: bed & breakfast, case e appartamenti per vacanze, il cui UCU è ricompreso in quello residenziale.
Non sono previste nuove strutture turistico ricettive di cui agli art.5-11-12-13 della l.r. 32/2014.

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

All'interno del territorio di Ronco Scrivia non è prevista la localizzazione di nuovi interventi destinati alla residenzialità primaria in quanto, in attuazione dell'art. 26, comma 1, lett.a) della L.R. 38/2007 e s.m. e i., non è stato rilevato fabbisogno di nuove superfici da destinare ad ERP, essendo infatti presenti già allo stato attuale strutture a ciò dedicate in fase di ristrutturazione da parte dei soggetti preposti oltre a quelle già in uso per tale destinazione.
L'eventuale quota dovuta in caso di realizzazione di interventi urbanistici ed edilizi comportanti l'insediamento di edilizia residenziale di cui all'art. 26 bis, comma1 della stessa L.R. 38/2007, sarà quindi monetizzata, come disposto al comma 6 dello stesso art. 26 bis, a favore della Regione Liguria per la programmazione regionale di ERS.

Art.11: Flessibilità del Piano

La flessibilità del Piano è determinata secondo le disposizioni dell'art. 43, comma 1, della l.r. 36/1997 e s.m.: nella disciplina urbanistica degli Ambiti, del Distretto e dei Territori Naturali, di cui alle relative scheda normative, sono indicati gli elementi di flessibilità, che non possono in ogni modo comportare incremento dell' UCU, né modifiche alle dotazioni territoriali come definite dal PUC in senso riduttivo.

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

Le previsioni del PUC preordinate all'espropriazione per pubblica utilità sono quelle relative al sistema complessivo dei servizi pubblici e di uso pubblico di previsione ed alle infrastrutture in adeguamento e di nuova previsione.

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

Nelle aree i cui vincoli preordinati all'esproprio siano decaduti ai sensi e per gli effetti dell'art.9 del DPR 327/2001 e s.m.i., si applica la disciplina stabilita all'art. 84, comma 1, della l.r. 16/2008 e s.m..

Art.14: Aree con vincoli di inedificabilità assoluta

Le aree individuate con "vincoli di inedificabilità assoluta" comprendono le parti del territorio comunale soggette a specifica disciplina, riservate alla formazione di fasce di rispetto, per esigenze connesse alla salvaguardia di strutture ed infrastrutture, alla conservazione di risorse territoriali e ad altre esigenze previste dalle Leggi vigenti. Costituiscono quindi aree inedificabili quelle relative a:

a) fasce di rispetto stradale;
b) fasce di rispetto autostradale
c) fasce di rispetto ferroviario - fatta salva l'acquisizione di deroga
d) fasce di rispetto cimiteriale;
e) fasce di rispetto dagli elettrodotti - fatta salva l'acquisizione di deroga
f) aree percorse dal fuoco;
g) aree di protezione delle risorse idropotabili per usi civili;
h) fasce di inedificabilità assoluta dei corsi d'acqua pubblici ai sensi del Regolamento regionale n. 3/2011

Con riferimento alle aree ricomprese all'interno delle fasce sopra richiamate, in linea generale si precisa quanto segue :

- nelle aree inedificabili in via generale, e salvo quanto eventualmente previsto nel dettaglio per singola categoria, sono consentiti soltanto interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché di restauro e risanamento conservativo dei fabbricati esistenti;
- è altresì sempre consentita, nel rispetto dei necessari requisiti di sicurezza e delle norme igieniche, la costruzione di manufatti funzionali ai servizi pubblici di acquedotto, fognatura, distribuzione dell'energia elettrica, linee telefoniche, nonché la costruzione di strade e parcheggi superficiali;
- le aree comprese nelle fasce di rispetto dovranno mantenersi, a cura e spese dei proprietari, in condizioni compatibili con il rispetto dell'ambiente e con il decoro urbano, curandone la pavimentazione ed il manto erboso o vegetativo;
- le aree ricomprese negli ambiti di rispetto, fermo restando il regime di inedificabilità previsto in relazione all'oggetto del vincolo, sono computabili con il rispettivo indice di fabbricabilità attribuito per l'edificazione al di fuori del perimetro del vincolo.

Nel dettaglio di alcune delle suddette fasce si precisa inoltre quanto segue:

- fasce di rispetto cimiteriale: al contorno dei cimiteri la fascia di rispetto cimiteriale è pari a 50 m., così come individuata anche sulle tavole di Struttura, come approvata dalla competente ASL 3 con apposito parere - Deroga n. 17518/2019 - rilasciato nel corso del procedimento di approvazione del PUC; tale fascia di inedificabilità è da rispettarsi per qualunque tipologia di intervento;
- fasce di pertinenza degli elettrodotti: ai sensi del DPCM 08 luglio 2003 e DM 29/05/2008; sono stati individuati gli ipotetici corridoi - qualificabili come fasce di rispetto del campo elettromagnetico e denominati "fasce di prima approssimazione" - ove nel caso di interventi di nuova edificazione deve essere richiesta la valutazione preventiva di Terna. Tali corridoi, i quali tengono conto della ipotizzabile distanza di prima approssimazione e della servitù di linea elettrica, possono essere dimensionalmente assunti come segue e come richiamato nella Tav. 16 STR:
  - 20-25 m per la linea 66 KW
  - 30 m per la linea 132 KW
  - 40 m per la linea 220 KW;
- fasce di rispetto dalle sorgenti idropotabili: In corrispondenza dei siti di localizzazione degli impianti sorgivi o di emungimento della risorsa idrica per usi civili, di quelli interessati da impianti di accumulo e deposito della risorsa e per il territorio di rispetto disposto dalle vigenti disposizioni di legge in materia, ogni intervento resta subordinato alla osservanza delle prescrizioni di salvaguardia della integrità della risorsa stabilite dal Dlgs 152/2006 e ss. mm. con particolare riferimento all'articolo 94 nonché con le indicazioni del Piano di Tutela delle Acque regionale (Tav. n. 12 STR) .

Art.15: Rapporto Ambientale e VAS del PUC.

Il Rapporto Ambientale è stato elaborato ed approvato, da Regione Liguria, contestualmente allo stesso PUC. Nelle schede normative degli ambiti, del distretto e dei territori sono contenute le misure di mitigazione ambientale derivanti dagli esiti del procedimento di VAS che si è complessivamente formato con una prima fase di Consultazione / Scoping, avviata a seguito della predisposizione e presentazione del prescritto Rapporto Preliminare, e con la fase conclusiva della Valutazione Ambientale.

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

In attuazione delle disposizioni di cui all'art. 45 della l.r. 36/1997 e sm., commi 1 e 2, al fine della rilevazione degli impatti significativi del PUC sull'ambiente, è prevista l'effettuazione di verifiche intermedie relativamente alle ricadute dell'attuazione delle previsioni del Piano e al raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità prefissati, da effettuarsi ogni due anni.

Tali verifiche vengono effettuate da parte della Civica Amministrazione con applicazione della Tabella "Piano di Monitoraggio" allegata al Rapporto Ambientale (approvato in sede di VAS del PUC ai sensi della l.r. 32/2012), nella quale sono indicati per ciascun obiettivo di piano, gli indicatori di riferimento da analizzare ed il corrispondente trend atteso.

I risultati delle verifiche biennali così condotte verranno registrati e validati con determinazione dirigenziale, alla quale potrà far seguito l'introduzione di eventuali ed opportune misure correttive in caso di scostamento dai target stabiliti. Nel caso in cui le misure correttive individuate come necessarie nel corso delle suddette verifiche comportino aggiornamento o variante al PUC (l.r. 36/1997 - art. 43 o art. 44), le stesse saranno adottate / approvate previa acquisizione della prescritta deliberazione del Consiglio Comunale, in attuazione delle disposizioni della ridetta l.r. 36/1997.

TITOLO II – DISCIPLINA TECNICA GENERALE

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

Il PUC, rispetto al "Quadro delle definizioni uniformi e specificazioni tecniche per la relativa applicazione" contenute nel Regolamento Edilizio Comunale (REC) approvato con D.C.C. n. 37/17 del 13/11/2017 e modificato, a seguito dell'entrata in vigore delle nuove disposizioni nazionali e regionali con D.C.C. n. 07/19 del 25/03/2019, ha individuato i seguenti parametri aventi rilevanza urbanistica, per la cui definizione si rimanda allo stesso REC :

Superficie territoriale	**ST**
Superficie fondiaria	**SF**
Indice di edificabilità fondiario	**IF**
Carico urbanistico	**CU**
Dotazioni Territoriali	**DT**
Superficie coperta	**SC**
Indice (Rapporto) di Copertura	**IC**
Superficie lorda	**SL**
Superficie utile	**SU**
Superficie accessoria	**SA**
Volume totale	**V**
Numero dei Piani	**Np**
Altezza dell'edificio	**H**
Distanze	**D**

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

Oltre ai parametri di cui sopra il PUC ha altresì individuato :

1) Edifici di pregio: sono gli edifici di valore storico documentato, interessati da specifici vincoli storico-culturali, ed edifici di qualità architettonica connotante l'immagine urbana o rurale meritevoli di conservazione come individuati nella Tavola n. 5 della Struttura e nelle relative Schede, per i quali non è ammessa la demolizione;
2) Edifici suscettibili di demolizione e ricostruzione o costituzione di credito edilizio: gli edifici che si trovano nelle condizioni indicate all'art. 29ter, comma 1, della l.r. 36/1997 e s.m. e all'art. 9 del Regolamento regionale 25 luglio 2017, n. 2), qualificabili come struttura edificata, anche se parzialmente diruta, munita di pareti perimetrali in muratura, di cui sia dimostrata la preesistenza all'adozione del PUC; per tali edifici devono essere pertanto verificate le seguenti condizioni:
   a) esposizione a rischio idraulico o idrogeologico in base ai vigenti piani di bacino,
   b) incompatibilità per contrasto della funzione insediata o della tipologia della costruzione o per degrado rispetto al contesto urbanistico,
   c) accertate criticità statico-strutturali concretanti rischio per la pubblica e privata incolumità o degrado funzionale / igienico sanitario che richiedano un insieme sistematico di opere o interventi,
   d) situazioni di interferenza rispetto all'attuazione di interventi aventi ad oggetto infrastrutture od opere e servizi di pubblica utilità.
3) Arredi degli spazi esterni : come definiti nelle schede normative del *"Sistema dei Servizi e delle Infrastrutture"*.

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

Si rimanda all'Elaborato denominato "Edifici di pregio da conservare", nonché alla Tavola n. 5 della Struttura, al cui interno sono individuati gli edifici che per caratteristiche tipologiche, architettoniche per materiali e finiture rivestono valore storico - testimoniale dell'edificato presente nelle aree urbane ed in quelle rurali del territorio di Ronco Scrivia; tali caratteristiche sono evidenziate e definite nelle singole Schede di ciascun edificio con apposita descrizione e rappresentazione fotografica.
Ogni scheda è quindi suddivisa in due parti di cui la prima a carattere descrittivo e la seconda a carattere normativo / prescrittivo a cui gli interventi ammessi dal PUC devono fare puntuale riferimento.

Oltre a quanto sopra rientrano tra gli edifici di valore storico-testimoniale le costruzioni caratterizzate da muratura portante e perimetrale in pietra, con presenza di elementi in pietra / legno caratteristici quali portali, stipiti, trabeazioni, o facenti parte della cultura agraria / contadina quali fienili, essicatoi, mulini, diffusi sul territorio comunale e non facilmente localizzabili nella cartografia del piano.
Per tali edifici possono essere applicate le premialità indicate al seguente art. 37.

Art.20: Repertorio degli elementi architettonici ed edilizi tipici da conservare
Si rimanda alle schede di cui all'art. 19

Art.21: Destinazioni d'uso
Le destinazioni d'uso che il PUC prevede nelle schede normative degli Ambiti/Distretti/Territori boschivi-prativi-naturali sono determinate in applicazione dell'art. 13 della l.r. 16/2008 e s.m.; ai sensi del comma 2 dello stesso articolo, il PUC stabilisce eventuali limitazioni relativamente ad interventi comportanti il passaggio da una forma di utilizzo all'altra all'interno della stessa categoria funzionale soltanto in caso di interventi di sostituzione edilizia - nuova costruzione previa demolizione e successiva ricostruzione - e di nuova costruzione di edifici oppure per assicurare la compatibilità di tali interventi con la normativa in materia di tutela dell'ambiente.

Art.22: Disciplina sostanziale degli interventi urbanistico-edilizi
La disciplina sostanziale degli interventi ammessi dal PUC è quella prevista nelle schede normative relative a ciascuno degli Ambiti/Distretti/Territori boschivi-prativi-naturali che costituiscono la struttura del PUC.

Art.22 bis: Disposizioni da applicarsi per il recupero dei sottotetti a fini abitativi

Come disciplinato nelle singole Schede Normative degli Ambiti, il recupero dei sottotetti è ammesso esclusivamente negli ambiti :

- Ambiti di Riqualificazione di Tessuti Urbani e Tessuti Edificati con caratteri eterogenei (RQ_TE)
- Ambiti di Completamento di altri Tessuti Edificati (CO_TE)
- Ambiti di Riqualificazione di Territori di Produzione Agricola (RQ_TPA)
- Ambiti di Riqualificazione di Territori di Presidio Ambientale (RQ_TP)

Definizioni e ammissibilità - Si definisce sottotetto (art.2 della L.R. 06.08.2001, n. 24 e s.m.i.) il volume sovrastante l'ultimo solaio degli edifici legittimamente esistente alla data del 12.11.2014 che sia compreso nella sagoma della copertura, costituita prevalentemente da falda inclinata, ed abbia le seguenti caratteristiche:

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

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

Non è ammesso il recupero dei volumi sottotetto negli edifici vincolati come beni culturali ai sensi della parte seconda del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i. ed in quelli di interesse storico-architettonico e di pregio compresi nel repertorio agli atti del PUC.

Per gli interventi comportanti modifica dell'altezza di colmo e gronda, qualora ammessi nelle singole schede degli Ambiti, le prescrizioni riguardanti i limiti dimensionali sono le seguenti:

- l'ampliamento non può superare il 20 per cento del volume geometrico dell'edificio esistente;
- l'altezza massima consentita per l'innalzamento della linea di gronda e di colmo della copertura non può superare un metro;
- l'inclinazione originaria delle falde del tetto potrà essere variata entro il margine del 5%, con possibilità di deroga esclusivamente al fine di ottenere un avvicinamento alle pendenze tradizionalmente ricorrenti.

Modalità degli interventi - Le altezze utili ed il rapporto aeroilluminante da applicarsi nel recupero dei sottotetti sono stabiliti dall'art. 78 della L.R. 06.06.2008, n. 16 e s.m.i., come di seguito riportati:

- l'altezza media interna netta non può essere inferiore a 2,30 metri per i locali destinati ad abitazione, riducibile a 2,10 metri per i locali accessori e di servizio;
- l'altezza della parete minima non può essere inferiore a 1,50 metri per gli spazi ad uso abitazione e a 1,30 metri per gli spazi accessori e di servizio. Gli eventuali spazi di altezza inferiore ai parametri minimi, a meno che non siano in corrispondenza di fonti di luce diretta, devono essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi e ne è consentito l'uso come spazio accessorio;
- il rapporto aeroilluminante deve essere pari o superiore a un sedicesimo (1/16).

Per quel che concerne le specifiche modalità dell'intervento di recupero del sottotetto si rimanda alle singole schede degli Ambiti, fermo restando il rispetto delle seguenti prescrizioni di carattere generale e, pertanto, estese a tutti gli ambiti:

- non è consentito interrompere la continuità della falda o del cornicione;
- l'eventuale modica delle altezze di gronda dovrà avvenire sulla proiezione dei muri perimetrali della costruzione sottostante;
- in caso di modifica delle altezze di gronda dovranno essere totalmente demoliti eventuali cornicioni o marcapiano esistenti;
- sono vietati i terrazzi non a pozzetto.

I volumi e le superfici recuperati a fini abitativi che non abbiano determinato la creazione di nuove unità immobiliari non potranno essere oggetto di successivi frazionamenti, dai quali scaturiscano nuove unità immobiliari per un periodo non inferiore a 10 anni.

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

Negli interventi di recupero a fini abitativi dei sottotetti, le norme sull'abbattimento delle barriere architettoniche di cui alla legge 9 gennaio 1989, n. 13 (disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati), si applicano limitatamente ai requisiti di adattabilità della legge.
I progetti di recupero ai fini abitativi devono prevedere idonee opere di isolamento termico in conformità alle vigenti norme nazionali e regionali in materia di impianti tecnologici e di contenimento dei consumi energetici.
Estensione dell'efficacia - Le disposizioni di cui sopra precedenti si applicano anche agli interventi di recupero ai fini abitativi e per gli utilizzi compatibili con la residenza di cui all'articolo 13, comma 1, lettera a), della L.R. n. 16/2008 e s.m.i., ai fini turistico ricettivi e per pubblici esercizi, esercizi commerciali di vicinato, laboratori, artigianato di servizio, di altri volumi o superfici collocati in parti dell'edificio diverse dai sottotetti purché:

- non sia modificata la sagoma dell'edificio né le caratteristiche architettoniche essenziali;
- siano rispettati i requisiti igienico edilizi;
- i nuovi volumi o superfici non siano ottenuti mediante scavo o sbancamento del terreno;
- pubblici esercizi e gli esercizi commerciali di vicinato siano collocati soltanto al piano terreno e al piano rialzato delle costruzioni ed in fregio a strade e percorsi pubblici anche pedonali.

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

Le dotazioni territoriali obbligatorie sono definite e determinate dal PUC per ciascuna tipologia in attuazione di quanto stabilito all'art. 8 del Regolamento regionale 25 luglio 2017, n. 2

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

Per la misurazione delle distanze tra pareti finestrate tra edifici frontistanti si applica quanto disposto all'art. 11 del Regolamento regionale 25 luglio 2017, n. 2 ed alla definizione di cui alla voce n. 30 del "Quadro delle definizioni uniformi" del Regolamento Edilizio Comunale - REC.

Art.25: Impianti tecnologici a rete e puntuali locali

Appartengono a tale categoria le costruzioni, le installazioni ed apparecchiature tecnologiche relative alla distribuzione dell'acqua ed alla successiva raccolta e depurazione, dell'energia elettrica comprese le relative cabine di trasformazione, e gli impianti della pubblica illuminazione, del gas compresi i relativi eventuali serbatoi di stoccaggio locale, delle reti di comunicazione elettronica e dei relativi apparati tecnologici, alla raccolta dei rifiuti domestici, quali isole ecologiche, destinati a servire direttamente il territorio comunale, le stazioni di ricarica per auto elettriche.
Le relative opere edilizie ed impianti sono ammesse su tutto il territorio comunale, con le seguenti condizioni esecutive:
- le costruzioni devono conformarsi ai caratteri dell'ambito di Piano in cui si collocano, mediante la realizzazione di opere aggiuntive per la mitigazione della visibilità, al fine di assicurare il migliore inserimento nel paesaggio;
- gli apparati tecnologici a vista ed i relativi supporti strutturali, devono essere tinteggiati con tonalità che si armonizzino e si confondano nel paesaggio in cui si inseriscono e opportunamente mitigati con schermatura a verde;
- ove sia necessario eseguire scavi per la posa in opera di condotte, il terreno deve essere successivamente ricomposto con il rispetto dell'andamento originario e l'impiego di tecniche dell'ingegneria naturalistica, e dove tali scavi interessino aree urbane pavimentate, devono essere ricostruite le pavimentazioni nel rispetto della specifica disciplina dell'Ambito relativa alle sistemazioni delle aree scoperte;
- è ammessa la realizzazione di strade di servizio agli impianti le cui caratteristiche di gestione lo richiedano, con fondo sterrato e di larghezza non superiore a 3 metri, dotate delle necessarie opere per la raccolta e la regimazione delle acque superficiali.

Art.26: Impianti tecnologici speciali

Si tratta di tutte le costruzioni, le installazioni ed apparecchiature tecnologiche relative a reti ed impianti principali di conduzione, produzione e trasformazione energetica, quali elettrodotti, condotte idrauliche di grande portata, oleodotti, metanodotti.

Per la realizzazione ed il mantenimento di tali impianti si rimanda alle specifiche norme di settore.

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

Si fa rinvio alle disposizioni di cui al D.Lgs. 387/2003

Per quanto attiene agli elettrodotti che attraversano il territorio di Ronco Scrivia si rimanda a quanto indicato nella Tavola di Struttura n. 16 con la precisazione che per i diversi elettrodotti debbono essere rispettate, nel caso di nuovi interventi, le seguenti distanze di prima approssimazione :

Elettrodotti - Distanze di prima approssimazione

Potenza pari a 66 Kw - fissata una distanza di prima approssimazione da 20 a 25 m.
Potenza pari a 132 Kw - fissata una distanza di prima approssimazione pari a 30 m.
Potenza pari a 220 Kw - fissata una distanza di prima approssimazione pari a 40 m.

Art.28: Distributori di carburanti

La modifica degli impianti esistenti e la realizzazione di nuovi impianti è consentita nel rispetto della L.R. n. 1/2007 e ss.mm.ii. "Testo unico in materia di commercio" e degli "Indirizzi e criteri di programmazione commerciale ed urbanistica in materia di distribuzione di carburanti stradali e autostradali" approvati dalla Regione Liguria, con DCR n. 27 in data 29.10.2009, ai sensi dell'art. 3 della legge stessa e ss.mm.ii. Nel dettaglio si rimanda a quanto previsto nella scheda RQ_TPD in relazione alla possibile realizzazione di un nuovo distributore di carburante in prossimità della SS. n. 35, dalla stessa accessibile, nonché a quanto indicato nella Scheda normativa del Distretto di Trasformazione.

Art.29: Stabilimenti a rischio di incidente industriale rilevante

Stante la presenza nel territorio comunale di Busalla, confinante con il Comune di Ronco Scrivia in corrispondenza della località di Borgo Fornari, di uno stabilimento industriale del settore petrolchimico classificato a Rischio di Incidente Rilevante (ai sensi degli art.13 e 15 del D.Lgs. 105/2015 smi.) la cartografia della Struttura del Piano riporta una perimetrazione delle "Fasce di Protezione A e B", all'intorno del perimetro dello stabilimento e delle porzioni destinate al deposito che interessano il territorio di Ronco Scrivia, fasce definite e perimetrate nell'elaborato ERIR, allegato quale parte integrante al PUC adottato dal Comune di Busalla, che sono volte ad individuare le aree esterne soggette a misure di carattere cautelativo dirette a mitigare gli effetti residui percepibili oltre le aree di danno.

Nei casi in cui la linea di confine della fascia di protezione (A e B) interseca un fabbricato, i limiti imposti per le porzioni del fabbricato ricomprese nella fascia s'intendono estesi a tutto il fabbricato. Per quanto riguarda terreni (lotti) o infrastrutture intersecati dalla linea di confine, nelle porzioni degli stessi ricadenti all'esterno della fascia non si applicano i limiti imposti per la fascia stessa.

Al riguardo, e fermo restando il mantenimento delle edificazioni e delle attività esistenti sul territorio, si applicano specifici indirizzi, in termini di contenimento del carico antropico e di individuazione delle attività compatibili, che il Piano Urbanistico Comunale ha articolato e dettagliato, che tengono conto delle valutazioni effettuate in merito alla compatibilità territoriale ed ambientale dello stabilimento ed alle caratteristiche delle aree di danno individuate dal gestore, tali da comportare la individuazione di due "fasce di protezione", interne all'area di Osservazione definita dalla Provincia con la variante al Piano Territoriale di Coordinamento approvata con D.C.P. n.39 del18.06.2008.

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

FASCIA DI PROTEZIONE A – presente in tutte e tre le zone considerate La Fascia comprende la zona immediatamente circostante i confini dello stabilimento (limitatamente alle parti interessate da processi produttivi e di deposito con esclusione delle aree di supporto, uffici ecc.) ed ha uno spessore medio di circa m 70, valore che risulta sufficiente in relazione alla valutazione dei principali rischi residui.
La relativa delimitazione è riportata nelle tavole della Struttura STR e nella scheda del distretto di trasformazione DT1 - Borgo Fornari del PUC e viene individuata al fine di contenere gli eventuali effetti residui percepibili oltre le aree di danno evitando qualsiasi significativo incremento del carico insediativo continuativo già presente, con esclusione pertanto di ogni nuova edificazione di tipo abitativo o assimilabile e di attività comportanti la presenza di soggetti "deboli" o in cui sia previsto il possibile affollamento di persone in locali destinati alla distribuzione al dettaglio.
Nell'area ricompresa all'interno della fascia, pertanto non è consentito l'insediamento di nuove destinazioni d'uso residenziali, turistico ricettive e per la distribuzione commerciale al dettaglio, o comunque "funzioni sensibili" quali, in via ricognitiva e non esaustiva, ospedali, case di cura, case di riposo, RSA o asili, scuole materne e scuole elementari, in ragione della difficoltà di evacuazione di soggetti deboli.
Ove invece ammessa dalla disciplina d'ambito in cui si colloca l'intervento ed in conformità con le pertinenti disposizioni, è invece ammessa la nuova costruzione e la sostituzione edilizia limitatamente alle funzioni d'uso industriali, artigianali o di movimentazione e distribuzione all'ingrosso della merci.
Relativamente al patrimonio edilizio esistente sono consentiti interventi sino alla ristrutturazione edilizia, con divieto in ogni caso del mutamento della destinazione d'uso verso funzioni per le quali non è ammesso il nuovo insediamento.
Sono ammessi interventi diretti alla realizzazione d'infrastrutture o all'adeguamento di quelle esistenti.

FASCIA DI PROTEZIONE B distinta tra le diverse zone (1, 2 E 3) DEGLI IMPIANTI.
Fascia B in corrispondenza della zona 1 dell'impianto In relazione alle caratteristiche ed alla entità del rischio residuo, anche oltre le soglie di danno indicate dall'Azienda, viene determinata a distanza di m. 300 dal perimetro più esterno delle aree di danno individuate (ovviamente ferma restando la presenza della fascia A già indicata sopra) una fascia di protezione B, la cui delimitazione è riportata nella tavola STR 1 del PUC entro la quale il PUC stesso non prevede nuovi insediamenti residenziali caratterizzati da Indici di Utilizzazione Insediativi (IF o IT) superiori a 0,30 mq. /mq.
Non è altresì consentita la formazione di servizi rivolti ad una utenza costituita da soggetti deboli e bisognosi di aiuto quali bambini, anziani e malati, di residenze sanitarie, case di riposo, asili, scuole materne e scuole elementari, o comunque di strutture soggette continuativamente ad affollamento rilevante con oltre 500 persone contemporaneamente presenti.
Per quanto riguarda il patrimonio edilizio esistente restano ammissibili interventi sino alla ristrutturazione edilizia che non comportino, però, cambi d'uso a favore di residenza o di strutture scolastiche e sanitarie suddette.
Nell'ambito delle tipologie di intervento sul patrimonio edilizio esistente e/o da realizzarsi, ove si tratti di interventi relativi ad edifici in cui si svolgano attività di carattere pubblico (edifici scolastici, sale di riunione e simili) o che comunque possano ospitare contemporaneamente un numero di persone maggiore di 200 dovranno adottare i seguenti sistemi di protezione dai possibili effetti esterni alle aree di danno in dipendenza di eventi incidentali rilevanti:

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

Fascia B in corrispondenza delle zone 2 e 3 (depositi di Valle Revecchio e di Boccarda) La fascia di protezione B, la cui delimitazione è riportata negli allegati grafici del documento ERIR e del PUC, viene individuata in relazione ai minori rischi di inquinamento derivanti dai depositi rispetto alla parte contenente gli impianti di lavorazione (zona 1), ma dovendo tenere conto invece della maggior facilità di propagazione del rischio incendio, anche in relazione alle aree boscate esistenti nei pressi dei depositi.
La fascia B viene ad essere definita, proprio in relazione alla necessità di considerare i rischi connessi ad una estensione delle aree incendiate, con perimetro posto nelle porzioni esterne non a dominante boscata a distanza di circa m. 150 dal limite esterno delle aree di danno individuate nel Rapporto di Sicurezza approvato con esclusione delle parti poste oltre il corso dello Scrivia, mentre in corrispondenza dei territori boscati il perimetro si arretra sino ad una distanza di m. 300 dal limite esterno delle aree di danno.
Il PUC all'interno di tale fascia B non prevede la formazione di nuovi insediamenti residenziali caratterizzati da Indici di Utilizzazione Insediativi fondiari (IF) superiori a 0,10 mq/mq con esclusione comunque di ogni edificazione residenziale o comunque comportante presenza continuativa di persone nelle porzioni della fascia classificate come aree boscate.

Art.30: Norme per la tutela dell'ambiente

Fermo restando il rinvio alle specifiche misure di mitigazione ambientale indicate nel Rapporto ambientale, nello Studio di Incidenza e derivanti dagli esiti delle pronunce ambientali che il PUC riporta nelle Schede Normative dei diversi Ambiti/Distretti/Territori boschivi-prativi-naturali, sono definite le seguenti specifiche norme :

Misure di tutela della Rete Ecologica Regionale (RER) che attraversa il territorio comunale:

Per gli interventi che ricadono negli Ambiti e nei Territori interessati dalla presenza della Rete Ecologica Regionale (RER) devono essere adottati i seguenti accorgimenti:

interventi all'interno delle Zone Speciali di Conservazione - ZSC o nelle immediate vicinanze: la realizzazione di interventi all'interno delle ZSC o nelle loro immediate vicinanze devono essere sottoposti a procedura di prevalutazione di incidenza", da effettuarsi ai sensi dell'Allegato "E" della DGR 30/2013.

riduzione dell'effetto barriera

- le barriere vegetali e le recinzioni non devono impedire il passaggio di animali (piccoli mammiferi, ungulati); devono pertanto essere evitate superfici continue, e devono essere piantumate con essenze autoctone;
- gli interventi di adeguamento della viabilità esistente devono comprendere anche la realizzazione di sottopassi faunistici realizzati sotto la sede stradale con tubi di cemento o canali sotterranei; affinché siano efficaci occorre predisporre vegetazione agli ingressi ed altri elementi di "invito".

modalità di realizzazione dei sistemi di illuminazione notturna

- devono essere adottati sistemi ad elevata efficienza (es. lampade ai vapori di sodio ad alta pressione), con corpi illuminanti totalmente schermati, in cui la lampada è completamente incassata in una armatura montata orizzontalmente, che impedisce la propagazione di radiazioni luminose verso l'alto o al di sopra della linea dell'orizzonte;
- in caso di utilizzo di torri-faro deve essere evitato l'impiego di fari simmetrici montati inclinati che disperdono grandi quantità di luce a bassi angoli sopra l'orizzonte, mentre possono essere utilizzati proiettori asimmetrici montati orizzontalmente, che non producono inquinamento luminoso.

piantumazioni accessorie finalizzate all'inserimento paesaggistico degli interventi edilizi

- le piantumazioni accessorie possono interessare le vie di ingresso, le fasce perimetrali e le superfici di pertinenza dell'area interessata dall'intervento, ma non devono interferire in nessun modo con gli elementi vegetazionali naturali eventualmente presenti nelle zone limitrofe;
- nel caso in cui le opere siano visibili da punti di osservazione privilegiati (strade, percorsi ciclo - pedonali sentieristica, ecc.) i sesti di impianto devono essere tali da garantire una rapida mascheratura dell'intervento edilizio e delle eventuali recinzioni ed opere accessorie;
- la selezione delle specie da impiegare, sia per le essenze arboree che arbustive, deve essere indirizzata verso elementi autoctoni già presenti contestualizzando la scelta alle condizioni stazionali riscontrate caso per caso; l'impiego di specie estranee e di specie esotiche è tassativamente escluso.

modalità di interventi nei corridoi per specie di ambiente acquatico

- deve essere previsto il mantenimento della naturalità dei corsi d'acqua e degli habitat terrestri che li circondano;
- deve essere previsto il mantenimento o il ripristino della vegetazione spontanea, in una fascia di almeno 20 metri adiacente i corpi idrici, con funzione di filtro, di stabilizzazione delle sponde e di conservazione della biodiversità, da contemperarsi con le esigenze di funzionalità dell'alveo e di sicurezza idraulica ed idrogeologica. Come misura di mitigazione è possibile prevedere l'approfondimento degli stagni in via di interramento.

modalità di interventi nei corridoi per specie di ambiente aperto

- per conservare e migliorare lo status delle popolazioni di specie di ambiente aperto (in particolare Lanius collurio, Coprimulgus europaeus e la Chirotterofauna) è prescritta la conservazione degli ambienti a mosaico (es. incentivazione delle attività di pascolo, gestione agroforestale attenta al mantenimento di habitat che offrano

possibilità di riparo, nidificazione ed alimentazione, mantenimento di ambienti a mosaico con presenza di arbusti / margini ecotonali / arbusteti spinosi). E' inoltre prescritta la riduzione dell'uso di pesticidi e fitofarmaci in ambito agricolo e la mitigazione del disturbo antropico.

modalità di progettazione e cantierizzazione degli interventi edilizi

- prima dell'apertura del cantiere deve essere effettuato un sopraluogo per valutare l'eventuale presenza nelle aree d'intervento o nelle zone immediatamente limitrofe, di siti di nidificazione delle specie protette riportate nello Studio d'Incidenza allegato al Piano;
- nel caso in cui sia riscontrata la presenza di siti di nidificazione di tali specie deve essere definita la calendarizzazione delle opere di cantierizzazione, in modo da evitare che il cantiere sia attivo nei periodi di nidificazione (generalmente periodo primaverile-estivo);
- devono essere predisposti idonei siti di nidificazione artificiali (es cassette nido e simili) nel caso in cui quelli esistenti possano essere danneggiati dagli interventi in progetto;
- gli interventi edilizi (sia sul nuovo che sull'esistente) non devono prevedere la realizzazione di nuove vetrate di dimensioni superiori a 3 mq, poste a livello del suolo sopra i 3 metri; in alternativa può essere prevista la sostituzione dei vetri trasparenti o riflettenti con altri opachi, traslucidi, disegnati, scanalati, rigati, sabbiati oppure la predisposizione di persiane, tende, grate a rete o simili che rendano visibile l'ostacolo all'avifauna;
- deve essere impedito l'intrappolamento ed il ferimento di animali in camini e canne fumarie mediante la sistemazione di una rete metallica a maglia elettrosaldata da 2 cm intorno alle aperture del comignolo in modo da evitare agli uccelli di entrare nella canna fumaria e nidificare;
- gli interventi di ampliamento dell'esistente e di nuova edificazione mirati ad attività di presidio e di fruizione attiva del territorio ammessi dalla disciplina del PUC, siano realizzati in modo da non produrre impatti in fase di cantiere e siano evitate opere di pulizia/manutenzione dei rivi nonché di difesa spondale conseguenti la realizzazione degli eventuali interventi edilizi.

modalità di realizzazione di nuove linee elettriche

- per le linee elettriche a bassa e media tensione, qualora non sia possibile l'interramento dei cavi, devono essere installati posatoi e dissuasori sulle linee:
  - posatoi di tipologia semplice, costituita da due barre verticali unite tra di loro da una barra orizzontale; la distanza tra il posatoio ed i conduttori deve essere di almeno 0,75m;
  - dissuasori consistenti nel collocamento di elementi verticali costituiti da barre o punte smussate, da posizionarsi sulla cima dei pali; lo spazio di manovra deve essere ridotto in maniera consistente; varianti alle barre possono essere "ventagli" di punte, oppure triangoli in legno o PVC.
- per eventuali linee elettriche ad alta tensione devono essere disposti segnalatori lungo la linea tra quelli di seguito elencati:
  - spirali in polipropilene di colore rosso, bianco e/o giallo, disposte sui conduttori neutri ogni 10 metri in posizione alternata (effetto visivo laterale ogni 5 metri);
  - sfere colorate in poliuretano di colore bianco e rosso, oppure giallo con striscia verticale nera; le sfere devono avere un diametro di circa 30 cm ed essere disposte ogni 60 metri intervallate su due fili (effetto visivo laterale ogni 30 m);
  - bande e/o strisce nere in neoprene di dimensioni indicative 35x5 cm, dotate di una striscia fosforescente di 5x4 cm.

trattamento dei reflui civili

- per gli impianti di depurazione di nuova realizzazione devono essere utilizzati i seguenti sistemi: fitodepurazione con flusso sub-superficiale, fosse settiche o vasche Imhoff; sono, invece, da evitare i sistemi di dispersione per sub irrigazione.

stoccaggio dei reflui zootecnici

- le aziende agricole devono essere dotate di platee impermeabilizzate per il deposito del letame, in grado di consentire una capacità minima di stoccaggio per tempistiche adeguate, nel rispetto delle norme regionali vigenti in materia; la platea deve avere le seguenti caratteristiche:
  - essere posta ad almeno 10 metri di distanza da fossi impluvi e collettori di drenaggio
  - essere impermeabilizzata e dotata di cordolo o cunetta di sgrondo su tre lati di altezza pari ad almeno 1 metro

- essere provvista di pozzetto per lo stoccaggio del percolato e delle acque meteoriche (lo stoccaggio delle acque meteoriche può avvenire anche con aspirazione periodica dal pozzetto della platea e trasporto nel sistema di stoccaggio liquame se presente, purché quest'ultimo risulti sovradimensionato di tale volume);
- se necessario in relazione alla tipologia ed alle caratteristiche dell'attività zootecnica considerata, le aziende agricole interessate da interventi di riorganizzazione o potenziamento devono essere dotate anche di bacini di stoccaggio liquame; questi devono essere in grado di garantire una capacità minima di stoccaggio per tempistiche adeguate, nel rispetto delle norme regionali vigenti in materia; gli eventuali tetti spioventi su paddock e/o su vasche liquami devono essere dotati di pluviali per la raccolta separata e l'allontanamento di tali acque rispetto al sistema di raccolta liquame

misure per la gestione dei danni da lupo

Relativamente alle misure di prevenzione di tipo strutturale si possono distinguere 2 tipologie di recinzioni:

- **Recinzioni mobili** (stazzi notturni-box antipredatore) - Sono strutture di dimensioni relativamente contenute (2000-2500mq) costituite da recinzioni (a rete o a fili) elettrificate modulari che possono essere spostate frequentemente durante il periodo di pascolo.

L'alimentazione della recinzione viene assicurata mediante l'utilizzo di elettrificatori portatili a pila o batteria interna. Vista la minor potenza di questo tipo di elettrificatore è necessario in questo caso utilizzare cavi a bassa resistenza, mantenere la recinzione perfettamente pulita da vegetazione e controllare periodicamente la funzionalità delle paline di terra.

Sono in commercio, e ne è consigliato l'utilizzo, elettrificatori dotati di pannello solare, di potenza variabile, che consente di aumentare l'autonomia della batteria; può essere integrato all'elettrificatore o essere montato a parte. Deve essere istallato con un regolatore di carica, spesso integrato nel pannello.

- **Recinzioni fisse** (tradizionali o pastori elettrici) - Si tratta di recinzioni elettrificate o "miste" di dimensione variabile, risulta preferibile realizzare strutture di dimensioni più ridotte (10 ettari) da utilizzare nei periodi più a rischio (estate, giornate nebbiose, prossimità dei parti negli allevamenti bovini) o nei periodi in cui è necessario lasciare gli animali al pascolo durante la notte.

Recinzioni tradizionali : L'uso di reti metalliche, sia per i costi elevati sia per i vincoli di tipo urbanistico e paesaggistico, risulta adeguato per la realizzazione di piccole aree di rifugio fisse per il ricovero notturno del bestiame.

Queste strutture possono essere realizzate utilizzando materiale di diverso genere, tenendo conto che una rete in maglia sciolta romboidale si adatta meglio a terreni ondulati mentre su terreni piuttosto pianeggianti si può fare ricorso a reti elettrosaldate.

Si consiglia di utilizzare reti con filo zincato di almeno 2,6 mm di diametro. La rete deve essere interrata di almeno 20 cm e piegata ad L verso l'esterno per almeno 35 cm, per un altezza fuori terra di almeno 200 cm. A completamento della recinzione è necessario prevedere una barriera antisalto, a 45 gradi aggettante verso l'esterno, di almeno 35 cm.

Per i pali di sostegno si può far ricorso a pali in legno o ferro, posti a circa 2-2,5 metri l'uno dall'altro e infissi nel terreno almeno 40 cm. E' bene che la rete non formi delle "sacche", sia quindi mantenuta rigida, ben tesa e verticale, in modo da evitare che si pieghi e che gli animali siano facilitati nell'arrampicarsi.

Recinzioni elettrificate : Bisogna sfalciare l'erba lungo il percorso almeno 3 volte all'anno: è quindi importante che in fase di preparazione del terreno si effettui una lavorazione superficiale lungo il perimetro del recinto seguita da una leggera livellatura. Lungo i cavi perimetrali viene fatta passare una corrente elettrica ad impulsi, caratterizzata da elevato voltaggio (generalmente fino a 10.000 Volt) e basso amperaggio.

Le recinzioni elettrificate sono costituite da:

1) l'elettrificatore;
2) le paline di terra;
3) gli isolatori;
4) i pali di sostegno (legno, metallo, vetroresina, plastica ecc.-);
5) i cavi;
6) le chiusure;
7) i cartelli segnalatori per soggetti terzi.

Gli elettrificatori possono essere:
1) alimentati a corrente elettrico;
2) alimentati a pile o a batterie.

Art.31: Rinvio al Regolamento Edilizio Comunale

"Quadro delle definizioni uniformi" contenute nel REC: oltre all'indicazione delle definizioni aventi rilevanza urbanistica di cui all'art. 17 e le ulteriori definizioni tecniche di cui all'art. 18, per tutte le definizioni di valenza edilizia il PUC fa rinvio al **Regolamento Edilizio Comunale - REC** (approvato con D.C.C. n. 37/17 del 13/11/2017 e modificato, a seguito dell'entrata in vigore delle nuove disposizioni nazionali e regionali, con DCC n. 07/19 del 25/03/2019).

TITOLO III – GESTIONE ED ATTUAZIONE DEL PIANO

Art.32: Modalità di sviluppo operativo del Piano

Si intendono:
1. quelli realizzabili sulla base di permesso di costruire convenzionato, il cui schema di convenzione è soggetto all'approvazione della Giunta Comunale ai sensi dell'art.49, comma 4, della l.r. 36/1997, ovvero permesso di costruire diretto, segnalazione certificata di inizio attività, comunicazione inizio lavori asseverata e altre modalità definite dalla l.r. 16/2008 e s.m.i. e dalla normativa nazionale (DPR 380/2001 e s.m.i.);
2. quelli realizzabili sulla base di Progetti Urbanistici Operativi (P.U.O.), la cui approvazione è disciplinata dall'art. 51 della l.r. 36/1997 e s.m.i..

Le presenti norme definiscono i casi cui è ammesso l'intervento edilizio diretto e quando è obbligatorio il ricorso al Progetto Urbanistico Operativo (P.U.O.).

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

1) **Convenzione per interventi edilizi negli Ambiti di Conservazione, Riqualificazione, Completamento destinati prevalentemente alla residenza**: valgono le disposizioni di cui all'art. 49 della l.r. 36/1997 e s.m.i. ed in particolare sono da applicarsi le seguenti disposizioni.
   Negli ambiti dove il Piano stabilisce le prestazioni obbligatorie per l'integrazione o l'inserimento delle opere di urbanizzazione, eccedenti i semplici allacciamenti alle reti di urbanizzazione primaria, necessarie per far fronte all'incremento del peso insediativo ed a pregresse carenze, nonché per la realizzazione di opere di riqualificazione degli spazi pubblici, ovvero dove la domanda del permesso di costruire deve essere accompagnata da un Atto unilaterale d'obbligo alla stipula di una Convenzione attuativa, i contenuti dell'Atto che i soggetti proponenti gli interventi si impegnano a sottoscrivere debbono riguardare:
   a. specificazione dell'oggetto della Convenzione, da riferirsi alle opere di edificazione di interesse del soggetto proponente, e delle relative opere di urbanizzazione stabilite dal Piano;
   b. cessione delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione di interesse esclusivo ed, eventualmente, la proposta di aree che possono essere dichiarate dal Comune di interesse generale, agli effetti di cui all'Art.12, comma 2, della l.r. 25/1995, in quanto corrispondenti a specifici obiettivi di urbanizzazione indicati dal Piano; in luogo alla cessione delle aree al Comune, può essere apposto, qualora richiesto dal Comune, il solo vincolo di uso pubblico permanente, da trascriversi ai pubblici registri immobiliari a favore del Comune;
   c. esecuzione delle relative opere di urbanizzazione, in conformità alle disposizioni del D.lgs n. 50/2016 e s.m.i., in funzione delle prestazioni obbligatorie indicate dal Piano, ed alla loro cessione al Comune;

d. fissazione dei termini per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e per la loro cessione al Comune, fermo restando che il termine per l'ultimazione delle opere di urbanizzazione non può essere successivo alla ultimazione dei lavori di edificazione di interesse del soggetto proponente;
e. garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi relativi alla realizzazione e cessione al Comune delle aree e delle relative opere di urbanizzazione;
f. progettazione definitiva delle opere di urbanizzazione, comprensiva del relativo computo metrico estimativo per la determinazione dei relativi costi di esecuzione;
g. calcolo del contributo di urbanizzazione dovuto al Comune per la realizzazione degli interventi edificatori di interesse del soggetto proponente, con applicazione della tariffa urbanistica di cui all'art. 13 della L.R. 25/1995, aumentata della quota indicata alla voce D2 della relativa tabella comunale;
h. determinazione dello scomputo del costo delle opere di urbanizzazione eseguite da parte del soggetto proponente – comprensivo del valore delle relative aree da cedersi al Comune valutato a prezzo di esproprio in quanto trattasi di aree destinate dal Piano alla realizzazione di pubblici servizi – dagli oneri di urbanizzazione dovuti al Comune, fino alla concorrenza dell'importo indicato sub S nella tabella comunale relativa alla determinazione della tariffa urbanistica, fermo restando che l'eventuale quota residua del contributo dovuto, in funzione della categoria di destinazione d'uso degli interventi edificatori, è scomputabile soltanto a fronte della realizzazione di opere di urbanizzazione ritenute e dichiarate dal Comune di interesse generale;
i. modalità di controllo, d'intesa con il Comune, della esecuzione e collaudo delle opere di urbanizzazione, al fine della successiva cessione al Comune o apposizione del vincolo di uso pubblico;
j. sanzioni per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella Convenzione, precisandosi che il mancato rispetto dei termini per l'ultimazione delle opere di urbanizzazione o la loro realizzazione con variazioni essenziali rispetto al progetto approvato ed allegato alla Convenzione comporta la decadenza della medesima Convenzione e, quindi, la dichiarazione di decadenza del titolo abilitativo alla realizzazione delle opere di interesse del soggetto proponente;
k. fissazione dei termini entro i quali il Comune deve provvedere al rilascio dei titoli abilitativi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e per gli interventi di edificazione di interesse del soggetto proponente.

La proposta di Convenzione attuativa avente i contenuti obbligatori dianzi indicati, è approvata con deliberazione della Giunta comunale, è sottoscritta dalle parti ed è trascritta, a cura del soggetto attuatore, nei registri immobiliari tenuti presso la competente Conservatoria, prima del rilascio dei titoli abilitativi alla realizzazione degli interventi edificatori, relativi alla opere di urbanizzazione e di interesse del soggetto proponente.

Nel caso in cui il soggetto proponente non disponga delle aree sufficienti per corrispondere alle prestazioni di urbanizzazione obbligatorie stabilite dal Piano in rapporto al tipo di intervento edificatorio da realizzarsi, secondo la specifica disciplina di Ambito, trovano applicazione le disposizioni di cui al successivo Art. 34.

2) **Ambiti di Riqualificazione e di Completamento destinati ad attività produttive**

Negli ambiti a destinazione produttiva la domanda del permesso di costruire deve essere accompagnata da un Atto unilaterale d'obbligo alla stipula di una Convenzione attuativa, per cui valgono, oltre alle disposizioni di cui al seguente art. 35 relative agli standards urbanistici dovuti, le seguenti specifiche disposizioni in merito ai contenuti di tale Atto che i soggetti proponenti gli interventi si impegnano a sottoscrivere:

a. impegno a sottoporre qualsiasi variante successiva alla originaria approvazione comunale, anche solo incidente sul processo produttivo senza realizzazione di interventi edilizi, alla preventiva approvazione comunale con impegno a non apportare alcuna variante in difetto di consenso comunale;
b. impegno ad adeguare costantemente l'impianto alla migliore tecnologia disponibile al fine di contenere entro i più ristretti limiti l'incidenza igienico-sanitaria ed ambientale del complesso produttivo;
c. impegno ad adottare tutte le cautele tecniche ed operative perché dall'attività svolta non derivi danno o pericolo alla salute e all'igiene né odori o rumori anche soltanto fastidiosi o molesti;
d. impegno a consentire in ogni momento a incaricati del Comune, della A.S.L. e di ogni altro Ente preposto di ispezionare il complesso produttivo e di accedere alla documentazione legale riguardante l'attività produttiva;
e. prestazione di adeguata fidejussione bancaria o assicurativa, di natura aggiuntiva a quelle eventualmente prescritte da altri Enti, a prima richiesta a garanzia degli impegni assunti con il Comune ed il cui importo, stabilito ed aggiornato dal Comune, deve essere automaticamente adeguato annualmente a cura del soggetto privato in relazione alle variazioni dell'indice ISTAT sul costo della vita, con obbligo di immediata reintegrazione in caso di utilizzo o incameramento. Con adeguato preavviso l'importo della

garanzia potrà essere discrezionalmente aumentato dall'A.C. causa problematiche create dall'attività ovvero diminuito, fino all'azzeramento decorsi almeno cinque anni dalla sottoscrizione della convenzione, per evidenti e sostanziali migliorie, interventi per la sicurezza e la qualificazione ambientale dell'insediamento;

f. ferma la responsabilità dell'impresa e/o società per tutti i danni causati all'ambiente ed ai singoli beni pubblici e privati dall'insediamento produttivo e/o dall'attività in esso svolta o connessa, e salvo quanto previsto dall'art. 18 della legge 08.07.1986 n. 349 e dal D.Lgs.152/2006 e s.m.i., impegno a stipulare un contratto di assicurazione - oltre a quelli previsti da altri Enti o da disposizioni legislative - con primaria compagnia assicurativa per un massimale, che dovrà essere annualmente ed automaticamente rivalutato a cura del soggetto privato secondo le variazioni sul costo della vita degli indici ISTAT, di volta in volta stabilito dal Comune e rapportato al volume di affari dell'impresa e/o società ed alla tipologia dei materiali trattati dalla stessa, a copertura di ogni danno che l'ambiente ed i singoli beni appartenenti al Comune possano subire dalla presenza dell'impianto produttivo e/o dallo svolgimento dell'attività dell'insediamento produttivo e/o ad esso connessa, anche se verificatosi per caso fortuito o per forza maggiore;
g. impegno a trasmettere al Comune, entro il 30 aprile di ogni anno, tutti i dati quantitativi e qualitativi dell'attività svolta nell'anno precedente (desunti dai registri ufficiali e dalla denuncia M.U.D.A.). In caso di aumento dei quantitativi o di variazione delle consentite attività svolte, il Comune potrà adeguare il massimale assicurativo di cui in precedenza;
h. impegno a trasmettere al Comune entro trenta giorni dai termini legali di approvazione, copia del bilancio, della nota integrativa, dei dettagli, della relazione del Consiglio di Amministrazione e del Collegio Sindacale corredato dall'elenco degli azionisti;
i. impegno a preventivamente informare il Comune circa lo statuto, le cariche sociali ed amministrative, la compagine sociale, eventuali gruppi di riferimento o patti di sindacato dell'Azienda insedianda nonché di ogni eventuale successiva variazione ai dati di cui sopra o di trasferimento quote di capitale. Circa i trasferimenti di capitale che comportino il passaggio del controllo della Società, o il costituirsi o il variare di eventuali patti di sindacato o modifiche statutarie relative a poteri di straordinaria amministrazione il Comune si riserva il diritto di gradimento;
j. assunzione di ogni impegno da parte del soggetto privato per se e per ogni aventi causa, nella proprietà o nella gestione, siano gli atti di trasferimento, dell'una e dell'altra, totali o parziali;
k. impegno della società insedianda a riconoscere che il mancato rispetto degli obblighi della convenzione comporta previsione di automatica decadenza della stessa, degli atti di assenso comunale all'esercizio nonché sospensione immediata dell'attività con l'escussione delle garanzie prestate.

3) **<u>Interventi in Ambiti di Riqualificazione dei Territori per la produzione agricola</u>**: valgono le disposizioni di cui all'art. 35, comma 3, della l.r. 36/1997 e s.m. ed in particolare

Il rilascio dei prescritti titoli abilitativi per la realizzazione di insediamenti per lo svolgimento di attività di produzione agro-silvo-pastorale, è subordinato alla stipula ed alla registrazione di una convenzione per disciplinare lo svolgimento delle relative attività produttive.

Tale convenzione, tenuto conto di quanto previsto all'art. 35, nonché in applicazione dei Criteri stabiliti dal P.T.C. della Provincia di Genova per il riconoscimento delle aree di effettiva produzione agricola (Struttura del Piano, Capitolo 10.1), deve prevedere:

a. l'esercizio effettivo dell'attività' di produzione agricola e/o di allevamento;
b. l'effettiva conservazione della destinazione agricola produttiva, ed eventualmente residenziale, degli edifici da realizzare;
c. l''impegno a vendere o a dare in locazione o comunque in uso le opere realizzate solo a soggetti qualificati, alle stesse condizioni ed obblighi di cui al titolare del permesso di costruire;
d. l'impegno alla realizzazione di quanto previsto nel Piano pluriennale di utilizzazione aziendale;
e. l'impegno a comunicare l'avvenuta cessione o locazione dell'azienda;
f. l'impegno a mantenere la destinazione dei fabbricati aziendali realizzati con il piano pluriennale di utilizzazione aziendale, per un periodo non inferiore ad anni 20;
g. l'impegno al mantenimento o al ripristino della vegetazione spontanea, con rifermento ai territori posti in corrispondenza di corridoi per specie di ambiente acquatico ,nella fascia adiacente i corpi idrici, con funzioni di filtro, di stabilizzazione delle sponde e di conservazione della biodiversità, da contemperarsi con le esigenze di funzionalità dell'alveo e sicurezza idraulica e idrogeologica, di almeno 20 m.
h. le modalità e le garanzie per il puntuale adempimento degli obblighi assunti (fideiussione di durata commisurata all'attuazione completa del piano aziendale).

Per le attività zootecniche si devono, altresì, indicare:

a. la rete viaria di accesso al podere;

b. le infrastrutture e i servizi tecnologici previsti;
c. relazione circa le modalità di smaltimento dei rifiuti organici;
d. progettazione e relazione tecnica circa le dotazioni degli impianti di depurazione;
e. relazione sul tipo di occupazione prevista (in relazione al carico di bestiame e alle U.L.U. necessarie).

4) **Interventi in Ambiti di Riqualificazione dei Territori di Presidio**: valgono le disposizioni di cui all'art. 36, comma 3, della l.r. 36/1997 e s.m. ed in particolare il rilascio dei prescritti titoli abilitativi per il recupero con cambio d'uso residenziale di edifici esistenti e per la costruzione di nuovi edifici residenziali, è subordinato alla stipula ed alla registrazione di una convenzione avente i contenuti di seguito indicati, al fine di assicurare lo svolgimento delle attività di presidio ambientale.

Tale convenzione deve in particolare prevedere:

a. l'impegno a mantenere per almeno 10 anni il presidio del territorio, così come indicato nel progetto di presidio all'uopo predisposto sulla base delle indicazioni della C. A. e riguardante le tematiche che seguono;
b. l'impegno allo sviluppo dell'agricoltura ecocompatibile, ed a realizzare da parte del proprietario o dei suoi aventi causa, entro i termini per l'ultimazione dei lavori di recupero o di nuova costruzione residenziale ammessi, tutte le opere di restauro ambientale indicate nel medesimo progetto edilizio (recupero muri di fascia, regimazione delle acque e risanamento dissesti geomorfologici, ripristino tracciati pedonali, sfalcio delle praterie, potatura alberi di alto fusto, eliminazione vegetazione infestante) previste per il recupero delle situazioni di degrado idrogeologico, vegetazionale, agrario ed, in generale, di riqualificazione dei caratteri paesaggistici dell'intero lotto di intervento, ivi comprese le aree anche soltanto asservite.
c. l'impegno, ove siano presenti all'interno del lotto minimo essenze arboree da frutto, come il castagneto, a mantenere e riqualificare l'assetto vegetazionale presente nel rispetto delle essenze presenti;
d. con rifermento ai territori posti in corrispondenza di corridoi per specie di ambiente acquatico, l'impegno al mantenimento o al ripristino della vegetazione spontanea nella fascia adiacente i corpi idrici, con funzioni di filtro, di stabilizzazione delle sponde e di conservazione della biodiversità, da contemperarsi con le esigenze di funzionalità dell'alveo e sicurezza idraulica e idrogeologica, di almeno 20 m.;
e. il corrispettivo impegno del Comune ad applicare le disposizioni della L.R. 25/1995, sub voce E2 – Impatto positivo – della tabella relativa alle determinazione degli oneri di costruzione, al fine di riconoscere le previste detrazioni dal medesimo contributo, ove dovuto, per la realizzazione degli interventi sopra indicati di restauro ambientale e paesaggistico;
f. l'impegno a esercitare in modo costante da parte del proprietario o dei suoi aventi causa, secondo un programma annuale di manutenzione e conservazione della proprietà da stabilire nella convenzione, le attività di presidio ambientale pertinenti all'ambito in cui si colloca la stessa proprietà, così come indicate nel progetto di presidio di cui al primo punto ed a prestare le relative garanzie fidejussorie, da rinnovarsi annualmente in correlazione agli obblighi di manutenzione assunti, ivi compreso l'assenso del proprietario all'accesso ai fondi, sia per le ispezioni che per gli eventuali interventi di manutenzione svolti in via sostitutiva da parte del Comune;
g. le modalità di verifica, da parte del Comune, dell'adempimento degli obblighi assunti e le conseguenti eventuali sanzioni da applicarsi in caso di inadempienza, consistenti nella esecuzione degli interventi di manutenzione previsti dalla Convenzione utilizzando le somme escusse dalle garanzie prestate, previa comunicazione al proprietario e successiva diffida ad adempiere entro un termine all'uopo fissato, ivi compresa la possibilità di svincolo parziale della fidejussione al 50% qualora dopo 5 anni la C. A. verifichi il corretto e meritevole adempimento agli obblighi di presidio sottoscritti.

5) Interventi da attuarsi nei **Territori boschivi-prativi-naturali** : per la realizzazione di tali interventi dovrà essere predisposta e sottoscritta una Convenzione che dovrà contenere i seguenti elementi prioritari e cogenti:

a) l'impegno a mantenere per almeno 20 anni il controllo del territorio, così come indicato nel progetto di recupero all'uopo predisposto unitamente al progetto per la realizzazione degli interventi previsti dal PUC nell'Ambito;
b) l'impegno a realizzare da parte del proprietario o dei suoi aventi causa, entro i termini per l'ultimazione dei lavori, tutte le opere di recupero ambientale indicate nel medesimo progetto (recupero muri di fascia, regimazione delle acque e risanamento dissesti geomorfologici, ripristino tracciati pedonali, sfalcio delle praterie, potatura alberi di alto fusto,

eliminazione vegetazione infestante) finalizzate al superamento delle situazioni di degrado idrogeologico, vegetazionale, agrario ed, in generale, di riqualificazione dei caratteri paesaggistici per un intorno significativo da concordare con il Comune;

c) il corrispettivo impegno del Comune ad applicare le disposizioni della l.r. n. 25/1995, sub voce E2 – Impatto positivo – della Tabella relativa alla determinazione del contributo di costruzione, al fine di riconoscere le previste detrazioni dal medesimo contributo, ove dovuto, per la realizzazione degli interventi sopra indicati di recupero ambientale;
d) l'impegno a esercitare in modo costante da parte del proprietario o dei suoi aventi causa, secondo un programma annuale di manutenzione e conservazione dell'area come più sopra indicata da stabilire nella convenzione, le attività di controllo ambientale pertinenti all'ambito in cui si colloca la stessa proprietà, ed a prestare le relative garanzie fidejussorie, da rinnovarsi annualmente in correlazione agli obblighi di manutenzione assunti, ivi compreso l'assenso del proprietario all'accesso ai fondi, sia per le ispezioni che per gli eventuali interventi di manutenzione svolti in via sostitutiva da parte del Comune;
e) con riferimento ai territori posti in corrispondenza di corridoi per specie di ambiente acquatico, l'impegno al mantenimento o al ripristino della vegetazione spontanea nella fascia adiacente i corpi idrici, con funzioni di filtro, di stabilizzazione delle sponde e di conservazione della biodiversità, da contemperarsi con le esigenze di funzionalità dell'alveo e sicurezza idraulica e idrogeologica, di almeno 20 m;
f) le modalità di verifica, da parte del Comune, dell'adempimento degli obblighi assunti e le conseguenti eventuali sanzioni da applicarsi in caso di inadempienza, consistenti nella esecuzione degli interventi di manutenzione previsti dalla Convenzione utilizzando le somme escusse dalle garanzie prestate, previa comunicazione al proprietario e successiva diffida ad adempiere entro un termine all'uopo fissato.

6) <u>Interventi che ricadono nell'Organizzazione del Sistema del Verde metropolitano:</u> tali interventi dovranno essere conformi alla disciplina di cui all'art.11 delle norme di attuazione del PTC vigente, nonché alla disciplina specifica individuata dallo stesso PTC per l'area *1.5_S_01 "Villa Argenti a Borgo Fornari"*.

All'interno della descrizione fondativa del PUC sono riportate le schede di approfondimento, oltre che per la suddetta area, per le seguenti aree:

- "Castello di Borgo Fornari",
- "Ex villa Carpaneto – oggi sede dell'Istituto Scolastico Secondario Superiore "Primo Levi" di Borgo Fornari e relativo parco",
- "Villa Bolla - Pittaluga (villa Fanny, ex villa Davidson)"

Tali schede analitiche hanno definito il quadro conoscitivo e la proposta di disciplina orientata alla tutela del verde e della sua strutturazione, recepita nelle Norme dei pertinenti Ambiti di Conservazione del PUC. Assumono pertanto il valore di strumento conoscitivo ai fini della valutazione, da parte del Comune, degli interventi ricadenti all'interno di tali aree.

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

Negli Ambiti ove il Piano subordina il rilascio del permesso di costruire alla preventiva stipula della Convenzione attuativa, nel caso in cui il soggetto proponente non disponga delle aree idonee per collocazione funzionale e per estensione sufficiente a soddisfare le prestazioni obbligatorie di urbanizzazione stabilite dal Piano in funzione delle destinazioni d'uso previste dall'intervento da realizzarsi, si procede nei modi di seguito indicati:

1) il Comune motiva le ragioni per cui dispone la realizzazione di opere di urbanizzazione con una localizzazione diversa da quella dell'area di intervento e comunque in relazione funzionale con la stessa area di intervento, oppure in ambito idoneo a soddisfare fabbisogni di dotazioni funzionali riferibili anche al carico urbanistico determinato dall'intervento oggetto della Convenzione; la realizzazione di opere di urbanizzazione localizzate in area diversa da quella oggetto di intervento comporta quindi la dichiarazione di interesse generale delle stesse opere, ai sensi dell'art. 12, comma 2, della l.r. 25/1995 e s.m.;
2) deve essere quantificata l'estensione delle aree per le dotazioni obbligatorie in funzione delle destinazioni d'uso previste dal progetto e del relativo carico urbanistico (U.C.U. x dotazione dotazioni territoriali minime ai sensi del R.R. 25 luglio 2017, n. 2 = superficie dovuta);
3) deve essere effettuata la stima del valore delle aree di cui al punto 2) che non vengono cedute al Comune;
4) deve essere effettuata la stima del costo delle opere di urbanizzazione che il soggetto attuatore avrebbe dovuto realizzare per soddisfare le dotazioni minime di cui al punto 2), anche assumendo a riferimento i costi unitari delle opere di urbanizzazione che il Comune realizza a sua cura e spese;

5) deve essere determinato il valore complessivo dell'importo da "monetizzare" derivante dalla somma delle voci di cui ai punti 3) e 4), cui vanno aggiunti i costi di cui deve farsi carico il Comune per la realizzazione delle opere di urbanizzazione sostitutive: progettazione preliminare, definitiva ed esecutiva (fatta salva l'ipotesi che tale progettazione sia fornita dal soggetto attuatore dell'intervento privato ed accettata e validata dal Comune), direzione lavori, oneri per la sicurezza, accertamenti archeologici, collaudi, spese amministrative (anche forfettizzate) per la gestione del procedimento comunale, imposte, altre voci indicate dal Comune in funzione delle opere di urbanizzazione sostitutive da realizzare;
6) devono essere individuate e localizzate le opere di urbanizzazione sostitutive che il Comune realizzerà, in attuazione del Programma dei lavori pubblici, la cui estensione deve essere congruente con quella con quella di cui al punto 2) ed il cui costo deve essere congruente con quello di cui al punto 4);
7) devono essere precisate, nella Convenzione attuativa, le condizioni di fattibilità delle opere di urbanizzazione sostitutive e dichiarata, da parte del Comune, la loro cantierabilità entro un termine prestabilito decorrente dalla sottoscrizione/trascrizione della Convenzione;
8) devono essere fissati i tempi per la ultimazione delle opere di urbanizzazione sostitutive, in ogni caso da collaudarsi prima del rilascio dell'agibilità dell'intervento edilizio privato;
9) deve essere previsto lo scomputo, sino alla concorrenza dalla voce B (quota opere di urbanizzazione ed aree) della Tariffa urbanistica del Comune da applicarsi all'intervento oggetto del permesso di costruire, dell'importo complessivo di cui al punto 5 (somma delle voci dei punti 3) e 4)), al netto dei costi aggiuntivi ivi indicati;
10) la "monetizzazione delle dotazioni funzionali/standard" dovute in funzione degli interventi di nuova costruzione previsti negli Ambiti di riqualificazione è ammissibile solo per la realizzazione di opere di urbanizzazione sostitutive realizzate dal Comune in aree che siano in stretta relazione funzionale con l'intervento di nuova costruzione e non è ammissibile nei Distretti di trasformazione.

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

Le regole da applicarsi per la costituzione del credito edilizio, in attuazione di quanto previsto dall'art. 29ter della l.r. 36/1997 e s.m.i., sono le seguenti :

1) sono suscettibili di demolizione per la costituzione di credito edilizio gli edifici che si trovano nelle condizioni indicate all'art. 29ter, comma 1, della l.r. 36/1997 e s.m. ed all'art. 9 del Regolamento Regionale 25 luglio 2017, n. 2; gli edifici non suscettibili di demolizione sono quelli individuati nelle Elaborato "*Edifici di pregio da conservare*" e nella tavola n. 5 della Struttura;
2) nel Registro dovrà essere annotata la Superfici lorda oppure la Volumetria oggetto di demolizione e il relativo credito edilizio da utilizzarsi dovrà essere individuato con lo stesso parametro (mq oppure mc);
3) il PUC prevede all'interno delle specifiche Schede normative, coefficienti di innalzamento o di riduzione dell'entità della volumetria / superficie demolita in funzione dell'Ambito/Distretto nel quale avviene la demolizione, per cui il credito edilizio che potrà essere iscritto nell'apposito Registro di cui all'art. 29ter, comma 4, della l.r. 36/1997 e s.m., può essere incrementato o ridotto in funzione dei coefficienti di volta in volta puntualmente stabiliti dal PUC;
4) i progetti degli interventi di demolizione totale o parziale di edifici al fine della costituzione del conseguente credito edilizio, devono contenere il rilievo del Superficie lorda o del volume da demolire al fine della sua quantificazione in applicazione delle definizioni contenute nel REC e devono prevedere la sistemazione finale dell'area o della porzione di edificio oggetto della demolizione secondo le prescrizioni stabilite dal PUC;
5) a fini di cui al punto 3), il PUC stabilisce, nelle regole per la costituzione del credito edilizio di cui al presente articolo, i requisiti costruttivi e formali che devono soddisfare le aree ove avvengono le demolizioni di edifici ed i requisiti costruttivi e tipologici che devono soddisfare gli edifici nei quali avvengono interventi di parziale demolizione;
6) gli interventi di demolizione degli edifici esistenti in parola sono soggetti all'obbligo della sottoscrizione da parte del proprietario dell'area o dell'edificio oggetto dell'intervento di un atto unilaterale d'obbligo, da trascriversi nei registri immobiliari, nel quale è costituito:
   - il vincolo di inedificabilità dell'area interessata dalle demolizioni
   - l'obbligo della sistemazione finale dell'area oggetto delle demolizioni come da progetto
   - nel caso di demolizione parziale, il divieto di ampliamento del volume / superficie della porzione dell'edificio rimanente oltre il limite del 20%
7) le aree che sono liberate da edifici esistenti oggetto di demolizione, possono essere utilizzate per la realizzazione di dotazioni territoriali o per la realizzazione di infrastrutture per la mobilità, necessarie per la realizzazione di interventi soggetti ovvero per la realizzazione di opere pubbliche da parte del Comune o Enti/Società pubblici; in questo ultimo caso non si applicano le disposizioni di cui all'art. 29quater della l.r. 36/1997 e s.m. in quanto l'area liberata dalla volumetria preesistente ha già beneficiato della costituzione del relativo credito edilizio;

8) il credito edilizio può essere iscritto nel Registro sopra richiamato solo a seguito della comunicazione di fine lavori dell'intervento di demolizione, totale o parziale, dell'edificio esistente per il quale è stato ottenuto il necessario titolo abilitativo; a tale comunicazione deve essere allegata la documentazione fotografica relativa all'area ove è stato demolito l'edificio o una sua porzione che deve essere sistemata conformemente al progetto predisposto per l'intervento di demolizione;
9) gli interventi di ampliamento di edifici oltre il limite del 20% e quelli relativi alla costruzione di nuovi edifici che utilizzano, sulla base della disciplina del PUC, crediti edilizi iscritti nell'apposito Registro comunale, devono indicare i riferimenti e l'entità dei crediti attinti e nell'intestazione del progetto, del relativo titolo abilitativo e nel cartello indicatore del cantiere deve essere espressamente indicato che si tratta di intervento che prevede l'utilizzo di credito edilizio derivante da precedenti demolizioni;
10) contestualmente al rilascio del permesso di costruire per gli interventi di nuova costruzione che utilizzano crediti edilizi, è prevista la cancellazione dal Registro del credito edilizio utilizzato, riportando a tal fine gli estremi del permesso di costruire che ha utilizzato detto credito;
11) il credito edilizio ed il relativo Registro comunale sono soggetti alle disposizioni di cui all'art. 29ter, comma 4, della l.r. 36/1997 e s.m.)

Il Registro dei Crediti Edilizi è istituito presso l'Ufficio Tecnico del Comune ed al suo interno è annotata la S.L. determinata con i criteri di cui ai precedenti punti. La potenzialità edificatoria è conservata sino alla adozione di un nuovo Piano Urbanistico comunale o di una integrale variazione del presente Piano, ed è soggetta alla tassazione di legge; nel registro è annotato il soggetto titolare del diritto, gli estremi della Convenzione che ha disposto la cessione, la particella catastale, la S.L. e/o il Volume complessivo originario, la comunicazione di avvenuta demolizione della S.L. iscritta nel registro, gli estremi del titolo abilitativo con il quale si autorizza l'uso della S.L. originaria e le eventuali volture dello stesso titolo, la cancellazione della potenzialità edificatoria e relativa S.L. dal Registro in occasione della comunicazione di ultimazione dei lavori. Il Registro è pubblico e consultabile con le modalità della L. 241/1990; il Comune rende nota l'entità della S.L. integrativa disponibile.

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

Valgono le disposizioni di cui all'art. 29 bis della l.r. 36/1997 e s.m., che non si applicano negli Ambiti di presidio ambientale. I criteri e le modalità operative per disciplinare la perequazione urbanistica, al fine dell'equa ripartizione dei diritti edificatori e dei correlativi oneri a carico dei soggetti attuatori degli interventi previsti dal PUC, è applicabile di norma all'attuazione degli interventi previsti dal PUC all'interno delle aree del Distretto di Trasformazione di Borgo Fornari o per l'attuazione degli interventi previsti negli Ambiti di Riqualificazione dei Tessuti edilizi (RQ_TE in particolare per i sub ambiti) e negli Ambiti di Completamento dei tessuti edilizi (CO_TE in particolare per i sub ambiti).

L'istituto della perequazione è quindi inteso come "strumento di equità fra le parti interessate" alle trasformazioni urbanistiche previste dal Piano, in relazione alla distribuzione delle opportunità e degli oneri da esse derivanti, ed è anche finalizzata al superamento di situazioni di criticità per esposizioni al rischio idrogeologico e idraulico individuate dal Piano di Bacino e all'acquisizione a titolo gratuito da parte del Comune delle aree destinate alla realizzazione di infrastrutture e servizi pubblici.

La perequazione si attua:

- tra soggetti privati attraverso l'applicazione del Credito edilizio
- per interventi previsti all'interno del Distretto di Trasformazione di Borgo Fornari e nei sub-ambiti degli ambiti di Completamento dei tessuti edificati (CO TE) e di quelli di Riqualificazione (RQ TE) laddove non si disponga della superficie necessaria alla realizzazione delle previsioni del PUC di volta in volta individuate attraverso permesso di costruire convenzionato o di PUO;
- per realizzare opere pubbliche non individuate dal piano;
- per interventi di messa in sicurezza dal dissesto idraulico e idrogeologico realizzati direttamente dai soggetti privati interessati e/o mediante cessione delle aree necessarie alla realizzazione degli stessi, con individuazione della potenzialità edificatoria da definirsi caso per caso con il progetto.

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

Il PUC tutela il patrimonio edilizio di valore storico testimoniale nel territorio, come indicato al precedente art. 19, promuovendone il recupero e la conservazione.

A tal fine gli interventi di restauro conservativo, come definito all'art. 3, comma 1, lett. c), del DPR n. 380/2001 e s.m., possono generare una quantità di S.L., corrispondente al sedime lordo della costruzione, che costituisce credito edilizio iscrivibile nell'apposito Registro comunale al momento della comunicazione di ultimazione dei lavori di restauro. L'intervento di restauro conservativo, al fine di beneficiare della S.L. di cui al comma precedente, non può prevedere alcun l'incremento della S.L. dell'edificio.
La destinazione d'uso dell'edificio deve essere sempre compatibile con le caratteristiche tipologiche dell'edificio al fine di assicurarne la salvaguardia

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

Valgono le disposizioni di cui all'art. 29quater della l.r. 36/1997 e s.m..
Al fine di attuare le previsione relative alle aree ed alle attrezzature per i servizi di urbanizzazione e per la viabilità previsti dal Piano o per l'adeguamento delle infrastrutture ed attrezzature esistenti, ove sia necessaria l'acquisizione da parte del Comune di fabbricati o aree di proprietà privata, è ammesso che, in alternativa alla acquisizione bonaria o all'eventuale procedimento espropriativo, la Ditta intestataria convenga con il Comune, mediante stipula della Convenzione, la cessione gratuita degli immobili necessari.

In caso di cessione di fabbricati, viene riconosciuta a favore della proprietà cedente una potenzialità edificatoria di entità pari alla S.L. dell'immobile oggetto di cessione, maggiorata del 50%, da localizzarsi negli ambiti individuati nelle singole Schede Normative.
In caso, invece, di cessione di aree scoperte, viene riconosciuta a favore della proprietà cedente, una potenzialità edificatoria di entità corrispondente ad un I.U.I. di 0,20 mq/mq., trasferibile negli ambiti RQ_TE, CO_TE, RQ_TPD o CO_TUP.
La Convenzione che regola i rapporti tra il Comune ed i soggetti cedenti, in applicazione delle disposizioni di cui all'art. 32, comma 8, della L.R. 36/1997, ha i seguenti contenuti:

1. Individuazione delle aree e/o degli immobili oggetto della cessione al Comune;
2. Individuazione dei soggetti proprietari che sottoscrivono l'atto di cessione gratuita al Comune;
3. Dichiarazione di assenza di liti attive e passive o, comunque, di condizioni ostative alla cessione al Comune degli immobili;
4. Cessione gratuita al Comune delle aree o degli edifici nello stato in cui si trovano;
5. Nel caso di edifici oggetto di cessione, determinazione della S.L. corrispondente, in applicazione delle pertinenti disposizioni del Piano;
6. Determinazione della S.L. che viene riconosciuta al soggetto cedente, in applicazione delle quantificazioni sopra indicate;
7. In caso di non riutilizzo immediato della S.L. riconosciuta al soggetto cedente, iscrizione della stessa nell'apposito Registro dei diritti edificatori comunale, come definito all'art. 35, c. 2 delle presenti Norme;
8. Trascrizione della proprietà delle aree o degli immobili a favore del Comune, a cura e spese della stessa Civica Amministrazione;
9. Obbligo per il Comune di provvedere, a propria cura e spese alla eventuale demolizione degli edifici oggetto della cessione;
10. Facoltà del soggetto cedente di poter trasferire ad altri soggetti la titolarità del diritto edificatorio iscritto al suddetto Registro.

Art.39: Misure di incentivazione della riqualificazione urbana

Valgono le disposizioni di cui all'art. 29quinquies, comma 1, lett. a), della l.r. 36/1997 e s.m., che sono declinate nelle singole schede normative.
In attuazione delle disposizioni di cui all'art. 29quinquies, comma 1, lett. a), della l.r. 36/1997 e s.m., Il PUC, per promuovere la riqualificazione del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente nell'area urbana mediante interventi di sostituzione edilizia, di ristrutturazione urbanistica e di ampliamento di edifici concretanti nuova costruzione, prevede, come specificato nelle singole schede d'ambito relative alle aree urbane, premialità costituite da quote percentuali di incremento del volume geometrico di edifici o complessi di edifici, utilizzabili senza applicazione dell'indice di utilizzazione insediativa previsto dal PUC, ma con osservanza degli altri parametri urbanistici degli immobili, che siano oggetto di interventi di riqualificazione edilizia, urbanistica ed ambientale. Tali premialità sono stabilite dal PUC in misura percentuale rispetto al volume geometrico degli edifici.

TITOLO IV – DISPOSIZIONI FINALI

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

Valgono le disposizioni di cui all'art. 15, comma 4, del DPR n. 380/2001 e s.m. con la precisazione che dalla data di entrata in vigore del Piano, i titoli abilitativi rilasciati sulla della disciplina del previgente Piano Regolatore Generale, decadono, salvo che i relativi lavori siano già iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

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

Sono recepiti nel PUC e confermati soltanto gli SUA approvati in attuazione del previgente strumento e in corso di realizzazione. Si tratta in particolare del Piano Particolareggiato per gli Insediamenti Produttivi di Isolabuona (PIP) in quanto ancora vigente ed in corso di attuazione al momento dell'adozione del PUC, del quale si è data conferma e richiamo puntuale nella disciplina dell'Ambito di riferimento RQ_TPD_06 - Ambito di Riqualificazione dei tessuti produttivi disorganizzati, in particolare secondo quanto disciplinato al campo 26 della relativa Scheda Normativa.

Ad avvenuta realizzazione degli interventi previsti da tale SUA vigente ed in corso di attuazione, per gli edifici realizzati si applica la disciplina urbanistica indicata nello stesso campo 26.

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

Si applicano le misure di salvaguardia previste dalla l.r. 36/1997 e s.m. come disciplinate all'articolo 42.

Il Piano Urbanistico Comunale PUC entra in vigore secondo quanto disposto dall'art. 38 commi 10, 11 e 12 della.L.R.36/1997 e s.m.i.: dalla data di pubblicazione del provvedimento regionale nel BURL nonché del suo inserimento nel sito informatico della Regione, in particolare dalla data dell'ultima delle due pubblicazioni.

2. SCHEDE NORMATIVE DEGLI AMBITI

AMBITI DI CONSERVAZIONE TESSUTI STORICI ISOLATI - CE TSI

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

Sigla Ambito: CE_TSI - **Conservazione (CE)**	Localizzazione territoriale dell'Ambito: nuclei localizzati nei territori di versante del Torrente Scrivia Descrizione sintetica: Si tratta di nuclei frazionali, borghi ed aggregati storici minori, in contesti agricoli comunque distinti rispetto ad aree edificate contigue, con impianto lineare o a trama compatta, a prevalente destinazione residenziale, caratterizzati da tessuto edilizio di interesse storico/rurale Numero degli Ambiti sul territorio: totale n. 6 così denominati e localizzati • PIETRAFRACCIA - versante in sponda destra del T. Scrivia • MINCETO - versante in sponda destra del T. Scrivia • MALVASI - versante in sponda destra del T. Scrivia • CASCINE - versante in sponda destra del T. Scrivia • CIPOLLINA - versante in sponda sinistra del T. Scrivia • VALLECALDA - versante in sponda sinistra del T. Scrivia Superficie territoriale dell'Ambito: complessiva mq. 41.196 Stima della densità territoriale esistente al momento dell'adozione del PUC: 0.97 mq SU/mq St Riferimento tipologie Ambiti art. 4 del R.R. n. 2 del 25 /07/2017 (Dotazioni territoriali e funzionali dei P.U.C.): Ambito n. 2	Riferimento alle zone omogenee art. 2 D.M. 2.4.1968: Zona tipo A

2 - Vincoli e servitù operanti sull'Ambito:

Paesaggistico - monumentale : SI paesaggistico (area di cui al D.M. 24.04.1985 "Provvedimento di dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona del Castello della Pietra nella Valle del torrente Vobbia").
Piano di Bacino - VBP: Frana attiva tutto l'ambito CE- TSI di Malvasi e in minima parte Pietrafraccia
ZSC: NO
Rispetto Cimiteriale: NO
Rispetto Strada Provinciale : SI Pietrafraccia
Rispetto Ferroviario (DPR 753/1980): NO
Rispetto Autostradale : NO
Rispetto Elettrodotto : NO
Rispetto Tutela assoluta acquiferi : SI Minceto e in parte Vallecalda
Vincolo idrogeologico: SI

3 - Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico regionale - P.T.C.P.

- **Regime Normativo del Livello Territoriale :** Ambito territoriale n. 58 - MODIFICABILITA'
- **Regime Normativo del Livello Locale - Assetto insediativo :**
  - Nuclei Isolati regime normativo di consolidamento (NI-CO): Vallecalda, Cipollina, Pietrafraccia,
  - Insediamenti Diffusi regime normativo di consolidamento (ID-CO): Minceto, Malvasi, Cascine

proposte di modifica del PTCP: NO

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

- PTC CM GE, art. 15 delle Norme di Attuazione "Disciplina specifica interventi per la viabilità provinciale" (fascia di 15 metri per lato)

5 - Disciplina delle destinazioni d'uso (Art. 13 l.r. 16/2008 e s.m.)	Categorie funzionali art.13, comma 1 l.r. 16/2008 e s.m. (richiamo normativo)	Funzioni principali previste	Funzioni complementari previste (max.% _____ rispetto alle funzioni principali dell'intervento)	Eventuali limitazioni di cui all'art. 13, comma 2, l.r. 16/2008 e s.m.	
				Per utilizzi all'interno della stessa categoria comma 1	Per assicurare la compatibilità degli interventi con la normativa di tutela dell'ambiente
	a) residenza **b)** turistico-ricettiva **c)** produttiva e direzionale **d)** commerciale **e)** rurale **f)** autorimesse e rimessaggi **g)** servizi	Residenza			
		Turistico-ricettiva			Escluse strutture ricettive all'aria aperta
		Produttiva e direzionale		Solo attività di piccolo artigianato, e uffici	
		Commerciale		Solo esercizi di vicinato	
		Rurale			Escluse attività di allevamento, lavorazione filiera del bosco
		Servizi		Esclusi servizi speciali per le installazioni logistiche del trasporto pubblico, i macelli pubblici	
	Disciplina transitoria delle destinazioni d'uso esistenti in contrasto con quelle ammesse dal PUC: Per eventuali destinazioni d'uso oggi esistenti in contrasto con le funzioni principali ammesse è consentita la sola attività di manutenzione ordinaria e straordinaria senza ampliamento; in occasione della dismissione le destinazioni d'uso devono essere convertite nelle destinazioni d'uso ammesse.				

6 – Disciplina degli edifici di pregio da conservare (Localizzazione sulla Tav. 5 di Struttura del PUC ovvero mediante descrizione del profilo caratterizzante)	Disciplina degli edifici urbani di pregio: NO Modalità di intervento: // Elementi descrittivi del profilo caratterizzante: //	Disciplina degli edifici rurali di pregio se presenti nell'Ambito: all'interno degli ambiti CE_TSI è presente un edificio così individuato per le sue caratteristiche tipologiche, architettoniche e costruttive, di seguito elencato ed individuato nella Tavola n. 5 della Struttura : **Ambito CE_TSI** n. 40 – Fabbricato Rurale - antico fienile **Modalità di intervento:** gli interventi ammessi e le relative modalità sono indicati nella **SCHEDA** individuata con stessa numerazione nell'**ELABORATO -**

		Edifici di pregio da conservare, parte integrante delle presenti Norme **Elementi descrittivi del profilo caratterizzante:** si rimanda sempre ai contenuti dettagliati nella **SCHEDA** riferita all'edificio e contenuta nell' **ELABORATO - *Edifici di pregio da conservare,*** parte integrante delle presenti Norme.
7 - Disciplina degli interventi edilizi sugli edifici e sulle aree edificabili (Art. 3 D.P.R. 380/2001 e s.m. e l.r. 16/2008 e s.m.)	Prescrizioni generali: Gli interventi ammessi nelle aree interessate da criticità idro-geomorfologiche come evidenziate nelle Tavola n. 9 e n. 12 della Struttura, sono disciplinati dagli artt. 3, 4 e 5 delle Norme Geologiche di attuazione del PUC. Va osservato il Rapporto di permeabilità minima che deve essere in generale pari al 30 % dei mappali effettivamente interessati dagli interventi; la percentuale minima sale al 40% nelle aree soggette a vincolo idrogeologico e al 75% nelle aree di frana attiva e quiescente - Art. 1 delle Norme Geologiche di Attuazione. Negli interventi di demolizione senza ricostruzione occorre l'obbligo di sistemazione dell'area demolita in conformità alle regola campo 17) ed iscrizione della SL nel registro del credito edilizio. Gli interventi comportanti modifiche esterne devono rispettare: - I limiti di distanza dalle costruzioni e dalle strade; - Gli allineamenti dell'aggregato edilizio preesistente e/o le linee di potenziale sviluppo del sedime originario dell'impianto edificato; - L'altezza massima degli edifici adiacenti.	
	Interventi consentiti	
	<u>Attività edilizia libera</u> (art. 6, comma 1, D.P.R. 380/2001 e s.m. per le eventuali prescrizioni lett. e-ter): rapporto di permeabilità minima pari al 30 % dei mappali effettivamente interessati dagli interventi; la percentuale minima sale al 40% nelle aree soggette a vincolo idrogeologico e al 75% nelle aree di frana attiva e quiescente (Art. 1 delle Norme Geologiche di Attuazione).	
	<u>Manutenzione ordinaria</u>: SI	
	Eventuale disciplina dei mutamenti di destinazione d'uso senza opere edilizie (di cui all'art. 13bis l.r. 16/2008 e s.m.): SI, solo per la localizzazione delle funzioni principali ammesse. Per la destinazione commerciale (vicinato) solo se localizzata ai piani terra nei fabbricati esistenti prossimi alle viabilità pubbliche;	
	<u>Manutenzione straordinaria</u> (art. 3, comma 1, lett. b) D.P.R. 380/2001 e s.m.): SI 1) Senza frazionamento/accorpamento delle u.i.: SI 2) Con Frazionamento/accorpamento delle u.i.: SI - negli edifici esistenti, ferma restando la destinazione d'uso esistente ed ammessa tra le funzioni principali; nel caso in cui gli interventi portino alla creazione di nuove unità abitative, le stesse e quelle frazionate dovranno rispettare la superficie utile - SU > di 28 mq. per gli alloggi monolocale, SU > di 38 mq. per gli altri. - Senza modifiche alle strutture: SI - Con modifiche alle strutture: SI	
	<u>Restauro e risanamento conservativo</u> (art. 3. Comma 1, lett. c) D.P.R. 380/2001 e s.m.): 1) Senza cambio d'uso: SI 2) Con cambio d'uso compatibile: SI, per modifica della funzione presente verso le funzioni principali previste per l'ambito; 3) Senza modifiche alle strutture: SI 4) Con modifiche alle strutture: SI	

	Ristrutturazione edilizia (art. 3, comma 1, lett. d), D.P.R. 380/2001 e s.m.) 1) Modifiche esterne: SI nel rispetto delle prescrizioni generali 2) Cambio d'uso con opere edilizie: SI nel rispetto delle prescrizioni generali 3) Demolizione e ricostruzione senza incremento volumetrico: - Con mantenimento della sagoma in presenza di vincoli ex D.lgs 42/2004 e s.m.: SI - Con modifica della sagoma e del relativo sedime in assenza di vincoli ex D.lgs 42/2004 e s.m.: SI nel rispetto delle prescrizioni generali 4) Ripristino di edifici o parti di essi crollati o demoliti di cui è accertata la preesistente consistenza volumetrica (con i relativi parametri dimensionali): - Con mantenimento della sagoma originaria in presenza di vincoli ex D.lgs 42/2004 e s.m.: SI - Senza mantenimento della sagoma in assenza di vincoli ex D.lgs 42/2004 e s.m.: SI nel rispetto delle prescrizioni generali
	NUOVA COSTRUZIONE (art. 3, comma 1, lett. e), D.P.R. 380/2001 e s.m. ed art. 14 l.r. 16/2008 e s.m.) nel rispetto delle distanze minime di cui alla voce 30 del REC vigente e ai campi 14) e 15) 1) Ampliamento volumetrico di edificio esistente (nota: la volumetria dell'edificio è determinata ai sensi del REC) senza demolizione - (non superiore al 20% ex art. 14, comma 2bis, l.r. 16/2008 e s.m) - max 15% - Ampliamento planimetrico: SI nel rispetto delle prescrizioni generali - Ampliamento planimetrico e altimetrico: SI nel rispetto delle prescrizioni generali - Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani: +1 piano nel rispetto dell'altezza massima degli edifici adiacenti Ampliamenti volumetrici di edifici esistenti (nota: la volumetria dell'edificio è determinata ai sensi del REC) stabiliti dal PUC in misura superiore al 20% nel rispetto dei limiti di densità fondiaria massima stabiliti all'art. 10, comma 1, del Regolamento regionale 25 luglio 2017, n. 2, in funzione della tipologia dell'Ambito del PUC: - Densità fondiaria massima: 1,30 mq/mq 2) Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione edifici residenziali max. 21 %, di cui: - proprio 15%; - da credito edilizio 6% - Ampliamento planimetrico: SI nel rispetto delle prescrizioni generali - Ampliamento planimetrico e altimetrico: SI nel rispetto delle prescrizioni generali - Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani: +1 piano nel rispetto dell'altezza massima degli edifici adiacenti 3) Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione pertinenze di edifici residenziali : NO - Ampliamento planimetrico: NO - Ampliamento planimetrico e altimetrico: NO - Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani: NO 4) Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione edifici non residenziali: SI solo per servizi max. 21 %, di cui: - proprio 21%; - da credito edilizio 0% - Ampliamento planimetrico: SI - Ampliamento planimetrico e altimetrico: NO - Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani: NO Gli incrementi volumetrici di edifici esistenti (nota: la volumetria dell'edificio è determinata ai sensi del REC) relativi agli interventi di ricostruzione di seguito indicati, sono stabiliti dal PUC nel rispetto dei limiti di densità fondiaria massima stabiliti all'art. 10, comma 1, del Regolamento regionale 25 luglio

	2017, n. 2, in funzione della tipologia dell'Ambito del PUC: - Densità fondiaria massima: 1,30 mq/mq 5) Ricostruzione per riqualificazione di <u>edifici residenziali suscettibili di demolizione</u>: - Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con eguale volumetria: SI nel rispetto delle prescrizioni generali - Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con incremento volumetrico max. 25 % di cui: - proprio 15%; - da credito edilizio 10%; - Ricostruzione dell'edificio esistente da demolire in altro lotto nello stesso Ambito: SI **a) trasferimento di volumetria demolita nello stesso Ambito urbanistico con incremento** max 25 % di cui - proprio 15%; - da credito edilizio 10%; **b) trasferimento di volumetria da altro Ambito edificato:** NO - Al fine di conservare il patrimonio edilizio di valore storico-documentale, **in luogo della demolizione, il relativo progetto di restauro conservativo genera una quantità di S.U. corrispondente al sedime lordo della costruzione**, che costituisce credito edilizio iscrivibile nell'apposito Registro comunale di cui agli artt.35 e 37 al momento della comunicazione di ultimazione dei lavori di restauro 6) Ricostruzione per riqualificazione di <u>edifici non residenziali suscettibili di demolizione</u>: SI nel rispetto delle prescrizioni generali - Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con eguale volumetria (spostamento dell'edificio nel lotto): SI - Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con incremento volumetrico: SI max. 20 % di cui: - proprio 10%; - da credito edilizio 10%; - Ricostruzione dell'edificio esistente da demolire in altro lotto nello stesso Ambito: SI **a) trasferimento di volumetria demolita nello stesso Ambito urbanistico con incremento** max 25 % di cui - proprio 15%; - da credito edilizio 10%; **b) trasferimento di volumetria da altro Ambito edificato:** NO - Al fine di conservare il patrimonio edilizio di valore storico-documentale, **in luogo della demolizione, il relativo progetto di restauro conservativo genera una quantità di S.U. corrispondente al sedime lordo della costruzione**, che costituisce credito edilizio iscrivibile nell'apposito Registro comunale di cui agli artt.35 e 37 al momento della comunicazione di ultimazione dei lavori di restauro 7) Costruzione di nuovi edifici (indicare i parametri urbanistici in funzione della destinazione d'uso e della modalità di intervento p.c.c./p.c.): NO 8) Ristrutturazione urbanistica (indicare i parametri urbanistici come per la voce 7 e le eventuali prescrizioni progettuali e prestazionali): NO
8 - Disciplina recupero sottotetti (art. 2 l.r. 24/2001 e s.m.)	NON AMMESSA
9 - Disciplina della quantificazione della superficie accessoria (Art. 67, c.1, l.r.16/2008 e s.m.)	Superficie accessoria realizzabile 30 % della SU (superficie utile)
10 – Disciplina delle pertinenze (staccate dall'edificio principale ai sensi dell'art. 17 l.r. 16/2008 e s.m.)	Volume chiuso max 45 mc (non superiore al 20% del volume dell'edificio principale e comunque non eccedente 45 mc per unità abitativa) Parametri edilizi: - **Altezza** max 2,80 m; - **Superficie coperta** max. 12 mq;

	- **Distanza max. dall'edificio principale:** 12 m; - **Caratteristiche costruttive:** • copertura a falde inclinate, o a falda unica se addossata a muro di fascia, con inclinazione superiore al 35% ed inferiore al 60% • manto di copertura in tegole marsigliesi o coppi rossi • struttura portante in muratura/pietra o in legno • tamponamenti in muratura intonacata / in pietra a vista / in tavole di legno rifinite con solo impregnante scuro serramenti ciechi in legno o grata lineare e regolare
11 – Disciplina degli impianti e locali tecnologici negli Ambiti con funzione produttiva (industria, direzionale, commerciale, rimessaggi)	NON PERTINENTE
12 – Disciplina dei parcheggi privati (art. 19 e art. 13, comma 1, lett. f), della l.r. 16/2008 e s.m.)	**Parcheggi privati pertinenziali per interventi sugli edifici esistenti (art. 19, comma 6, l.r. 16/2008 e s.m.):** **Per gli interventi che comportino:** **1) Aumento della superficie utile dell'edificio o delle singole unità immobiliari: dotazione** di un parcheggio di 12,50 mq. per ogni unità immobiliare nuova; laddove non sia possibile reperire tale dotazione è ammessa la corresponsione al Comune di una somma equivalente al valore medio di mercato predeterminato dal Comune e da destinare alla realizzazione di opere di urbanizzazione **2) Mutamento di destinazione d'uso degli immobili (nel caso in cui il fabbricato oggetto della sostituzione edilizia non sia già dotato di parcheggi e comunque in caso di incremento del carico urbanistico di cui all'art. 38 c. 1 L.R. 16/08 e s.m.i.):** **nella misura minima di:** • residenziale 3.50 mq ogni 10 mq di superficie utile* • attrezzature per lo spettacolo, la vita associativa e simili, mq. 1 ogni mq. 1 di superficie utile; • edifici per uffici e negozi, di superficie netta di vendita minore o uguale di mq. 100: mq. 1 ogni mq. 10 di superficie utile; * • edifici a carattere alberghiero, ed altre attrezzature ricettive, 1 posto auto (12.50 mq) per ogni camera ovvero ogni locale destinato a pernottamento; • attività artigianali compatibili con la residenza (laboratori, forni, pasticcerie, attività di manipolazione sostanze non inquinanti, ed assimilabili): mq. 1 ogni mq. 10 di superficie utile; * • altri edifici: mq. 1 ogni mq. 10 di superficie utile *laddove non sia possibile reperire tale dotazione è ammessa la corresponsione al Comune di una somma equivalente al valore medio di mercato predeterminato dal Comune e da destinare alla realizzazione di opere di urbanizzazione **3) Sostituzione edilizia dell'immobile originario (ai sensi dell'art. 14 L.R. 16/08): vedi** punti 1) e 2) nel caso in cui il fabbricato oggetto della sostituzione edilizia non sia già dotato di parcheggi **4) Caratteristiche costruttive:** - nel caso di parcheggio a raso deve essere realizzato mantenendo la permeabilità del terreno - nel caso di parcheggio in struttura fuori terra vedi disciplina punto 10) pertinenze con Superficie coperta max 30 mq. - nel caso di parcheggio in interrato obbligo di mantenere la struttura entro il profilo naturale del terreno con discostamento massimo del 5%, con unico varco di accesso e copertura a verde
	Parcheggi privati pertinenziali negli interventi di nuova costruzione residenziale: NO **1)** 35 mq ogni 100 mq di SU (superficie utile) // **2)** Caratteristiche costruttive:

	Parcheggi privati non pertinenziali: NO **1) Parametri dimensionali: //** **2) Caratteristiche costruttive: //** **In tutti i casi sopra indicati, la percorrenza massima pedonale tra gli edifici ed i relativi parcheggi come sopra dovuti, non può essere superiore a 500 m.**
13 - Incrementi volumetrico per risparmio energetico (art. 67, c.3, l.r. 16/2008 e s.m.)	E' riconosciuto un bonus volumetrico pari al 5% dell'esistente, come stabilito dal D Lgs n. 28/2011, art. 12 , nel caso di progetti di nuova costruzione per ampliamento di cui sopra, o di ristrutturazione edilizia integrale che assicurino copertura dei consumi di calore, elettricità e raffrescamento in misura superiore valori minimi obbligatori di legge nei seguenti termini: **1) Nuova costruzione per ampliamento:** percentuale da conseguire pari ad almeno il 30 % in più del minimo di legge (50 % dei consumi) **2) ristrutturazione edilizia integrale:** percentuale da conseguire pari ad almeno il 30 % in più del minimo di legge (50 % dei consumi)
14 - Distanze tra gli edifici (art. 18 l.r. 16/2008 e s.m. e art. 11 R.R. 2/2017)	Indicare le distanze, da misurare come indicato al punto 30 del Regolamento Edilizio, per gli interventi ammessi nell' Ambito comportanti incremento volumetrico e nuova costruzione: **DF - Distanza tra pareti finestrate** = 10.00 m. salvo il mantenimento delle distanze nelle porzioni ricostruite in conformità alla preesistenza **DC - Distanze dai confini =** 5,00 m. È ammessa la costruzione in aderenza al confine di proprietà se preesiste parete o porzione di parete in aderenza senza finestra, o in base a presentazione di progetto unitario per i fabbricati da realizzare in aderenza. È ammessa deroga alla distanza minima dei fabbricati dai confini di proprietà previo accordo tra le parti e nel rispetto delle disposizioni dettate in materia dal Codice Civile.
15 – Distanze delle costruzioni dalle strade (art. 12 R.R. 2/2017)	**DS – Distanze dalle strade** = 5.00 m., salvo il mantenimento delle distanze nelle porzioni ricostruite in conformità alla preesistenza
16 – Asservimenti pregressi (art. 71 l.r. 16/2008 e s.m.)	NON PERTINENTE
17 – Regole per la qualità progettuale degli interventi.	**TIPOLOGIE EDILIZIE** obbligo di mantenere la tipologia edilizia dell'edificio principale su cui si interviene **COPERTURE** A falde inclinate o a padiglione con pendenza compresa tra 25° e 35°; è vietato realizzare terrazze o coperture piane negli edifici storici che non li recassero all'origine. Non sono ammessi terrazzi ricavati entro le falde di copertura. Il manto di copertura dovrà essere in laterizio preferibilmente in coppi o tegole marsigliesi in laterizio. È obbligatorio l'uso dei coppi negli edifici vincolati. La struttura del tetto dovrà essere in legno, secondo la tradizione, con sporti contenuti entro un massimo di 0,50 m. Per illuminare i sottotetti potranno essere realizzate aperture raso falda di contenute dimensioni oppure abbaini con asse perpendicolare a quello longitudinale di falda, forma tradizionale, con larghezza massima di 1,20 mt. e colmo a quota inferiore a quello della falda interessata purché la superficie della proiezione di tali lucernai e abbaini non superi il 10% di quella della copertura. Sono ammesse coperture piane solo nel caso di terrazzi praticabili situati alla stessa quota dell'unità immobiliare a cui sono annessi. Le gronde e i pluviali devono essere in lamiera zincata o verniciata o in rame a sezione circolare. E' ammessa l'installazione in aderenza o compresa nel manto di copertura, di pannelli solari o cellule fotovoltaiche, di estensione tale da lasciare a vista almeno 1 m del manto stesso lungo tutto il perimetro della falda.

CAMINI E SFIATI

Devono essere conservati i preesistenti in muratura ovvero ricostruiti in conformità agli originari, secondo i modelli tradizionali locali, a sezione quadrata in muratura intonacata e testa coperta in tegole in laterizio in sintonia con il manto di copertura.

È altresì consentita l'installazione di camini prefabbricati in cotto di sezione rotonda o la costruzione di camini finiti al colmo con lastra di pietra sormontata da struttura piramidale di mattoni pieni.

Non sono consentiti camini prefabbricati in cemento o metallo.

MURATURE IN PIETRA O MATTONI FINITE AD INTONACO

Gli intonaci esterni devono essere fatti con materiali e tecniche tradizionali cioè a base di malta di calce o equivalente, escludendo tipi di leganti che non permettano la traspirazione del muro e che non pregiudicano la buona aderenza dell'intonaco alla muratura.

Gli intonaci sulle murature in pietra devono essere realizzati con una struttura stratificata costituita da:

- rinzaffo (primo strato di malta che si stende sul muro grezzo per livellarne la superficie);
- arricciatura (strato di intonaco contenente sabbia e calce grossolana che costituisce lo strato intermedio di malta il cui spessore regola l'assorbimento dell'umidità ruvido in superficie per consentire l'adesione dell'intonaco finale);
- arenino o intonachino (ultimo strato di malta idoneo a ricevere la pittura, da stendersi preferibilmente su due strati sottili per ridurre il fenomeno del ritiro e cavillature).

In particolare, negli edifici tipici è richiesto l'uso dell'intonaco finito in arenino oppure grezzo o rustico, frattazzato, costituito da un rinzaffo e da un secondo strato tirato a frattazzo rustico, che seguano l'andamento originario dei prospetti, pigmentato nelle tonalità dell'ocra chiaro. E' vietato l'intonaco strollato.

Le superfici intonacate e finite in arenino devono essere tinteggiate a calce o similari con colori a base di terre compresi nel repertorio della tradizione locale. E' vietato il colore bianco.

E' vietato l'impiego di qualsiasi pittura che non permetta la traspirazione del muro (pitture plastiche e quarzo, tinte sintetiche a base di anilina, ceramiche, granulati).

Possono essere utilizzate tecnologie tradizionali o moderne, purché con tinteggiatura non pellicolante, dei seguenti tipi:

- tinteggiatura "a fresco", su intonaco a calce mediante processo di carbonatazione, con utilizzo di pigmenti minerali (terre naturali e ossidi in soluzione acquosa);
- tinteggiatura a calce e pigmenti compatibili (esclusi i pigmenti organici) e con tecnica a "mezzo fresco";
- tinteggiatura a calce con leganti organici naturali (caseina, latte, ecc.) con tecnica "a secco" o a "finto fresco";
- tinteggiatura a calce con leganti organici sintetici (resina acrilica), con elevata permeabilità al vapor acqueo;
- tinteggiatura cementizia, per le parti decorative plastiche;
- tinteggiatura ai silicati monocomponenti stabilizzati;
- tinteggiatura ai silicati monocomponenti, addittivati con polimeri, con elevata permeabilità al vapor acqueo.

Non sono permessi rivestimenti anche parziali in pietra o altri materiali, ad eccezione di zoccolature in materiale lapideo tradizionale e formate da lastre squadronate.

Le facciate nord rivestite a lastre di ardesia, secondo la tradizione, possono essere mantenute o finite ad intonaco in modo simile alle altre facciate del corpo edilizio.

Qualora la facciata sia dipinta, dovrà essere ripreso il disegno originale (vedi sezione Piano Colore); è vietato realizzare qualsiasi disegno o elementi decorativi su facciate che non li recassero all'origine, ad eccezione di riquadrature alle finestre e alle porte in tinta chiara anche su facciate finite ad intonaco grezzo o rustico, con armonico rapporto cromatico come nella tradizione locale.

MURATURA IN PIETRA A FACCIA VISTA

Le facciate realizzate in pietra a vista devono essere mantenute e se necessitano di restauri, devono essere utilizzate tecniche e materiali originari:

- è vietata la stuccatura dei giunti, che altera la consistenza delle murature in pietra a secco tipiche dell'architettura rurale;
- il materiale lapideo necessario per il restauro deve essere simile a quello originario, ricavato dallo sfaldamento naturale della roccia locale;

- negli spigoli e nei marcapiani vanno mantenute pietre di dimensioni maggiori lavorate con più accuratezza nella faccia a vista.
- anche le spalline di porte e finestre devono essere in pietra locale a vista con conci squadrati, di dimensioni maggiori rispetto a quelle dei muri, disposte a corsi orizzontali e verticali e lavorati con accuratezza sulla faccia a vista;
- per quanto riguarda gli architravi, se in legno devono essere mantenuti e non possono essere occultati e, se molto degradati, vanno sostituiti con altri analoghi; per quelli in pietra valgono le stesse norme relative alle spalline;
- stipiti e davanzali, solitamente in pietra o mattoni pieni devono essere mantenuti o ripristinati nei materiali originari.

BALCONI

Ammessi solo sulle pareti secondarie con profondità massima 1,20 m. e con lunghezza non superiore all'ampiezza della copertura aumentata della misura necessaria per la completa apertura delle persiane; non sono ammessi balconi estesi a tutto il fronte dell'edificio, da spigolo a spigolo, e con più di un accesso sullo stesso fronte; la distanza dagli spigoli della costruzione non deve essere inferiore a 30 cm.
È vietato sostituire le ringhiere d'epoca dei poggioli con altre di foggia e disegno diversi; qualora non sia possibile restaurarle vanno rifatte sul disegno e nei modi di quelle originarie. Sono comunque vietate ringhiere i cui montanti sporgano all'esterno rispetto al corrimano superiore.
Balconate a struttura lignea delle case rurali vanno mantenute e recuperate nei modi e nelle forme tradizionali; ove ciò non fosse possibile ed in generale, dovendo ripristinare una ringhiera di cui non esiste più traccia, questa dovrà avere struttura esile, in ferro battuto o in tondino di ferro verniciato nero ed un disegno semplicissimo che riprenda quello della tradizione locale.
Non ammessa la realizzazione di terrazze scoperte pavimentate.

VERANDE

Non ammesse.

PORTICATI E LOGGE

Ammessi con pilastro minimo di 0,30 per 0,30 m, purché nel corpo dell'edificio o con aggetto non superiore a mt.1,20 e comunque nel rispetto degli allineamenti dell'aggregato edilizio preesistente. Non possono avere lunghezza superiore a quella del fronte sul quale sono installati.
Per i pilastri e la copertura devono essere impiegate le stesse caratteristiche (materiali e inclinazione) dell'edificio.
Le logge possono avere sia parapetti pieni sia aperti in armonia con l'edificio e nel rispetto delle prescrizioni previste per i balconi.

BUCATURE

Le bucature, hanno l'altezza armonicamente prevalente sulla larghezza secondo rapporti dimensionali tradizionalmente diffusi.
I contorni delle aperture (porte e finestre), ad eccezione dei davanzali e delle soglie, devono essere lasciati ad intonaco.
E' consentita la riapertura di bucature già esistenti e tamponate (qualora risalenti all'impianto originario e successivamente tamponate). E' ammessa la realizzazione di nuove bucature solo se in asse con bucature preesistenti, nel rispetto degli allineamenti orizzontali esistenti e comunque di morfologia e dimensioni conformi a quella prevalente nell'edificio.
E' possibile allargare bucature di dimensioni ridotte del tipo finestrini ad un'anta solo in caso di provata necessità di adeguamento igienico, utilizzando sempre dimensioni e forme della tradizione locale in armonia con le altre bucature dell'edificio. E' obbligatorio la conservazione ed il ripristino dei portali in pietra esistenti con il riutilizzo degli elementi lapidei originari dell'architrave e degli stipiti.

SERRAMENTI

Porte di ingresso da mantenere/realizzare in legno sul modello di quelle esistenti ed eventualmente rivestite in lamiera con chiodi ribattuti, finite a cera al naturale o tinteggiate a smalto in tinte scure preferibilmente verde, marrone*. Sono consentite porte in profilato metallico o pvc tinteggiate a smalto in tinte scure preferibilmente verde, marrone. Sono pertanto vietati i portoncini in alluminio anodizzato, come pure qualsiasi materiale plastico. Sono ammesse seconde porte a vetri in legno da posizionarsi al filo interno.
Nel caso di accessi carrai sono ammesse porte (eventualmente anche basculanti) a una o più ante con struttura in ferro e lamierino e/o rivestite in legno, purché di disegno schematico e tinteggiate a smalto con colori scuri. Per vetrine e porte di accesso ai locali commerciali sono ammessi infissi in vetro e

legno smaltati in colori scuri. A protezione sono consigliati gli scuri in legno verniciati secondo la tradizione, e sono ammessi cancelli in ferro come quelli consigliati per porte di accesso a fondi e magazzini.
Finestre da mantenere/realizzare in legno o altro materiale, purché di colore bianco, marrone scuro e/o tinta legno con telaio fisso alloggiato nella mezzeria del muro o a filo interno.
Persiane alla genovese in legno o alluminio con eventuale voletto rialzabile, tinteggiate in colore verde scuro o colori nella gamma della tradizione locale.
Gli scuri esterni in legno naturale devono essere in legno a vista se di castagno naturale o smaltati in verde o marrone scuro, vanno mantenuti nelle forme tradizionali (anta con faccia esterna liscia e telaio sulla faccia interna).
Sono vietati gli avvolgibili e le veneziane in plastica esterni; sono ammessi avvolgibili solo negli edifici esistenti tipo "condominio"; è concessa la protezione con inferriate fisse in tondini di ferro, verniciate nere o verde scuro, di disegno lineare, secondo la tradizione locale.

RIVESTIMENTI ESTERNI
Le zoccolature possono essere realizzate con lastre regolari di pietra della tradizione locale o finite ad intonaco con colorazione diversa da quella soprastante di facciata.

PENSILINE SOVRAPORTA
Ammesse con sporto non superiore a 1,20 m, con struttura a sbalzo in legno o in ferro battuto e manto di copertura in cotto come la copertura dell'edificio o in lastre trasparenti.

SOGLIE, PIANE, DAVANZALI
Da realizzarsi in pietra, secondo la tradizione.

CORNICI DI GRONDA
Cornice con modanatura alla genovese o sporto di gronda realizzato con tecnica tradizionale. Non ammessa la sporgenza della soletta in cls armato se non già esistente.

INSEGNE E TENDE IN EDIFICI
È consentita l'installazione di insegne per esercizi commerciali che dovranno essere di materiale, tipologia e dimensioni appropriate all'uso e comunque nel rispetto dei valori della tradizione locale e delle prescrizioni del vigente REC.
Le tende devono essere realizzate in conformità alle vigenti disposizioni del REC.

PERGOLATI E TETTOIE ESTERNE IN EDIFICI
I pergolati possono essere consentiti se di dimensioni e forme compatibili con gli edifici e comunque da realizzarsi esclusivamente con strutture in legno o in metallo verniciato. Non sono consentiti tamponamenti verticali né coperture orizzontali. Le tettoie esterne sono consentite se armonicamente inserite nel complesso dell'edificio. I pilastri e la copertura devono mantenere le stesse caratteristiche (materiali e inclinazioni) della copertura principale.

SCALE ESTERNE
Le scale di collegamento tra i terrazzamenti devono avere la scala aderente al muro di sostegno del terrazzamento, con la sola esclusione dei casi di percorso gradinato continuo inserito tra le fasce. Per le scale ed i percorsi è prescritto l'uso della pietra tradizionale.
La realizzazione di nuove scale esterne ai fabbricati è consentita unicamente su spazi privati ed è ammessa solo per raggiungere il piano primo. La rampa deve essere aderente al muro perimetrale dell'edificio; è vietata la costruzione di rampe perpendicolari al muro perimetrale. Le rampe devono essere sostenute da muratura (piena o con archi) ed è vietato l'impiego di solette a scalzo. Le pedate devono essere realizzate con materiali di tradizione locale, mentre le alzate possono essere semplicemente intonacate. La scelta del tipo di paramento della muratura è strettamente dipendente dal tipo di finitura esterna del fabbricato del quale fa parte la nuova scala.

ELEMENTI TECNOLOGICI

Le canalizzazioni e gli impianti di rete devono essere installati sottotraccia.

Le antenne, le parabole e le apparecchiature per la climatizzazione dovranno essere conformi al REC vigente (artt. 103-104).

PARCHEGGI

Interrati: fronte esterno senza cornicioni, con rivestimento in pietra o intonacato, adeguatamente raccordato con il profilo del terreno; prese d'aria opportunamente mitigate a verde.

In struttura: da definirsi in sede di progetto e comunque con massimo 2 piani, varco di accesso unico, altezza massima interpiano < 2,5 mt.

PERTINENZE

tettoia: in legno o altro materiale della tradizione locale, per il riparo dei posti auto scoperti

piccole serre a struttura interamente trasparente per attività di giardinaggio di superficie inferiore a 10 mq e altezza massima 2.50 m.

ARREDI DEGLI SPAZI ESTERNI

gazebo e pergolati: in legno senza copertura continua ad eccezione di tende, per il riparo dal sole di automezzi e persone

forni e barbecue: all'aperto, con eventuale copertura continua limitata alla sola attrezzatura da cottura, su struttura in legno aperta su tutti i lati altri tipi di pertinenze, rientranti nelle condizioni di cui alla definizione stabilita dalla L.R. 16/2008, sono ammesse senza particolari condizioni

Ripostigli per attrezzi: manufatti amovibili semplicemente ancorati al suolo, realizzati in legno per ricovero di attrezzi, con superficie coperta non superiore a 6.50 mq e altezza massima 2,30 m, copertura a falde ultimata in guaina o in lastre "onduline" di colore rosso mattone.

SISTEMAZIONE DELLE AREE LIBERE DA EDIFICI

Le aree scoperte, non destinate a percorso di accesso, a piazzale di manovra o a parcheggio, devono essere sistemante a verde mediante l'utilizzo di specie sia autoctone sia ornamentali. Devono essere realizzate opere di regimazione e smaltimento delle acque meteoriche

Le aree scoperte degli accessi carrabili e dei parcheggi all'aperto: in fondo naturale, autobloccanti, ghiaietto, pietra secondo i modelli della tradizione locale con modificazioni del profilo preesistente non superiori a 1,00 m.

Le recinzioni non devono compromettere la visuale libera del paesaggio: di forma semplice composte da parte inferiore in muratura dell'altezza massima di 0.50 m. con soprastante parapetto metallico a giorno; l'altezza complessiva della recinzione non può essere superiore a metri 2.50

Muri di contenimento: I muri di contenimento devono essere realizzati in pietra a spacco o comunque rivestiti da contromuro in pietra, in assenza di visuali pubbliche possono essere ricoperti da rampicante sempreverde. Nei conci in pietra la dimensione orizzontale deve essere prevalente su quella verticale e non devono essere visibili i giunti in malta.

La loro altezza massima fuori terra deve essere non superiore a metri 2,70.

MOVIMENTI DI TERRA

Non sono ammessi interventi di modificazione del profilo del terreno preesistente con scostamenti superiori a 0.50 m. Devono essere curati i raccordi al terreno circostante e non interrotti i percorsi pedonali esistenti. Particolare attenzione dovrà essere posta alla salvaguardia delle alberature di medio ed alto fusto presenti che ove dovessero essere rimosse per esigenze fitologiche dovranno essere oggetto di sostituzione all'interno dell'ambito ai fini della compensazione dei valori d'immagine paesaggistica presenti.

VIABILITA' PRIVATA E ACCESSI

a) adeguamento della viabilità esistente e per consentire l'accesso carrabile e il servizio di soccorso di insediamenti esistenti con il conseguimento di una sezione complessivamente non superiore a 3,50 metri con fondo permeabile o stabilizzato (terra battuta, lastricato in materiali lapidei, acciottolato), fatta salva la possibilità per tratti limitati e con pendenza elevata di prevedere pavimentazioni impermeabili, opere di canalizzazione e raccolta delle acque, con limite per scavi/riporti (scostamento rispetto al profilo naturale del terreno) non superiori a 2,50 metri;
b) nuovi tratti, a servizio di nuove costruzioni, di lunghezza non superiore a m. 100 dovranno avere le seguenti caratteristiche:

	- larghezza della carreggiata non superiore a m 2.50 escluse le cunette - pendenza massima 14%; pendenze maggiori sono ammesse fino ad un massimo del 20% per tratti di lunghezza non superiore a m 15.00, di accesso ai locali interrati o a singoli edifici - tracciato con andamento aderente alla morfologia del terreno esistente - modeste opere di contenimento con murature rivestite in pietra locale a corsi orizzontali, palificate o opere di ingegneria naturalistica - fondo stradale permeabile o stabilizzato (terra battuta, lastricato in materiali lapidei, acciottolato), fatta salva la possibilità per tratti limitati e con pendenza elevata di prevedere pavimentazioni impermeabili - l'accesso carrabile dovrà essere realizzato in conformità all'art. 68 del REC vigente
18 – Disciplina geologica e microzonazione sismica	Malvasi : limitazioni di cui all'Art.10 Norme Geologiche di Attuazione Vallecalda: zona N - limitazioni d cui all'Art.15 Norme Geologiche di Attuazione Pietrafraccia : zona S - limitazioni di cui all'ART.10 Norme Geologiche di Attuazione Minceto: limitazioni d cui all'Art.15. Norme Geologiche di Attuazione
19 – Misure di mitigazione ambientale indicate nel Rapporto ambientale, nell'eventuale Rapporto di Incidenza e derivanti dagli esiti delle pronunce ambientali.	**Elementi di mitigazione degli interventi derivanti dalla sintesi del Rapporto Ambientale**: Gli ambiti CE-TSI non sono interessati dalla RER o da elementi della Biodiversità Si richiamano le disposizioni da applicarsi comunque negli Ambiti CE-TSU in quanto aventi ricadute ambientali per le previsioni di Struttura: - Gli interventi di nuova costruzione devono garantire la produzione di energia da fonti rinnovabili e il ricorso a tecnologie passive favorendo la possibilità di ricorrere all'uso di impianti energetici ad alta efficienza, eventualmente anche in grado di soddisfare i fabbisogni non solo dei nuovi interventi ma anche dei fabbricati adiacenti; tale onere aggiuntivo comporta l'ottenimento dei benefici di cui all'art. 9, comma 2 della L.R. n. 25/1995;
20 – Disciplina per il controllo dell'urbanizzazione in presenza di stabilimenti soggetti alle disposizioni del D.Lgs. 105/2015 (Rischio di incidente rilevante)	NON PERTINENTE
21 – Modalità di attuazione degli interventi (artt. 48, 49 l.r. 36/1997 e s.m.)	**Tipo di Intervento:** **Permesso di costruire convenzionato:** per tutti gli interventi comportanti aumento dell'Unità di Carico Urbanistico (UCU), con applicazione dei parametri d cui al campo 22) - per la tipologia di convenzione si rimanda all'art. 33 delle Norme Generali. **Titolo diretto :** per tutti i restanti interventi
22 - Dotazioni territoriali obbligatorie per interventi soggetti ad obbligo di convenzione urbanistica/atto unilaterale d'obbligo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione (R.R. 25 luglio 2017 n. 2, art. 5)	Tutti gli interventi comportanti aumento dell'Unità di Carico Urbanistico (UCU) dovranno prevedere, tramite stipula di apposita convenzione, il soddisfacimento di nuove dotazioni territoriali nella misura di 18 MQ/UCU. La tipologia delle dotazioni territoriali sarà da definirsi caso per caso con la Civica Amministrazione potendosi ammettere il ricorso alla monetizzazione nel caso di inidoneità delle aree per funzioni pubbliche, i cui proventi devono essere destinati ad un'opera pubblica individuata ed approvata dal Comune

23 – Interventi infrastrutturali e per dotazioni territoriali obbligatorie od aggiuntive in corso di realizzazione che interessano l'Ambito che il PUC conferma (numerazione ed identificazione dei tracciati/perimetri di intervento)	NON PERTINENTE
24– Quota di fabbisogno abitativo di residenza primaria da soddisfare nell'Ambito e la quota di superficie eventualmente da riservare alla realizzazione di ERS	//
25 – Elementi di flessibilità della disciplina urbanistico-edilizia dell'Ambito (art. 28, comma 4, l.r. 36/1997 e s.m.)	**Individuazione limiti di flessibilità per attuazione della disciplina dell'Ambito non incidenti sul carico insediativo e sul fabbisogno di dotazioni territoriali consistenti in indicazioni alternative relative a:** **1) perimetro dell'Ambito:** flessibilità ammessa in sede di redazione dei progetti sino ad un massimo di 2,00 m. per allineamento dei limiti delle particelle catastali **2) disciplina urbanistico-edilizia degli interventi ammessi:** NO **3) caratteristiche tipologico, formali e costruttive:** NO 4) disciplina geologica : NO **5) fabbisogno abitativo residenza primaria ed eventuali quote di superficie da riservare a ERS o a edilizia convenzionata:** NO **6) localizzazione e tipologia di servizi e infrastrutture:** non pertinente in quanto la localizzazione e la tipologia dei servizi è da definirsi in sede di presentazione del progetto di concerto con la Civica Amministrazione alla luce delle reali esigenze dell'ambito interessato dall'intervento **7) aree e casi soggetti a titolo edilizio convenzionato:** NO
26 – Assorbimento di SUA/PUO vigenti ed in corso di attuazione ricadenti nell'Ambito (numerazione ed identificazione del relativo perimetro)	NO - Nessuno SUA vigente

AMBITI DI CONSERVAZIONE TESSUTI STORICI INCLUSI NEI TESSUTI URBANI – CE TSU

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

Sigla Ambito: CE_TSU - Conservazione (CE)	Localizzazione territoriale dell'Ambito: aree di fondovalle del Capoluogo e di Borgo Fornari, disposte ai margini della strada statale Descrizione sintetica: Si tratta di tessuti edilizi compatti e nuclei storici inglobati nell'area urbana più ampia dei fondovalle, caratterizzati da un impianto a trama compatta, a prevalente destinazione residenziale, ove prevale l'esigenza di conservare il modello aggregativo che caratterizza l'immagine complessiva del tessuto edificato pur garantendo le condizioni, ove possibile, per recuperare ed eventualmente integrare l'assetto insediativo Numero degli Ambiti sul territorio : n. 5 n. 3 in località Capoluogo (Villavecchia - Zona Stazione – Zona Municipio) n.2 in località Borgo Fornari Superficie territoriale dell'Ambito: 72.733 mq Stima della densità territoriale esistente al momento dell'adozione del PUC: 1,24 mq SU/mq St Riferimento tipologie Ambiti art. 4 del R.R. n. 2 del 25 /07/2017 (Dotazioni territoriali e funzionali dei P.U.C.): Ambito n. 1	Riferimento alle zone omogenee art. 2 D.M. 2.4.1968: Zona tipo A

2 - Vincoli e servitù operanti sull'Ambito:
Paesaggistico - monumentale : No paesaggistico, presenti alcuni edifici con vincolo monumentale
Piano di Bacino - VBP: minime porzioni sono in aree a pericolo di esondazione
ZSC: NO
Rispetto Cimiteriale: NO
Rispetto Strada Statale : SI
Rispetto Ferroviario (DPR 753/1980): SI
Rispetto Autostradale : NO
Rispetto Elettrodotto : NO
Rispetto Tutela assoluta acquiferi : NO
Vincolo idrogeologico: SI (Borgo Fornari)

3 - Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico regionale - P.T.C.P.

- **Regime Normativo del Livello Territoriale :** Ambito territoriale n. 58 - MODIFICABILITA'
- **Regime Normativo del Livello Locale - Assetto insediativo :**
  - Aree Urbane - Tessuto Urbano TU : ambiti del Capoluogo
  - Insediamenti Diffusi in regime normativo Modificabilità di tipo A (ID-MO-A): ambiti di Borgo Fornari

proposte di modifica del PTCP:
1) Ambiti in località Borgo Fornari in TU (ID-MO-A)

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

<table>
<tr><td rowspan="8">5 - Disciplina delle destinazioni d'uso (Art. 13 l.r. 16/2008 e s.m.)</td><td rowspan="2">Categorie funzionali art.13, comma 1 l.r. 16/2008 e s.m. (richiamo normativo)</td><td rowspan="2">Funzioni principali previste</td><td rowspan="2">Funzioni complementari previste</td><td colspan="2">Eventuali limitazioni di cui all'art. 13, comma 2, l.r. 16/2008 e s.m.</td></tr>
<tr><td>Per utilizzi all'interno della stessa categoria comma 1</td><td>Per assicurare la compatibilità degli interventi con la normativa di tutela dell'ambiente</td></tr>
<tr><td rowspan="5">a) residenza
b) turistico-ricettiva
c) produttiva e direzionale
d) commerciale
e) rurale
f) autorimesse e rimessaggi
g) servizi</td><td>Residenza</td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>Turistico-ricettiva</td><td></td><td></td><td>Escluse strutture ricettive all'aria aperta</td></tr>
<tr><td>Produttiva e direzionale</td><td></td><td>Solo attività di piccolo artigianato, e uffici</td><td></td></tr>
<tr><td>Commerciale</td><td></td><td>Solo esercizi di vicinato</td><td></td></tr>
<tr><td>Servizi</td><td></td><td>Esclusi servizi speciali per le installazioni logistiche del trasporto pubblico, i macelli pubblici</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="5">Disciplina transitoria delle destinazioni d'uso esistenti in contrasto con quelle ammesse dal PUC:
Per eventuali destinazioni d'uso oggi esistenti in contrasto con le funzioni principali ammesse è consentita la sola attività di manutenzione ordinaria e straordinaria senza ampliamento; in occasione della dismissione le destinazioni d'uso devono essere convertite nelle destinazioni d'uso ammesse.</td></tr>
<tr><td>6 – Disciplina degli edifici di pregio da conservare (Localizzazione sulla Tav. _____ di Struttura del PUC ovvero mediante descrizione del profilo caratterizzante)</td><td colspan="2">Disciplina degli edifici <u>urbani</u> di pregio:
all'interno degli ambiti CE_TSU sono presenti alcuni edifici così individuati per le loro caratteristiche tipologiche, architettoniche e costruttive, di seguito elencati ed individuati nella Tavola n. 5 della Struttura :
<u>Ambito CE_TSU</u>
n. 1 – Porzione di Schiera dell'antica Via Postumia
n. 2 – Ex Stazione di Posta
n. 4 – Vecchia Conceria sull'antica Via Postumia
n. 13 – Palazzina Via N. Sauro 50
n. 22 – Palazzina Via Libarna 46
n. 23 – Edificio Via Castello 19
n. 25 - Complesso Le Torrette - Torretta nord Musante
n. 29 – Palazzina Via Mazzini</td><td colspan="2">Disciplina degli edifici <u>rurali</u> di pregio se presenti nell'Ambito: NON PERTINENTE

Modalità di intervento: //

Elementi descrittivi del profilo caratterizzante: //</td></tr>
</table>

	n. 31 – Edificio Via Mazzini 27 n. 32 – Edificio a corte n. 33 - Porzione di Schiera su Via Mazzini privata Villini 16 n. 35 – Palazzo Spinola di borgo Fornari **Modalità di intervento: gli** interventi ammessi e le relative modalità sono indicati nelle **SCHEDE** ciascuna individuata con stessa numerazione nell'**ELABORATO - *Edifici di pregio da conservare,*** parte integrante delle presenti Norme **Elementi descrittivi del profilo caratterizzante:** si rimanda sempre ai contenuti dettagliati nelle **SCHEDE** riferita a ciascun edificio e contenute nell' **ELABORATO - *Edifici di pregio da conservare,*** parte integrante delle presenti Norme.	
7 - Disciplina degli interventi edilizi sugli edifici e sulle aree edificabili (Art. 3 D.P.R. 380/2001 e s.m. e l.r. 16/2008 e s.m.)	Prescrizioni generali: Gli interventi ammessi nelle aree interessate da criticità idro-geomorfologiche come evidenziate nelle Tavola n. 9 e n. 12 della Struttura, sono disciplinati dagli artt. 3, 4 e 5 delle Norme Geologiche di attuazione del PUC. Va osservato il Rapporto di permeabilità minima che deve essere in generale pari al 30 % dei mappali effettivamente interessati dagli interventi; la percentuale minima sale al 40% nelle aree soggette a vincolo idrogeologico e al 75% nelle aree di frana attiva e quiescente - Art. 1 delle Norme Geologiche di Attuazione. Negli interventi di demolizione senza ricostruzione occorre l'obbligo di sistemazione dell'area demolita in conformità alle regole campo 17) ed iscrizione della SL nel registro del credito edilizio. Gli interventi comportanti modifiche esterne devono rispettare: - I limiti di distanza dalle costruzioni e dalle strade; - Gli allineamenti dell'aggregato edilizio preesistente e/o le linee di potenziale sviluppo del sedime originario dell'impianto edificato; - L'altezza massima degli edifici adiacenti.	
	Interventi consentiti	
	<u>Attività edilizia libera</u> (art. 6, comma 1, D.P.R. 380/2001 e s.m. per le eventuali prescrizioni lett. e-ter): rapporto di permeabilità minima pari al 30 % dei mappali effettivamente interessati dagli interventi; la percentuale minima sale al 40% nelle aree soggette a vincolo idrogeologico e al 75% nelle aree di frana attiva e quiescente (Art. 1 delle Norme Geologiche di Attuazione).	
	<u>Manutenzione ordinaria</u>: SI	
	Eventuale disciplina dei mutamenti di destinazione d'uso senza opere edilizie (di cui all'art. 13bis l.r. 16/2008 e s.m.): SI, solo per la localizzazione delle funzioni principali ammesse. Per la destinazione commerciale (vicinato) solo se localizzata ai piani terra nei fabbricati esistenti prossimi alle viabilità pubbliche;	
	<u>Manutenzione straordinaria</u> (art. 3, comma 1, lett. b) D.P.R. 380/2001 e s.m.): SI 1) Senza frazionamento/accorpamento delle u.i.: SI 2) Con Frazionamento/accorpamento delle u.i.: SI - negli edifici esistenti, ferma restando la destinazione d'uso esistente ed ammessa tra le funzioni principali; nel caso in cui gli interventi portino alla creazione di nuove unità abitative, le stesse e quelle frazionate dovranno rispettare la superficie utile - SU > di 28 mq. per gli alloggi monolocale, SU > di 38 mq. per gli altri. - Senza modifiche alle strutture: SI - Con modifiche alle strutture: NO	

	Restauro e risanamento conservativo (art. 3. Comma 1, lett. c) D.P.R. 380/2001 e s.m.): 1) Senza cambio d'uso: SI 2) Con cambio d'uso compatibile: SI, per modifica della funzione presente verso le funzioni principali previste per l'ambito, - Senza modifiche alle strutture: SI - Con modifiche alle strutture: SI
	Ristrutturazione edilizia (art. 3, comma 1, lett. d), D.P.R. 380/2001 e s.m.) 1) Modifiche esterne: SI nel rispetto delle prescrizioni generali 2) Cambio d'uso con opere edilizie: SI nel rispetto delle prescrizioni generali 3) Demolizione e ricostruzione senza incremento volumetrico: - Con mantenimento della sagoma in presenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.: SI - Con modifica della sagoma e del relativo sedime in assenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.: SI nel rispetto delle prescrizioni generali 4) Ripristino di edifici o parti di essi crollati o demoliti di cui è accertata la preesistente consistenza volumetrica (con i relativi parametri dimensionali): - Con mantenimento della sagoma originaria in presenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.: SI - Senza mantenimento della sagoma in assenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.: SI nel rispetto delle prescrizioni generali
	NUOVA COSTRUZIONE (art. 3, comma 1, lett. e), D.P.R. 380/2001 e s.m. ed art. 14 l.r. 16/2008 e s.m.) nel rispetto delle distanze minime di cui alla voce 30 del REC vigente e ai campi 14) e 15) 1) Ampliamento volumetrico di edificio esistente (nota: la volumetria dell'edificio è determinata ai sensi del REC) senza demolizione (non superiore al 20% ex art. 14, comma 2bis, l.r. 16/2008 e s.m.) - max. 10% - Ampliamento planimetrico: SI nel rispetto delle prescrizioni generali - Ampliamento planimetrico e altimetrico: SI nel rispetto delle prescrizioni generali - Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani: +1 piano nel rispetto dell'altezza massima degli edifici adiacenti Ampliamenti volumetrici di edifici esistenti (nota: la volumetria dell'edificio è determinata ai sensi del REC) stabiliti dal PUC in misura superiore al 20% nel rispetto dei limiti di densità fondiaria massima stabiliti all'art. 10, comma 1, del Regolamento regionale 25 luglio 2017, n. 2, in funzione della tipologia dell'Ambito del PUC: - Densità fondiaria massima: 1,42 mq/mq 2) Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione edifici residenziali NO - Ampliamento planimetrico: // - Ampliamento planimetrico e altimetrico: // - Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani: // 3) Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione pertinenze di edifici residenziali: NO - Ampliamento planimetrico: NO - Ampliamento planimetrico e altimetrico: NO - Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani: NO 4) Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione edifici non residenziali: NO - Ampliamento planimetrico: SI nel rispetto delle distanze esistenti - Ampliamento planimetrico e altimetrico: SI nel rispetto delle distanze esistenti e dell'altezza massima

	- Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani: NO Gli incrementi volumetrici di edifici esistenti (nota: la volumetria dell'edificio è determinata ai sensi del REC) relativi agli interventi di ricostruzione di seguito indicati, sono stabiliti dal PUC nel rispetto dei limiti di densità fondiaria massima stabiliti all'art. 10, comma 1, del Regolamento regionale 25 luglio 2017, n. 2, in funzione della tipologia dell'Ambito del PUC: - Densità fondiaria massima: 1,42 mq/mq 5) Ricostruzione per riqualificazione di <u>edifici residenziali suscettibili di demolizione</u>: - Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con eguale volumetria: SI nel rispetto delle prescrizioni generali - Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con incremento volumetrico max. 20 % di cui: SI di cui - proprio 10% - da credito edilizio 10%; - Ricostruzione dell'edificio esistente da demolire in altro lotto nello stesso Ambito: NO Al fine di conservare il patrimonio edilizio di valore storico-documentale, **in luogo della demolizione, il relativo progetto di restauro conservativo genera una quantità di S.U. corrispondente al sedime lordo della costruzione**, che costituisce credito edilizio iscrivibile nell'apposito Registro comunale di cui agli artt. 35 e 37 al momento della comunicazione di ultimazione dei lavori di restauro 6) Ricostruzione per riqualificazione di <u>edifici non residenziali suscettibili di demolizione</u>: SI solo per convertirli alla funzione prevalente residenziale - Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con eguale volumetria (spostamento dell'edificio nel lotto): SI - Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con incremento volumetrico: NO - Ricostruzione dell'edificio esistente da demolire in altro lotto nello stesso Ambito: NO Al fine di conservare il patrimonio edilizio di valore storico-documentale, **in luogo della demolizione, il relativo progetto di restauro conservativo genera una quantità di S.U. corrispondente al sedime lordo della costruzione**, che costituisce credito edilizio iscrivibile nell'apposito Registro comunale di cui agli artt. 35 e 37 al momento della comunicazione di ultimazione dei lavori di restauro 7) Costruzione di nuovi edifici (indicare i parametri urbanistici in funzione della destinazione d'uso e della modalità di intervento p.c.c./p.c.): NO 8) Ristrutturazione urbanistica (indicare i parametri urbanistici come per la voce 7 e le eventuali prescrizioni progettuali e prestazionali): NO
8 - Disciplina recupero sottotetti (art. 2 l.r. 24/2001 e s.m.)	NON AMMESSA
9 - Disciplina della quantificazione della superficie accessoria (Art. 67, c.1, l.r.16/2008 e s.m.)	Superficie accessoria realizzabile : 20 % della SU (superficie utile)
10 – Disciplina delle pertinenze (staccate dall'edificio principale ai sensi dell'art. 17 l.r. 16/2008 e s.m.)	Volume chiuso max 45 mc (non superiore al 20% del volume dell'edificio principale e comunque non eccedente 45 mc per unità abitativa) Parametri edilizi: - **Altezza** max 2,80 m; - **Superficie coperta** max. 12 mq; - **Distanza max. dall'edificio principale: 12** m; - **Caratteristiche costruttive:**

	• copertura a falde inclinate, o a falda unica se addossata a muro di fascia, con inclinazione superiore al 35% ed inferiore al 60% • manto di copertura in tegole marsigliesi o coppi rossi • struttura portante in muratura/pietra o in legno • tamponamenti in muratura intonacata / in pietra a vista / in tavole di legno rifinite con solo impregnante scuro serramenti ciechi in legno o grata lineare e regolare
11 – Disciplina degli impianti e locali tecnologici negli Ambiti con funzione produttiva (industria, direzionale, commerciale, rimessaggi)	NON PERTINENTE
12 – Disciplina dei parcheggi privati (art. 19 e art. 13, comma 1, lett. f), della l.r. 16/2008 e s.m.)	**Parcheggi privati pertinenziali per interventi sugli edifici esistenti (art. 19, comma 6, l.r. 16/2008 e s.m.):** **Per gli interventi che comportino:** **5) Aumento della superficie utile dell'edificio o delle singole unità immobiliari: dotazione** di un parcheggio di 12,50 mq. per ogni unità immobiliare nuova; laddove non sia possibile reperire tale dotazione è ammessa la corresponsione al Comune di una somma equivalente al valore medio di mercato predeterminato dal Comune e da destinare alla realizzazione di opere di urbanizzazione **6) Mutamento di destinazione d'uso degli immobili (nel caso in cui il fabbricato oggetto della sostituzione edilizia non sia già dotato di parcheggi e comunque in caso di incremento del carico urbanistico di cui all'art. 38 c. 1 L.R. 16/08 e s.m.i.):** **nella misura minima di:** • residenziale 3.50 mq ogni 10 mq di superficie utile* • attrezzature per lo spettacolo, la vita associativa e simili, mq. 1 ogni mq. 1 di superficie utile; • edifici per uffici e negozi, di superficie netta di vendita minore o uguale di mq. 100: mq. 1 ogni mq. 10 di superficie utile; * • edifici a carattere alberghiero, ed altre attrezzature ricettive, 1 posto auto (12.50 mq) per ogni camera ovvero ogni locale destinato a pernottamento; • attività artigianali compatibili con la residenza (laboratori, forni, pasticcerie, attività di manipolazione sostanze non inquinanti, ed assimilabili): mq. 1 ogni mq. 10 di superficie utile; * • altri edifici: mq. 1 ogni mq. 10 di superficie utile *laddove non sia possibile reperire tale dotazione è ammessa la corresponsione al Comune di una somma equivalente al valore medio di mercato predeterminato dal Comune e da destinare alla realizzazione di opere di urbanizzazione **7) Sostituzione edilizia dell'immobile originario (ai sensi dell'art. 14 L.R. 16/08):** vedi punti 1) e 2) nel caso in cui il fabbricato oggetto della sostituzione edilizia non sia già dotato di parcheggi **8) Caratteristiche costruttive:** • nel caso di parcheggio a raso deve essere realizzato mantenendo la permeabilità del terreno • nel caso di parcheggio fuori terra vedi disciplina punto 10) pertinenze con Superficie coperta max 30 mq. • nel caso di parcheggio in interrato obbligo di mantenere la struttura entro il profilo naturale del terreno con discostamento massimo del 5%, con unico varco di accesso e copertura a verde

	Parcheggi privati pertinenziali negli interventi di nuova costruzione residenziale: //
	35 mq ogni 100 mq di SU (superficie utile) //
	Caratteristiche costruttive: vedi precedente punto 4) //

	Parcheggi privati non pertinenziali: NO **3) Parametri dimensionali: //** **4) Caratteristiche costruttive**: // In tutti i casi sopra indicati, la percorrenza massima pedonale tra gli edifici ed i relativi parcheggi come sopra dovuti, non può essere superiore a 500 m.

13 - Incrementi volumetrico per risparmio energetico (art. 67, c.3, l.r. 16/2008 e s.m.)	È riconosciuto un bonus volumetrico pari al 5% dell'esistente, come stabilito dal D Lgs n. 28/2011, art. 12, nel caso di progetti di nuova costruzione per ampliamento di cui sopra, o di ristrutturazione edilizia integrale che assicurino copertura dei consumi di calore, elettricità e raffrescamento in misura superiore valori minimi obbligatori di legge nei seguenti termini: **1) Nuova costruzione per ampliamento:** percentuale da conseguire pari ad almeno il 30 % in più del minimo di legge (50 % dei consumi) **2) ristrutturazione edilizia integrale:** percentuale da conseguire pari ad almeno il 30 % in più del minimo di legge (50 % dei consumi)
14 - Distanze tra gli edifici (art. 18 l.r. 16/2008 e s.m. e art. 11 R.R. 2/2017)	Indicare le distanze, da misurare come indicato al punto 30 del Regolamento Edilizio, per gli interventi ammessi nell' Ambito comportanti incremento volumetrico e nuova costruzione: Distanza tra pareti finestrate = DF. 10.00 m., salvo il mantenimento delle distanze nelle porzioni ricostruite in conformità alla preesistenza **DC - Distanze dai confini =** 5,00 m. È ammessa la costruzione in aderenza al confine di proprietà se preesiste parete o porzione di parete in aderenza senza finestra, o in base a presentazione di progetto unitario per i fabbricati da realizzare in aderenza. È ammessa deroga alla distanza minima dei fabbricati dai confini di proprietà previo accordo tra le parti e nel rispetto delle disposizioni dettate in materia dal Codice Civile.
15 – Distanze delle costruzioni dalle strade (art. 12 R.R. 2/2017)	**DS – Distanze dalle strade** = m 5.00, salvo il mantenimento delle distanze nelle porzioni ricostruite in conformità alla preesistenza
16 – Asservimenti pregressi (art. 71 l.r. 16/2008 e s.m.)	NON PERTINENTE
17 – Regole per la qualità progettuale degli interventi.	TIPOLOGIE EDILIZIE Obbligo di mantenere la tipologia edilizia dell'edificio principale su cui si interviene **COPERTURE** A falde inclinate o a padiglione con pendenza compresa tra 25° e 35°; è vietato realizzare terrazze o coperture piane negli edifici storici che non li recassero all'origine. Non sono ammessi terrazzi ricavati entro le falde di copertura. Il manto di copertura dovrà essere in laterizio preferibilmente in coppi o tegole marsigliesi in laterizio. È obbligatorio l'uso dei coppi negli edifici vincolati. La struttura del tetto dovrà essere in legno, secondo la tradizione, con sporti contenuti entro un massimo di 0,50 m. Per illuminare i sottotetti potranno essere realizzate aperture raso falda di contenute dimensioni oppure abbaini con asse perpendicolare a quello longitudinale di falda, forma tradizionale, con larghezza massima di 1,20 mt. e colmo a quota inferiore a quello della falda interessata purché la superficie della proiezione di tali lucernai e abbaini non superi il 10% di quella della copertura. Sono ammesse coperture piane solo nel caso di terrazzi praticabili situati alla stessa quota dell'unità immobiliare a cui sono annessi. Le gronde e i pluviali devono essere in lamiera zincata o verniciata o in rame a sezione circolare. È ammessa l'installazione in aderenza o compresa nel manto di copertura, di pannelli solari o cellule fotovoltaiche, di estensione tale da lasciare a vista almeno 1 m del manto stesso lungo tutto il perimetro della falda. **CAMINI E SFIATI** Devono essere conservati i preesistenti in muratura ovvero ricostruiti in conformità agli originari, secondo i modelli tradizionali locali, a sezione quadrata in muratura intonacata e testa coperta in tegole in laterizio in sintonia con il manto di copertura. È altresì consentita l'installazione di camini prefabbricati in cotto di sezione rotonda o la costruzione di camini finiti al colmo con lastra di pietra sormontata da struttura piramidale di mattoni pieni. Non sono consentiti camini prefabbricati in cemento o metallo.

MURATURE IN PIETRA O MATTONI FINITE AD INTONACO

Gli intonaci esterni devono essere fatti con materiali e tecniche tradizionali cioè a base di malta di calce o equivalente, escludendo tipi di leganti che non permettano la traspirazione del muro e che non pregiudicano la buona aderenza dell'intonaco alla muratura.

Gli intonaci sulle murature in pietra devono essere realizzati con una struttura stratificata costituita da:

- rinzaffo (primo strato di malta che si stende sul muro grezzo per livellarne la superficie);
- arricciatura (strato di intonaco contenente sabbia e calce grossolana che costituisce lo strato intermedio di malta il cui spessore regola l'assorbimento dell'umidità ruvido in superficie per consentire l'adesione dell'intonaco finale);
- arenino o intonachino (ultimo strato di malta idoneo a ricevere la pittura, da stendersi preferibilmente su due strati sottili per ridurre il fenomeno del ritiro e cavillature).

In particolare, negli edifici tipici è richiesto l'uso dell'intonaco finito in arenino oppure grezzo o rustico, frattazzato, costituito da un rinzaffo e da un secondo strato tirato a frattazzo rustico, che seguano l'andamento originario dei prospetti, pigmentato nelle tonalità dell'ocra chiaro. È vietato l'intonaco strollato.

Le superfici intonacate e finite in arenino devono essere tinteggiate a calce o similari con colori a base di terre compresi nel repertorio della tradizione locale. È vietato il colore bianco.

È vietato l'impiego di qualsiasi pittura che non permetta la traspirazione del muro (pitture plastiche e quarzo, tinte sintetiche a base di anilina, ceramiche, granulati).

Possono essere utilizzate tecnologie tradizionali o moderne, purché con tinteggiatura non pellicolante, dei seguenti tipi:

- tinteggiatura "a fresco", su intonaco a calce mediante processo di carbonatazione, con utilizzo di pigmenti minerali (terre naturali e ossidi in soluzione acquosa);
- tinteggiatura a calce e pigmenti compatibili (esclusi i pigmenti organici) e con tecnica a "mezzo fresco";
- tinteggiatura a calce con leganti organici naturali (caseina, latte, ecc…) con tecnica "a secco" o a "finto fresco";
- tinteggiatura a calce con leganti organici sintetici (resina acrilica), con elevata permeabilità al vapor acqueo;
- tinteggiatura cementizia, per le parti decorative plastiche;
- tinteggiatura ai silicati monocomponenti stabilizzati;
- tinteggiatura ai silicati monocomponenti, additivati con polimeri, con elevata permeabilità al vapor acqueo.

Non sono permessi rivestimenti anche parziali in pietra o altri materiali, ad eccezione di zoccolature in materiale lapideo tradizionale e formate da lastre squadronate.

Le facciate nord rivestite a lastre di ardesia, secondo la tradizione, possono essere mantenute o finite ad intonaco in modo simile alle altre facciate del corpo edilizio.

Qualora la facciata sia dipinta oppure l'apparato decorativo storico sia ancora leggibile occorre effettuare una specifica indagine di rilievo e restituzione grafica a scala architettonica per ricavare i modelli decorativi per un ripristino consono al fine della ripresa del disegno originale.

Negli edifici in cui non è più possibile leggere e/o riproporre la decorazione originaria (anche a seguito di ricostruzione post-bellica) è possibile ricorrere al linguaggio della pittura a quadratura locale di tradizione genovese e realizzare un apparato decorativo che tenga conto del tessuto storico di appartenenza dell'edificio in sintonia con le decorazioni degli edifici limitrofi coevi posti sulla medesima viabilità. A tal fine occorre predisporre elaborati grafici a scala architettonica rappresentativi delle decorazioni.

È vietato realizzare qualsiasi disegno o elementi decorativi su facciate che non li recassero all'origine, ad eccezione di riquadrature alle finestre e alle porte in tinta chiara anche su facciate finite ad intonaco grezzo o rustico, con armonico rapporto cromatico come nella tradizione locale.

MURATURA IN PIETRA A FACCIA VISTA

Le facciate realizzate in pietra a vista devono essere mantenute e se necessitano di restauri, devono essere utilizzate tecniche e materiali originari:

- è vietata la stuccatura dei giunti, che altera la consistenza delle murature in pietra a secco tipiche dell'architettura rurale;
- il materiale lapideo necessario per il restauro deve essere simile a quello originario, ricavato dallo sfaldamento naturale della roccia locale;
- negli spigoli e nei marcapiani vanno mantenute pietre di dimensioni maggiori lavorate con più accuratezza nella faccia a vista.
- anche le spalline di porte e finestre devono essere in pietra locale a vista con conci squadrati, di dimensioni maggiori rispetto a quelle dei muri,

disposte a corsi orizzontali e verticali e lavorati con accuratezza sulla faccia a vista;
- per quanto riguarda gli architravi, se in legno devono essere mantenuti e non possono essere occultati e, se molto degradati, vanno sostituiti con altri analoghi; per quelli in pietra valgono le stesse norme relative alle spalline;
- stipiti e davanzali, solitamente in pietra o mattoni pieni devono essere mantenuti o ripristinati nei materiali originari.

BALCONI
Ammessi solo sulle pareti secondarie con larghezza massima limitata all'apertura delle persiane e profondità massima di 1.00 metri. Non sono ammessi balconi estesi a tutto il fronte dell'edificio, da spigolo a spigolo, e con più di un accesso sullo stesso fronte; la distanza dagli spigoli della costruzione non deve essere inferiore a 30 cm È vietato sostituire le ringhiere d'epoca dei poggioli con altre di foggia e disegno diversi; qualora non sia possibile restaurarle vanno rifatte sul disegno e nei modi di quelle originarie. Sono comunque vietate ringhiere i cui montanti sporgano all'esterno rispetto al corrimano superiore.
Le mensole e le modanature dei balconi degli edifici esistenti vanno mantenute e recuperate senza alterazioni e semplificazioni di forme, materiali e colori.
Balconate a struttura lignea delle case rurali vanno mantenute e recuperate nei modi e nelle forme tradizionali; ove ciò non fosse possibile ed in generale, dovendo ripristinare una ringhiera di cui non esiste più traccia, questa dovrà avere struttura esile, in ferro battuto o in tondino di ferro verniciato nero ed un disegno semplicissimo che riprenda quello della tradizione locale.
Non ammessa la realizzazione di terrazze scoperte pavimentate.

VERANDE
Non ammesse

PORTICATI E LOGGE
Ammessi con pilastro minimo di 0,30 per 0,30 m, purché nel corpo dell'edificio o con aggetto non superiore a mt.1,20 e comunque nel rispetto degli allineamenti dell'aggregato edilizio preesistente. Non possono avere lunghezza superiore a quella del fronte sul quale sono installati.
Per i pilastri e la copertura devono essere impiegate le stesse caratteristiche (materiali e inclinazione) dell'edificio.
Le logge possono avere sia parapetti pieni sia aperti in armonia con l'edificio e nel rispetto delle prescrizioni previste per i balconi.

BUCATURE
Le bucature, hanno l'altezza armonicamente prevalente sulla larghezza secondo rapporti dimensionali tradizionalmente diffusi.
I contorni delle aperture (porte e finestre), ad eccezione dei davanzali e delle soglie, devono essere lasciati ad intonaco.
È consentita la riapertura di bucature già esistenti e tamponate (qualora risalenti all'impianto originario e successivamente tamponate). È ammessa la realizzazione di nuove bucature solo se in asse con bucature preesistenti, nel rispetto degli allineamenti orizzontali esistenti e comunque di morfologia e dimensioni conformi a quella prevalente nell'edificio.
È possibile allargare bucature di dimensioni ridotte del tipo finestrini ad un'anta solo in caso di provata necessità di adeguamento igienico, utilizzando sempre dimensioni e forme della tradizione locale in armonia con le altre bucature dell'edificio. È obbligatorio la conservazione ed il ripristino dei portali in pietra esistenti con il riutilizzo degli elementi lapidei originari dell'architrave e degli stipiti.
Porte di ingresso da mantenere/realizzare in legno sul modello di quelle esistenti ed eventualmente rivestite in lamiera con chiodi ribattuti, finite a cera al naturale o tinteggiate a smalto in tinte scure preferibilmente verde, marrone*. Sono consentite porte in profilato metallico o pvc tinteggiate a smalto in tinte scure preferibilmente verde, marrone. Sono pertanto vietati i portoncini in alluminio anodizzato, come pure qualsiasi materiale plastico. Sono ammesse seconde porte a vetri in legno da posizionarsi al filo interno.
Nel caso di accessi carrai sono ammesse porte (eventualmente anche basculanti) a una o più ante con struttura in ferro e lamierino e/o rivestite in legno, purché di disegno schematico e tinteggiate a smalto con colori scuri. Per vetrine e porte di accesso ai locali commerciali sono ammessi infissi in vetro e legno smaltati in colori scuri. A protezione sono consigliati gli scuri in legno verniciati secondo la tradizione, e sono ammessi cancelli in ferro come quelli consigliati per porte di accesso a fondi e magazzini.

Finestre da mantenere/realizzare in legno o altro materiale, purché di colore bianco, marrone scuro e/o tinta legno con telaio fisso alloggiato nella mezzeria del muro o a filo interno.
Persiane alla genovese in legno o alluminio con eventuale voletto rialzabile, tinteggiate in colore verde scuro o colori nella gamma della tradizione locale.
Gli scuri esterni in legno naturale devono essere in legno a vista se di castagno naturale o smaltati in verde o marrone scuro, vanno mantenuti nelle forme tradizionali (anta con faccia esterna liscia e telaio sulla faccia interna).
Sono vietati gli avvolgibili e le veneziane in plastica esterni; sono ammessi avvolgibili solo negli edifici esistenti tipo "condominio"; è concessa la protezione con inferriate fisse in tondini di ferro, verniciate nere o verde scuro, di disegno lineare, secondo la tradizione locale.

RIVESTIMENTI ESTERNI
Le zoccolature possono essere realizzate con lastre regolari di pietra della tradizione locale o finite ad intonaco con colorazione diversa da quella soprastante di facciata.

PENSILINE SOVRAPORTA
Ammesse con sporto non superiore a 1,20 m, con struttura a sbalzo in legno o in ferro battuto e manto di copertura in cotto come la copertura dell'edificio o in lastre trasparenti.

SOGLIE, PIANE, DAVANZALI
Da realizzarsi in pietra, secondo la tradizione.

CORNICI DI GRONDA
Cornice con modanatura alla genovese o sporto di gronda realizzato con tecnica tradizionale. Non ammessa la sporgenza della soletta in cls armato se non già esistente.
Negli edifici esistenti le cornici di gronda con modanature vanno mantenute e recuperate senza alterazioni e semplificazioni di forme, materiali e colori.

INSEGNE E TENDE IN EDIFICI
È consentita l'installazione di insegne per esercizi commerciali che dovranno essere di materiale, tipologia e dimensioni appropriate all'uso e comunque nel rispetto dei valori della tradizione locale e delle prescrizioni del vigente REC.
Le tende devono essere realizzate in conformità alle vigenti disposizioni del REC.

ELEMENTI TECNOLOGICI
Le canalizzazioni e gli impianti di rete devono essere installati sottotraccia.
Le antenne, le parabole e le apparecchiature per la climatizzazione dovranno essere conformi al REC vigente (artt. 103-104).

PERGOLATI E TETTOIE ESTERNE IN EDIFICI
I pergolati possono essere consentiti se di dimensioni e forme compatibili con gli edifici e comunque da realizzarsi esclusivamente con strutture in legno o in metallo verniciato. Non sono consentiti tamponamenti verticali né coperture orizzontali. Le tettoie esterne sono consentite se armonicamente inserite nel complesso dell'edificio. I pilastri e la copertura devono mantenere le stesse caratteristiche (materiali e inclinazioni) della copertura principale.

SCALE ESTERNE
Le scale di collegamento tra i terrazzamenti devono avere la scala aderente al muro di sostegno del terrazzamento, con la sola esclusione dei casi di percorso gradonato continuo inserito tra le fasce. Per le scale ed i percorsi è prescritto l'uso della pietra tradizionale.
La realizzazione di nuove scale esterne ai fabbricati è consentita unicamente su spazi privati ed è ammessa solo per raggiungere il piano primo. La rampa deve essere aderente al muro perimetrale dell'edificio; è vietata la costruzione di rampe perpendicolari al muro perimetrale. Le rampe devono essere

sostenute da muratura (piena o con archi) ed è vietato l'impiego di solette a scalzo. Le pedate devono essere realizzate con materiali di tradizione locale, mentre le alzate possono essere semplicemente intonacate. La scelta del tipo di paramento della muratura è strettamente dipendente dal tipo di finitura esterna del fabbricato del quale fa parte la nuova scala.

PARCHEGGI

Interrati: fronte esterno senza cornicioni, con rivestimento in pietra o intonacato, adeguatamente raccordato con il profilo del terreno; prese d'aria opportunamente mitigate a verde. (Vedi scheda 6)

In struttura: da definirsi in sede di progetto e comunque con massimo 2 piani, varco di accesso unico, altezza massima interpiano < 2,5 mt.

PERTINENZE

tettoia: non ammesse

ARREDI DEGLI SPAZI ESTERNI

gazebo e pergolati: in legno senza copertura continua ad eccezione di tende, per il riparo dal sole di automezzi e persone

forni e barbecue: all'aperto, con eventuale copertura continua limitata alla sola attrezzatura da cottura, su struttura in legno aperta su tutti i lati altri tipi di pertinenze, rientranti nelle condizioni di cui alla definizione stabilita dalla L.R. 16/2008, sono ammesse senza particolari condizioni

Ripostigli per attrezzi: manufatti amovibili semplicemente ancorati al suolo, realizzati in legno per ricovero di attrezzi, con superficie coperta non superiore a 6.50 mq e altezza massima 2,30 m, copertura a falde ultimata in guaina o in lastre "onduline" di colore rosso mattone.

SISTEMAZIONE DELLE AREE LIBERE DA EDIFICI

Le aree scoperte, non destinate a percorso di accesso, a piazzale di manovra o a parcheggio, devono essere sistemante a verde mediante l'utilizzo di specie sia autoctone sia ornamentali. Devono essere realizzate opere di regimazione e smaltimento delle acque meteoriche

Le aree scoperte degli accessi carrabili e dei parcheggi all'aperto: in fondo naturale, autobloccanti, ghiaietto, pietra secondo i modelli della tradizione locale con modificazioni del profilo preesistente non superiori a 1,00 m.

Le recinzioni non devono compromettere la visuale libera del paesaggio: di forma semplice composte da parte inferiore in muratura dell'altezza massima di 0.50 m. con soprastante parapetto metallico a giorno; l'altezza complessiva della recinzione non può essere superiore a metri 2.50

Muri di contenimento: I muri di contenimento devono essere realizzati in pietra a spacco o comunque rivestiti da contromuro in pietra, in assenza di visuali pubbliche possono essere ricoperti da rampicante sempreverde. Nei conci in pietra la dimensione orizzontale deve essere prevalente su quella verticale e non devono essere visibili i giunti in malta.

La loro altezza massima fuori terra deve essere non superiore a metri 2,70.

MOVIMENTI DI TERRA

Non sono ammessi interventi di modificazione del profilo del terreno preesistente con scostamenti superiori a 0,50 m. Devono essere curati i raccordi al terreno circostante e non interrotti i percorsi pedonali esistenti. Particolare attenzione dovrà essere posta alla salvaguardia delle alberature di medio ed alto fusto presenti che ove dovessero essere rimosse per esigenze fitologiche dovranno essere oggetto di sostituzione all'interno dell'ambito ai fini della compensazione dei valori d'immagine paesaggistica presenti.

VIABILITA' PRIVATA E ACCESSI

c) adeguamento della viabilità esistente e per consentire l'accesso carrabile e il servizio di soccorso di insediamenti esistenti con il conseguimento di una sezione complessivamente non superiore a 3,50 metri con fondo permeabile o stabilizzato (terra battuta, lastricato in materiali lapidei, acciottolato), fatta salva la possibilità per tratti limitati e con pendenza elevata di prevedere pavimentazioni impermeabili, opere di canalizzazione e raccolta delle acque, con limite per scavi/riporti (scostamento rispetto al profilo naturale del terreno) non superiori a 2,50 metri;
d) nuovi tratti, a servizio di nuove costruzioni, di lunghezza non superiore a m. 100 dovranno avere le seguenti caratteristiche:
   - larghezza della carreggiata non superiore a m 2.50 escluse le cunette

	- pendenza massima 14%; pendenze maggiori sono ammesse fino ad un massimo del 20% per tratti di lunghezza non superiore a m 15.00, di accesso ai locali interrati o a singoli edifici - tracciato con andamento aderente alla morfologia del terreno esistente - modeste opere di contenimento con murature rivestite in pietra locale a corsi orizzontali, palificate o opere di ingegneria naturalistica - fondo stradale permeabile o stabilizzato (terra battuta, lastricato in materiali lapidei, acciottolato), fatta salva la possibilità per tratti limitati e con pendenza elevata di prevedere pavimentazioni impermeabili - l'accesso carrabile dovrà essere realizzato in conformità all'art. 68 del REC vigente
18 – Disciplina geologica e microzonazione sismica	Presenza di Aree inondabili in zona Capoluogo: sono da osservare le disposizioni di cui agli Artt. 11 e 14 delle Norme Geologiche di Attuazione
19 – Misure di mitigazione ambientale indicate nel Rapporto ambientale, nell'eventuale Rapporto di Incidenza e derivanti dagli esiti delle pronunce ambientali.	**Elementi di mitigazione degli interventi derivanti dalla sintesi del Rapporto Ambientale**: Gli ambiti CE-TSU non sono interessati dalla RER o da elementi della Biodiversità
20 – Disciplina per il controllo dell'urbanizzazione in presenza di stabilimenti soggetti alle disposizioni del D.Lgs. 105/2015 (Rischio di incidente rilevante)	NON PERTINENTE
21 – Modalità di attuazione degli interventi (artt. 48, 49 l.r. 36/1997 e s.m.)	**Tipo di Intervento:** **Permesso di costruire convenzionato:** per tutti gli interventi comportanti aumento dell'Unità di Carico Urbanistico (UCU) e con applicazione dei parametri d cui al campo 22) - per la tipologia di convenzione si rimanda all'art. 33 delle Norme Generali. **Titolo diretto:** per tutti i restanti interventi
22 - Dotazioni territoriali obbligatorie per interventi soggetti ad obbligo di convenzione urbanistica/atto unilaterale d'obbligo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione (R.R. 25 luglio 2017 n. 2, art. 5)	Tutti gli interventi comportanti aumento dell'Unità di Carico Urbanistico (UCU) dovranno prevedere, tramite stipula di apposita convenzione, il soddisfacimento di nuove dotazioni territoriali nella misura di 18 MQ/UCU. La tipologia delle dotazioni territoriali sarà da definirsi caso per caso con la Civica Amministrazione potendosi ammettere il ricorso alla monetizzazione nel caso di inidoneità delle aree per funzioni pubbliche, i cui proventi devono essere destinati ad un'opera pubblica individuata ed approvata dal Comune
23 – Interventi infrastrutturali e per dotazioni territoriali obbligatorie od aggiuntive in corso di realizzazione che interessano l'Ambito che il PUC conferma (numerazione ed identificazione dei tracciati/perimetri di intervento)	NON PERTINENTE
24– Quota di fabbisogno abitativo di residenza primaria da soddisfare nell'Ambito e la quota di superficie	//

eventualmente da riservare alla realizzazione di ERS	
25 – Elementi di flessibilità della disciplina urbanistico-edilizia dell'Ambito (art. 28, comma 4, l.r. 36/1997 e s.m.)	**Individuazione limiti di flessibilità per attuazione della disciplina dell'Ambito non incidenti sul carico insediativo e sul fabbisogno di dotazioni territoriali consistenti in indicazioni alternative relative a:** **1) perimetro dell'Ambito:** flessibilità ammessa in sede di redazione dei progetti sino ad un massimo di 2,00 m. per allineamento dei limiti delle particelle catastali **2) disciplina urbanistico-edilizia degli interventi ammessi:** NO **3) caratteristiche tipologico, formali e costruttive:** NO 4) disciplina geologica: NO **5) fabbisogno abitativo residenza primaria ed eventuali quote di superficie da riservare a ERS o a edilizia convenzionata:** NO **6) localizzazione e tipologia di servizi e infrastrutture: non** pertinente in quanto la localizzazione e la tipologia dei servizi è da definirsi in sede di presentazione del progetto di concerto con la Civica Amministrazione alla luce delle reali esigenze dell'ambito interessato dall'intervento **7) aree e casi soggetti a titolo edilizio convenzionato:** NO
26 – Assorbimento di SUA/PUO vigenti ed in corso di attuazione ricadenti nell'Ambito (numerazione ed identificazione del relativo perimetro)	NO - Nessuno SUA vigente

AMBITO DI CONSERVAZIONE DI TESSUTI URBANI CARATTERIZZATI DA COMPLESSI EDILIZI DI PREGIO – CE TUP

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

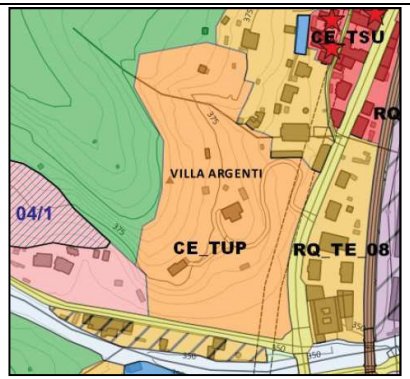
Sigla Ambito: CE_TUP
Conservazione

Localizzazione territoriale dell'Ambito: territori di fondovalle nell'area di Borgo Fornari, in sponda destra del T. Scrivia e a monte della S.S. n. 35 dei Giovi.

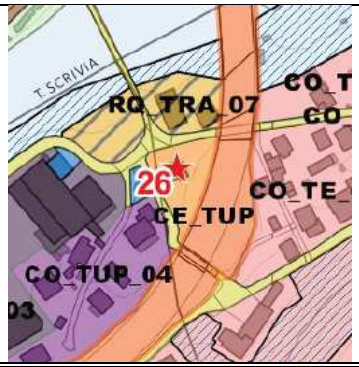
Descrizione sintetica: si tratta di tessuti pianificati, di epoca otto-novecentesca, a trama omogenea e regolare e adeguato livello di prestazioni urbane, a prevalente destinazione residenziale congiunta ad usi compatibili; complessi edilizi, anche a carattere isolato, con edifici di qualità architettonica, estensiva presenza di aree verdi strutturate con giardini, parchi pubblici e privati, con presenza di vincoli paesaggistici.

Numero degli Ambiti sul territorio: totale n. 4 Ambiti così denominati e localizzati:

- VILLA ARGENTI
  Superficie territoriale: 32.186 mq
  Superficie coperta: 1.133 mq
  Superficie lorda edifici esistenti : 2.505 mq
  Densità territoriale esistente: 0,08 mq/mq



- VILLA LISARDI
  Superficie territoriale: 23.042 mq
  Superficie coperta: 861 mq
  Superficie lorda edifici esistenti : 2.493 mq
  Densità territoriale esistente: 0,10 mq/mq

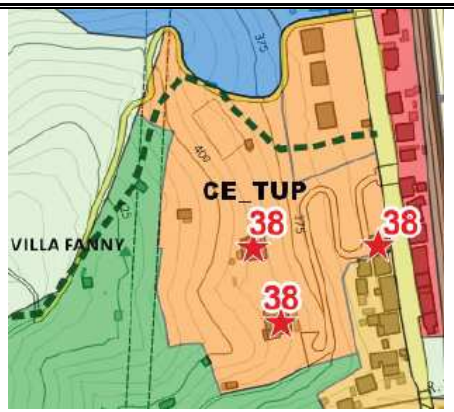


Riferimento alle zone omogenee art. 2 D.M. 2.4.1968:

Zona tipo A

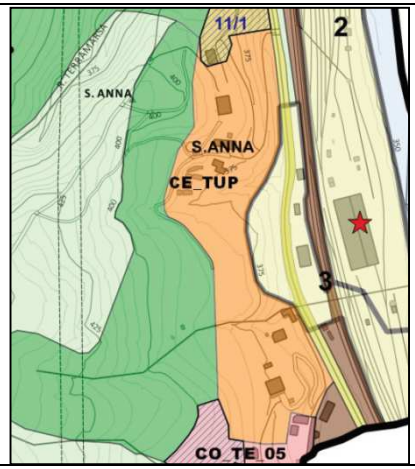
- VILLA FANNY (propr. BOLLA/PITTALUGA) e ALTRE VILLE

Superficie territoriale: 28.387 mq
Superficie coperta: 1.447 mq
Superficie lorda edifici esistenti : 4.137 mq
Densità territoriale esistente: 0,15 mq/mq



- VILLA SANT'ANNA

Superficie territoriale: 32.789 mq
Superficie coperta: 1.502 mq
Superficie lorda edifici esistenti: 4.117 mq
Densità territoriale esistente: 0,13 mq/mq



Superficie territoriale dell'Ambito: mq. 116.404
Stima della densità territoriale esistente al momento dell'adozione del PUC: 0,11 mq SU/mq St
Riferimento tipologie Ambiti art. 4 del R.R. n. 2 del 25 /07/2017 (Dotazioni territoriali e funzionali dei P.U.C.):
Ambito n. 3

2 - Vincoli e servitù operanti sull'Ambito:
Paesaggistico - monumentale: SI paesaggistico (per le aree ricadenti in territorio coperto da bosco) e monumentale
Piano di Bacino - VBP: aree inondate di cui alla D.G.R. 59/2015 – SI: per una piccola porzione al limite dell'area più a valle di Villa Argenti, in prossimità del rio esistente;
Idrogeologico: tutte le aree sono interessati dal vincolo idrogeologico
ZSC: NO
Rispetto Cimiteriale: NO
Rispetto Stradale: SI (S.S. n. 35) per Ambito Sant'Anna

Rispetto autostradale: NO
Rispetto Ferroviario (DPR 753/1980): solo per Ambito Sant'Anna
Rispetto Elettrodotto: NO
Rispetto Tutela assoluta acquiferi: NO

3 - Ambito territoriale P.T.C.P.

- **Regime Normativo del Livello Territoriale:** Ambito territoriale n. 58 - Alta Valle Scrivia - MODIFICABILITA'
- **Regime Normativo del Livello Locale - Assetto insediativo:**
  - parte in Area non Insediata Mantenimento (ANI MA), parte in Insediamenti Diffusi in Regime Normativo di Modificabilità di Tipo A (ID MO A): Villa Argenti;
  - parte in Insediamenti Sparsi Mantenimento (IS MA) ed in parte Insediamenti Diffusi in Regime Normativo di Modificabilità di Tipo A (ID MO A): Villa Fanny;
  - Insediamenti Sparsi Mantenimento (IS MA): Sant'Anna
  - in parte Insediamenti Diffusi in Regime Normativo di Modificabilità di Tipo A (ID MO A) e parte in AE – Autostrade: Villa Lisardi

Proposte di modifica del PTCP - Livello Locale - Assetto Insediativo:

1) Villa Argenti: inserita la maggior parte dell'area in zona Insediamenti Diffusi in Regime Normativo di consolidamento e una piccola porzione in TU (ID MO A / ANI MA)
2) Villa Fanny: la parte più a valle già individuata con la zona ID MO A è da modificare in zona Tessuto Urbano (TU), mentre quella a monte rimane in zona IS MA;

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

Sistema del Verde Provinciale del PTC Metropolitano: solo per Villa Argenti, identificativo PTC Scheda n. 1.5_S_01 Villa Argenti.

5 - Disciplina delle destinazioni d'uso (Art. 13 l.r. 16/2008 e s.m.)	Categorie funzionali art.13, comma 1 l.r. 16/2008 e s.m. (richiamo normativo)	Funzioni principali previste	Funzioni complementari previste (max.% _____ rispetto alle funzioni principali dell'intervento)	Eventuali limitazioni di cui all'art. 13, comma 2, l.r. 16/2008 e s.m.	
				Per utilizzi all'interno della stessa categoria comma 1	Per assicurare la compatibilità degli interventi con la normativa di tutela dell'ambiente
	a) residenza **b)** turistico-ricettiva **c)** produttiva e direzionale **d)** commerciale **e)** rurale **f)** autorimesse e rimessaggi **g)** servizi	Residenza			
		Turistico – ricettiva			Escluse strutture ricettive all'aria aperta
		Servizi		Esclusi servizi speciali per le installazioni logistiche del trasporto pubblico, i macelli pubblici	
	Disciplina transitoria delle destinazioni d'uso esistenti in contrasto con quelle ammesse dal PUC: Per eventuali destinazioni d'uso oggi esistenti in contrasto con le funzioni principali ammesse è consentita la sola attività di manutenzione ordinaria e straordinaria senza ampliamento; in occasione della dismissione le destinazioni d'uso devono essere convertite nelle destinazioni d'uso ammesse.				

<table>
<tr><td></td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td>6 – Disciplina degli edifici di pregio da conservare</td><td>Disciplina degli edifici <u>urbani</u> di pregio:
all’interno dell’Ambito CE_TUP è presente un edificio così individuato per le proprie caratteristiche tipologiche, architettoniche e costruttive, di seguito denominato e individuato nella Tavola n. 5 della Struttura:

<u>Ambito CE_TUP</u>
n. 26 - Villa Lisardi
n. 38 – Complesso villa Fanny (proprietà Bolla-Pittaluga) costituito da tre immobili:
* Villa Fanny
* Dependance
* Casa del custode

Modalità di intervento: gli interventi ammessi e le relative modalità sono indicati nella SCHEDA individuata con stessa numerazione nell’ELABORATO - Edifici di pregio da conservare, parte integrante delle presenti Norme
Elementi descrittivi del profilo caratterizzante: si rimanda sempre ai contenuti dettagliati nella SCHEDA riferita all’edificio e contenuta nell’ELABORATO - Edifici di pregio da conservare, parte integrante delle presenti Norme.</td><td>Disciplina degli edifici <u>rurali</u> di pregio se presenti nell’Ambito: NON PERTINENTE

Modalità di intervento: //

Elementi descrittivi del profilo caratterizzante: //</td></tr>
<tr><td rowspan="3">7 - Disciplina degli interventi edilizi sugli edifici e sulle aree edificabili
(Art. 3 D.P.R. 380/2001 e s.m. e l.r. 16/2008 e s.m.)</td><td colspan="2">Prescrizioni generali:
Gli interventi ammessi nelle aree interessate da criticità idro-geomorfologiche come evidenziate nelle Tavola n. 9 e n. 12 della Struttura, sono disciplinati dagli artt. 3, 4 e 5 delle Norme Geologiche di attuazione del PUC.
Va osservato il Rapporto di permeabilità minima che deve essere in generale pari al 30 % dei mappali effettivamente interessati dagli interventi; la percentuale minima sale al 40% nelle aree soggette a vincolo idrogeologico e al 75% nelle aree di frana attiva e quiescente - Art. 1 delle Norme Geologiche di Attuazione.

Negli interventi di demolizione senza ricostruzione occorre l’obbligo di sistemazione dell’area demolita ed iscrizione della SL nel registro del credito edilizio.
Gli interventi comportanti modifiche esterne devono rispettare:
- I limiti di distanza dalle costruzioni e dalle strade;
- Gli allineamenti dell’aggregato edilizio preesistente e/o le linee di potenziale sviluppo del sedime originario dell’impianto edificato;
- L’altezza massima degli edifici adiacenti.
Tutti gli edifici interessati dal vincolo storico monumentale e quelli individuati come edifici di pregio potranno essere fatti oggetto solo di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia senza però operare modifiche alle strutture, alla sagoma, alle altezze, né la totale demolizione.</td></tr>
<tr><td colspan="2">Interventi consentiti</td></tr>
<tr><td colspan="2"><u>Attività edilizia libera</u> (art. 6, comma 1, D.P.R. 380/2001 e s.m. per le eventuali prescrizioni lett. e-ter): rapporto di permeabilità minima pari al 30 % dei mappali effettivamente interessati dagli interventi; la percentuale minima sale al 40% nelle aree soggette a vincolo idrogeologico e al 75% nelle aree di frana attiva e quiescente (Art. 1 delle Norme Geologiche di Attuazione).</td></tr>
</table>

	Manutenzione ordinaria: Si
	Eventuale disciplina dei mutamenti di destinazione d'uso senza opere edilizie (di cui all'art. 13bis l.r. 16/2008 e s.m.): SI, ma solo per la localizzazione delle funzioni principali ammesse.
	Manutenzione straordinaria (art. 3, comma 1, lett. b) D.P.R. 380/2001 e s.m.): SI 1) Senza frazionamento/accorpamento delle u.i.: SI 2) Con Frazionamento/accorpamento delle u.i.: SI- negli edifici esistenti, ferma restando la destinazione d'uso esistente ed ammessa tra le funzioni principali; nel caso in cui gli interventi portino alla creazione di nuove unità abitative, le stesse e quelle frazionate dovranno rispettare la superficie utile - SU > di 28 mq. per gli alloggi monolocale, SU > di 38 mq. per gli altri. - Senza modifiche alle strutture: SI - Con modifiche alle strutture: SI, fatta eccezione per gli edifici interessati dal vincolo storico monumentale e per quelli individuati come edifici di pregio;
	Restauro e risanamento conservativo (art. 3. Comma 1, lett. c) D.P.R. 380/2001 e s.m.): 1) Senza cambio d'uso: SI 2) Con cambio d'uso compatibile: SI 3) Senza modifiche alle strutture: SI 4) Con modifiche alle strutture: SI nel rispetto delle prescrizioni generali e fatta eccezione per gli edifici interessati dal vincolo storico monumentale e per quelli individuati come edifici di pregio;
	Ristrutturazione edilizia (art. 3, comma 1, lett. d), D.P.R. 380/2001 e s.m.) 1) Modifiche esterne: SI nel rispetto delle prescrizioni generali 2) Cambio d'uso con opere edilizie: SI nel rispetto delle prescrizioni generali 3) Demolizione e ricostruzione senza incremento volumetrico fatta eccezione per gli edifici interessati dal vincolo storico monumentale e per quelli individuati come edifici di pregio: - Con mantenimento della sagoma in presenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.: SI - Con modifica della sagoma e del relativo sedime in assenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.: SI nel rispetto delle prescrizioni generali e 4) Ripristino di edifici o parti di essi crollati o demoliti di cui è accertata la preesistente consistenza volumetrica (con i relativi parametri dimensionali): - Con mantenimento della sagoma originaria in presenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.: SI - Senza mantenimento della sagoma in assenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.: SI nel rispetto delle prescrizioni generali
	NUOVA COSTRUZIONE (art. 3, comma 1, lett. e), D.P.R. 380/2001 e s.m. ed art. 14 l.r. 16/2008 e s.m.) nel rispetto delle distanze minime di cui alla voce 30 del REC vigente e ai campi 14) e 15) 1) Ampliamento volumetrico di edificio esistente (nota: la volumetria dell'edificio è determinata ai sensi del REC) senza demolizione - max. 15% (non superiore al 20% ex art. 14, comma 2bis, l.r. 16/2008 e s.m.) - Ampliamento planimetrico: SI nel rispetto delle prescrizioni generali - Ampliamento planimetrico e altimetrico: SI nel rispetto delle prescrizioni generali - Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani: +1 piano nel rispetto dell'altezza massima degli edifici adiacenti e delle prescrizioni generali, fatta eccezione per gli edifici interessati dal vincolo storico monumentale e per quelli individuati come edifici di pregio; Ampliamenti volumetrici di edifici esistenti (nota: la volumetria dell'edificio è determinata ai sensi del REC) stabiliti dal PUC in misura superiore al 20% nel rispetto dei limiti di densità fondiaria massima stabiliti all'art. 10, comma 1, del Regolamento regionale 25 luglio 2017, n. 2, in funzione della tipologia

	dell'Ambito del PUC: NO 2) Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione <u>edifici residenziali</u> NO 3) Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione <u>pertinenze di edifici residenziali</u> NO 4) Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione <u>edifici non residenziali</u>: NO Gli incrementi volumetrici di edifici esistenti (nota: la volumetria dell'edificio è determinata ai sensi del REC) relativi agli interventi di ricostruzione di seguito indicati: - Densità fondiaria massima: 0,20 mq/mq 5) Ricostruzione per riqualificazione di <u>edifici residenziali suscettibili di demolizione</u>: - Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con eguale volumetria: SI nel rispetto delle prescrizioni generali - Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con incremento volumetrico max. 25 % di cui: - proprio 15%; - da credito edilizio 10%; - Ricostruzione dell'edificio esistente da demolire in altro lotto nello stesso Ambito: **a) trasferimento di volumetria demolita nello stesso Ambito urbanistico con incremento** max 25 % di cui - proprio 15%; - da credito edilizio 10%; **b) trasferimento di volumetria da altro Ambito edificato:** NO 6) Ricostruzione per riqualificazione di <u>edifici non residenziali suscettibili di demolizione</u>: SI solo per convertirli alla funzione residenziale - Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con eguale volumetria (spostamento dell'edificio nel lotto): SI - Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con incremento volumetrico: NO - Ricostruzione dell'edificio esistente da demolire in altro lotto nello stesso Ambito: NO 7) Costruzione di nuovi edifici (indicare i parametri urbanistici in funzione della destinazione d'uso e della modalità di intervento p.c.c./p.c.): NO 8) Ristrutturazione urbanistica (indicare i parametri urbanistici come per la voce 7 e le eventuali prescrizioni progettuali e prestazionali): NO
8 - Disciplina recupero sottotetti (art. 2 l.r. 24/2001 e s.m.)	NON AMMESSA
9 - Disciplina della quantificazione della superficie accessoria (Art. 67, c.1, l.r.16/2008 e s.m.)	Superficie accessoria realizzabile 30 % della SU (superficie utile)
10 – Disciplina delle pertinenze (staccate dall'edificio principale ai sensi dell'art. 17 l.r. 16/2008 e s.m.)	Volume chiuso max 45 mc (non superiore al 20% del volume dell'edificio principale e comunque non eccedente 45 mc per unità abitativa) Parametri edilizi: - **Altezza** max 3,00 m; - **Superficie coperta** max. 18 mq; - **Distanza max. dall'edificio principale:** 15 m; - **Caratteristiche costruttive:**

	• copertura a falde inclinate, o a falda unica se addossata a muro di fascia, con inclinazione superiore al 35% ed inferiore al 60% • manto di copertura in tegole marsigliesi o coppi rossi • struttura portante in muratura/pietra o in legno • tamponamenti in muratura intonacata / in pietra a vista / in tavole di legno rifinite con solo impregnante scuro serramenti ciechi in legno o grata lineare e regolare
11 – Disciplina degli impianti e locali tecnologici negli Ambiti con funzione produttiva (industria, direzionale, commerciale, rimessaggi)	NON PERTINENTE
12 – Disciplina dei parcheggi privati (art. 19 e art. 13, comma 1, lett. f), della l.r. 16/2008 e s.m.)	Parcheggi privati pertinenziali per interventi sugli edifici esistenti (art. 19, comma 6, l.r. 16/2008 e s.m.): Per gli interventi che comportino: **9) Aumento della superficie utile dell'edificio o delle singole unità immobiliari: dotazione** di un parcheggio di 12,50 mq. per ogni unità immobiliare nuova; laddove non sia possibile reperire tale dotazione è ammessa la corresponsione al Comune di una somma equivalente al valore medio di mercato predeterminato dal Comune e da destinare alla realizzazione di opere di urbanizzazione **10) Mutamento di destinazione d'uso degli immobili (nel caso in cui il fabbricato oggetto della sostituzione edilizia non sia già dotato di parcheggi e comunque in caso di incremento del carico urbanistico di cui all'art. 38 c. 1 L.R. 16/08 e s.m.i.):** **nella misura minima di:** • residenziale 3.50 mq ogni 10 mq di superficie utile* • edifici a carattere alberghiero, ed altre attrezzature ricettive, 1 posto auto (12.50 mq) per ogni camera ovvero ogni locale destinato a pernottamento; *laddove non sia possibile reperire tale dotazione è ammessa la corresponsione al Comune di una somma equivalente al valore medio di mercato predeterminato dal Comune e da destinare alla realizzazione di opere di urbanizzazione **11) Sostituzione edilizia dell'immobile originario (ai sensi dell'art. 14 L.R. 16/08): vedi** punti 1) e 2) nel caso in cui il fabbricato oggetto della sostituzione edilizia non sia già dotato di parcheggi **12) Caratteristiche costruttive:** - nel caso di parcheggio a raso deve essere realizzato mantenendo la permeabilità del terreno - nel caso di parcheggio fuori terra vedi disciplina punto 10) pertinenze con Superficie coperta max 30 mq. - nel caso di parcheggio in interrato obbligo di mantenere la struttura entro il profilo naturale del terreno con discostamento massimo di 0,50 m. con unico varco di accesso e copertura a verde Parcheggi privati non pertinenziali: NO **5)** Parametri dimensionali: **6)** Caratteristiche costruttive **In tutti i casi sopra indicati, la percorrenza massima pedonale tra gli edifici ed i relativi parcheggi come sopra dovuti, non può essere superiore a 500 m.**
13 - Incrementi volumetrico per risparmio energetico (art. 67, c.3, l.r. 16/2008 e s.m.)	E' riconosciuto un bonus volumetrico pari al 5% dell'esistente, come stabilito dal D Lgs n. 28/2011, art. 12 , nel caso di progetti di nuova costruzione per ampliamento di cui sopra, o di ristrutturazione edilizia integrale che assicurino copertura dei consumi di calore, elettricità e raffrescamento in misura superiore valori minimi obbligatori di legge nei seguenti termini: **1) Nuova costruzione per ampliamento:** percentuale da conseguire pari ad almeno il 30 % in più del minimo di legge (50 % dei consumi) **2) ristrutturazione edilizia integrale:** percentuale da conseguire pari ad almeno il 30 % in più del minimo di legge (50 % dei consumi)

14 - Distanze tra gli edifici (art. 18 l.r. 16/2008 e s.m. e art. 11 R.R. 2/2017)	Indicare le distanze, da misurare come indicato al punto 30 del Regolamento Edilizio, per gli interventi ammessi nell' Ambito comportanti incremento volumetrico e nuova costruzione: **DF - Distanza tra pareti finestrate** = 10.00 m., salvo il mantenimento delle distanze nelle porzioni ricostruite in conformità alla preesistenza, sempre nel rispetto delle prescrizioni generali **DC - Distanze dai confini =** 5,00 m. È ammessa la costruzione in aderenza al confine di proprietà se preesiste parete o porzione di parete in aderenza senza finestra, o in base a presentazione di progetto unitario per i fabbricati da realizzare in aderenza. È ammessa deroga alla distanza minima dei fabbricati dai confini di proprietà previo accordo tra le parti e nel rispetto delle disposizioni dettate in materia dal Codice Civile.
15 – Distanze delle costruzioni dalle strade (art. 12 R.R. 2/2017)	**DS – Distanze dalle strade** = m 5.00, salvo il mantenimento delle distanze nelle porzioni ricostruite in conformità alla preesistenza
16 – Asservimenti pregressi (art. 71 l.r. 16/2008 e s.m.)	NON PERTINENTE
17 – Regole per la qualità progettuale degli interventi.	**TIPOLOGIE EDILIZIE** Obbligo di mantenere la tipologia edilizia dell'edificio principale su cui si interviene **COPERTURE** A falde inclinate o a padiglione con pendenza compresa tra 25° e 35°; è vietato realizzare terrazze o coperture piane negli edifici storici che non li recassero all'origine. Non sono ammessi terrazzi ricavati entro le falde di copertura. Il manto di copertura dovrà essere in laterizio preferibilmente in coppi o tegole marsigliesi in laterizio. È obbligatorio l'uso dei coppi negli edifici vincolati. La struttura del tetto dovrà essere in legno, secondo la tradizione, con sporti contenuti entro un massimo di 0,50 m. Per illuminare i sottotetti potranno essere realizzate aperture raso falda di contenute dimensioni oppure abbaini con asse perpendicolare a quello longitudinale di falda, forma tradizionale, con larghezza massima di 1,20 mt. e colmo a quota inferiore a quello della falda interessata purché la superficie della proiezione di tali lucernai e abbaini non superi il 10% di quella della copertura. Sono ammesse coperture piane solo nel caso di terrazzi praticabili situati alla stessa quota dell'unità immobiliare a cui sono annessi. Le gronde e i pluviali devono essere in lamiera zincata o verniciata o in rame a sezione circolare. È ammessa l'installazione in aderenza o compresa nel manto di copertura, di pannelli solari o cellule fotovoltaiche, di estensione tale da lasciare a vista almeno 1 m del manto stesso lungo tutto il perimetro della falda. **CAMINI E SFIATI** Devono essere conservati i preesistenti in muratura ovvero ricostruiti in conformità agli originari, secondo i modelli tradizionali locali, a sezione quadrata in muratura intonacata e testa coperta in tegole in laterizio in sintonia con il manto di copertura. È altresì consentita l'installazione di camini prefabbricati in cotto di sezione rotonda o la costruzione di camini finiti al colmo con lastra di pietra sormontata da struttura piramidale di mattoni pieni. Non sono consentiti camini prefabbricati in cemento o metallo. **MURATURE IN PIETRA O MATTONI FINITE AD INTONACO** Gli intonaci esterni devono essere fatti con materiali e tecniche tradizionali cioè a base di malta di calce o equivalente, escludendo tipi di leganti che non permettano la traspirazione del muro e che non pregiudicano la buona aderenza dell'intonaco alla muratura. Gli intonaci sulle murature in pietra devono essere realizzati con una struttura stratificata costituita da:

- rinzaffo (primo strato di malta che si stende sul muro grezzo per livellarne la superficie);
- arricciatura (strato di intonaco contenente sabbia e calce grossolana che costituisce lo strato intermedio di malta il cui spessore regola l'assorbimento dell'umidità ruvido in superficie per consentire l'adesione dell'intonaco finale);
- arenino o intonachino (ultimo strato di malta idoneo a ricevere la pittura, da stendersi preferibilmente su due strati sottili per ridurre il fenomeno del ritiro e cavillature).

In particolare, negli edifici tipici è richiesto l'uso dell'intonaco finito in arenino oppure grezzo o rustico, frattazzato, costituito da un rinzaffo e da un secondo strato tirato a frattazzo rustico, che seguano l'andamento originario dei prospetti, pigmentato nelle tonalità dell'ocra chiaro. E' vietato l'intonaco strollato.

Le superfici intonacate e finite in arenino devono essere tinteggiate a calce o similari con colori a base di terre compresi nel repertorio della tradizione locale. È vietato il colore bianco.

È vietato l'impiego di qualsiasi pittura che non permetta la traspirazione del muro (pitture plastiche e quarzo, tinte sintetiche a base di anilina, ceramiche, granulati).

Possono essere utilizzate tecnologie tradizionali o moderne, purché con tinteggiatura non pellicolante, dei seguenti tipi:

- tinteggiatura "a fresco", su intonaco a calce mediante processo di carbonatazione, con utilizzo di pigmenti minerali (terre naturali e ossidi in soluzione acquosa);
- tinteggiatura a calce e pigmenti compatibili (esclusi i pigmenti organici) e con tecnica a "mezzo fresco";
- tinteggiatura a calce con leganti organici naturali (caseina, latte, ecc.) con tecnica "a secco" o a "finto fresco";
- tinteggiatura a calce con leganti organici sintetici (resina acrilica), con elevata permeabilità al vapor acqueo;
- tinteggiatura cementizia, per le parti decorative plastiche;
- tinteggiatura ai silicati monocomponenti stabilizzati;
- tinteggiatura ai silicati monocomponenti, additivati con polimeri, con elevata permeabilità al vapor acqueo.

Non sono permessi rivestimenti anche parziali in pietra o altri materiali, ad eccezione di zoccolature in materiale lapideo tradizionale e formate da lastre squadronate.

Le facciate nord rivestite a lastre di ardesia, secondo la tradizione, possono essere mantenute o finite ad intonaco in modo simile alle altre facciate del corpo edilizio.

Qualora la facciata sia dipinta oppure l'apparato decorativo storico sia ancora leggibile occorre effettuare una specifica indagine di rilievo e restituzione grafica a scala architettonica per ricavare i modelli decorativi per un ripristino consono al fine della ripresa del disegno originale.

È vietato realizzare qualsiasi disegno o elementi decorativi su facciate che non li recassero all'origine, ad eccezione di riquadrature alle finestre e alle porte in tinta chiara anche su facciate finite ad intonaco grezzo o rustico, con armonico rapporto cromatico come nella tradizione locale.

MURATURA IN PIETRA A FACCIA VISTA

Le facciate realizzate in pietra a vista devono essere mantenute e se necessitano di restauri, devono essere utilizzate tecniche e materiali originari:

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

BALCONI

Ammessi solo sulle pareti secondarie con profondità massima 1,00 m. e con lunghezza non superiore all'ampiezza della copertura aumentata della misura necessaria per la completa apertura delle persiane; non sono ammessi balconi estesi a tutto il fronte dell'edificio, da spigolo a spigolo, e con più di un accesso sullo stesso fronte; la distanza dagli spigoli della costruzione non deve essere inferiore a 30 cm.

Le mensole e le modanature dei balconi degli edifici esistenti vanno mantenute e recuperate senza alterazioni e semplificazioni di forme, materiali e colori.
È vietato sostituire le ringhiere d'epoca dei poggioli con altre di foggia e disegno diversi; qualora non sia possibile restaurarle vanno rifatte sul disegno e nei modi di quelle originarie. Sono comunque vietate ringhiere i cui montanti sporgano all'esterno rispetto al corrimano superiore.
Balconate a struttura lignea delle case rurali vanno mantenute e recuperate nei modi e nelle forme tradizionali; ove ciò non fosse possibile ed in generale, dovendo ripristinare una ringhiera di cui non esiste più traccia, questa dovrà avere struttura esile, in ferro battuto o in tondino di ferro verniciato nero ed un disegno semplicissimo che riprenda quello della tradizione locale.
Non ammessa la realizzazione di terrazze scoperte pavimentate.

VERANDE
Non ammesse

PORTICATI E LOGGE
Ammessi con pilastro minimo di 0,30 per 0,30 m, purché nel corpo dell'edificio o con aggetto non superiore a mt.1,20 e comunque nel rispetto degli allineamenti dell'aggregato edilizio preesistente. Non possono avere lunghezza superiore a quella del fronte sul quale sono installati.
Per i pilastri e la copertura devono essere impiegate le stesse caratteristiche (materiali e inclinazione) dell'edificio.
Le logge possono avere sia parapetti pieni sia aperti in armonia con l'edificio e nel rispetto delle prescrizioni previste per i balconi.

BUCATURE
Le bucature, hanno l'altezza armonicamente prevalente sulla larghezza secondo rapporti dimensionali tradizionalmente diffusi.
I contorni delle aperture (porte e finestre), ad eccezione dei davanzali e delle soglie, devono essere lasciati ad intonaco.
È consentita la riapertura di bucature già esistenti e tamponate (qualora risalenti all'impianto originario e successivamente tamponate). E' ammessa la realizzazione di nuove bucature solo se in asse con bucature preesistenti, nel rispetto degli allineamenti orizzontali esistenti e comunque di morfologia e dimensioni conformi a quella prevalente nell'edificio.
È possibile allargare bucature di dimensioni ridotte del tipo finestrini ad un'anta solo in caso di provata necessità di adeguamento igienico, utilizzando sempre dimensioni e forme della tradizione locale in armonia con le altre bucature dell'edificio. È obbligatorio la conservazione ed il ripristino dei portali in pietra esistenti con il riutilizzo degli elementi lapidei originari dell'architrave e degli stipiti.

SERRAMENTI
Porte di ingresso da mantenere/realizzare in legno sul modello di quelle esistenti ed eventualmente rivestite in lamiera con chiodi ribattuti, finite a cera al naturale o tinteggiate a smalto in tinte scure preferibilmente verde, marrone*. Sono consentite porte in profilato metallico o pvc tinteggiate a smalto in tinte scure preferibilmente verde, marrone. Sono pertanto vietati i portoncini in alluminio anodizzato, come pure qualsiasi materiale plastico. Sono ammesse seconde porte a vetri in legno da posizionarsi al filo interno.
Nel caso di accessi carrai sono ammesse porte (eventualmente anche basculanti) a una o più ante con struttura in ferro e lamierino e/o rivestite in legno, purché di disegno schematico e tinteggiate a smalto con colori scuri. Per vetrine e porte di accesso ai locali commerciali sono ammessi infissi in vetro e legno smaltati in colori scuri. A protezione sono consigliati gli scuri in legno verniciati secondo la tradizione, e sono ammessi cancelli in ferro come quelli consigliati per porte di accesso a fondi e magazzini.
Finestre da mantenere/realizzare in legno o altro materiale, purché di colore bianco, marrone scuro e/o tinta legno con telaio fisso alloggiato nella mezzeria del muro o a filo interno.
Persiane alla genovese in legno o alluminio con eventuale voletto rialzabile, tinteggiate in colore verde scuro o colori nella gamma della tradizione locale.
Gli scuri esterni in legno naturale devono essere in legno a vista se di castagno naturale o smaltati in verde o marrone scuro, vanno mantenuti nelle forme tradizionali (anta con faccia esterna liscia e telaio sulla faccia interna).
Sono vietati gli avvolgibili e le veneziane in plastica esterni; sono ammessi avvolgibili solo negli edifici esistenti tipo "condominio"; è concessa la protezione con inferriate fisse in tondini di ferro, verniciate nere o verde scuro, di disegno lineare, secondo la tradizione locale.

RIVESTIMENTI ESTERNI
Le zoccolature possono essere realizzate con lastre regolari di pietra della tradizione locale o finite ad intonaco con colorazione diversa da quella soprastante di facciata.

PENSILINE SOVRAPORTA
Ammesse con sporto non superiore a 1,20 m, con struttura a sbalzo in legno o in ferro battuto e manto di copertura in cotto come la copertura dell'edificio o in lastre trasparenti.

SOGLIE, PIANE, DAVANZALI
Da realizzarsi in pietra, secondo la tradizione.

CORNICI DI GRONDA
Cornice con modanatura alla genovese o sporto di gronda realizzato con tecnica tradizionale. Non ammessa la sporgenza della soletta in cls armato se non già esistente.
Negli edifici esistenti le cornici di gronda con modanature vanno mantenute e recuperate senza alterazioni e semplificazioni di forme, materiali e colori.

INSEGNE E TENDE IN EDIFICI
È consentita l'installazione di insegne per esercizi commerciali che dovranno essere di materiale, tipologia e dimensioni appropriate all'uso e comunque nel rispetto dei valori della tradizione locale e delle prescrizioni del vigente REC.
Le tende devono essere realizzate in conformità alle vigenti disposizioni del REC.

ELEMENTI TECNOLOGICI
Le canalizzazioni e gli impianti di rete devono essere installati sottotraccia.
Le antenne, le parabole e le apparecchiature per la climatizzazione dovranno essere conformi al REC vigente (artt. 103-104).

PERGOLATI E TETTOIE ESTERNE IN EDIFICI
I pergolati possono essere consentiti se di dimensioni e forme compatibili con gli edifici e comunque da realizzarsi esclusivamente con strutture in legno o in metallo verniciato. Non sono consentiti tamponamenti verticali né coperture orizzontali. Le tettoie esterne sono consentite se armonicamente inserite nel complesso dell'edificio. I pilastri e la copertura devono mantenere le stesse caratteristiche (materiali e inclinazioni) della copertura principale.

SCALE ESTERNE
Le scale di collegamento tra i terrazzamenti devono avere la scala aderente al muro di sostegno del terrazzamento, con la sola esclusione dei casi di percorso gradonato continuo inserito tra le fasce. Per le scale ed i percorsi è prescritto l'uso della pietra tradizionale.
La realizzazione di nuove scale esterne ai fabbricati è consentita unicamente su spazi privati ed è ammessa solo per raggiungere il piano primo. La rampa deve essere aderente al muro perimetrale dell'edificio; è vietata la costruzione di rampe perpendicolari al muro perimetrale. Le rampe devono essere sostenute da muratura (piena o con archi) ed è vietato l'impiego di solette a scalzo. Le pedate devono essere realizzate con materiali di tradizione locale, mentre le alzate possono essere semplicemente intonacate. La scelta del tipo di paramento della muratura è strettamente dipendente dal tipo di finitura esterna del fabbricato del quale fa parte la nuova scala.

PARCHEGGI
Interrati: fronte esterno senza cornicioni, con rivestimento in pietra o intonacato, adeguatamente raccordato con il profilo del terreno; prese d'aria opportunamente mitigate a verde. (Vedi scheda 6)
In struttura: da definirsi in sede di progetto e comunque con massimo 2 piani, varco di accesso unico, altezza massima interpiano < 2,5 mt.

PERTINENZE

tettoia: non ammesse

piccole serre a struttura interamente trasparente per attività di giardinaggio di superficie inferiore a 10 mq in terreni, di pertinenza dell'edificio, di superficie superiore a 100 mq

ARREDI DEGLI SPAZI ESTERNI

gazebo e pergolati: in legno senza copertura continua ad eccezione di tende, per il riparo dal sole di automezzi e persone

forni e barbecue: all'aperto, con eventuale copertura continua limitata alla sola attrezzatura da cottura, su struttura in legno aperta su tutti i lati altri tipi di pertinenze, rientranti nelle condizioni di cui alla definizione stabilita dalla L.R. 16/2008, sono ammesse senza particolari condizioni

Ripostigli per attrezzi: manufatti amovibili semplicemente ancorati al suolo, realizzati in legno per ricovero di attrezzi, con superficie coperta non superiore a 6.50 mq e altezza massima 2,30 m, copertura a falde ultimata in guaina o in lastre "onduline" di colore rosso mattone o testa di moro.

SISTEMAZIONE DELLE AREE LIBERE DA EDIFICI E DELLE AREE A VERDE

Riguardo alla componente vegetazionale, in attuazione anche delle disposizioni del PTC metropolitano - Organizzazione del Sistema del Verde in particolare per il Parco di Villa Argenti che ne fa parte, nonché per tutti e tre gli altri Ambiti CE TUP per i quali sono state riconosciute analoghe caratteristiche e significatività, gli interventi devono essere mirati alla manutenzione delle specie arboree presenti, salvo la necessità della loro sostituzione in conseguenza di fitopatie o per causa di tutela della pubblica incolumità.

Nella parte ovest del parco del CE TUP Villa Argenti, dove sono stati rilevati fattori di degrado, gli interventi devono essere mirati alla riqualificazione del bosco di abeti, attraverso puntuali azioni di diradamento; riguardo alla strutturazione deve essere sostanzialmente mantenuto l'equilibrio con gli elementi vegetazionali e devono essere riqualificati i percorsi carrabili e pedonali, gli spazi di sosta, nonché gli elementi di arredo (panchine, recinzioni, impianto di illuminazione), con particolare attenzione al restauro dell'area della peschiera e delle statue).

Analoghe attenzioni e modalità di intervento debbono essere applicate anche agli altri Ambiti CE_TUP individuati:

Le aree scoperte, non destinate a percorso di accesso, a piazzale di manovra o a parcheggio, devono essere sistemante a verde.

Devono essere realizzate opere di regimazione e smaltimento delle acque meteoriche.

Le aree scoperte degli accessi carrabili e dei parcheggi all'aperto devono essere sistemati in fondo naturale o autobloccanti forati o ghiaietto, con modificazioni del profilo preesistente non superiori a 1,00 m.

I giardini pertinenziali ai fabbricati in caso di intervento dovranno essere piantumati con essenze vegetazionali di analoga specie a quelle presenti nell'ambito CE_TUP.

Le recinzioni non devono compromettere la visuale libera del paesaggio: di forma semplice in legno o ferro battuto, possono posare su muretti bassi dell'altezza massima di mt 0,50 con soprastante elemento a giorno

Il parco del Castello di Borgo Fornari per le sue caratteristiche, per la varietà e l'interesse della componente vegetazionale, e per la sua collocazione risulta altresì idoneo alla realizzazione di un parco botanico che integri anche l'adiacente parco di Villa Carpaneto e il complesso scolastico, sede dell'Istituto Superiore "Primo Levi".

Piscine private: la formazione di piscine private è ammessa esclusivamente all'interno di un lotto sistemato a giardino di superficie non inferiore a mq 500 di pertinenza di edificio abitativo. L'area dello specchio acqueo non potrà eccedere i mq 40. La sezione della piscina dovrà essere contenuta preferibilmente nella linea di terreno preesistente; solo motivandone i vantaggi in termini paesaggistici è ammesso che la sezione della piscina possa essere emergente dal terreno naturale per un'altezza pari alla media dello sbancamento massimo che comporterebbe il completo rispetto della morfologia esistente, calcolato nella porzione soprastante il limite superiore della vasca, e comunque con il limite massimo di ml. 0.50.

La vasca dovrà avere tinte nella gamma dei colori verdi o sabbia.

I volumi tecnici necessari alla piscina devono essere compresi nella morfologia del terreno, limitati al solo contenimento delle apparecchiature strettamente necessarie al funzionamento della piscina stessa e comunque con dimensioni massime di ml 3.00 x 3.00. La necessità di realizzare volumi tecnici di superficie maggiora dovrà essere puntualmente e specificatamente dimostrata. Sono ammesse coperture solo a carattere provvisorio di

	protezione e poste al livello degli scolmatori. Obbligo di dotazione di impianto di depurazione e riciclo dell'acqua a ciclo chiuso **MOVIMENTI DI TERRA** Non sono ammessi interventi di modificazione del profilo del terreno preesistente con scostamenti superiori a 0,50 m. Devono essere curati i raccordi al terreno circostante e non interrotti i percorsi pedonali esistenti. Particolare attenzione dovrà essere posta alla salvaguardia delle alberature di medio ed alto fusto presenti che ove dovessero essere rimosse per esigenze fitologiche dovranno essere oggetto di sostituzione all'interno dell'ambito ai fini della compensazione dei valori d'immagine paesaggistica presenti. **VIABILITA' PRIVATA E ACCESSI** e) adeguamento della viabilità esistente e per consentire l'accesso carrabile e il servizio di soccorso di insediamenti esistenti con il conseguimento di una sezione complessivamente non superiore a 3,50 metri con fondo permeabile o stabilizzato (terra battuta, lastricato in materiali lapidei, acciottolato), fatta salva la possibilità per tratti limitati e con pendenza elevata di prevedere pavimentazioni impermeabili, opere di canalizzazione e raccolta delle acque, con limite per scavi/riporti (scostamento rispetto al profilo naturale del terreno) non superiori a 2,50 metri; f) nuovi tratti, a servizio di nuove costruzioni, di lunghezza non superiore a m. 100 dovranno avere le seguenti caratteristiche: - larghezza della carreggiata non superiore a m 2.50 escluse le cunette - pendenza massima 14%; pendenze maggiori sono ammesse fino ad un massimo del 20% per tratti di lunghezza non superiore a m 15.00, di accesso ai locali interrati o a singoli edifici - tracciato con andamento aderente alla morfologia del terreno esistente - modeste opere di contenimento con murature rivestite in pietra locale a corsi orizzontali, palificate o opere di ingegneria naturalistica - fondo stradale permeabile o stabilizzato (terra battuta, lastricato in materiali lapidei, acciottolato), fatta salva la possibilità per tratti limitati e con pendenza elevata di prevedere pavimentazioni impermeabili - l'accesso carrabile dovrà essere realizzato in conformità all'art. 68 del REC vigente
18 – Disciplina geologica e microzonazione sismica	CE TUP di Villa Argenti – porzione Sud interessata da una contenuta are inondabile; si applicano le limitazioni di cui all'Art 14 delle Norme Geologiche di Attuazione
19 – Misure di mitigazione ambientale indicate nel Rapporto ambientale, nell'eventuale Rapporto di Incidenza e derivanti dagli esiti delle pronunce ambientali.	**Elementi di mitigazione degli interventi derivanti dalla sintesi del Rapporto Ambientale**: Gli ambiti CE-TUP non sono interessati dalla RER o da elementi della Biodiversità
20 – Disciplina per il controllo dell'urbanizzazione in presenza di stabilimenti soggetti alle disposizioni del D.Lgs. 105/2015 (Rischio di incidente rilevante)	NON PERTINENTE
21 – Modalità di attuazione degli interventi (artt. 48, 49 l.r. 36/1997 e s.m.)	Tipo di Intervento: **Permesso di costruire convenzionato:** - per tutti gli interventi comportanti aumento dell'Unità di Carico Urbanistico (UCU), con applicazione dei parametri di cui al campo 22) - per la tipologia di convenzione si rimanda all'art. 33 delle Norme Generali. - per tutti gli interventi che interessano l'Organizzazione del Sistema del Verde metropolitano si rimanda art. 33 comma 6 delle Norme Generali

	Titolo diretto : per tutti i restanti interventi
22 - Dotazioni territoriali obbligatorie per interventi soggetti ad obbligo di convenzione urbanistica/atto unilaterale d'obbligo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione (R.R. 25 luglio 2017 n. 2, art. 5)	Tutti gli interventi comportanti aumento dell'Unità di Carico Urbanistico (UCU) dovranno prevedere, tramite stipula di apposita convenzione, il soddisfacimento di nuove dotazioni territoriali nella misura di 18 MQ/UCU. La tipologia delle dotazioni territoriali sarà da definirsi caso per caso con la Civica Amministrazione potendosi ammettere il ricorso alla monetizzazione nel caso di inidoneità delle aree per funzioni pubbliche, i cui proventi devono essere destinati ad un'opera pubblica individuata ed approvata dal Comune
23 – Interventi infrastrutturali e per dotazioni territoriali obbligatorie od aggiuntive in corso di realizzazione che interessano l'Ambito che il PUC conferma (numerazione ed identificazione dei tracciati/perimetri di intervento)	NON PERTINENTE
24– Quota di fabbisogno abitativo di residenza primaria da soddisfare nell'Ambito e la quota di superficie eventualmente da riservare alla realizzazione di ERS	NON PERTINENTE
25 – Elementi di flessibilità della disciplina urbanistico-edilizia dell'Ambito (art. 28, comma 4, l.r. 36/1997 e s.m.)	**Individuazione limiti di flessibilità per attuazione della disciplina dell'Ambito non incidenti sul carico insediativo e sul fabbisogno di dotazioni territoriali consistenti in indicazioni alternative relative a:** **1) perimetro dell'Ambito:** flessibilità ammessa in sede di redazione dei progetti sino ad un massimo di 2,00 m. per allineamento dei limiti delle particelle catastali **2) disciplina urbanistico-edilizia degli interventi ammessi:** NO **3) caratteristiche tipologico, formali e costruttive:** NO **4) disciplina geologica** NO **5) fabbisogno abitativo residenza primaria ed eventuali quote di superficie da riservare a ERS o a edilizia convenzionata:** NO **6) localizzazione e tipologia di servizi e infrastrutture:** non pertinente in quanto la localizzazione e la tipologia dei servizi è da definirsi in sede di presentazione del progetto di concerto con la Civica Amministrazione alla luce delle reali esigenze dell'ambito interessato dall'intervento **7) aree e casi soggetti a titolo edilizio convenzionato:** NO
26 – Assorbimento di SUA/PUO vigenti ed in corso di attuazione ricadenti nell'Ambito (numerazione ed identificazione del relativo perimetro)	NON PERTINENTE

AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE DEI TESSUTI URBANI E TESSUTI EDIFICATI CON CARATTERI ETEROGENEI – RQ TE

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

Sigla Ambito: RQ_TE

Riqualificazione

Localizzazione territoriale dell'Ambito: aree di fondovalle del Capoluogo (n. 6 ambiti, comprensivi di n. 4 sub-ambiti), della Località Isolabuona (n. 2 ambiti, comprensivi di n. 1 sub-ambito) e di Borgo Fornari (n. 6 ambiti, comprensivi di n. 4 sub-ambiti), localizzate prevalentemente lungo la Strada Statale SS 35.

Descrizione sintetica: l'ambito interessa tessuti urbani ed ambiti edificati con densità territoriale non inferiore a 0,43 mq/mq e superficie coperta dagli edifici non inferiore al 12,5% della superficie fondiaria, caratterizzati da disomogeneità dell'edificato e da un assetto urbanistico inadeguato, anche con presenza di scarsa qualità funzionale ed architettonica, degrado, carenza di accessibilità e dotazioni territoriali; sono stati puntualmente individuati alcuni sub-ambiti, aventi un indice proprio di edificabilità.

RQ_TE 01 – Capoluogo – Villavecchia

Superficie territoriale: 34.990 mq

Superficie lorda edifici esistenti: 16.056 mq

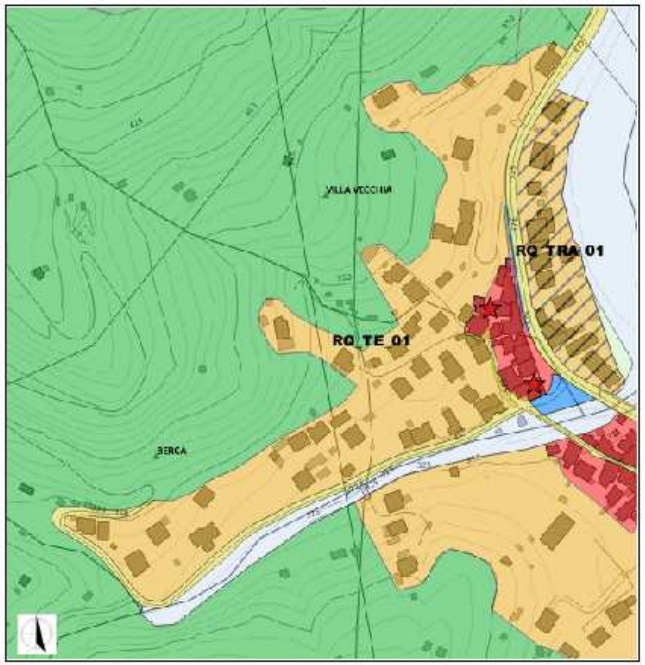
Densità territoriale esistente: 0,46 mq/mq [> 0,43]

Superficie fondiaria: 34.990 mq

Densità fondiaria esistente: 0,46 mq/mq [< 1,42]

S.C. >12,5% S.F. (19%)

Presenza di **SUB AMBITI:NO**



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

Zona tipo B

Zona tipo C i SUB AMBITI

RQ_TE 02 – Capoluogo – Cà dei Gatti

Superficie territoriale: 37.695 mq
Superficie lorda edifici esistenti : 27.834 mq
Densità territoriale esistente: 0,74 mq/mq [> 0,43]
Superficie fondiaria: 37.695 mq
Densità fondiaria esistente: 0,74 mq/mq [< 1,42]
S.C. >12,5% S.F. (21%)

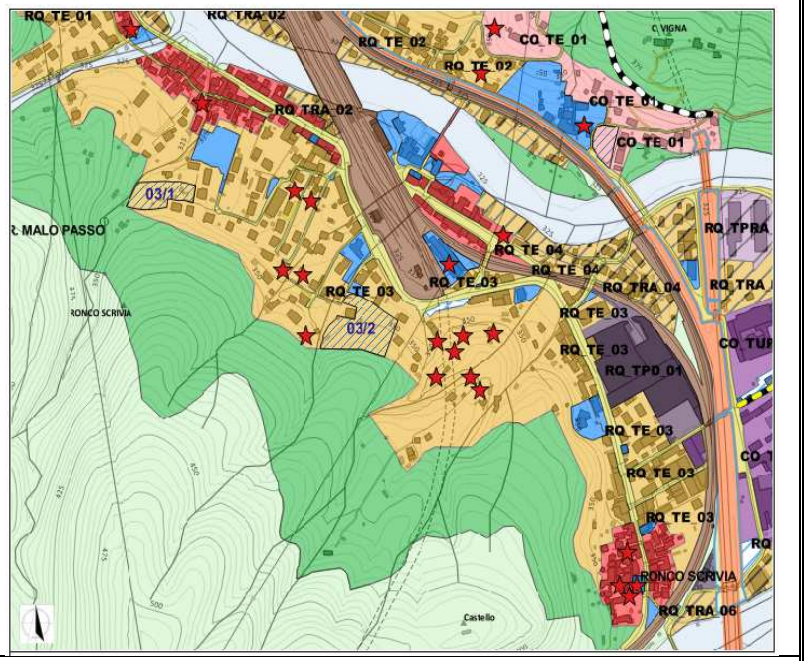
Presenza di **SUB AMBITI: NO**

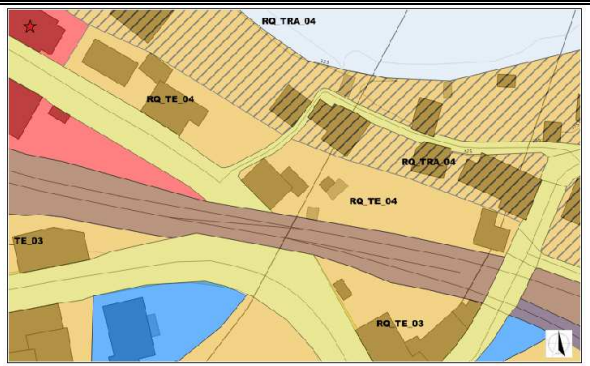
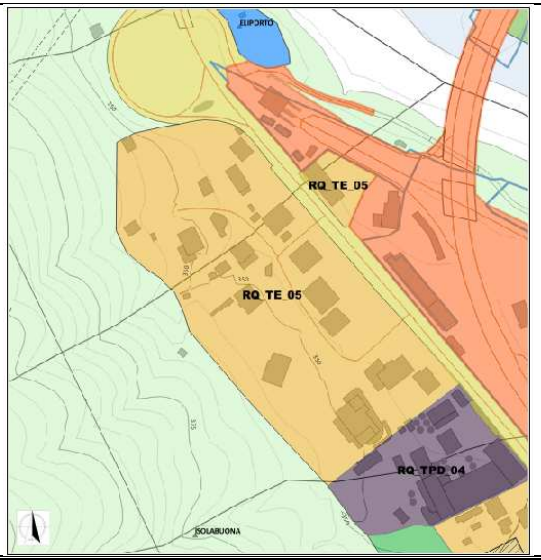


RQ_TE 03 – Capoluogo

Superficie territoriale: 208.121 mq
Superficie lorda edifici esistenti: 184.956 mq
Densità territoriale esistente: 0,89 mq/mq [> 0,43]
Superficie fondiaria: 208.121 mq
Densità fondiaria esistente: 0,89 mq/mq [< 1,42]
S.C. >12,5% S.F. (25%)

Presenza di **SUB AMBITI: n. 2**



	RQ_TE 04 – Capoluogo – Via Nazario Sauro Superficie territoriale: 2.454 mq Superficie lorda edifici esistenti: 1.925 mq Densità territoriale esistente: 0,78 mq/mq [> 0,43] Superficie fondiaria: 2.454 mq Densità fondiaria esistente: 0,78 mq/mq [< 1,42] S.C. >12,5% S.F. (25%) Presenza di **SUB AMBITI: NO**		
	RQ_TE 05 – Frazione Isolabuona Superficie territoriale: 29.293 mq Superficie lorda edifici esistenti : 12.767 mq Densità territoriale esistente: 0,44 mq/mq [> 0,43] Superficie fondiaria: 29.293 mq Densità fondiaria esistente: 0,44 mq/mq [< 1,42] S.C. >12,5% S.F. (16%) Presenza di **SUB AMBITI. NO**		

RQ_TE 06 – Frazione Isolabuona

Superficie territoriale: 47.825 mq

Superficie lorda edifici esistenti : 24.688 mq

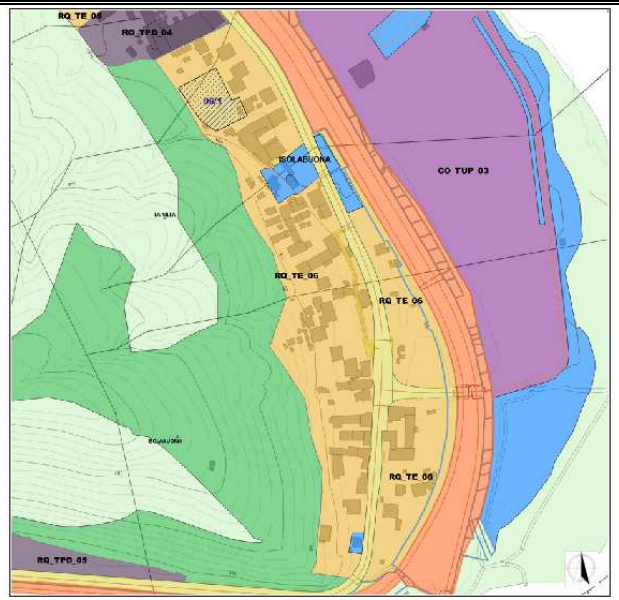
Densità territoriale esistente: 0,52 mq/mq [> 0,43]

Superficie fondiaria: 47.825 mq

Densità fondiaria esistente: 0,52 mq/mq [< 1,42]

S.C. >12,5% S.F. (21%)

Presenza di **SUB AMBITI: n.1**



RQ_TE 07 – Borgo Fornari - Via Mazzini

Superficie territoriale: 46.611 mq

Superficie lorda edifici esistenti : 21.561 mq

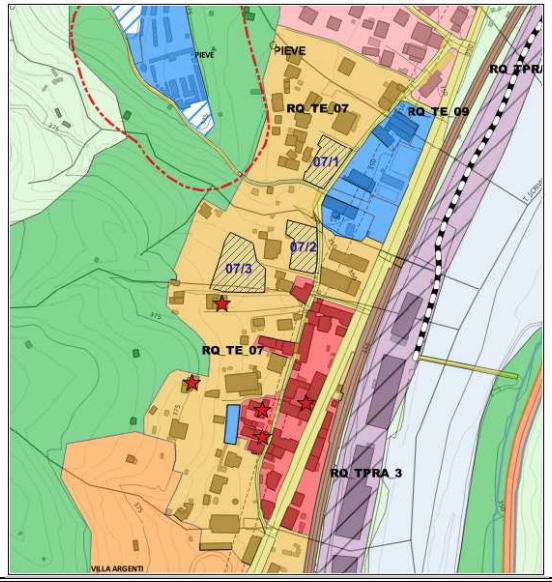
Densità territoriale esistente: 0,46 mq/mq [> 0,43]

Superficie fondiaria: 46.611 mq

Densità fondiaria esistente: 0,46 mq/mq [< 1,42]

S.C. >12,5% S.F. (18%)

Presenza di **SUB AMBITI: n.3**



RQ_TE 08 – Borgo Fornari – via IV Novembre

Superficie territoriale: 9.171 mq
Superficie lorda edifici esistenti : 8.037 mq
Densità territoriale esistente: 0,88 mq/mq [> 0,43]
Superficie fondiaria: 9.171 mq
Densità fondiaria esistente: 0,88 mq/mq [< 1,42]
S.C. >12,5% S.F. (30%)

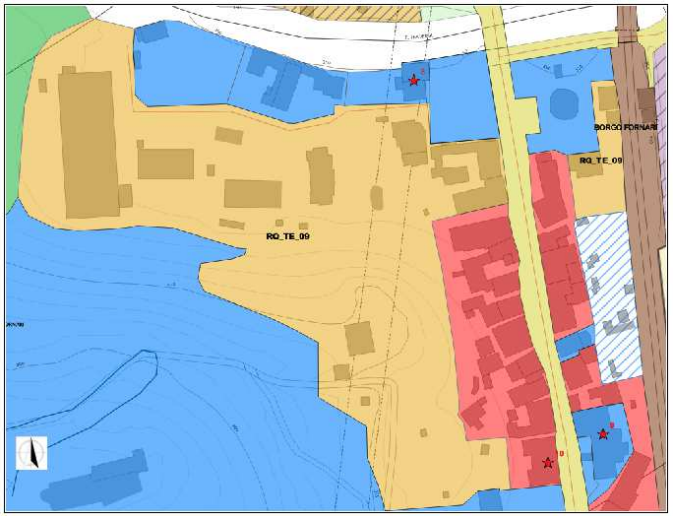
Presenza di **SUB AMBITI: NO**



RQ_TE 09 – Borgo Fornari – Piazza Carpaneto

Superficie territoriale: 24.223 mq
Superficie lorda edifici esistenti: 15.632 mq
Densità territoriale esistente: 0,64 mq/mq [> 0,43]
Superficie fondiaria: 24.223 mq
Densità fondiaria esistente: 0,64 mq/mq [< 1,42]
S.C. >12,5% S.F. (19%)

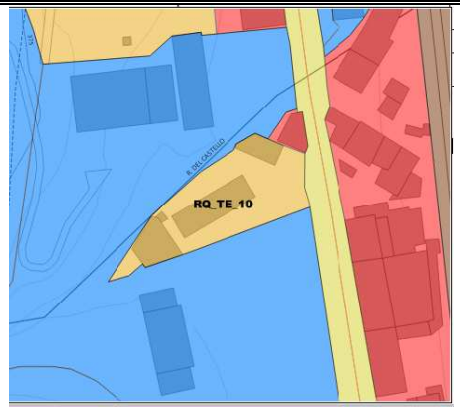
Presenza di **SUB AMBITI: NO**



RQ_TE 10 – Borgo Fornari – Corso Trento Trieste

Superficie territoriale: 1.417 mq
Superficie lorda edifici esistenti: 1.051 mq
Densità territoriale esistente: 0,74 mq/mq [> 0,43]
Superficie fondiaria: 1.417 mq
Densità fondiaria esistente: 0,74 mq/mq [< 1,42]
S.C. >12,5% S.F. (34%)

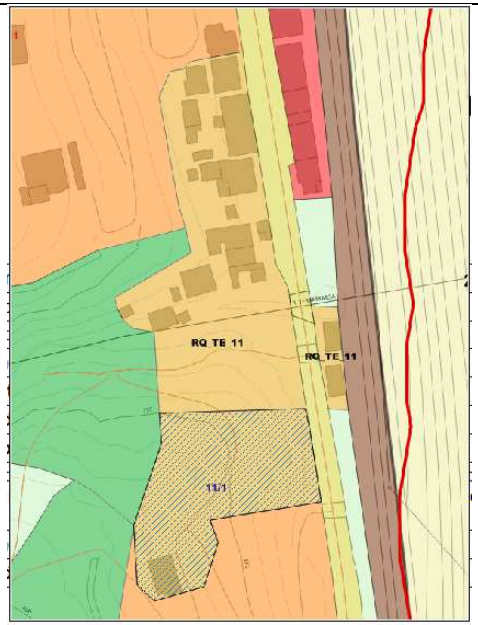
Presenza di **SUB AMBITI: NO**



RQ_TE 11 – Borgo Fornari – Corso Trento Trieste – Rio Terramarsa

Superficie territoriale: 9.399 mq
Superficie lorda edifici esistenti: 1.692 mq
Densità territoriale esistente: 0,40 mq/mq [> 0,43]
Superficie fondiaria: 9.399 mq
Densità fondiaria esistente: 0,40 mq/mq [< 1,42]
S.C. >12,5% S.F. (18%)

Presenza di **SUB AMBITI: n.1**



Superficie territoriale complessiva dell'Ambito RQ_TE : ST 451.200 mq (451.199 mq)
Stima della densità territoriale complessiva esistente al momento dell'adozione del PUC:
mq SU/mq St = 318.294 mq / 451.200mq = dt 0,70

Riferimento tipologie Ambiti art. 4 del R.R. n. 2 del 25 /07/2017 (Dotazioni territoriali e funzionali dei P.U.C.):
Ambito n. 9

2 - Vincoli e servitù operanti sull'Ambito:
Paesaggistico - monumentale: NO
Piano di Bacino - VBP: frana attiva solo in parte marginale dell' RQ_TE 03 - aree comunque non interessate da possibili edificazioni ;
fascia esondazione pericolosità molto elevata Ee: solo alcune porzioni degli Ambiti in quanto interessate dalla presenza di rivi secondari: RQ_TE 03 - RQ_TE 07;
fascia esondazione pericolosità elevata Eb: solo parte dell'Ambito RQ_TE 08 comunque non interessato da possibili edificazioni
Idrogeologico: ne sono interessati gli RQ_TE n 1 parte e i restanti RQ_TE nn. 07 - 08 - 09 - 10 - 11
ZSC: **NON PRESENTE**
Rispetto Cimiteriale: interessa in minima parte l'ambito RQ_TE 07
Rispetto Autostradale : interessa gli Ambiti RQ_TE_ 02 - RQ-TE_06
Rispetto Ferroviario (DPR 753/1980): interessa gli Ambiti RQ_TE 03 - RQ_TE 04 - RQ_TE 08 - RQ_TE 11
Rispetto Elettrodotto : parzialmente per gli RQ_TE 01
Rispetto Tutela assoluta acquiferi: NON PRESENTE

3 - Ambito territoriale P.T.C.P.

- **Regime Normativo del Livello Territoriale:** Ambito territoriale n. 58 - Alta Valle Scrivia - MODIFICABILITA'
- **Regime Normativo del Livello Locale - Assetto insediativo:**
  - Aree Urbane - Tessuto Urbano TU: ambiti RQ_TE 01 - RQ_TE 03 - RQ_TE 04 -
  - Insediamenti Diffusi in Regime Normativo di consolidamento ID CO e in parte AE – autostrade: ambito RQ_TE 02
  - Insediamenti Diffusi in Regime Normativo di Modificabilità di Tipo A: ambiti RQ_TE 06 - RQ_TE 07 - RQ_TE 08 - RQ_TE 10
  - Insediamenti Diffusi in Regime Normativo di Modificabilità di Tipo A: ambiti RQ_TE 05 - RQ_TE 09 - RQ_TE 11 che solo in piccole porzioni marginali e di confine ricadono in Aree Non Insediate in regime normativo di Mantenimento ANI MA

Proposte di modifica del PTCP - Livello Locale - Assetto Insediativo:
in ragione delle caratteristiche già attuali dei siti individuati come Ambiti di Riqualificazione si propone l'introduzione delle seguenti modifiche al PTCP, rappresentate graficamente sulle tavole 14 e 15

1) **RQ_TE 07 - Frazione Borgo Fornari - Via Mazzini:** per una porzione di territorio più prossima alla strada statale **modifica in TU** (ID-MO-A), mentre la parte in lieve risalita verso ovest **modifica in ID CO** (ID_MO_A) in continuità con le aree contermini che appartengono ad altri Ambiti per i quali si richiede analoga variante;
2) **RQ_TE 08 - Frazione Borgo Fornari - Via IV Novembre: modifica in TU** (ID-MO-A)
3) **RQ_TE 09 - Frazione Borgo Fornari - Piazza Carpaneto:** per una porzione di territorio più prossima alla strada statale **modifica in TU** (ID-MO-A), mentre la parte in lieve risalita verso ovest **modifica in ID CO** (ID_MO_A) in continuità con le aree contermini che appartengono ad altri Ambiti per i quali si richiede analoga variante.

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

5 - Disciplina delle destinazioni d'uso (Art. 13 l.r. 16/2008 e s.m.)	**Categorie funzionali art.13, comma 1 l.r. 16/2008 e s.m. (richiamo normativo)**	**Funzioni principali previste**	**Funzioni complementari previste**	**Eventuali limitazioni di cui all'art. 13, comma 2, l.r. 16/2008 e s.m.**	
				Per utilizzi all'interno della stessa categoria comma 1	**Per assicurare la compatibilità degli interventi con la normativa di tutela dell'ambiente**
	h)residenza	Residenza			
	i) turistico-ricettiva **j) produttiva e direzionale**	Turistico - ricettiva			Escluse strutture ricettive all'aria aperta

<table>
<tr><td rowspan="5"></td><td rowspan="5">k) commerciale
l) rurale
m) autorimesse e rimessaggi
n) servizi</td><td>Produttiva e Direzionale</td><td></td><td>Solo artigianato di produzione di beni e servizi e direzionale</td><td>Escluse tutte le altre attività dell’art. 13, c. 1 lett. c della l.r. 16/2008 e sm.</td></tr>
<tr><td>Commerciale</td><td></td><td>Solo esercizi di vicinato</td><td></td></tr>
<tr><td>Autorimesse</td><td></td><td>Solo autorimesse, box e parcheggi</td><td>Esclusi i rimessaggi e depositi all’aperto</td></tr>
<tr><td>Servizi</td><td></td><td>Esclusi servizi speciali per le installazioni logistiche del trasporto pubblico, i macelli pubblici</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="5">Disciplina transitoria delle destinazioni d’uso esistenti in contrasto con quelle ammesse dal PUC:
Per eventuali destinazioni d’uso oggi esistenti in contrasto con le funzioni principali ammesse è consentita la sola attività di manutenzione ordinaria e straordinaria senza ampliamento; in occasione della dismissione le destinazioni d’uso devono essere convertite nelle destinazioni d’uso ammesse.</td></tr>
<tr><td>6 – Disciplina degli edifici di pregio da conservare
• TAVOLA n. 5 - EDIFICI DI PREGIO DA CONSERVARE
• Singole SCHEDE contenute in ELABORATO - “Edifici di pregio da conservare”</td><td colspan="4">Disciplina degli edifici <u>urbani</u> di pregio:
all’interno degli ambiti RQ_TE sono presenti alcuni edifici così individuati per le loro caratteristiche tipologiche, architettoniche e costruttive, di seguito elencati ed individuati nella Tavola n. 5 della Struttura :
<u>Ambito RQ TE 01</u>
n. 8 – Villa Carminati
n. 9 – Villa Volpara
n. 10 – Villa via G Verdi 20
n. 11 – Villa ex Pippo
n. 12 – Villa Maria
n. 15 – Villa via privata Villini 9
n. 16 - Villa Segalerba
n. 17 – Villa c.so Italia 283
n. 18 – Villa via privata Villini 15
n. 19 – Villa via privata Villini 17
n. 20 - Villa via privata Villini 16
n. 21 – Villa via privata Villini 19
<u>Ambito RQ TE 02</u>
n. 6 – Villa Cambiagio - via Cambiagio n. 13
<u>Ambito RQ TE 07</u>
n. 28 - Edificio porzione di schiera Via Mazzini
n. 30 -Villa Pittaluga

Modalità di intervento: gli interventi ammessi e le relative modalità sono indicati nelle SCHEDE ciascuna individuata con stessa numerazione nell’ELABORATO - Edifici di pregio da conservare, parte integrante delle presenti Norme</td><td colspan="2">Disciplina degli edifici <u>rurali</u> di pregio se presenti nell’Ambito:
all’interno dell’Ambito RQ_TE 01 è presente un edificio che seppure inserito in un contesto urbano presenta ancora le caratteristiche proprie degli edifici rurali, in ragione delle proprie caratteristiche tipologiche e costruttive, di seguito denominato e individuato nella Tavola n. 5 della Struttura:
<u>Ambito RQ TE 01</u>
n. 3 – ex fabbricato rurale

Modalità di intervento: gli interventi ammessi e le relative modalità sono indicati nella SCHEDA, individuata con stessa numerazione nell’ELABORATO - Edifici di pregio da conservare, parte integrante delle presenti Norme

Elementi descrittivi del profilo caratterizzante: si rimanda sempre ai contenuti dettagliati nella SCHEDA riferita all’edificio e contenuta nell’ ELABORATO - Edifici di pregio da conservare, parte integrante delle presenti Norme.</td></tr>
</table>

	Elementi descrittivi del profilo caratterizzante: si rimanda sempre ai contenuti dettagliati nelle **SCHEDE** riferita a ciascun edificio e contenute nell' **ELABORATO - *Edifici di pregio da conservare,*** parte integrante delle presenti Norme.	
7 - Disciplina degli interventi edilizi sugli edifici e sulle aree edificabili (Art. 3 D.P.R. 380/2001 e s.m. e l.r. 16/2008 e s.m.)	**Prescrizioni generali:** Gli interventi ammessi nelle aree interessate da criticità idro-geomorfologiche come evidenziate nelle Tavola n. 9 e n. 12 della Struttura, sono disciplinati dagli artt. 3, 4 e 5 delle Norme Geologiche di attuazione del PUC. Va osservato il Rapporto di permeabilità minima che deve essere in generale pari al 30 % dei mappali effettivamente interessati dagli interventi; la percentuale minima sale al 40% nelle aree soggette a vincolo idrogeologico e al 75% nelle aree di frana attiva e quiescente - Art. 1 delle Norme Geologiche di Attuazione. Negli interventi di demolizione senza ricostruzione occorre l'obbligo di sistemazione dell'area demolita in conformità alle regole campo 17) ed iscrizione della SL nel registro del credito edilizio. Gli interventi di riqualificazioni che propongono opere di cui all'art. 39 delle Norme Generali sono applicabili gli incentivi indicati al medesimo art. 39.	
	Interventi consentiti	
	<u>Attività edilizia libera</u> (art. 6, comma 1, D.P.R. 380/2001 e s.m. per le eventuali prescrizioni lett. e-ter): rapporto di permeabilità minima pari al 30 % dei mappali effettivamente interessati dagli interventi; la percentuale minima sale al 40% nelle aree soggette a vincolo idrogeologico e al 75% nelle aree di frana attiva e quiescente (Art. 1 delle Norme Geologiche di Attuazione).	
	<u>Manutenzione ordinaria</u>: SI	
	Eventuale disciplina dei mutamenti di destinazione d'uso senza opere edilizie (di cui all'art. 13bis l.r. 16/2008 e s.m.): SI, solo per la localizzazione delle funzioni principali ammesse. Per la destinazione commerciale (vicinato) solo se localizzata ai piani terra nei fabbricati esistenti prossimi alle viabilità pubbliche.	
	<u>Manutenzione straordinaria</u> (art. 3, comma 1, lett. b) D.P.R. 380/2001 e s.m.): SI **1) Senza Frazionamento / accorpamento delle u.i:** SI **2) Frazionamento e/o accorpamento delle u.i.:** SI negli edifici esistenti, ferma restando la destinazione d'uso esistente ed ammessa tra le funzioni principali; nel caso in cui gli interventi portino alla creazione di nuove unità abitative, le stesse e quelle frazionate dovranno rispettare la superficie utile - SU > di 28 mq. per gli alloggi monolocale, SU > di 38 mq. per gli altri.	
	<u>Restauro e risanamento conservativo</u> (art. 3. Comma 1, lett. c) D.P.R. 380/2001 e s.m.) **Senza cambio d'uso**: SI **Cambio d'uso compatibile:** SI, per modifica della funzione presente verso le funzioni principali previste per l'ambito, anche con modifiche alle strutture	

	<u>Ristrutturazione edilizia</u> (art. 3, comma 1, lett. d), D.P.R. 380/2001 e s.m.) **1) Modifiche esterne:** SI **2) Cambio d'uso con opere edilizie:** SI **3) Demolizione e ricostruzione senza incremento volumetrico:** - **Con mantenimento della sagoma in presenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.:** SI - **Con modifica della sagoma e del relativo sedime in assenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.:** SI **4) Ripristino di edifici o parti di essi crollati o demoliti di cui è accertata la preesistente consistenza volumetrica (con i relativi parametri dimensionali):** - **Con mantenimento della sagoma originaria in presenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.:** SI - **Senza mantenimento della sagoma in assenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.:** SI
	<u>NUOVA COSTRUZIONE</u> (art. 3, comma 1, lett. e), D.P.R. 380/2001 e s.m. ed art. 14 l.r. 16/2008 e s.m.) nel rispetto delle distanze minime di cui alla voce 30 del REC vigente e ai campi 14) e 15) **1) Ampliamento volumetrico di edificio esistente (volumetria dell'edificio è determinata ai sensi del REC) senza demolizione** - max. 15 % solo per le funzioni principali ammesse - **Ampliamento planimetrico:** SI con osservanza delle distanze da strade e costruzioni - **Ampliamento planimetrico e altimetrico:** SI con osservanza delle distanze da strade e costruzioni e dell'altezza massima delle costruzioni esistenti nell'ambito - **Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani:** SI con osservanza dell'altezza massima / n. massimo di piani delle costruzioni esistenti al contorno **<u>Ampliamenti volumetrici di edifici esistenti (nota: la volumetria dell'edificio è determinata ai sensi del REC) stabiliti dal PUC in misura superiore al 20%</u> nel rispetto dei limiti di densità fondiaria massima stabiliti all'art. 10, comma 1, del Regolamento regionale 25 luglio 2017, n. 2, in funzione della tipologia dell'Ambito del PUC:** - **Densità fondiaria massima:** 1,00 mq/mq/ per tutti gli ambiti RQ_TE **2) Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione <u>edifici residenziali</u>** max. 30%, di cui: - proprio 10%; - da credito edilizio 20 % - **Ampliamento planimetrico:** SI, con osservanza delle distanze da strade e costruzioni - **Ampliamento planimetrico e altimetrico:** SI con osservanza delle distanze da strade e costruzioni e dell'altezza massima delle costruzioni esistenti al contorno - **Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani:** SI con osservanza dell'altezza massima delle costruzioni esistenti nell'ambito e del numero massimo di piani presenti al contorno **3) Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione <u>pertinenze di edifici residenziali</u>** max.21 %, di cui: - proprio 5 %; - da credito edilizio: 16 % - **Ampliamento planimetrico:** SI con osservanza delle distanze da strade e costruzioni - **Ampliamento planimetrico e altimetrico:** SI con osservanza delle distanze da strade e costruzioni e dell'altezza massima della pertinenza - **Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani:** NO **4) Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione <u>edifici non residenziali</u>:** SI max. 30 %, di cui: - proprio 10%; - da credito edilizio: 20% - **Ampliamento planimetrico:** SI con osservanza delle distanze da strade e costruzioni - **Ampliamento planimetrico e altimetrico:** SI con osservanza delle distanze da strade e costruzioni e dell'altezza massima delle costruzioni esistenti

al contorno

- **Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani:** SI con osservanza dell'altezza massima delle costruzioni esistenti nell'ambito e del numero massimo di piani presenti al contorno

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

- **Densità fondiaria massima:** 1,00 mq/mq per tutti gli ambiti RQ_TE

5) Ricostruzione per riqualificazione di edifici residenziali suscettibili di demolizione: ammessa per singoli edifici prevalentemente residenziali, esistenti alla data di entrata in vigore del PUC, che necessitano di interventi di riqualificazione urbanistica, architettonica e/o ambientale:

- **Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con eguale volumetria (spostamento dell'edificio nel lotto):** SI
- **Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con incremento volumetrico** solo se aventi una volumetria non superiore a 2.500 metri cubi**:** SI max. 35 % di cui: - proprio 15% - da credito edilizio 20 %;
- **Ricostruzione dell'edificio esistente da demolire in altro lotto nello stesso Ambito** solo se aventi una volumetria non superiore a 2.500 metri cubi**:**

  a) trasferimento di volumetria demolita nello stesso Ambito urbanistico con incremento: max 40 % di cui: proprio 15% - da credito edilizio 25%;

  b) trasferimento di volumetria da altro Ambito edificato con incremento max 50 % di cui: proprio 15% - da credito edilizio 35% così articolate:

RQ_TE 01 / RQ_TE 02 / RQ_TE 03 / RQ_TE 04: potranno essere ricostruite in questi le volumetrie e i crediti derivanti dagli ambiti edificati RQ_TRA / RQ_TE / CO_TE / CE_TSU / CE_TSI del Capoluogo,

RQ_TE 05 / RQ_TE 06: potranno essere ricostruite le volumetrie e i crediti derivanti dagli ambiti edificati RQ_TRA / RQ_TE / CE_TSU / CE_TUP del Capoluogo e della Frazione Isolabuona

RQ_TE 07 / RQ_TE 08 / RQ_TE 09 / RQ_TE 10 / RQ_TE 11: potranno essere ricostruite le volumetrie e i crediti derivanti dagli ambiti edificati RQ_TRA / RQ_TE / CE_TSU / della Frazione di Borgo Fornari

È ammessa in tutti l'Ambito RQ_TE la possibilità di ricostruire le superfici degli edifici produttivi presenti negli ambiti RQ_TPRA con cambio della destinazione d'uso in residenza con la riduzione di tale superficie del 30%.

- Al fine di conservare il patrimonio edilizio di valore storico-documentale, **in luogo della demolizione, il relativo progetto di restauro conservativo genera una quantità di S.L. corrispondente al sedime lordo della costruzione**, che costituisce credito edilizio iscrivibile nell'apposito Registro comunale di cui agli artt. 35 e 37 al momento della comunicazione di ultimazione dei lavori di restauro.

6) Ricostruzione per riqualificazione di edifici non residenziali suscettibili di demolizione: SI con conversione nelle funzioni principali ammesse

- **Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con eguale volumetria (spostamento dell'edificio nel lotto):** SI
- **Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con incremento volumetrico** solo se aventi una volumetria non superiore a 2.500 metri cubi**:** SI max. 35% di cui:
  - proprio 10 % - da credito edilizio 25 %;
- **Ricostruzione dell'edificio esistente da demolire in altro lotto nello stesso Ambito** solo se aventi una volumetria non superiore a 2.500 metri cubi**:**

  a) trasferimento di volumetria demolita dallo stesso Ambito urbanistico con incremento max 35 % di cui:
  - proprio 10 % - da credito edilizio 25 %;

  b) trasferimento di volumetria demolita da altro Ambito urbanistico con incremento max 35 % di cui:
  - proprio 15 % - da credito edilizio 20%;

per le volumetrie derivanti dagli ambiti ubicati nelle aree indicate al precedente punto 5

- Al fine di conservare il patrimonio edilizio di valore storico-documentale, **in luogo della demolizione, il relativo progetto di restauro conservativo genera una quantità di S.L. corrispondente al sedime lordo della costruzione**, che costituisce credito edilizio iscrivibile nell'apposito Registro comunale di cui agli artt.35 e 37 al momento della comunicazione di ultimazione dei lavori di restauro

7) Costruzione di nuovi edifici - parametri urbanistici da applicarsi in ciascun AMBITO RQ_TE e nei relativi SUB AMBITI ove individuati nella Struttura

Gli **Ambiti RQ_TE** - fatta eccezione per i SUB AMBITI individuati con puntuali motivazioni di incentivo alla riqualificazione dei siti - non sono dotati di Indice di fabbricabilità; pertanto

- la realizzazione di nuovi edifici autonomi o ampliamenti dell'esistente qualificabili come nuova costruzione è consentita esclusivamente con applicazione dei parametri di cui ai precedenti punti della "Nuova Costruzione", privilegiando il recupero delle S.U. derivanti da demolizioni di edifici incongrui presenti anche in altri ambiti - come indicati al precedente punto 5) - e/o dal recupero del credito edilizio ;
- i fabbricati nuovi autonomi da realizzarsi nelle porosità esistenti attraverso le modalità di trasferimento di cui sopra dovranno avere ingombro planimetrico, numero di piani e altezza massima coerenti con quelli dei fabbricati limitrofi e con rispetto delle distanze dalle pareti finestrate, dai confini e dalle strade.

Si riportano di seguito i parametri e le conseguenti potenzialità previste e realizzabili nei **SUB AMBITI individuati negli RQ_TE 03, 06, 07 e 11:**

Ambito **RQ_TE 03 : Capoluogo** - n. 2 SUB AMBITI

Densità Fondiaria complessiva a progetto : 1,20 mq/mq (< 1,42 mq/mq)

- Indice di permeabilità minimo pari al 30% vedi ART 1 delle Norme Geologiche di attuazione; I sub ambiti non sono soggetti a limitazioni d'uso di cui agli ARTT 10-11-12-13-14-15 delle Norme Geologiche di Attuazione

- **All'interno dei 2 SUB AMBITI :**

SUB-AMBITO RQ_TE 03/1	**SUB-AMBITO CO_TE 03/2**
Superficie sub-ambito mq. 3.890 Indice di Edificabilità Fondiario mq./mq. 0,07 (n.4 REC) Superficie Utile max mq. 272 di cui 30% derivante da interventi di riqualificazione (demolizione e ricostruzione) negli ambiti RQ_TE, RQ_TRA, CE_TSU In assenza di SL derivante da tali interventi di riqualificazione è realizzabile il 70% della SU max. - 190 mq. UCU di progetto n. 8 (da 70% della SU Max) N. piani fuori terra : 2 Altezza edificio max : m. 6,50 Superficie destinata a servizi da realizzare mq. 144	Superficie sub-ambito mq. 7.267 Indice di Edificabilità Fondiario mq./mq. 0,07 (n.4 REC) Superficie Utile max mq. 508 di cui 30% derivante da interventi di riqualificazione (demolizione e ricostruzione) negli ambiti RQ_TE, RQ_TRA, CE_TSU In assenza di SL derivante da tali interventi di riqualificazione è realizzabile il 70% della SU max. pari a 355 mq. UCU di progetto n. 14 (da 70% della SU Max) N. piani fuori terra: 2 Altezza edificio max : m. 6,50 Superficie destinata a servizi da realizzare mq. 126

Finalità della riqualificazione: per assicurare la riqualificazione del sub Ambito RQ_TE_ 03/1 è prevista la demolizione dei fabbricati incongrui rispetto alla funzione residenziale della zona in moda da integrarla e armonizzarla con il restante tessuto urbano; tali demolizioni debbono avvenire preventivamente al rilascio del titolo relativo all'avvio delle nuove opere previste dal PUC. La realizzazione della nuova S.U. è subordinata altresì all'esecuzione dell'intervento di riqualificazione di un'area all'interno del parco Ghersi mediante piantumazione con siepi ed essenze arbustive, installazione di recinzioni e parapetti di sicurezza.	**Finalità della riqualificazione:** per assicurare la riqualificazione del sub Ambito RQ_TE_ 03/2 è prevista la realizzazione di un intervento di miglioramento e di ampliamento dell'esistente parcheggio comunale, sia in termini di dotazioni urbanistiche che di sicurezza e confort ambientale. Le opere consistono nell'esecuzione di strutture di sostegno, recinzioni, pavimentazioni ed estensione della rete di pubblica illuminazione con dotazione di nuovi punti luce, compresi i sostegni ed i corpi illuminanti.

Ambito **RQ_TE 06 : Frazione Isolabuona** - n. 1 SUB AMBITI

Densità Fondiaria complessiva a progetto : 0,71 mq/mq (< 1,42 mq/mq)

- Indice di permeabilità minimo pari al 30% vedi ART 1 delle Norme Geologiche di attuazione; Il sub ambito non è soggetto a limitazioni di cui agli ARTT 10-11-12-13-14-15 delle Norme Geologiche di Attuazione

- **All'interno del SUB AMBITI :**

SUB-AMBITO RQ_TE 06/1

Superficie sub-ambito mq. 1.890
Indice di Edificabilità Fondiario mq./mq. 0,16 (n.4 REC)
Superficie Utile max mq. 302 di cui
30% derivante da interventi di riqualificazione (demolizione e ricostruzione)
negli ambiti RQ_TE, RQ_TRA, CE_TSU
In assenza di SL derivante da tali interventi di
riqualificazione è realizzabile il 70% della SU max. - 210 mq.
UCU di progetto n. 8 (da 70% della SU Max)
N. piani fuori terra : 2
Altezza edificio max : m. 6,50
Superficie destinata a servizi da realizzare mq. 144

Finalità della riqualificazione:
per assicurare la riqualificazione RQ_TE_ 07 è prevista la realizzazione di un intervento di miglioramento e di ampliamento dell'esistente parcheggio comunale sia in termini di dotazioni urbanistiche che di sicurezza e confort ambientale.
Le opere consistono nell'esecuzione di pavimentazione, recinzione ed estensione della rete di pubblica illuminazione con dotazione di nuovi punti luce, compresi i sostegni ed i corpi illuminanti.

Ambito **RQ_TE 07 : Frazione Borgo Fornari - Via Mazzini** - n. 3 SUB AMBITI

Densità Fondiaria complessiva a progetto : 0,64 mq/mq (< 1,42 mq/mq)

- Indice di permeabilità minimo pari al 30%-50% vedi ART 1 delle Norme Geologiche di attuazione; I sub ambiti non sono soggetti a limitazioni di cui agli ARTT 10-11-12-13-14-15 delle Norme Geologiche di Attuazione ad eccezione del vertice NE del 07/3 compreso in zona esondabile di cui all'Art 11.

- **All'interno dei 3 SUB AMBITI :**

SUB-AMBITO RQ_TE 07/1 Superficie sub-ambito mq. 1.111 Indice di Edificabilità Fondiario mq./mq. 0,12 (n.4 REC) Superficie Utile max mq. 133 di cui 30% derivante da interventi di riqualificazione (demolizione e ricostruzione) negli ambito RQ_TE, RQ_TRA, CE_TSU In assenza di SL derivante da tali interventi di riqualificazione è realizzabile il 70% della SU max. - 93 mq. UCU di progetto n. 4 (da 70% della SU Max) N. piani fuori terra : 2 Altezza edificio max : m. 6,50 Superficie destinata a servizi da realizzare mq. 72	**SUB-AMBITO CO_TE 07/2** Superficie sub-ambito mq. 1.059 Indice di Edificabilità Fondiario mq./mq. 0,12 (n.4 REC) Superficie Utile max mq. 127 di cui 30% derivante da interventi di riqualificazione (demolizione e ricostruzione) negli ambito RQ_TE, RQ_TRA, CE_TSU In assenza di SL derivante da tali interventi di riqualificazione è realizzabile il 70% della SU max. pari a 85 mq. UCU di progetto n. 3 (da 70% della SU Max) N. piani fuori terra : 2 Altezza edificio max : m. 6,50 Superficie destinata a servizi da realizzare mq. 126
SUB-AMBITO RQ_TE 07/3 Superficie sub-ambito mq.1957 Indice di Edificabilità Fondiario mq./mq. 0,13 (n.4 REC) Superficie Utile max mq. 254 di cui 30% derivante da interventi di riqualificazione (demolizione e ricostruzione) negli ambiti RQ_TE, RQ_TRA, CE_TSU In assenza di SL derivante da tali interventi di riqualificazione è realizzabile il 70% della SU max. - 178 mq. UCU di progetto n. 7 (da 70% della SU Max) N. piani fuori terra : 2 Altezza edificio max : m. 6,50 Superficie destinata a servizi da realizzare mq. 144	
Finalità della riqualificazione: per assicurare la riqualificazione RQ_TE_ 07, sia in termini di decoro urbano sia di igiene, è prevista la realizzazione n. 2 isole ecologiche in Via Mazzini ed in Largo Bafico, attrezzate per il conferimento dei rifiuti, in strutture coperte e schermate da apposite pannellature e da essenze vegetali quali siepi ed arbusti) la cui realizzazione è posta a carico degli interventi privati oltre alla realizzazione degli standards urbanistici minimi prescritti. In alternativa riqualificazione di un tratto del percorso pedonale denominato "Strada Comunale della Cantina", la cui realizzazione è posta a	

carico degli interventi privati oltre alla realizzazione degli standards urbanistici minimi prescritti.

Ambito **RQ_TE 011 : Frazione Borgo Formari - Sant'Anna** - presenza di n. 1 SUB AMBITO all'interno del quale è presente un manufatto ad uso box che necessita di riqualificazione

Densità Fondiaria complessiva a progetto : 0,63 mq/mq (< 1,42 mq/mq)

- Indice di permeabilità minimo pari al 30% vedi ART 1 delle Norme Geologiche di attuazione; Il sub ambito non è soggetto a limitazioni di cui agli ARTT 10-11-12-13-14-15 delle Norme Geologiche di Attuazione

- **All'interno del SUB AMBITO :**

SUB-AMBITO RQ_TE 11/1

Superficie sub-ambito mq. 3.270
Indice di Edificabilità Fondiario mq./mq. 0,13 (n.4 REC)
Superficie Utile max mq. 425 di cui
30% derivante da interventi di riqualificazione (demolizione e ricostruzione)
negli ambito RQ_TE, RQ_TRA, CE_TSU
In assenza di SL derivante da tali interventi di
riqualificazione è realizzabile il 70% della SU max. - 295 mq.
UCU di progetto n.12 (da 70% della SU Max)
N. piani fuori terra : 2 (in corrispondenza dell'autorimessa esistente è realizzabile 1 solo paino abitativo soprastante alla stessa)
Altezza edificio max : m. 6,50
Superficie destinata a servizi da realizzare mq. 216

Finalità della riqualificazione:

per assicurare la riqualificazione dell'ambito è previsto il completamento della struttura parzialmente attuata con la sola formazione di un box parzialmente interrato, completando l'insieme in modo armonico e superando le attuali di incompletezza e disordine; la realizzazione della nuova S.U. dovrà prevendere pertanto l'avvio con le seguenti opere:

***** realizzazione sulla copertura dell'esistente autorimessa di una SL residenziale avente ingombro planimetrico e superficie complessiva coincidenti con la piastra di copertura dell'autorimessa, un unico piano abitativo (altezza interna massima m. 2.70) dotato di copertura a padiglione o a falde con colmo parallelo alla sottostante strada statale e con articolazione delle pareti esterne di tipo tradizionale (finestre poste in asse alle sottostanti bucature, dotazione di persiane, finitura con intonaco);

***** la formazione del nuovo corpo edilizio abitativo deve essere contestualmente realizzata ad opere di riqualificazione della sottostante autorimessa, che ne consenta l'armonizzazione con la nuova parte abitativa, mediante realizzazione di :

- chiusure perimetrali in muratura,
- ridefinizione delle bucature a piano terreno di accesso alle autorimesse con realizzazione di archi a sesto ribassato,
- apertura di finestre al piano primo che si richiamino a quelle della parte abitativa;

Solo successivamente al completamento di tale opera, finalizzata alla riqualificazione dell'esistente manufatto, potrà essere realizzata la restante S.L. con formazione di un nuovo edificio fabbricato nella porzione libera del SUB AMBITO, interessando esclusivamente le aree classificate dal vigente PTCP come IS MA in modo armonico con l'abitato presente a monte della strada statale

8) Ristrutturazione urbanistica : //

8 – Disciplina recupero sottotetti ed altri locali per uso residenziale o turistico ricettivo connesso all'attività agricola produttiva (art. 2 l.r. 24/2001 e s.m.)	**Individuazione delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali degli edifici e delle coperture ammesse:** - Edifici: si rimanda all'art. 22bis delle Norme Generali - **Coperture:** a falda, a capanna, a padiglione
	Dotazioni funzionali minime per la realizzazione di unità immobiliari superiori al doppio di quelle esistenti: _____mq/abitante (1 ab.= 25 mq) Non ammissibile nell'ambito
	Per Ambiti relativi a centri storici; individuazione delle porzioni ove è ammissibile il recupero dei sottotetti con modifiche dell'altezza di colmo e di gronda: non pertinente
	Altezza max. consentita per innalzamento del colmo e della gronda: 1,00 m
	Percentuale di ampliamento volumetrico nel caso di modifica dell'altezza di colmo e della linea di gronda: 20% (max. 20%)
	Tipologia costruttiva ammessa per le aperture a filo falda: finestre complanari alla falda di superficie non superiore al 10% della singola falda a condizione che sia mantenuta la continuità di ogni falda per almeno 1 m di profondità
	Dimensione degli abbaini: massima emergenza degli abbaini dalle falde non superiore a 1,20 m, le linee di colmo degli abbaini non devono superare le linee di colmo del tetto e deve essere mantenuta la continuità di ogni falda per almeno 1 m di profondità
	Tipologia costruttiva dei terrazzi: non ammesso
	Eventuali requisiti di prestazione energetica: come da normativa vigente
	Per gli interventi di recupero di volumi o superfici diversi dai sottotetti, indicare se si tratta di: - **Intervento ammesso:** sì nel rispetto dell'art. 22bis delle Norme Generali - **Intervento non ammesso:** non pertinente
9 - Disciplina della quantificazione della superficie accessoria (Art. 67, c.1, l.r.16/2008 e s.m.)	**Superficie accessoria realizzabile:** all'interno dei sub ambiti di nuova edificazione: 40 % della SU all'interno delle restanti parti degli Ambiti e in caso di atterraggio: 40% dell'incremento previsto di SU
10 – Disciplina delle pertinenze (staccate dall'edificio principale ai sensi dell'art. 17 l.r. 16/2008 e s.m.)	**Volume chiuso max 45 mc** (non superiore al 20% del volume dell'edificio principale e comunque non eccedente 45 mc per unità abitativa) **Parametri edilizi:** - **Altezza** max **3**,00 m; - **Superficie coperta** max. 18 mq; - **Distanza max. dall'edificio principale: 15** m; - **Caratteristiche costruttive:** • copertura a falde inclinate, o a falda unica se addossata a muro di fascia, con inclinazione superiore al 35% ed inferiore al 60% • manto di copertura in tegole marsigliesi o coppi rossi • struttura portante in muratura/pietra o in legno • tamponamenti in muratura intonacata / in pietra a vista / in tavole di legno rifinite con solo impregnante scuro • serramenti ciechi in legno o grata lineare e regolare

11 – Disciplina degli impianti e locali tecnologici negli Ambiti con funzione produttiva (industria, direzionale, commerciale, rimessaggi)	**NON PERTINENTE**
12 – Disciplina dei parcheggi privati (art. 19 e art. 13, comma 1, lett. f), della l.r. 16/2008 e s.m.)	**<u>Parcheggi privati pertinenziali</u> per interventi <u>sugli edifici esistenti</u> (art. 19, comma 6, l.r. 16/2008 e s.m.):** **Per gli interventi che comportino:** **13) Aumento della superficie utile dell'edificio o delle singole unità immobiliari: dotazione** di un parcheggio di 12,50 mq. per ogni unità immobiliare nuova; laddove non sia possibile reperire tale dotazione è ammessa la corresponsione al Comune di una somma equivalente al valore medio di mercato predeterminato dal Comune e da destinare alla realizzazione di opere di urbanizzazione **14) Mutamento di destinazione d'uso degli immobili (nel caso in cui il fabbricato oggetto della sostituzione edilizia non sia già dotato di parcheggi e comunque in caso di incremento del carico urbanistico di cui all'art. 38 c. 1 L.R. 16/08 e s.m.i.):** **nella misura minima di:** • residenziale 35 mq ogni 100 mq di superficie utile* • cinema, attrezzature per lo spettacolo, la vita associativa e simili, mq. 1 ogni mq. 1 di superficie utile; • attrezzature sanitarie, assistenziali, zone per attrezzature comuni e affini, mq. 1 ogni mq. 3 di superficie utile; • edifici per uffici e negozi, di superficie netta di vendita minore o uguale di mq. 150: mq. 1 ogni mq. 10 di superficie utile;* • edifici a carattere alberghiero, ed altre attrezzature ricettive, 1 posto auto (12.50 mq) per ogni camera ovvero ogni locale destinato a pernottamento; • attività artigianali compatibili con la residenza (laboratori, forni, pasticcerie, attività di manipolazione sostanze non inquinanti, ed assimilabili): mq. 1 ogni mq. 10 di superficie utile; * • altri edifici: mq. 1 ogni mq. 10 di superficie utile *laddove non sia possibile reperire tale dotazione è ammessa la corresponsione al Comune di una somma equivalente al valore medio di mercato predeterminato dal Comune e da destinare alla realizzazione di opere di urbanizzazione **15) Sostituzione edilizia dell'immobile originario (ai sensi dell'art. 14 L.R. 16/08): vedi** punti 1) e 2) nel caso in cui il fabbricato oggetto della sostituzione edilizia non sia già dotato di parcheggi **16) Caratteristiche costruttive:** - nel caso di parcheggio a raso deve essere realizzato mantenendo la permeabilità del terreno - nel caso di parcheggio in struttura fuori terra vedi disciplina punto 10) pertinenze con Superficie coperta max 30 mq. - nel caso di parcheggio in interrato obbligo di mantenere la struttura entro il profilo naturale del terreno con discostamento massimo del 5%, con unico varco di accesso e copertura a verde **<u>Parcheggi privati pertinenziali</u> negli interventi di nuova costruzione <u>residenziale</u>:** **3) 35 mq ogni 100 mq di SU (superficie utile)** 4) **Caratteristiche costruttive:** vedi precedente punto 4) **<u>Parcheggi privati non pertinenziali</u>:** **7) Parametri dimensionali:** massimo 10 posti auto **8) Caratteristiche costruttive:** vedi precedente punto 4) **In tutti i casi sopra indicati, la percorrenza massima pedonale tra gli edifici ed i relativi parcheggi come sopra dovuti, non può essere superiore a 500 m.**
13 - Incrementi volumetrico per risparmio energetico (art. 67, c.3, l.r. 16/2008 e s.m.)	E' riconosciuto un bonus volumetrico pari al 5% dell'esistente, come stabilito dal D Lgs n. 28/2011, art. 12 , nel caso di progetti di nuova costruzione per ampliamento di cui sopra, o di ristrutturazione edilizia integrale che assicurino copertura dei consumi di calore, elettricità e raffrescamento in misura superiore valori minimi obbligatori di legge nei seguenti termini:

<table>
<tr><td></td><td>1) Nuova costruzione per ampliamento: percentuale da conseguire pari ad almeno il 30 % in più del minimo di legge (50 % dei consumi)
2) ristrutturazione edilizia integrale: percentuale da conseguire pari ad almeno il 30 % in più del minimo di legge (50 % dei consumi)</td></tr>
<tr><td>14 - Distanze tra gli edifici (art. 18 l.r. 16/2008 e s.m. e art. 11 R.R. 2/2017)</td><td>Distanza da mantenere, misurata come indicato al punto 30 del Regolamento Edilizio Comunale, per gli interventi ammessi nell’ Ambito comportanti incremento volumetrico e nuova costruzione:
<u>DF - Distanza tra pareti finestrate</u> = 10.00 m.

<u>DC - Distanze dai confini =</u> 5,00 m.
È ammessa la costruzione in aderenza al confine di proprietà se preesiste parete o porzione di parete in aderenza senza finestra, o in base a presentazione di progetto unitario per i fabbricati da realizzare in aderenza.
È ammessa deroga alla distanza minima dei fabbricati dai confini di proprietà previo accordo tra le parti e nel rispetto delle disposizioni dettate in materia dal Codice Civile.</td></tr>
<tr><td>15 – Distanze delle costruzioni dalle strade (art. 12 R.R. 2/2017)</td><td><u>DS – Distanze dalle strade</u> = ammesso il mantenimento dell’allineamento se non inficia la sicurezza stradale
In altri casi 5 m</td></tr>
<tr><td>16 – Asservimenti pregressi (art. 71 l.r. 16/2008 e s.m.)</td><td>Non è consentito l’asservimento di superfici già asservite a costruzioni, salvi i casi in cui in cui il PUC attribuisca all’area un’edificabilità maggiore</td></tr>
<tr><td>17 – Regole per la qualità progettuale degli interventi.</td><td>Norme di intervento relative alle tipologie edilizie e costruttive, ai materiali tipici da utilizzare per la realizzazione dei nuovi fabbricati, per gli ampliamenti di quelli esistenti, per la sistemazione degli spazi aperti, per costruzione di strade e percorsi pedonali ed alle altre opere edilizie di specifico interesse locale:
Gli interventi sugli edifici esistenti devono rispettare le caratteristiche tipologiche, costruttive, di finiture esterne proprie ed originarie del fabbricato oggetto dell’intervento

TIPOLOGIE EDILIZIE (nelle foto di seguito riportate si riportano casi edilizi propri del territorio di Ronco Scrivia cui fare riferimento per gli interventi)
<table>
<tr><td><u>Tipologia a casa isolata</u> : Unità abitative organizzate come residenze isolate e circondate da un'area di pertinenza attrezzata a giardino; stereometria semplice con sviluppo massimo due piani con copertura a capanna o a padiglione</td><td></td></tr>
<tr><td><u>Tipologia a blocco</u>: si tratta di edificio isolato con elemento distributore verticale interno centrale a una o più unità abitativa per piano. Preferenzialmente la copertura è a padiglione e le bucature con allineamenti orizzontali e verticali</td><td>
</td></tr>
</table></td></tr>
</table>

Tipologia villino con torretta: si tratta di edificio isolato a due o tre piani con elemento distributore verticale interno centrale a una o più unità abitativa per piano. Preferenzialmente la copertura è a padiglione e le bucature con allineamenti orizzontali e verticali. Elemento peculiare è una torretta posta ad angolo che sovrasta di un piano l'edificio, chiusa o a giorno con arcate.	
Tipologia a schiera sfalsata: si tratta di aggregazione di elementi modulari funzionalmente autonomi di 2 o 3 piani massimo, aventi in comune il setto murario trasversale di divisione; poiché il percorso distributore risulta inclinato, spesso ci sono sfalsamenti altimetrici tra elementi di schiera contigui e l'accesso può avvenire con scale esterne. Le coperture sono a due falde con colmo parallelo alle facciate principali e parallele all'andamento delle curve di livello.	

COPERTURE

A falde inclinate o a padiglione con pendenza compresa tra 25° e 35°; è vietato realizzare terrazze o coperture piane negli edifici storici che non li recassero all'origine. Non sono ammessi terrazzi ricavati entro le falde di copertura.
Il manto di copertura dovrà essere in laterizio preferibilmente in coppi o tegole marsigliesi in laterizio. È obbligatorio l'uso dei coppi negli edifici vincolati.
La struttura del tetto dovrà essere preferibilmente in legno, secondo la tradizione, con sporti contenuti entro un massimo di 0,50 m.
Per illuminare i sottotetti potranno essere realizzate aperture raso falda di contenute dimensioni oppure abbaini con asse perpendicolare a quello longitudinale di falda, forma tradizionale, con larghezza massima di 1,20 mt. e colmo a quota inferiore a quello della falda interessata purché la superficie della proiezione di tali lucernai e abbaini non superi il 10% di quella della copertura.
Sono ammesse coperture piane solo nel caso di terrazzi praticabili situati alla stessa quota dell'unità immobiliare a cui sono annessi.
Le gronde e i pluviali devono essere in lamiera zincata o verniciata o in rame a sezione circolare.
È ammessa l'installazione in aderenza o compresa nel manto di copertura, di pannelli solari o cellule fotovoltaiche, di estensione tale da lasciare a vista almeno 1 m del manto stesso lungo tutto il perimetro della falda.

CAMINI E SFIATI

Devono essere conservati i preesistenti in muratura ovvero ricostruiti in conformità agli originari, secondo i modelli tradizionali locali, a sezione quadrata in muratura intonacata e testa coperta in tegole in laterizio in sintonia con il manto di copertura.
È altresì consentita l'installazione di camini prefabbricati in cotto di sezione rotonda o la costruzione di camini finiti al colmo con lastra di pietra sormontata da struttura piramidale di mattoni pieni.
Non sono consentiti camini prefabbricati in cemento o metallo.

MURATURE IN PIETRA O MATTONI FINITE AD INTONACO

Gli intonaci esterni devono essere fatti con materiali e tecniche tradizionali cioè a base di malta di calce o equivalente, escludendo tipi di leganti che non permettano la traspirazione del muro e che non pregiudicano la buona aderenza dell'intonaco alla muratura.
Gli intonaci sulle murature in pietra devono essere realizzati con una struttura stratificata costituita da:

- rinzaffo (primo strato di malta che si stende sul muro grezzo per livellarne la superficie);
- arricciatura (strato di intonaco contenente sabbia e calce grossolana che costituisce lo strato intermedio di malta il cui spessore regola l'assorbimento dell'umidità ruvido in superficie per consentire l'adesione dell'intonaco finale);
- arenino o intonachino (ultimo strato di malta idoneo a ricevere la pittura, da stendersi preferibilmente su due strati sottili per ridurre il fenomeno

del ritiro e cavillature).

In particolare, negli edifici tipici è richiesto l'uso dell'intonaco finito in arenino oppure grezzo o rustico, frattazzato, costituito da un rinzaffo e da un secondo strato tirato a frattazzo rustico, che seguano l'andamento originario dei prospetti, pigmentato nelle tonalità dell'ocra chiaro. È vietato l'intonaco strollato.

Le superfici intonacate e finite in arenino devono essere tinteggiate a calce o similari con colori a base di terre compresi nel repertorio della tradizione locale. È vietato il colore bianco.

È vietato l'impiego di qualsiasi pittura che non permetta la traspirazione del muro (pitture plastiche e quarzo, tinte sintetiche a base di anilina, ceramiche, granulati).

Possono essere utilizzate tecnologie tradizionali o moderne, purché con tinteggiatura non pellicolante, dei seguenti tipi:

- tinteggiatura "a fresco", su intonaco a calce mediante processo di carbonatazione, con utilizzo di pigmenti minerali (terre naturali e ossidi in soluzione acquosa);
- tinteggiatura a calce e pigmenti compatibili (esclusi i pigmenti organici) e con tecnica a "mezzo fresco";
- tinteggiatura a calce con leganti organici naturali (caseina, latte, ecc.) con tecnica "a secco" o a "finto fresco";
- tinteggiatura a calce con leganti organici sintetici (resina acrilica), con elevata permeabilità al vapor acqueo;
- tinteggiatura cementizia, per le parti decorative plastiche;
- tinteggiatura ai silicati monocomponenti stabilizzati;
- tinteggiatura ai silicati monocomponenti, additivati con polimeri, con elevata permeabilità al vapor acqueo.

Non sono permessi rivestimenti anche parziali in pietra o altri materiali, ad eccezione di zoccolature in materiale lapideo tradizionale e formate da lastre squadronate.

Le facciate nord rivestite a lastre di ardesia, secondo la tradizione, possono essere mantenute o finite ad intonaco in modo simile alle altre facciate del corpo edilizio.

Qualora la facciata sia dipinta oppure l'apparato decorativo storico sia ancora leggibile occorre effettuare una specifica indagine di rilievo e restituzione grafica a scala architettonica per ricavare i modelli decorativi per un ripristino consono al fine della ripresa del disegno originale.

È vietato realizzare qualsiasi disegno o elementi decorativi su facciate che non li recassero all'origine, ad eccezione di riquadrature alle finestre e alle porte in tinta chiara anche su facciate finite ad intonaco grezzo o rustico, con armonico rapporto cromatico come nella tradizione locale.

MURATURA IN PIETRA A FACCIA VISTA

Le facciate realizzate in pietra a vista devono essere mantenute e se necessitano di restauri, devono essere utilizzate tecniche e materiali originari:

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

BALCONI

Ammessi con profondità massima 1,20 m. e con lunghezza non superiore all'ampiezza della copertura aumentata della misura necessaria per la completa apertura delle persiane; non sono ammessi balconi estesi a tutto il fronte dell'edificio, da spigolo a spigolo, e con più di un accesso sullo stesso fronte; la distanza dagli spigoli della costruzione non deve essere inferiore a 30 cm

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

Balconate a struttura lignea delle case rurali vanno mantenute e recuperate nei modi e nelle forme tradizionali; ove ciò non fosse possibile ed in generale,

dovendo ripristinare una ringhiera di cui non esiste più traccia, questa dovrà avere struttura esile, in ferro battuto o in tondino di ferro verniciato nero ed un disegno semplicissimo che riprenda quello della tradizione locale.

VERANDE

Devono essere realizzate con materiali confacenti alle caratteristiche degli edifici nei quali sono inserite, con esclusione delle strutture in metallo anodizzato, argento e oro, e verniciato in colore bianco o colori sgargianti; sono da prescriversi, invece, le strutture in legno trattato per esterni, con impregnate scelto nella gamma delle essenze locali, oppure le strutture metalliche verniciate in colore marrone testa di moro, verde scuro, grigio antracite.
Il manto di copertura deve essere realizzato con lo stesso materiale della copertura dell'edificio nel quale sono inserite.
Dovrà essere rispettato il rapporto aeroilluminanti dei locali che si affacciano sulla veranda.
È vietata la costruzione di parapetti in muratura o altre chiusure con pannelli ciechi ad eccezione dei cordoli per il posizionamento dei meccanismi di appoggio e/o scorrimento delle superfici di chiusura

PORTICATI E LOGGE

Ammessi con pilastro minimo di 0,30 per 0,30 m, purché nel corpo dell'edificio o con aggetto non superiore a mt.1,20 e comunque nel rispetto degli allineamenti dell'aggregato edilizio preesistente. Non possono avere lunghezza superiore a quella del fronte sul quale sono installati.
Per i pilastri e la copertura devono essere impiegate le stesse caratteristiche (materiali e inclinazione) dell'edificio.
Le logge possono avere sia parapetti pieni sia aperti in armonia con l'edificio e nel rispetto delle prescrizioni previste per i balconi.

BUCATURE

Le bucature, hanno l'altezza armonicamente prevalente sulla larghezza secondo rapporti dimensionali tradizionalmente diffusi.
I contorni delle aperture (porte e finestre), ad eccezione dei davanzali e delle soglie, devono essere lasciati ad intonaco.
È consentita la riapertura di bucature già esistenti e tamponate (qualora risalenti all'impianto originario e successivamente tamponate). E' ammessa la realizzazione di nuove bucature solo se in asse con bucature preesistenti, nel rispetto degli allineamenti orizzontali esistenti e comunque di morfologia e dimensioni conformi a quella prevalente nell'edificio.
È possibile allargare bucature di dimensioni ridotte del tipo finestrini ad un'anta solo in caso di provata necessità di adeguamento igienico, utilizzando sempre dimensioni e forme della tradizione locale in armonia con le altre bucature dell'edificio. È obbligatorio la conservazione ed il ripristino dei portali in pietra esistenti con il riutilizzo degli elementi lapidei originari dell'architrave e degli stipiti.

SERRAMENTI

Porte di ingresso da mantenere/realizzare in legno sul modello di quelle esistenti ed eventualmente rivestite in lamiera con chiodi ribattuti, finite a cera al naturale o tinteggiate a smalto in tinte scure preferibilmente verde, marrone*. Sono consentite porte in profilato metallico o pvc tinteggiate a smalto in tinte scure preferibilmente verde, marrone. Sono pertanto vietati i portoncini in alluminio anodizzato, come pure qualsiasi materiale plastico. Sono ammesse seconde porte a vetri in legno da posizionarsi al filo interno.
Nel caso di accessi carrai sono ammesse porte (eventualmente anche basculanti) a una o più ante con struttura in ferro e lamierino e/o rivestite in legno, purché di disegno schematico e tinteggiate a smalto con colori scuri. Per vetrine e porte di accesso ai locali commerciali sono ammessi infissi in vetro e legno smaltati in colori scuri. A protezione sono consigliati gli scuri in legno verniciati secondo la tradizione, e sono ammessi cancelli in ferro come quelli consigliati per porte di accesso a fondi e magazzini.
Finestre da mantenere/realizzare in legno o altro materiale, purché di colore bianco, marrone scuro e/o tinta legno con telaio fisso alloggiato nella mezzeria del muro o a filo interno.
Persiane alla genovese in legno o alluminio con eventuale voletto rialzabile, tinteggiate in colore verde scuro o colori nella gamma della tradizione locale.
Gli scuri esterni in legno naturale devono essere in legno a vista se di castagno naturale o smaltati in verde o marrone scuro, vanno mantenuti nelle forme tradizionali (anta con faccia esterna liscia e telaio sulla faccia interna).
Sono vietati gli avvolgibili e le veneziane in plastica esterni; sono ammessi avvolgibili solo negli edifici esistenti tipo "condominio"; è concessa la

protezione con inferriate fisse in tondini di ferro, verniciate nere o verde scuro, di disegno lineare, secondo la tradizione locale.

RIVESTIMENTI ESTERNI
Le zoccolature possono essere realizzate con lastre regolari di pietra della tradizione locale o finite ad intonaco con colorazione diversa da quella soprastante di facciata.

PENSILINE SOVRAPORTA
Ammesse con sporto non superiore a 1,20 m, con struttura a sbalzo in legno o in ferro battuto e manto di copertura in cotto come la copertura dell'edificio o in lastre trasparenti.

SOGLIE, PIANE, DAVANZALI
Da realizzarsi in pietra, secondo la tradizione.

CORNICI DI GRONDA
Cornice con modanatura alla genovese o sporto di gronda realizzato con tecnica tradizionale. Non ammessa la sporgenza della soletta in cls armato se non già esistente.

ELEMENTI TECNOLOGICI
Le canalizzazioni e gli impianti di rete devono essere installati sottotraccia.
Le antenne, le parabole e le apparecchiature per la climatizzazione dovranno essere conformi al REC vigente (artt. 103-104).

INSEGNE E TENDE IN EDIFICI
È consentita l'installazione di insegne per esercizi commerciali che dovranno essere di materiale, tipologia e dimensioni appropriate all'uso e comunque nel rispetto dei valori della tradizione locale e delle prescrizioni del vigente REC.
Le tende devono essere realizzate in conformità alle vigenti disposizioni del REC.

PERGOLATI E TETTOIE ESTERNE IN EDIFICI
I pergolati possono essere consentiti se di dimensioni e forme compatibili con gli edifici e comunque da realizzarsi esclusivamente con strutture in legno o in metallo verniciato. Non sono consentiti tamponamenti verticali né coperture orizzontali. Le tettoie esterne sono consentite se armonicamente inserite nel complesso dell'edificio. I pilastri e la copertura devono mantenere le stesse caratteristiche (materiali e inclinazioni) della copertura principale.

SCALE ESTERNE
Le scale di collegamento tra i terrazzamenti devono avere la scala aderente al muro di sostegno del terrazzamento, con la sola esclusione dei casi di percorso gradonato continuo inserito tra le fasce. Per le scale ed i percorsi è prescritto l'uso della pietra tradizionale.
La realizzazione di nuove scale esterne ai fabbricati è consentita unicamente su spazi privati ed è ammessa solo per raggiungere il piano primo. La rampa deve essere aderente al muro perimetrale dell'edificio; è vietata la costruzione di rampe perpendicolari al muro perimetrale. Le rampe devono essere sostenute da muratura (piena o con archi) ed è vietato l'impiego di solette a scalzo. Le pedate devono essere realizzate con materiali di tradizione locale, mentre le alzate possono essere semplicemente intonacate. La scelta del tipo di paramento della muratura è strettamente dipendente dal tipo di finitura esterna del fabbricato del quale fa parte la nuova scala.

PARCHEGGI
Interrati: fronte esterno senza cornicioni, con rivestimento in pietra o intonacato, adeguatamente raccordato con il profilo del terreno; prese d'aria opportunamente mitigate a verde. (Vedi scheda 6)
In struttura: da definirsi in sede di progetto e comunque con massimo 2 piani, varco di accesso unico, altezza massima interpiano < 2,5 mt.

PERTINENZE

tettoia: in legno o altro materiale della tradizione locale, per il riparo dei posti auto scoperti

piccole serre a struttura interamente trasparente per attività di giardinaggio di superficie inferiore a 10 mq e altezza massima 2.50 m. in terreni, di pertinenza dell'edificio, di superficie superiore a 100 mq

ARREDI DEGLI SPAZI ESTERNI

gazebo e pergolati: in legno senza copertura continua ad eccezione di tende, per il riparo dal sole di automezzi e persone

forni e barbecue: all'aperto, con eventuale copertura continua limitata alla sola attrezzatura da cottura, su struttura in legno aperta su tutti i lati altri tipi di pertinenze, rientranti nelle condizioni di cui alla definizione stabilita dalla L.R. 16/2008, sono ammesse senza particolari condizioni

Ripostigli per attrezzi: manufatti amovibili semplicemente ancorati al suolo, realizzati in legno per ricovero di attrezzi, con superficie coperta non superiore a 6.50 mq e altezza massima 2,30 m, copertura a falde ultimata in guaina o in lastre "onduline" di colore rosso mattone.

SISTEMAZIONE DELLE AREE LIBERE DA EDIFICI

Le aree scoperte, non destinate a percorso di accesso, a piazzale di manovra o a parcheggio, devono essere sistemante a verde mediante l'utilizzo di specie sia autoctone sia ornamentali. Devono essere realizzate opere di regimazione e smaltimento delle acque meteoriche

Le aree scoperte degli accessi carrabili e dei parcheggi all'aperto: in fondo naturale, autobloccanti, ghiaietto, pietra secondo i modelli della tradizione locale con modificazioni del profilo preesistente non superiori a 1,00 m.

Le recinzioni non devono compromettere la visuale libera del paesaggio: di forma semplice composte da parte inferiore in muratura dell'altezza massima di 1.00 m. con soprastante parapetto metallico a giorno; l'altezza complessiva della recinzione non può essere superiore a metri 2.50

Muri di contenimento: I muri di contenimento devono essere realizzati in pietra a spacco o comunque rivestiti da contromuro in pietra, in assenza di visuali pubbliche possono essere ricoperti da rampicante sempreverde. Nei conci in pietra la dimensione orizzontale deve essere prevalente su quella verticale e non devono essere visibili i giunti in malta.

La loro altezza massima fuori terra deve essere non superiore a metri 2,70.

Piscine private: la formazione di piscine private è ammessa esclusivamente all'interno di un lotto sistemato a giardino di superficie non inferiore a mq 500 di pertinenza di edificio abitativo. L'area dello specchio acqueo non potrà eccedere i mq 40. La sezione della piscina dovrà essere contenuta preferibilmente nella linea di terreno preesistente; solo motivandone i vantaggi in termini paesaggistici è ammesso che la sezione della piscina possa essere emergente dal terreno naturale per un'altezza pari alla media dello sbancamento massimo che comporterebbe il completo rispetto della morfologia esistente, calcolato nella porzione soprastante il limite superiore della vasca, e comunque con il limite massimo di ml. 0.50.

La vasca dovrà avere tinte nella gamma dei colori verdi o sabbia.

I volumi tecnici necessari alla piscina devono essere compresi nella morfologia del terreno, limitati al solo contenimento delle apparecchiature strettamente necessarie al funzionamento della piscina stessa e comunque con dimensioni massime di ml 3.00 x 3.00. La necessità di realizzare volumi tecnici di superficie maggiora dovrà essere puntualmente e specificatamente dimostrata. Sono ammesse coperture solo a carattere provvisorio di protezione e poste al livello degli scolmatori. Obbligo di dotazione di impianto di depurazione e riciclo dell'acqua a ciclo chiuso.

MOVIMENTI DI TERRA

Non sono ammessi interventi di modificazione del profilo del terreno preesistente con scostamenti superiori a 1,00 m. Devono essere curati i raccordi al terreno circostante e non interrotti i percorsi pedonali esistenti. Particolare attenzione dovrà essere posta alla salvaguardia delle alberature di medio ed alto fusto presenti che ove dovessero essere rimosse per esigenze fitologiche dovranno essere oggetto di sostituzione all'interno dell'ambito ai fini della compensazione dei valori d'immagine paesaggistica presenti.

VIABILITA' PRIVATA E ACCESSI

g) adeguamento della viabilità esistente e per consentire l'accesso carrabile e il servizio di soccorso di insediamenti esistenti con il conseguimento di

	una sezione complessivamente non superiore a 3,50 metri con fondo permeabile o stabilizzato (terra battuta, lastricato in materiali lapidei, acciottolato), fatta salva la possibilità per tratti limitati e con pendenza elevata di prevedere pavimentazioni impermeabili, opere di canalizzazione e raccolta delle acque, con limite per scavi/riporti (scostamento rispetto al profilo naturale del terreno) non superiori a 2,50 metri; h) nuovi tratti, a servizio di nuove costruzioni, di lunghezza non superiore a m. 100 dovranno avere le seguenti caratteristiche: - larghezza della carreggiata non superiore a m 2.50 escluse le cunette - pendenza massima 14%; pendenze maggiori sono ammesse fino ad un massimo del 20% per tratti di lunghezza non superiore a m 15.00, di accesso ai locali interrati o a singoli edifici - tracciato con andamento aderente alla morfologia del terreno esistente - modeste opere di contenimento con murature rivestite in pietra locale a corsi orizzontali, palificate o opere di ingegneria naturalistica - fondo stradale permeabile o stabilizzato (terra battuta, lastricato in materiali lapidei, acciottolato), fatta salva la possibilità per tratti limitati e con pendenza elevata di prevedere pavimentazioni impermeabili - l'accesso carrabile dovrà essere realizzato in conformità all'art. 68 del REC vigente
18 – Disciplina geologica e microzonazione sismica	Tutti i sub ambiti non sono soggetti a limitazioni di cui agli ARTT 10-11-12-13-14-15 delle Norme Geologiche di Attuazione ad eccezione del vertice nord - est del Sub-ambito 07/3 comprendente alcune contenute zone esondabili (alvei di rivi secondari) ove vigono le disposizione dell'Art 11.
19 – Misure di mitigazione ambientale indicate nel Rapporto ambientale, nell'eventuale Rapporto di Incidenza e derivanti dagli esiti delle pronunce ambientali.	**Elementi di mitigazione degli interventi derivanti dalla sintesi del Rapporto Ambientale**: Gli ambiti RQ_TE non sono interessati dalla RER o da elementi della Biodiversità. Per gli interventi ricadenti in Ambiti RQ_TE prossimi al tracciato autostradale è da prevedersi: * ove gli interventi ricadano nella fascia acustica di tipo "A" deve essere predisposto apposito studio acustico in applicazione delle normative di riferimento (D.P.C.M. 5 dicembre 1997 - DPR 18 novembre 1998, n. 459 ecc.)" * ai margini dell'ambito interessato è sempre ammessa la realizzazione delle opere di mitigazione acustica come previste dai progetti definiti dalla Società Autostrade in via di approvazione definitiva.
20 – Disciplina per il controllo dell'urbanizzazione in presenza di stabilimenti soggetti alle disposizioni del D.Lgs. 105/2015 (Rischio di incidente rilevante)	**NON PERTINENTE**
21 – Modalità di attuazione degli interventi (artt. 48, 49 l.r. 36/1997 e s.m.)	**Tipo di Intervento:** **Permesso di costruire convenzionato:** gli interventi di nuova costruzione previsti all'interno dei sub ambiti secondo i parametri di cui al campo 7) e tutti quelli comportanti aumento dell'UCU, con applicazione dei parametri di cui al campo 22; in tali casi dovrà essere predisposto una Atto Unilaterale d'Obbligo corredato della Convenzione Attuativa avente i contenuti indicati all'art. 34, punto 1) delle Norme Generali del PUC. **Titolo diretto:** per gli interventi che non comportano nuova costruzione con aumento del carico insediativo e che quindi non sono soggetti alla realizzazione di dotazioni territoriali
22 - Dotazioni territoriali obbligatorie per interventi soggetti ad obbligo di convenzione urbanistica/atto unilaterale d'obbligo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione (R.R. 25	Nuove dotazioni territoriali devono prevedersi per gli interventi disciplinati al precedente punto 7: ▪ Mutamento di destinazione d'uso ai sensi dell'art. 13 c. 3 L.R. 16/08 con aumento dell'UCU esistente ▪ Nuova costruzione con aumento dell'UCU esistente Le nuove dotazioni territoriali devono essere quantificate applicando il parametro minimo di 18 MQ/UCU, mentre le specifiche tipologie sono da definirsi

luglio 2017 n. 2, art. 5)	caso per caso in accordo con la Civica Amministrazione potendosi ammettere il ricorso alla monetizzazione nel caso di inidoneità delle aree interessate dagli interventi alla localizzazione di funzioni pubbliche, in applicazione di quanto disposto all'art. 34 delle Norme Generali del PUC con correlata destinazione delle monetizzazione all'opera pubblica individuata ed approvata dal Comune.
23 – Interventi infrastrutturali e per dotazioni territoriali obbligatorie od aggiuntive in corso di realizzazione che interessano l'Ambito che il PUC conferma (numerazione ed identificazione dei tracciati/perimetri di intervento)	NON PERTINENTE
24– Quota di fabbisogno abitativo di residenza primaria da soddisfare nell'Ambito e la quota di superficie eventualmente da riservare alla realizzazione di ERS	Non sono individuate specifiche previsioni o localizzazioni. Si rimanda a quanto disposto all'art. 10 delle Norme Generali
25 – Elementi di flessibilità della disciplina urbanistico-edilizia dell'Ambito (art. 28, comma 4, l.r. 36/1997 e s.m.)	**Individuazione limiti di flessibilità per attuazione della disciplina dell'Ambito non incidenti sul carico insediativo e sul fabbisogno di dotazioni territoriali consistenti in indicazioni alternative relative a:** **1) perimetro dell'Ambito:** flessibilità ammessa in sede di redazione dei progetti sino ad un massimo di 5,00 m. per allineamento dei limiti delle particelle catastali **2) disciplina urbanistico-edilizia degli interventi ammessi:** NO **3) caratteristiche tipologico, formali e costruttive:** NO **4) disciplina geologica :** NO **5) fabbisogno abitativo residenza primaria ed eventuali quote di superficie da riservare a ERS o a edilizia convenzionata:** NO **6) localizzazione e tipologia di servizi e infrastrutture:** non pertinente in quanto la localizzazione e la tipologia dei servizi è da definirsi in sede di presentazione del progetto di concerto con la Civica Amministrazione alla luce delle reali esigenze dell'ambito interessato dall'intervento **7) aree e casi soggetti a titolo edilizio convenzionato:** NO
26 – Assorbimento di SUA/PUO vigenti ed in corso di attuazione ricadenti nell'Ambito (numerazione ed identificazione del relativo perimetro)	//

AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE TESSUTI URBANI E TESSUTI EDIFICATI SOGGETTI A RISCHIO AMBIENTALE – RQ TRA

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

Sigla Ambito: RQ_TRA - **Riqualificazione (RQ)**	Localizzazione territoriale dell'Ambito: aree per la maggior parte site nel Capoluogo ai margini del Torrente Scrivia e una a Borgo Fornari in sponda sinistra dell'affluente Rio Traversa Descrizione sintetica: Si tratta di Tessuti urbani e ambiti edificati interessati dalla presenza di condizioni di rischio idraulico identificato dal Piano di Bacino Numero degli Ambiti sul territorio : n. 8 n.01 e n.02- via Roma n.03 – via Maccabelli n.04 – via della Ferriera n.05 – via del Ponte Nuovo n.06 – via delle Piane n.07 - via Pietrafraccia n.08 – via Montegrappa Superficie territoriale dell'Ambito: 72.000 mq Stima della densità territoriale esistente al momento dell'adozione del PUC: 0,63 mq SU/mq St Riferimento tipologie Ambiti art. 4 del R.R. n. 2 del 25 /07/2017 (Dotazioni territoriali e funzionali dei P.U.C.): Ambito n. 10	Riferimento alle zone omogenee art. 2 D.M. 2.4.1968: Zona tipo B/C

2 - Vincoli e servitù operanti sull'Ambito:

Paesaggistico - monumentale : No
Piano di Bacino - VBP: aree a pericolo di esondazione
ZSC: NO
Rispetto Cimiteriale: NO
Rispetto Strada Statale : SI (1-2-4-8)
Rispetto Autostradale: SI (3-4-5-6)
Rispetto Ferroviario (DPR 753/1980): SI (2-3-4)
Rispetto Elettrodotto : NO
Rispetto Tutela assoluta acquiferi : NO
Vincolo idrogeologico: SI (Borgo Fornari)

3 - Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico regionale - P.T.C.P.

- **Regime Normativo del Livello Territoriale :** Ambito territoriale n. 58 - MODIFICABILITA'
- **Regime Normativo del Livello Locale - Assetto insediativo :**
  - Aree Urbane - Tessuto Urbano TU (1-4)
  - Insediamenti Diffusi in regime normativo Modificabilità di tipo A ID-MO-A (5- 6-7-8)
  - insediamenti Sparsi in regime normativo di Mantenimento IS-MA (2-3)
  - attrezzature ed impianti AE (parte 03 – parte 07)

proposte di modifica del PTCP:

1) Ambiti 05 e 06 in località capoluogo in ID CO (ID-MO-A)
2) Parte dell'ambito 08 in località Borgo Fornari in TU (ID-MO-A)

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

- **PTC CM GE, art. 15** delle Norme di Attuazione **"Disciplina specifica interventi per la viabilità provinciale"** (fascia di 15 metri per lato rispetto alla SP n. 7 e N. 53) : per gli Ambiti nn. 07 e 08

<table>
<tr><td rowspan="7">5 - Disciplina delle destinazioni d'uso (Art. 13 l.r. 16/2008 e s.m.)</td><td>Categorie funzionali art.13, comma 1 l.r. 16/2008 e s.m. (richiamo normativo)</td><td>Funzioni principali previste</td><td>Funzioni complementari previste (max.% _____ rispetto alle funzioni principali dell'intervento)</td><td colspan="2">Eventuali limitazioni di cui all'art. 13, comma 2, l.r. 16/2008 e s.m.</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td>Per utilizzi all'interno della stessa categoria comma 1</td><td>Per assicurare la compatibilità degli interventi con la normativa di tutela dell'ambiente</td></tr>
<tr><td rowspan="5">o) residenza
p) turistico-ricettiva
q) produttiva e direzionale
r) commerciale
s) rurale
t) autorimesse e rimessaggi
u) servizi</td><td>Residenza</td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>Produttiva e direzionale</td><td></td><td>Solo attività di piccolo artigianato, e uffici</td><td></td></tr>
<tr><td>Commerciale</td><td></td><td>Solo esercizi di vicinato</td><td></td></tr>
<tr><td>Servizi</td><td></td><td>Esclusi servizi speciali per le installazioni logistiche del trasporto pubblico, i macelli pubblici</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="5">Disciplina transitoria delle destinazioni d'uso esistenti in contrasto con quelle ammesse dal PUC:
Per eventuali destinazioni d'uso oggi esistenti in contrasto con le funzioni principali ammesse è consentita la sola attività di manutenzione ordinaria</td></tr>
<tr><td>6 – Disciplina degli edifici di pregio da conservare</td><td colspan="5">Non presenti edifici di pregio</td></tr>
<tr><td rowspan="3">7 - Disciplina degli interventi edilizi sugli edifici e sulle aree edificabili (Art. 3 D.P.R. 380/2001 e s.m. e l.r. 16/2008 e s.m.)</td><td colspan="5">Prescrizioni generali:
E' consentita la demolizione senza ricostruzione, con acquisizione della Volumetria/Superficie demolita nel registro dei crediti edilizi con una maggiorazione del 25% se uso residenziale e del 10% se uso non residenziale, secondo le disposizioni di cui all'art.35 delle Norme Generali.

Nei locali posti ai piani terra non sono ammesse destinazioni d'uso che prevedano la permanente presenza di persone; le SL di tali locali, seppure non oggetto di demolizione, possono essere trasferite negli altri e differenti Ambiti laddove è ammessa la ricostruzione, con obbligo di mantenere tali spazi liberi e parzialmente aperti per il deflusso delle acque.</td></tr>
<tr><td colspan="5">Interventi consentiti</td></tr>
<tr><td colspan="5"><u>Attività edilizia libera</u> (art. 6, comma 1, D.P.R. 380/2001 e s.m. per le eventuali prescrizioni lett. e-ter): rapporto di permeabilità minima pari al 30 % dei mappali effettivamente interessati dagli interventi; la percentuale minima sale al 40% nelle aree soggette a vincolo idrogeologico e al 75% nelle aree di frana attiva e quiescente (Art. 1 delle Norme Geologiche di Attuazione).</td></tr>
</table>

Manutenzione ordinaria: SI

Eventuale disciplina dei mutamenti di destinazione d'uso senza opere edilizie (di cui all'art. 13bis l.r. 16/2008 e s.m.): NO

Manutenzione straordinaria (art. 3, comma 1, lett. b) D.P.R. 380/2001 e s.m.): SI

1) Senza frazionamento/accorpamento delle u.i.: SI
2) Con Frazionamento/accorpamento delle u.i.: SI solo ai piani alti degli edifici
   - Senza modifiche alle strutture: SI
   - Con modifiche alle strutture: NO

Restauro e risanamento conservativo (art. 3. Comma 1, lett. c) D.P.R. 380/2001 e s.m.): SI

1) Senza cambio d'uso: SI
2) Con cambio d'uso compatibile: NO

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

1) Modifiche esterne: NO
2) Cambio d'uso con opere edilizie: NO
3) Demolizione e ricostruzione senza incremento volumetrico: NO
4) Ripristino di edifici o parti di essi crollati o demoliti di cui è accertata la preesistente consistenza volumetrica (con i relativi parametri dimensionali): NO

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

1) Ampliamento volumetrico di edificio esistente (nota: la volumetria dell'edificio è determinata ai sensi del REC) senza demolizione (non superiore al 20% ex art. 14, comma 2bis, l.r. 16/2008 e s.m.) NO
   - Ampliamento planimetrico: //
   - Ampliamento planimetrico e altimetrico: //
   - Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani: //

Ampliamenti volumetrici di edifici esistenti (nota: la volumetria dell'edificio è determinata ai sensi del REC) stabiliti dal PUC in misura superiore al 20% nel rispetto dei limiti di densità fondiaria massima stabiliti all'art. 10, comma 1, del Regolamento regionale 25 luglio 2017, n. 2, in funzione della tipologia dell'Ambito del PUC: NO

- Densità fondiaria massima: // mq/mq

2) Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione edifici residenziali max. //
   - Ampliamento planimetrico: //
   - Ampliamento planimetrico e altimetrico: //
   - Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani: //
3) Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione pertinenze di edifici residenziali : NO
   - Ampliamento planimetrico: NO
   - Ampliamento planimetrico e altimetrico: NO
   - Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani: NO
4) Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione edifici non residenziali: NO

	- Ampliamento planimetrico: // - Ampliamento planimetrico e altimetrico: // - Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani: // 5) **Ricostruzione per riqualificazione** di <u>edifici residenziali suscettibili di demolizione</u>: NO - Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con eguale volumetria: // - Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con incremento volumetrico: // - Ricostruzione dell'edificio esistente da demolire in altro lotto nello stesso Ambito: // 6) **Ricostruzione per riqualificazione** di <u>edifici non residenziali suscettibili di demolizione</u>: NO - Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con eguale volumetria (spostamento dell'edificio nel lotto): // - Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con incremento volumetrico: // - Ricostruzione dell'edificio esistente da demolire in altro lotto nello stesso Ambito: // 7) **Costruzione di nuovi edifici** (indicare i parametri urbanistici in funzione della destinazione d'uso e della modalità di intervento p.c.c./p.c.): NO 8) **Ristrutturazione urbanistica** (indicare i parametri urbanistici come per la voce 7 e le eventuali prescrizioni progettuali e prestazionali): SI esclusivamente finalizzata alla messa in sicurezza dell'area con interventi volti all'eliminazione del rischio idraulico Ricostruzione nello stesso lotto/ambito dell'edificio esistente da demolire con incremento volumetrico max 40% - proprio 30% - da credito edilizio 10%
8 - Disciplina recupero sottotetti (art. 2 l.r. 24/2001 e s.m.)	Non ammessa
9 - Disciplina della quantificazione della superficie accessoria (Art. 67, c.1, l.r.16/2008 e s.m.)	Non ammessa
10 – Disciplina delle pertinenze (staccate dall'edificio principale ai sensi dell'art. 17 l.r. 16/2008 e s.m.)	Non ammesse
11 – Disciplina degli impianti e locali tecnologici negli Ambiti con funzione produttiva (industria, direzionale, commerciale, rimessaggi)	NON PERTINENTE
12 – Disciplina dei parcheggi privati (art. 19 e art. 13, comma 1, lett. f), della l.r. 16/2008 e s.m.)	**<u>Parcheggi privati pertinenziali</u> per interventi <u>sugli edifici esistenti</u> (art. 19, comma 6, l.r. 16/2008 e s.m.):** ammessi solo a raso con obbligo della permeabilità del terreno

	Parcheggi privati pertinenziali negli interventi di nuova costruzione residenziale: //
	Parcheggi privati non pertinenziali: NO
13 - Incrementi volumetrico per risparmio energetico (art. 67, c.3, l.r. 16/2008 e s.m.)	//
14 - Distanze tra gli edifici (art. 18 l.r. 16/2008 e s.m. e art. 11 R.R. 2/2017)	NON PERTINENTE
15 – Distanze delle costruzioni dalle strade (art. 12 R.R. 2/2017)	NON PERTINENTE
16 – Asservimenti pregressi (art. 71 l.r. 16/2008 e s.m.)	NON PERTINENTE
17 – Regole per la qualità progettuale degli interventi.	Si richiama per gli interventi ammessi il campo 17 della scheda dell'ambito CE TSU
18 – Disciplina geologica e microzonazione sismica	Trattasi di ambiti interessati da problemi di inondabilità già affrontati nelle Prescrizioni generali. Per gli interventi comunque ammissibili sono da applicarsi le disposizioni di cui agli art. 11 e 14 delle Norme Geologiche di attuazione
19 – Misure di mitigazione ambientale indicate nel Rapporto ambientale, nell'eventuale Rapporto di Incidenza e derivanti dagli esiti delle pronunce ambientali.	**Elementi di mitigazione degli interventi derivanti dalla sintesi del Rapporto Ambientale**: Si richiamano le disposizioni di cui all'art.30 delle Norme Generali
20 – Disciplina per il controllo dell'urbanizzazione in presenza di stabilimenti soggetti alle disposizioni del D.Lgs. 105/2015 (Rischio di incidente rilevante)	NON PERTINENTE
21 – Modalità di attuazione degli interventi (artt. 48, 49 l.r. 36/1997 e s.m.)	**Tipo di Intervento:** **Titolo diretto** **Permesso di costruire convenzionato:** per tutti gli interventi di messa in sicurezza del Torrente Scrivia **PUO**: interventi di Ristrutturazione Urbanistica
22 - Dotazioni territoriali obbligatorie per interventi soggetti ad obbligo di convenzione urbanistica/atto unilaterale d'obbligo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione (R.R. 25	Interventi di messa in sicurezza dell'area dal rischio idraulico da definirsi con la competente Autorità di Bacino

luglio 2017 n. 2, art. 5)	
23 – Interventi infrastrutturali e per dotazioni territoriali obbligatorie od aggiuntive in corso di realizzazione che interessano l'Ambito che il PUC conferma (numerazione ed identificazione dei tracciati/perimetri di intervento)	NON PERTINENTE
24– Quota di fabbisogno abitativo di residenza primaria da soddisfare nell'Ambito e la quota di superficie eventualmente da riservare alla realizzazione di ERS	//
25 – Elementi di flessibilità della disciplina urbanistico-edilizia dell'Ambito (art. 28, comma 4, l.r. 36/1997 e s.m.)	**Individuazione limiti di flessibilità per attuazione della disciplina dell'Ambito non incidenti sul carico insediativo e sul fabbisogno di dotazioni territoriali consistenti in indicazioni alternative relative a:** **1) perimetro dell'Ambito:** flessibilità ammessa in sede di redazione dei progetti sino ad un massimo di 2,00 m. per allineamento dei limiti delle particelle catastali **2) disciplina urbanistico-edilizia degli interventi ammessi:** SI solo per gli interventi che prevedano opere di messa in sicurezza con l'eliminazione del rischio idraulico, in tal caso la disciplina degli interventi ammessi è quella dell'ambito RQ_TE **3) caratteristiche tipologico, formali e costruttive:** NO **4) disciplina geologica (richiamo delle indicazioni di flessibilità contenute nella normativa geologica del PUC):** NO **5) fabbisogno abitativo residenza primaria ed eventuali quote di superficie da riservare a ERS o a edilizia convenzionata:** NO **6) localizzazione e tipologia di servizi e infrastrutture:** non pertinente in quanto la localizzazione e la tipologia dei servizi è da definirsi in sede di presentazione del progetto di concerto con la Civica Amministrazione alla luce delle reali esigenze dell'ambito interessato dall'intervento **7) aree e casi soggetti a titolo edilizio convenzionato:** NO
26 – Assorbimento di SUA/PUO vigenti ed in corso di attuazione ricadenti nell'Ambito (numerazione ed identificazione del relativo perimetro)	NO – nessun SUA

AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE DEI TESSUTI PRODUTTIVI DISORGANIZZATI – RQ TPD

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

Sigla Ambito: RQ_TPD **RIQUALIFICAZIONE**	**Localizzazione territoriale dell'Ambito:** sono presenti sul territorio n. 8 ambiti così classificati; si tratta di aree di fondovalle presenti nel Capoluogo (n. 4 ambiti), nella Località Isolabuona (n. 3 ambiti) e in Borgo Fornari (n. 1 ambito), localizzate prevalentemente lungo la Strada Statale SS 35 e comunque lungo la viabilità principale di scorrimento di fondovalle; in prevalenza vicine anche al casello autostradale A7 Genova Milano, anche questo localizzato nel fondovalle Descrizione sintetica : Ambito caratterizzato dalla presenza di insediamenti destinati a prevalente destinazione produttiva, con presenza di complessi artigianali, industriali, commerciali e con edificazione eterogenea e in buona parte già datata, prevalentemente di scarsa qualità architettonica, energetica, funzionale, nonché in taluni casi con carenza di dotazioni territoriali e soprattutto scarsa accessibilità stante la prevalente localizzazione all'interno degli abitati di Ronco Scrivia Capoluogo e di Isolabuona. In queste aree la riqualificazione e l'adeguamento funzionale delle urbanizzazioni primarie e l'inserimento di quelle secondarie talvolta carenti mancanti, unitamente al contenuto completamento edificatorio ammesso dal Piano, concorrono a completarne l'identità urbanistica ed il miglioramento ambientale . **Superficie territoriale complessiva dell'Ambito RQ_TPD : ST 169.650 mq. (17 ha)** **Stima della densità territoriale complessiva esistente al momento dell'adozione del PUC:** mq SU/mq St = SU (pari alla SC) 53.550 mq / 169.650 mq = Dt 0,32 **Indice medio di copertura esistente al momento dell'adozione del PUC :** mq SU/mqSt = 0,32 mq/mq **Riferimento tipologie Ambiti art. 4 del R.R. n. 2 del 25 /07/2017 (Dotazioni territoriali e funzionali dei P.U.C.):** Ambito n. 11	**Riferimento alle zone omogenee art. 2 D.M. 2.4.1968:** **Zona tipo *D***

2 - Vincoli e servitù operanti sull'Ambito:
Paesaggistico - monumentale : NO
Piano di Bacino - VBP: porzioni sono in aree a pericolo di esondazione

Idrogeologico : ne sono interessati gli Ambiti RQ_TPD nn. 03 - 04 - 05 - 06 - 07 - 08
ZSC: **NO**
Rispetto Cimiteriale: NO
Rispetto Autostradale : interessa gli Ambiti RQ_TPD nn. 01 - 02 - 03 - 04 - 05 - 06 questo peraltro già oggetto delle necessarie autorizzazioni (vedi campo n. 26 - Piano Particolareggiato fatto proprio dal PUC) - 07
Rispetto Ferroviario (DPR 753/1980): interessa gli Ambiti RQ_TPD n. 01 - 02 - 08 (presenza sia della distanza dalla linea ferroviaria che per la presenza dei una condotta verticale di sfiato della galleria)
Rispetto Elettrodotto: parzialmente l'Ambito RQ_TPD 07
Rispetto Tutela assoluta acquiferi: NO

3 - Ambito territoriale P.T.C.P.

- **Regime Normativo del Livello Territoriale :** Ambito territoriale n. 58 - Alta Valle Scrivia - MODIFICABILITA'
- **Regime Normativo del Livello Locale - Assetto insediativo :**
  - ambito RQ_TPD 01 : Aree Urbane - Tessuto Urbano TU
  - ambito RQ_TPD 02 : Insediamenti Diffusi in Regime Normativo di Modificabilità di Tipo A ID MO A
  - ambito RQ_TPD 03 : Insediamenti Diffusi in Regime Normativo di Modificabilità di Tipo A ID MO A - Autostrade AE
  - ambito RQ_TPD 04 : Insediamenti Diffusi in Regime Normativo di Modificabilità di Tipo A ID MO A - Autostrade AE
  - ambito RQ_TPD 05 : Insediamenti Diffusi in Regime Normativo di Modificabilità di Tipo A ID MO A
  - ambito RQ_TPD 06 : Area non Insediata in Regime Normativo di Trasformazione verso insediamenti Diffusi ANI TR ID - Autostrade AE
  - ambito RQ_TPD 07 : Aree Non Insediate in regime normativo di Mantenimento ANI MA
  - ambito RQ_TPD 08 : Insediamenti Diffusi in Regime Normativo di Modificabilità di Tipo A ID MO A

Proposte di modifica del PTCP - Livello Locale - Assetto Insediativo:

In ragione delle caratteristiche attuali dei siti individuati come Ambiti di Riqualificazione dei Tessuti Produttivi o delle previsioni edificatorie a fini produttivi già approvate e in via di realizzazione, si propone l'introduzione delle seguenti modifiche al PTCP, rappresentate graficamente sulla tavole n. 13 della Struttura

- ambito RQ_TPD 06 : modifica in Insediamenti Diffusi in regime di Consolidamento ID CO (ID MO A) in ragione delle previsioni del PIP confermato ed in via di realizzazione, con conferma della porzione classificata Autostrade AE
- ambito RQ_TPD 08 : modifica in Aree Urbane - Tessuto Urbano TU (ID MO A) in continuità con le aree contermini che appartengono ad altri Ambiti per i quali si richiede analoga variante

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

Piano Territoriale della CM GE:

Ambito fluviale (Scrivia) - Sistema del verde ex art. 11 delle Norme del PTC (efficacia prescrittiva) - interessa alcune porzioni degli ambiti RQ_TPD 06 ubicato in prossimità dello Scrivia

NESSUNA PROPOSTA DI VARIANTE AL PTC

5 - Disciplina delle destinazioni d'uso (Art. 13 l.r. 16/2008 e s.m.)	**Categorie funzionali art.13, comma 1 l.r. 16/2008 e s.m. (richiamo normativo)**	**Funzioni principali previste**	**Funzioni complementari previste**	**Eventuali limitazioni di cui all'art. 13, comma 2, l.r. 16/2008 e s.m.**	
				Per utilizzi all'interno della stessa categoria comma 1	**Per assicurare la compatibilità degli interventi con la normativa di tutela dell'ambiente**
	v) residenza **w) turistico-ricettiva** **x) produttiva e direzionale** **y) commerciale** **z) rurale** **aa) autorimesse e rimessaggi** **bb) servizi**				
		Produttiva e Direzionale		Industria e artigianato	Non ammesse le attività per produzione, stoccaggio, distribuzione di energia
		Commerciale		Sino alla Media Struttura di Vendita (MSV) come disciplinate dalla disciplina del Commercio regionale e dall'art. 47 delle Norme	

				Generali Nuovo distributore di carburanti	
		Autorimesse		Autorimesse, box e parcheggi	
		Servizi			
	Disciplina transitoria delle destinazioni d'uso esistenti in contrasto con quelle ammesse dal PUC: Per eventuali destinazioni d'uso oggi esistenti in contrasto con le funzioni principali ammesse è consentita la sola attività di manutenzione ordinaria e straordinaria senza ampliamento; in occasione della dismissione le destinazioni d'uso devono essere convertite nelle destinazioni d'uso ammesse.				
6 – Disciplina degli edifici di pregio da conservare	**Disciplina degli edifici <u>urbani</u> di pregio:** NON Pertinente in quanto non sono individuati tali edifici negli Ambiti RQ_TPD **Modalità di intervento: //** **Elementi descrittivi del profilo caratterizzante: //**		**Disciplina degli edifici <u>rurali</u> di pregio se presenti nell'Ambito: NON PERTINENTE** **Modalità di intervento: //** **Elementi descrittivi del profilo caratterizzante: //**		
7 - Disciplina degli interventi edilizi sugli edifici e sulle aree edificabili (Art. 3 D.P.R. 380/2001 e s.m. e l.r. 16/2008 e s.m.)	**Prescrizioni generali:** Gli interventi ammessi nelle aree interessate da criticità idro-geomorfologiche come evidenziate nelle Tavola n. 9 e n. 12 della Struttura, sono disciplinati dagli artt. 3, 4 e 5 delle Norme Geologiche di attuazione del PUC. Va osservato il Rapporto di permeabilità minima che deve essere in generale pari al 30 % dei mappali effettivamente interessati dagli interventi; la percentuale minima sale al 40% nelle aree soggette a vincolo idrogeologico e al 75% nelle aree di frana attiva e quiescente - Art. 1 delle Norme Geologiche di Attuazione. Negli interventi di demolizione senza ricostruzione occorre l'obbligo di sistemazione dell'area demolita in conformità alle regola campo 17) ed iscrizione della SL nel registro del credito edilizio.				
	Interventi consentiti				
	<u>Attività edilizia libera</u> (art. 6, comma 1, D.P.R. 380/2001 e s.m. per le eventuali prescrizioni lett. e-ter): rapporto di permeabilità minima pari al 30 % dei mappali effettivamente interessati dagli interventi; la percentuale minima sale al 40% nelle aree soggette a vincolo idrogeologico e al 75% nelle aree di frana attiva e quiescente (Art. 1 delle Norme Geologiche di Attuazione).				
	<u>Manutenzione ordinaria</u>: SI				
	Eventuale disciplina dei mutamenti di destinazione d'uso senza opere edilizie (di cui all'art. 13bis l.r. 16/2008 e s.m.): SI, solo per localizzazione delle funzioni principali ammesse.				
	<u>Manutenzione straordinaria</u> (art. 3, comma 1, lett. b) D.P.R. 380/2001 e s.m.): SI **1) Senza Frazionamento / accorpamento delle u.i :** SI **2) Frazionamento e/o accorpamento delle u.i.:** SI negli edifici esistenti, ferma restando la destinazione d'uso esistente e l'introduzione di funzioni ammesse tra le funzioni principali				
	<u>Restauro e risanamento conservativo</u> (art. 3. Comma 1, lett. c) D.P.R. 380/2001 e s.m.) **Senza cambio d'uso**: SI **Cambio d'uso compatibile:** SI, per modifica della funzione presente verso le funzioni principali previste per l'ambito, anche con modifiche alle strutture				

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

1) Modifiche esterne: SI

2) Cambio d'uso con opere edilizie: SI

3) Demolizione e ricostruzione senza incremento volumetrico:

- **Con mantenimento della sagoma in presenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.:** //
- **Con modifica della sagoma e del relativo sedime in assenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.:** SI all'interno del lotto di pertinenza

4) Ripristino di edifici o parti di essi crollati o demoliti di cui è accertata la preesistente consistenza con verifica della consistenza :

- **Con mantenimento della sagoma originaria in presenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.:** //
- **Senza mantenimento della sagoma in assenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.:** SI

NUOVA COSTRUZIONE (art. 3, comma 1, lett. e), D.P.R. 380/2001 e s.m. ed art. 14 l.r. 16/2008 e s.m.) nel rispetto delle distanze minime di cui alla voce 30 del REC vigente e ai campi 14) e 15)

1) Ampliamento volumetrico di edificio esistente (volumetria dell'edificio è determinata ai sensi del REC) senza demolizione in misura inferiore al 20% degli edifici esistenti - SI solo per le funzioni principali ammesse

- **Ampliamento planimetrico:** SI con osservanza degli allineamenti e delle distanze esistenti
- **Ampliamento planimetrico e altimetrico:** SI con osservanza dell'altezza massima / n. massimo di piani delle costruzioni esistenti nell'ambito ed al contorno
- **Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani:** SI con osservanza dell'altezza massima / n. massimo di piani delle costruzioni esistenti nell'ambito ed al contorno

Ampliamenti volumetrici di edifici esistenti (nota: la volumetria dell'edificio è determinata ai sensi del REC) in misura superiore al 20% nel rispetto dei limiti di densità fondiaria massima stabiliti all'art. 10, comma 1, del Regolamento regionale 25 luglio 2017, n. 2, in funzione della tipologia dell'Ambito del PUC:

2) Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione degli edifici residenziali : NON PERTINENTE

- **Ampliamento planimetrico:** //
- **Ampliamento planimetrico e altimetrico:** //
- **Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani:** //

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

- **Ampliamento planimetrico: //**
- **Ampliamento planimetrico e altimetrico:** //
- **Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani:** //

4) Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione edifici non residenziali:
i parametri da applicarsi per l'ampliamento senza demolizione sono individuati per ciascun Ambito RQ_TPD del PUC

- **RQ_TPD_01 (Asborno):**

- Rapporto di Copertura attuale: 79% (densità 0,79 mq/mq)
- Rapporto di copertura max ammesso: 91% (densità 0,91 mq/mq)

È ammesso l'ampliamento del complesso produttivo esistente sino alla saturazione dell'area libera ubicata all'interno del lotto di proprietà da realizzarsi, all'interno del muro di cinta, anche in forma di tettoia finalizzata al miglioramento della conduzione lavorativa e delle potenzialità di stoccaggio dei prodotti nonché del miglioramento delle caratteristiche energetiche e dell'aspetto esteriore del complesso;

- **Ampliamento planimetrico: SI** con osservanza delle distanze da edifici con pareti finestrate in particolare esterne all'ambito proprio
- **Ampliamento planimetrico e altimetrico: SI** con osservanza delle distanze di cui sopra e dell'altezza massima delle costruzioni esistenti nell'ambito ed al contorno
- **Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani: SI** con osservanza dell'altezza massima / n. massimo di piani delle costruzioni esistenti nell'ambito ed al contorno

Le opere di nuova costruzione per ampliamento devo essere contestuali alla realizzazione del miglioramento dell'accessibilità carrabile all'impianto con attuazione del progetto di cui alla *Scheda normativa servizi ed infrastrutture* – Campo 12

- **RQ_TPD_02 (via delle Piane):**

- Rapporto di Copertura attuale: 39% (densità 0,39 mq/mq)
- Rapporto di copertura max ammesso: 39% (densità 0,39 mq/mq)

Non è ammesso ampliamento del fabbricato produttivo esistente in misura superiore al 20% di cui al punto precedente in ragione delle distanze già oggi esistenti sia dalla linea ferroviaria sia dall'autostrada rispetto alla quale la distanza dei 30 m. è oggi inderogabile.
Si prevede peraltro la possibilità di riorganizzare la struttura attraverso parziali demolizione e ricostruzioni volte al miglioramento dell'attività di produzione, senza realizzazione e/o monetizzazione di dotazioni territoriali o di parcheggi privati.

- **RQ_TPD_03 (via Bazzano):**

- Rapporto di Copertura attuale: 39% (densità 0,39 mq/mq)
- Rapporto di copertura max ammesso: 50% (densità 0,50 mq/mq)

E' ammesso l'ampliamento degli edifici produttivi presenti nell'ambito sino al 25% della superficie coperta esistente

- **Ampliamento planimetrico:** SI con l'osservanza delle distanze da edifici con pareti finestrate e dal tracciato autostradale (30 m inderogabile, art. ___ CdS)
- **Ampliamento planimetrico e altimetrico: SI** con osservanza delle distanze di cui sopra e dell'altezza massima delle costruzioni esistenti nell'ambito ed al contorno
- **Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani: SI** con osservanza dell'altezza massima / n. massimo di piani delle costruzioni esistenti nell'ambito ed al contorno

- **RQ_TPD_04 (OMP):**

- Rapporto di Copertura attuale: 16% (densità 0,16 mq/mq)
- Rapporto di copertura max ammesso: 30% (densità 0,30 mq/mq)

È ammesso l'ampliamento del 50% dell'attuale superficie coperta da realizzarsi all'interno dell'Ambito e in aderenza all'esistente edificio produttivo

- **Ampliamento planimetrico: SI** con l'osservanza delle distanze da edifici con pareti finestrate e dal tracciato autostradale (30 m inderogabile)
- **Ampliamento planimetrico e altimetrico: SI** con osservanza delle distanze di cui sopra e dell'altezza massima delle costruzioni esistenti nell'ambito ed al contorno

- **Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani: SI** con osservanza dell'altezza massima / n. massimo di piani delle costruzioni esistenti nell'ambito ed al contorno

Le opere di nuova costruzione per ampliamento devono essere contestuali alla realizzazione dell'adeguamento del tramite carrabile di collegamento con l'autostrada A7 in attuazione del progetto di cui alla Scheda normativa servizi ed infrastrutture – Campo 12, o in alternativa alla realizzazione di opere di miglioramento della viabilità comunale esistente

- **RQ_TPD_05 (Viscol Loc. Isolabuona):**

- Rapporto di Copertura attuale: 31% (densità 0,31 mq/mq)
- Rapporto di copertura max ammesso: 40% (densità 0,40 mq/mq)

È ammesso l'ampliamento del 30% dell'attuale superficie coperta da realizzarsi all'interno delle aree libere dell'Ambito

- **Ampliamento planimetrico: SI** con osservanza delle distanze da edifici con pareti finestrate in particolare esterne all'ambito, nonché con osservanza delle di rispetto dal rivo che parzialmente e al margine interessa l'Ambito RQ_TPD 05
- **Ampliamento planimetrico e altimetrico: SI** con osservanza delle distanze di cui sopra e dell'altezza massima delle costruzioni esistenti nell'ambito ed al contorno
- **Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani: SI** con osservanza dell'altezza massima / n. massimo di piani delle costruzioni esistenti nell'ambito ed al contorno

- **RQ_TPD_06 (piano particolareggiato insediamenti produttivi Loc. Isolabuona):**

L'ambito è interessato dall'attuazione degli interventi già previsti, approvati ed in corso di realizzazione (per quanto attiene alle opere private a carattere produttivo, mentre le opere pubbliche risultano già tutte ultimate) con il Piano Particolareggiato denominato "Piano degli Insediamenti Produttivi - PIP - di Isolabuona"
Si rimanda ai contenuti di cui al successivo punto n. 26

- **RQ_TPD_07 (loc. Piazzi – SS 35 dei Giovi):**

- Rapporto di Copertura attuale: 0%
- Rapporto di copertura max ammesso: 0%

Non sono previsti interventi di nuova costruzione; l'ambito è interessato dalla sola presenza di attività e sistemazioni all'aperto e non è suscettibile di ampliamenti o nuove costruzioni in ragione delle caratteristiche naturali e dei vincoli già oggi gravanti (distanza da SS n. 35 ; da Autostrada A7 ; classificazione del P.T.C.P. ANI MA) - al fine del mantenimento dell'impianto destinato a deposito e commercializzazione di materiali edili dovrà essere creata una zona filtro tra l'area di utilizzo e la S.S. n.35 - mediante la messa a dimora di siepi finalizzate alla mitigazione dell'area dalle visuali pubbliche

- **RQ_TPD_08 (ex O.B.F.):**

- Rapporto di Copertura attuale: 30% (densità 0,30 mq/mq)
- Rapporto di copertura max ammesso: 44% (densità 0,44 mq/mq)

È ammesso l'ampliamento del 25% dell'attuale superficie coperta dell'edificio produttivo anche con possibile previsione della totale demolizione e ricostruzione
Per il fabbricato oggi a destinazione produttiva è ammesso il **cambio d'uso in commerciale**, con possibile insediamento di una Media Struttura di Vendite secondo le modalità, caratteristiche e procedure previste dalla l.r.n.1/2007 e sm. "Testo unico in materia di commercio"

- **Ampliamento planimetrico:** SI con osservanza delle distanze da edifici, confini e dalle strade;
- **Ampliamento planimetrico e altimetrico: SI** con osservanza delle distanze di cui sopra e dell'altezza massima delle costruzioni esistenti nell'ambito ed al contorno

- **Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani:** NO

Nell'area antistante il fabbricato, verso la SS n 35 dei Giovi, è ammesso **l'insediamento di un nuovo impianto per la distribuzione di carburanti**, da realizzarsi secondo le modalità, caratteristiche e procedure previste dalla l.r.n.1/2007 e sm. "Testo unico in materia di commercio" e dagli "Indirizzi e criteri di programmazione commerciale ed urbanistica in materia di distribuzione di carburanti stradali e autostradali" (approvati dalla Regione Liguria, con DCR n. 27 in data 29.10.2009, ai sensi dell'art. 3 della legge stessa e ss.mm.ii.)
La realizzazione degli spazi commerciali a servizio del distributore dovrà essere realizzata all'interno del fabbricato produttivo oggetto dell'ampliamento di cui sopra, potendosi quindi all'esterno localizzare esclusivamente gli impianti e relative tettoie necessari all'erogazione dei carburanti.

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

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

- **Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con eguale volumetria (spostamento dell'edificio nel lotto): //**
- **Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con incremento volumetrico:** //
- **Ricostruzione dell'edificio esistente da demolire in altro lotto nello stesso Ambito: //**
  a) trasferimento di volumetria demolita nello stesso Ambito urbanistico con incremento
  b) trasferimento di volumetria da altro Ambito edificato con incremento

6) Ricostruzione per riqualificazione di <u>edifici non residenziali suscettibili di demolizione</u>: SI con conversione nelle funzioni principali ammesse

- **Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con eguale volumetria (spostamento dell'edificio nel lotto): SI**
- **Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con incremento volumetrico: SI** con applicazione dei parametri indicati per gli ampliamenti di cui al punto 4) maggiorati della quota parte del credito edilizio pari al 10% dell'esistente

- **Ricostruzione dell'edificio esistente da demolire in altro lotto dell'Ambito RQ-TPD:**
  a) trasferimento di volumetria demolita dallo stesso Ambito urbanistico con incremento Si con applicazione dei parametri indicati per gli ampliamenti di cui al punto 4) maggiorati della quota parte del credito edilizio pari al 10% dell'esistente
  b) trasferimento di volumetria demolita da altro Ambito urbanistico: Si con incremento massimo del 20% di cui proprio 10% e da credito edilizio 10% ;
  il trasferimento è ammesso dagli ambiti RQ_TPRA

7) Costruzione di nuovi edifici - parametri urbanistici da applicarsi: //

8) Ristrutturazione urbanistica : ammessa, fatta eccezione per gli ambiti RQ_TPD 06 e 07, per gli interventi finalizzati alla rigenerazione e riqualificazione dei singoli ambiti, interventi che debbono **<u>prevedere la totale demolizione dei fabbricati / manufatti esistenti per conseguire la riorganizzazione oltre dell'edificato produttivo, anche delle dotazioni territoriali e delle infrastrutture dell'ambito e delle Frazione /località di riferimento</u>**, attraverso rilascio di Permesso di Costruire Convenzionato, per il quale si rimanda al successivo punto 22, o, laddove la tipologia e complessità degli interventi e delle corrispondenti dotazioni territoriali lo renda necessario con, preventiva predisposizione di un PUO avente le caratteristiche e i contenuti previsti dall'art. 50 della L.R. 36/1997 e s.m.i.
In particolare gli interventi di rigenerazione degli ambiti RQ_TPD a prevalente destinazione produttiva, ricomprese all'interno del tessuto urbano,

	devono essere volti ad assicurare: 1) la realizzazione di complessi produttivi, turistico-ricettivi, industriali, artigianali, direzionali, commerciali, per autorimesse, rimessaggi e servizi, caratterizzati da modalità e tecniche costruttive innovative a basso consumo energetico anche con impianti di cogenerazione, impianti centralizzati per la gestione del ciclo delle acque, con contestuale realizzazione di servizi di interesse collettivo e per il verde urbano; 2) l'innovazione tecnologica, energetica, statica e funzionale degli edifici, anche mediante demolizione e ricostruzione, con la conservazione degli eventuali elementi architettonici di pregio e con il miglioramento dello spazio urbano; 3) la realizzazione servizi di interesse collettivo e culturale e per il verde urbano; 4) la realizzazione di complessi multifunzionali con inserimento di servizi di interesse collettivo, culturale, per il verde urbano e infrastrutture per la mobilità, caratterizzati da modalità e tecniche costruttive innovative a basso consumo energetico anche con impianti di cogenerazione; 5) la realizzazione di edifici pubblici e infrastrutture pubbliche, caratterizzati da modalità e tecniche costruttive innovative e a basso consumo energetico anche con impianti di cogenerazione; 7) la rigenerazione ecologica e l'adeguamento tecnologico delle reti di servizi pubblici e degli edifici pubblici, con particolare riferimento alla riduzione dei consumi idrici ed energetici, all'impiego di materiali ecologici o di prodotti per la bio-edilizia, alla gestione sostenibile dei cicli delle acque e dei rifiuti urbani e all'aumento delle superfici permeabili o a verde; 8) l'inserimento di aree verdi con destinazione a giardini pubblici anche mediante la realizzazione di verde pensile e, ove possibile, l'insediamento di attività di agricoltura urbana, quali orti urbani, orti didattici, orti sociali e orti condivisi da localizzarsi nelle aree mantenute libere a seguito della demolizione e ricostruzione con sedime modificato degli edifici produttivi esistenti allo stato iniziale; 9) il miglioramento delle condizioni di accessibilità, con particolare riferimento a quella ciclabile e pedonale, e la diffusione di servizi di mobilità sostenibile.
8 - Disciplina recupero sottotetti (art. 2 l.r. 24/2001 e s.m.)	NON PERTINENTE
9 - Disciplina della quantificazione della superficie accessoria (Art. 67, c.1, l.r.16/2008 e s.m.)	**Superficie accessoria realizzabile:** non ammessa
10 – Disciplina delle pertinenze (staccate dall'edificio principale ai sensi dell'art. 17 l.r. 16/2008 e s.m.)	È ammessa la realizzazione di tettoie
11 – Disciplina degli impianti e locali tecnologici negli Ambiti con funzione produttiva (industria, direzionale, commerciale, rimessaggi)	All'interno degli ambiti RQ TPD e per gli edifici a carattere produttivo artigianale è ammessa la realizzazione di strutture, impianti e locali tecnici (centrali elettriche, di cogenerazione, termiche, ecc.); tali manufatti devono essere preferibilmente realizzati all'interno dei fabbricati esistenti o laddove tecnologicamente possibile in locali interrati, nei limiti dimensionali tali da soddisfare le esigenze dimostrate per la conduzione dell'impianto e dell'attività.

12 – Disciplina dei parcheggi privati (art. 19 e art. 13, comma 1, lett. f), della l.r. 16/2008 e s.m.)	**<u>Parcheggi privati pertinenziali</u> per interventi <u>sugli edifici esistenti</u> (art. 19, comma 6, l.r. 16/2008 e s.m.):** **Per gli interventi che comportino:** **17) Mutamento di destinazione d'uso degli immobili (nel caso in cui il fabbricato oggetto della sostituzione edilizia non sia già dotato di parcheggi e comunque in caso di incremento del carico urbanistico di cui all'art. 38 c. 1 L.R. 16/08 e s.m.i.):** **nella misura minima di:** ● edifici per negozi di superficie netta di vendita minore o uguale di mq. 150: mq. 1 ogni mq. 10 di superficie utile*; ● edifici per negozi di superficie netta di vendita superiore a mq. 150 fino a mq 1500 (Medie Strutture di Vendita): <u>Superficie di Vendita SV = Superficie Agibile SAg x 0.80</u> **Dotazione minima = 1 posto auto ogni 26 mq di Superficie a Parcheggio SP in caso di parcheggi a raso** **Dotazione minima = 1 posto auto ogni 28 mq di Superficie a Parcheggio SP in caso di parcheggi in struttura** ALIMENTARI Superficie a Parcheggio SP per strutture 150 mq < SV < 800 mq SP $_{150\ mq\ <\ SV\ <\ 600\ mq}$ = SV x 1.50 mq Superficie a Parcheggio SP per strutture 801 mq < SV < 1500 mq SP $_{801\ mq\ <\ SV\ <\ 1500\ mq}$ = SV x 2.50 mq NON ALIMENTARI Superficie a Parcheggio SP per strutture SV>150 mq SP = SV x 0.75 mq NON ALIMENTARI SPECIALI Per qualsiasi superficie fino a 1500 mq di SV SP = SV x 0.40 mq ● attività produttive, artigianali e direzionali: mq. 1 ogni 2 mq di SU; *laddove non sia possibile reperire tale dotazione è ammessa la corresponsione al Comune di una somma equivalente al valore medio di mercato predeterminato dal Comune e da destinare alla realizzazione di opere di urbanizzazione **18) Sostituzione edilizia dell'immobile originario (ai sensi dell'art. 14 L.R. 16/08): vedi** punti 1) nel caso in cui il fabbricato oggetto della sostituzione edilizia non sia già dotato di parcheggi **19) Caratteristiche costruttive:** - nel caso di parcheggio a raso deve essere realizzato mantenendo la permeabilità del terreno - nel caso di parcheggio in struttura fuori terra vedi disciplina punto 10) pertinenze e succ.vo punto 14) - nel caso di parcheggio in interrato obbligo di mantenere la struttura entro il profilo naturale del terreno con discostamento massimo del 5%, con unico varco di accesso e copertura a verde
	<u>Parcheggi privati pertinenziali</u> negli interventi di nuova costruzione <u>residenziale</u>: non pertinente **<u>Parcheggi privati pertinenziali</u> negli interventi di nuova costruzione <u>non residenziale</u>: vedi** punto 2) **Caratteristiche costruttive: vedi** precedente punto 3)

13 - Incrementi volumetrico per risparmio energetico (art. 67, c.3, l.r. 16/2008 e s.m.)	È riconosciuto un bonus volumetrico pari al 5% dell'esistente, come stabilito dal D Lgs n. 28/2011, art. 12, nel caso di progetti di nuova costruzione per ampliamento di cui sopra, o di ristrutturazione edilizia integrale che assicurino copertura dei consumi di calore, elettricità e raffrescamento in misura superiore valori minimi obbligatori di legge nei seguenti termini: **1) Nuova costruzione per ampliamento:** percentuale da conseguire pari ad almeno il 30 % in più del minimo di legge (50 % dei consumi) **2) ristrutturazione edilizia integrale:** percentuale da conseguire pari ad almeno il 30 % in più del minimo di legge (50 % dei consumi)
14 - Distanze tra gli edifici (art. 18 l.r. 16/2008 e s.m. e art. 11 R.R. 2/2017)	**Distanza da mantenere, misurata come indicato al punto 30 del Regolamento Edilizio Comunale, per gli interventi ammessi nell' Ambito comportanti incremento volumetrico e nuova costruzione:** **DF - Distanza tra pareti finestrate** = 10.00 m **DC - Distanze dai confini =** 5,00 m. È ammessa la costruzione in aderenza al confine di proprietà se preesiste parete o porzione di parete in aderenza senza finestra, o in base a presentazione di progetto unitario per i fabbricati da realizzare in aderenza. È ammessa deroga alla distanza minima dei fabbricati dai confini di proprietà previo accordo tra le parti e nel rispetto delle disposizioni dettate in materia dal Codice Civile.
15 – Distanze delle costruzioni dalle strade (art. 12 R.R. 2/2017)	**DS – Distanze dalle strade** = 5.00 m.
16 – Asservimenti pregressi (art. 71 l.r. 16/2008 e s.m.)	Non è consentito l'asservimento di superfici già asservite a costruzioni
17 – Regole per la qualità progettuale degli interventi.	**Norme di intervento relative alle tipologie edilizie e costruttive, ai materiali tipici da utilizzare per la ricostruzione dei fabbricati, per gli ampliamenti di quelli esistenti, per la sistemazione degli spazi aperti, per costruzione di strade e percorsi pedonali ed alle altre opere edilizie di specifico interesse locale:** Gli interventi sugli edifici esistenti devono rispettare le caratteristiche tipologiche, costruttive, di finiture esterne proprie ed originarie del fabbricato oggetto dell'intervento, migliorando però quegli aspetti che determinano situazioni di disordine e di scarsa qualità **STRUTTURE:** sia per gli ampliamenti sia per le ricostruzioni sono ammesse strutture portanti in calcestruzzo armato, metallica, in legno lamellare o prefabbricate e rivestimento tradizionale o prefabbricato; **FINITURE ESTERNE**: le fronti degli edifici devono essere intonacate e tinteggiate con colori nella gamma delle terre, anche con porzioni che riprendono i colori sociali delle attività imprenditoriali se adeguatamente inserite nell'intorno. È vietato l'uso di vetroresina, plastica ondulata, metallo anodizzato e materiali affini e/o similari. - serramenti esterni: sono ammessi varchi carrabili con portelloni avvolgibili o ripiegabili verticalmente; - bucature: devono essere disposte in modo armonico su ogni prospetto, con asse di specularità sui fronti principali, di ampiezza funzionale alle esigenze d'uso della costruzione a destinazione artigianale e commerciale; **CONFORMAZIONE DELLA COPERTURA**: piane, a falde inclinate con timpani in facciata, a shade; è ammesso il mantenimento delle coperture ad arco laddove già esistenti. **BALCONI**: non ammessi ad eccezione degli eventuali edifici abitativi presenti di cui si preveda il mantenimento

TETTOIE E PENSILINE
Ammesse, da realizzarsi in struttura metallica

INSEGNE E TENDE IN EDIFICI
È consentita l'installazione di insegne per le attività operanti a carattere artigianale che commerciale, che dovranno essere di materiale, tipologia e dimensioni appropriate all'uso

ARREDI DEGLI SPAZI ESTERNI
gazebo e pergolati: in struttura metallica senza copertura continua ad eccezione di tende o rampicanti, per il riparo dal sole di automezzi e persone

SISTEMAZIONE DELLE AREE LIBERE DA EDIFICI
Le aree scoperte, non destinate a percorso di accesso, a piazzale di manovra o a parcheggio, devono essere sistemate a verde.
Devono essere realizzate opere di regimazione e smaltimento delle acque meteoriche
Le aree scoperte degli accessi carrabili e dei parcheggi all'aperto: sistemate con modificazioni del profilo preesistente non superiori a 1,00 m. e pavimentate in asfalto, cemento, autobloccanti, lastricatura, cotto, ghiaietto, terreno naturale.

Gli spazi esterni possono essere utilizzati per il deposito di materiale d'uso o di produzione purché ne sia protetta la visuale dagli spazi pubblici mediante un'adeguata schermatura a verde.

Le recinzioni non devono compromettere la visuale libera del paesaggio: devono essere di forma semplice in struttura metallica, possono posare su muretti bassi dell'altezza massima di mt 1.00 con soprastante elemento a giorno.
Riqualificazione e integrazione dell'assetto vegetazionale del versante al contorno delle aree interessate dagli interventi di nuova costruzione;

MOVIMENTI DI TERRA
Non sono ammessi interventi di modificazione del profilo del terreno preesistente con scostamenti superiori a 1,50 m. Devono essere curati i raccordi al terreno circostante e non interrotti i percorsi pedonali esistenti. Particolare attenzione dovrà essere posta alla salvaguardia delle alberature di medio ed alto fusto presenti che ove dovessero essere rimosse per esigenze fitologiche dovranno essere oggetto di sostituzione all'interno dell'ambito ai fini della compensazione dei valori d'immagine paesaggistica presenti.

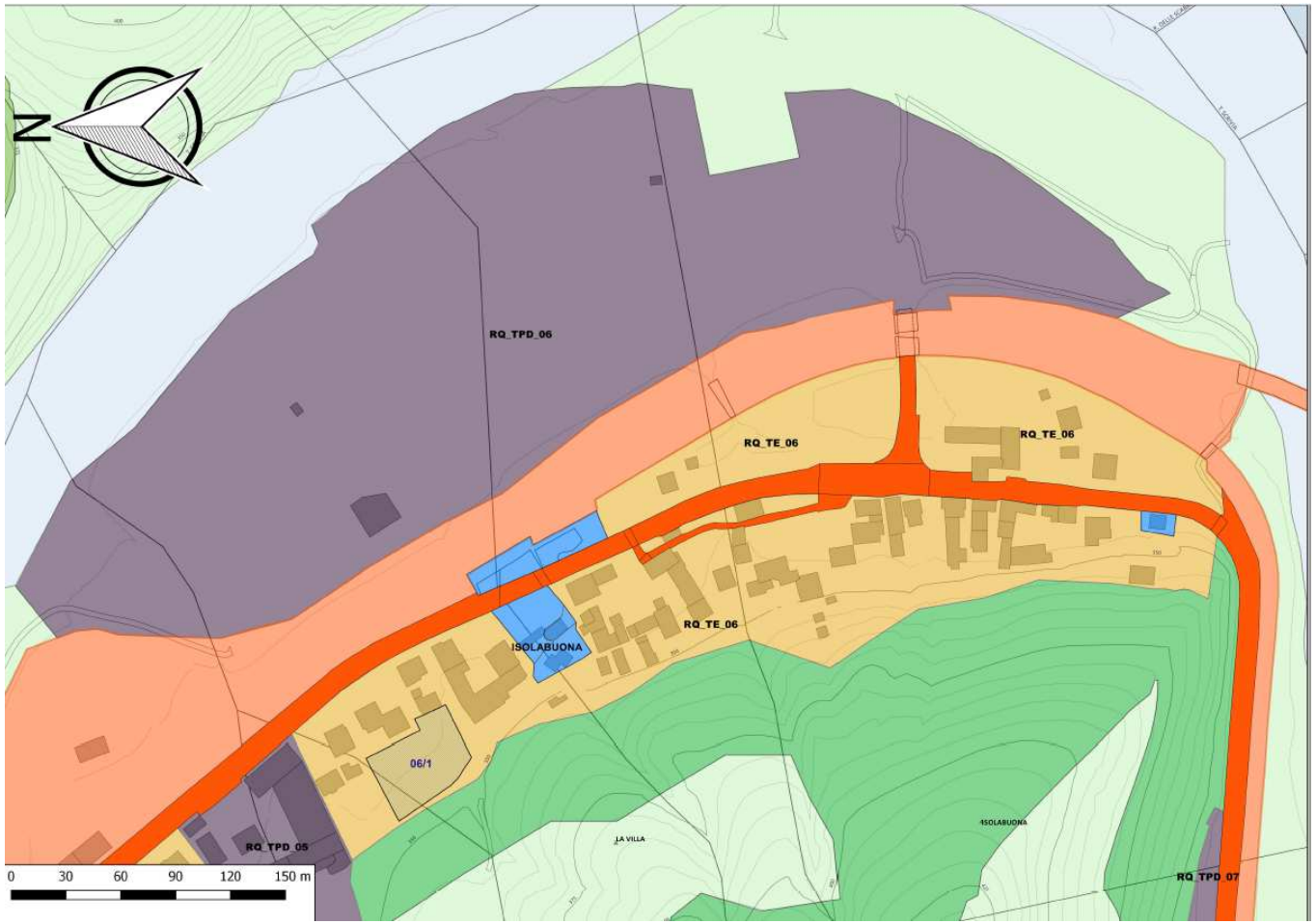
TIPOLOGIE EDILIZIE da adottarsi nei casi di costruzione nuovi edifici autonomi
Esempi presenti sul territorio di Ronco Scrivia o con caratteristiche ritenute idonee a cui riferirsi nel caso della Ristrutturazione urbanistica o della riqualificazione edilizia integrale che comporti la totale demolizione dell'edifico esistente



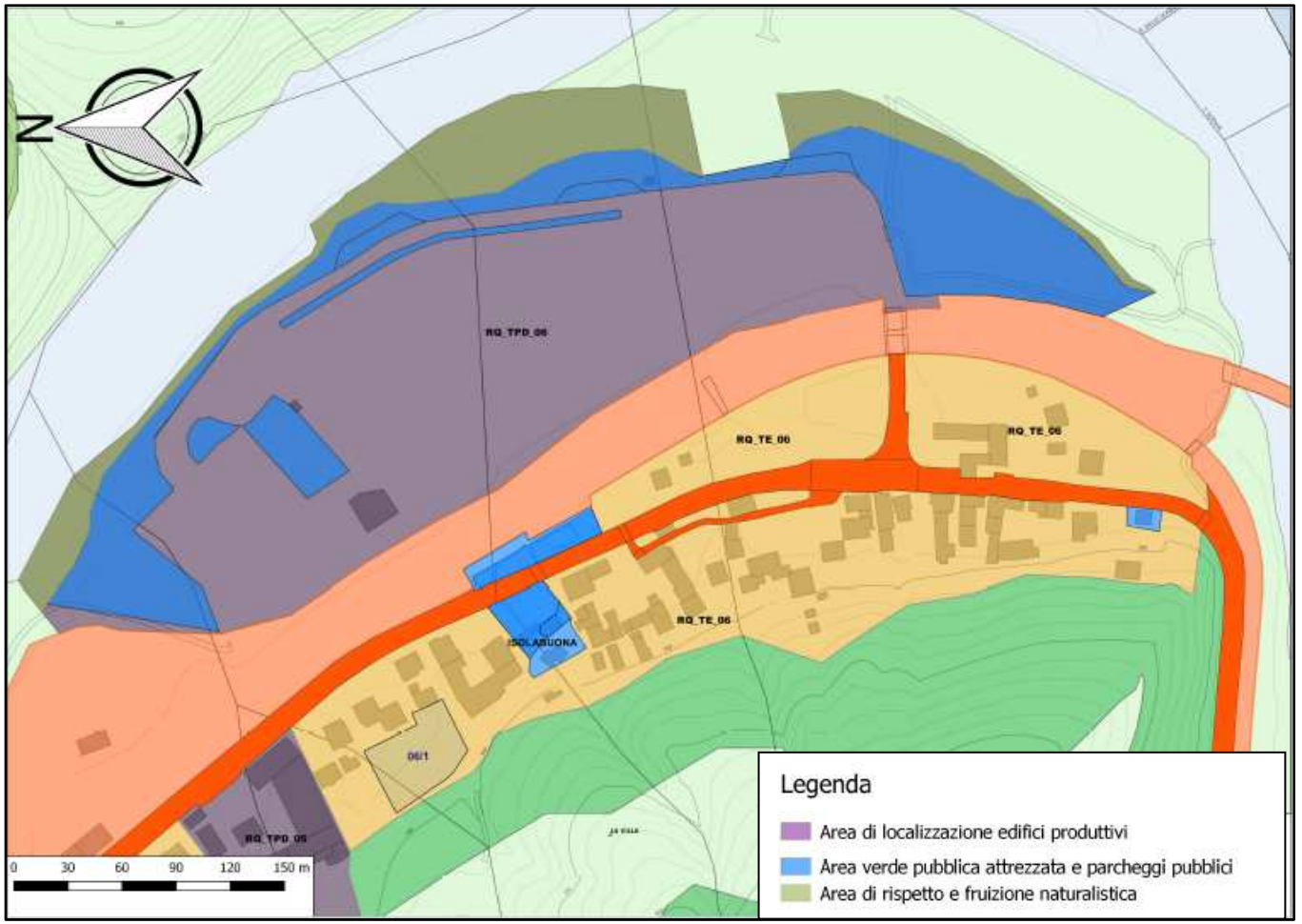



18 – Disciplina geologica e microzonazione sismica	Tutti i sub ambiti non sono soggetti a limitazioni di cui agli ARTT 10-11-12-13-14-15 delle Norme Geologiche di Attuazione ad eccezione del RQ_TPD03 marginalmente interessato da elevato rischio di esondabilità ove vigono le disposizione dell'Art 11.
19 – Misure di mitigazione ambientale indicate nel Rapporto ambientale, nell'eventuale Rapporto di Incidenza e derivanti dagli esiti delle pronunce ambientali.	**Elementi di mitigazione degli interventi derivanti dalla sintesi del Rapporto Ambientale**: Gli ambiti RQ_TPD non sono interessati dalla R.E.R. o da elementi della Biodiversità - Per gli interventi ricadenti in Ambiti RQ_TPD prossimi al tracciato autostradale è da prevedersi: * ove gli interventi ricadano nella fascia acustica di tipo "A" (fascia di pertinenza acustica pari a m. 100 – Allegato I DPR 142 del 30.03.2004) deve essere predisposto apposito studio acustico (clima acustico del ricettore) in applicazione delle normative di riferimento (D.P.C.M. 5 dicembre 1997 - DPR 18 novembre 1998, n. 459 ecc…)" * ai margini dell'ambito interessato è sempre ammessa la realizzazione delle opere di mitigazione acustica come previste dai progetti definiti dalla Società Autostrade in via di approvazione definitiva.
20 – Disciplina per il controllo dell'urbanizzazione in presenza di stabilimenti soggetti alle disposizioni del D.Lgs. 105/2015 (Rischio di incidente rilevante)	**NON PERTINENTE,** gli areali dell'ambito RQ_TPD non sono interessati né dalla presenza, né dalla vicinanza a stabilimenti caratterizzati dal Rischio di Incidente Rilevante
21 – Modalità di attuazione degli interventi (artt. 48, 49 l.r. 36/1997 e s.m.)	**Tipo di Intervento:** **Permesso di costruire convenzionato:** gli interventi di nuova costruzione previsti all'interno degli ambiti secondo i parametri di cui al campo 7) comportanti aumento dell'UCU e con applicazione dei parametri di cui al campo 22; in tali casi dovrà essere predisposto un Atto Unilaterale d'Obbligo corredato della Convenzione Attuativa avente i contenuti indicati all'art. 34, punto 1) delle Norme Generali del PUC. **Titolo diretto:** per gli interventi che non comportano nuova costruzione con aumento dell'UCU e quindi non soggetti alla realizzazione di dotazioni territoriali **PUO :** nei casi in cui siano previsti interventi di Ristrutturazione Urbanistica, come indicati al precedente campo 7) punto 8), da predisporsi in attuazione di quanto indicato alla l.r. 36/1007 e sm, art. 50
22 - Dotazioni territoriali obbligatorie per interventi soggetti ad obbligo di convenzione urbanistica/atto unilaterale d'obbligo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione (R.R. 25 luglio 2017 n. 2, art. 5)	Nuove dotazioni territoriali devono prevedersi per gli interventi disciplinati al precedente punto 7 : ▪ Mutamento di destinazione d'uso che comporti aumento della superficie coperta e correlato aumento dell'UCU esistente ▪ Nuova costruzione / ampliamento che comporti aumento della superficie coperta e correlato aumento dell'UCU esistente Le nuove dotazioni territoriali devono essere così definite: per insediamenti produttivi nella misura non inferiore al 10% dell'intera area per insediamenti direzionali nella misura non inferiore all'80% della SL per insediamenti commerciali nella misura del 20% della SL
23 – Interventi infrastrutturali e per dotazioni territoriali obbligatorie od aggiuntive in corso di realizzazione che interessano l'Ambito che il PUC conferma (numerazione ed identificazione dei tracciati/perimetri di intervento)	NON PERTINENTE

24– Quota di fabbisogno abitativo di residenza primaria da soddisfare nell'Ambito e la quota di superficie eventualmente da riservare alla realizzazione di ERS	NON PERTINENTE
25 – Elementi di flessibilità della disciplina urbanistico-edilizia dell'Ambito (art. 28, comma 4, l.r. 36/1997 e s.m.)	**Individuazione limiti di flessibilità per attuazione della disciplina dell'Ambito non incidenti sul carico insediativo e sul fabbisogno di dotazioni territoriali consistenti in indicazioni alternative relative a:** **1) perimetro dell'Ambito:** flessibilità ammessa in sede di redazione dei progetti sino ad un massimo di 5,00 m. per allineamento dei limiti delle particelle catastali **2) disciplina urbanistico-edilizia degli interventi ammessi:** NO **3) caratteristiche tipologico, formali e costruttive:** NO **4) disciplina geologica (richiamo delle indicazioni di flessibilità contenute nella normativa geologica del PUC):** NO **5) fabbisogno abitativo residenza primaria ed eventuali quote di superficie da riservare a ERS o a edilizia convenzionata:** NO **6) localizzazione e tipologia di servizi e infrastrutture: non** pertinente in quanto la localizzazione e la tipologia dei servizi è da definirsi in sede di presentazione del progetto di concerto con la Civica Amministrazione alla luce delle reali esigenze dell'ambito interessato dall'intervento **7) aree e casi soggetti a titolo edilizio convenzionato:** NO
26 – Assorbimento di SUA/PUO vigenti ed in corso di attuazione ricadenti all'interno degli Ambiti RQ_TPD	**Ambito RQ_TPD_06 di Isolabuona** L'area è stata interessata dalla predisposizione di un Piano Particolareggiato avente le caratteristiche di Piano per gli Insediamenti Produttivi (PIP) interessato da alcune Varianti successive, di cui l'ultima approvata in sede di Conferenza dei Servizi del 2014 (Determinazione Conclusiva del Comune - SERVIZIO URBANISTICA - N. 26/2014) le cui previsioni produttive private sono in corso di realizzazione, mentre le opere pubbliche poste a carico del soggetto attuatore - come da Convenzione attuativa approvata e sottoscritta - sono state tutte realizzate ed ultimate. Localizzazione territoriale dell'Ambito: località Isolabuona - fondovalle



ESTRATTO DALLA TAVOLA N. 2A DELLA STRUTTURA DEL PUC



ESTRATTO DALLA PLANIMETRIA DEL PIP - Articolazione dell'area oggetto del P.I.P.: già realizzata le opere relative ai servizi ed alle viabilità pubbliche

Descrizione sintetica: l'area, posta in adiacenza al casello dell'A7, è costituita da un'ampia piana ricompresa tra l'autostrada, la SS 35 dei Giovi e il torrente Scrivia. Sul versante collinare, al di là dell'autostrada, è collocato l'abitato di Isolabuona. L'area presenta come elemento di pregio paesaggistico, il corso d'acqua del torrente Scrivia, con vegetazione riparia di tipo prevalentemente arbustivo, ed il versante boschivo in sponda destra.
È in corso la realizzazione dei fabbricati produttivi in attuazione delle previsioni del PIP (Piano Insediamenti Produttivi) approvato con le D.C.C. 15 del 17/07/2014. Sono state ultimate le opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste dal PIP: viabilità di accesso dalla SS 35, sistemazioni e percorrenze interne, parcheggi, aree a verde.

Prescrizioni generali per l'ambito:
i nuovi fabbricati ancora da realizzare son da attuare in applicazione della residua edificabilità ammessa dal PIP approvato, devono essere realizzati con impianto rettangolare, lato maggiore ortogonale all'asse fluviale, in modo tale da consentire il mantenimento di coni visuali dall'abitato e dall'autostrada verso il versante boschivo in sponda destra del torrente Scrivia, tra loro separati da idonea viabilità di servizio ortogonale alla viabilità principale, già realizzata interna all'area produttiva, secondo quanto previsto dal PIP e dal suo planivolumetrico;

Destinazioni d'uso ammesse come da P.I.P.:
produttivo - artigianale
commerciale sino alla MSV
servizi (strade - parcheggi pubblici - parco urbano fluviale): questi sono già stati tutti realizzati e sistemati con le dotazioni necessari per la relativa fruibilità co0me da progetto PIP

Interventi consentiti in attuazione del PIP e parametri da applicarsi nelle realizzazioni
Si riportano tutti i parametri che caratterizzano l'ambito oggetto del PIP e quindi l'abito RQ_TPD_06 individuato nel PUC

Superficie territoriale complessiva dell'ambito PIP / RQ_TPD_06: 88.322 mq
Superficie complessiva ambito produttivo: 59.534 mq.
Superficie coperta realizzata ed esistente: 420 mq
Superficie Lorda Utilizzabile massima: 30.601
Volumi edificabili massimi: 200.000 mc
Superficie coperta realizzabile: 20.430 mq.
RC = 25 % (20%)
Altezza massima dei fabbricati: 12 m.
Sviluppo viabilità totale 690 m
Parcheggi Pubblici 1897 mq (realizzati)
Area di fruizione pubblica attrezzata: mq. 15.060 mq (realizzati)
Area di fruizione pubblica naturalistica: 12.660 mq

Modalità di attuazione degli interventi
Gli interventi relativi alla realizzazione degli edifici produttivi sono da attuarsi con titolo abilitativo diretto: permesso di costruire non convenzionato essendo le opere pubbliche previste dal SUA approvato.

Qualora nascesse l'esigenza di realizzare gli interventi con introduzione di modifiche allo SUA eccedenti gli elementi di flessibilità sotto indicati, il progetto, da assoggettarsi a permesso di costruire convenzionato, deve comprendere la rappresentazione di massima a scala adeguata, della riorganizzazione dell'area in rapporto alle modifiche proposte, delle opere di urbanizzazione eventualmente necessarie, da inserire nella convenzione nei termini di cui ai precedenti campi 21 e 22.

A completamento della realizzazione delle opere a fini produttivi / commerciali previste dal PIP approvato, sono ammessi i seguenti interventi:

Manutenzione ordinaria: ammessa

Manutenzione straordinaria (art. 3, comma 1, lett. b) D.P.R. 380/2001 e s.m.):

1) Senza frazionamento/accorpamento delle u.i.: sì
2) Con Frazionamento/accorpamento delle u.i.: si

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

1) Modifiche esterne: sì
2) Cambio d'uso con opere edilizie: sì

Regole per la qualità progettuale degli interventi

Per la costruzione dei fabbricati produttivi potranno essere utilizzati tecniche costruttive e materiali (strutture portanti, tamponamenti) di tipo prefabbricato, il rivestimento esterno deve richiamare tipologie edilizie tradizionali nelle coloriture e finiture.
Per le coperture sono da escludersi pannelli metallici riflettenti e finiture in materiale bituminoso, se non opportunamente trattato o rivestito.
Per le sistemazioni esterne devono essere utilizzati materiali che garantiscono la permeabilità del suolo e che consentano la raccolta sotto di essa e convogliamento ad un impianto di depurazione di eventuali liquidi inquinanti dispersi, senza possibilità di infiltrazioni nel terreno sottostante.

Elementi di flessibilità della disciplina urbanistico-edilizia dell'Ambito (art. 28, comma 4, l.r. 36/1997 e s.m.)

Nel completamento delle previsioni edificatorie del PIP sono consentiti i seguenti elementi e limiti di flessibilità rispetto al piano operativo approvato:

- Caratteristiche tipologiche, formali e costruttive dei fabbricati da concordare con la Civica Amministrazione;
- Distanze fra i fabbricati, fermo restando quanto stabilito al punto 13;
- Modalità di accorpamento dei volumi, a condizione che siano mantenuti gli allineamenti con la viabilità e il t. Scrivia, il rapporto lunghezze fronte/manica, la permeabilità visiva verso il corso d'acqua ed il versante in sponda destra;
- Modifica della superficie minima dei fabbricati nei casi in cui le caratteristiche delle attività produttive da insediare lo richiedano, a condizione sempre che siano mantenuti gli allineamenti con la viabilità e il t. Scrivia, il rapporto lunghezze fronte/manica, la permeabilità visiva verso il corso d'acqua ed il versante in sponda destra
- Modifiche conseguenti a localizzazione di servizi e infrastrutture di cui sopravvenga necessità e non diversamente localizzabili.
- Modifiche conseguenti alla realizzazione di attività commerciali finalizzate ai servizi alla mobilità.

AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE DI TESSUTI PRODUTTIVI SOGGETTI A RISCHIO AMBIENTALE – RQ TPRA

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

Sigla Ambito: RQ_TPRA - **Riqualificazione (RQ)**	Localizzazione territoriale dell'Ambito: aree site nel Capoluogo ai margini del Torrente Scrivia, a Borgo Fornari sempre lungo lo Scrivia e in località Panigasse in sponda sinistra dell'affluente Rio Traversa Descrizione sintetica: Si tratta di Tessuti produttivi interessati dalla presenza di condizioni di rischio idraulico identificato dal Piano di Bacino Numero degli Ambiti sul territorio : n. 6 n.01 – Capoluogo, via delle Piane n.02 – Borgo Fornari, via Zerbie n.03 – Borgo Fornari, via Braida n.04 – Borgo Fornari n.05 – Panigasse n.06 – Panigasse, via Montegrappa Superficie territoriale dell'Ambito: 96.000 mq Stima della densità territoriale esistente al momento dell'adozione del PUC: 0,16 mq SC/mq St Riferimento tipologie Ambiti art. 4 del R.R. n. 2 del 25 /07/2017 (Dotazioni territoriali e funzionali dei P.U.C.): Ambito n. 12	Riferimento alle zone omogenee art. 2 D.M. 2.4.1968: Zona tipo D

2 - Vincoli e servitù operanti sull'Ambito:
Paesaggistico - monumentale : No
Piano di Bacino - VBP: aree a pericolo di esondazione
ZSC: NO
Rispetto Cimiteriale: NO
Rispetto Strada Statale : NO
Rispetto Autostradale: SI (2-1)
Rispetto Ferroviario (DPR 753/1980): SI (3-4)
Rispetto Elettrodotto : NO
Rispetto Tutela assoluta acquiferi : NO
Vincolo idrogeologico: SI (Borgo Fornari e Panigasse)

3 - Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico regionale - P.T.C.P.

- **Regime Normativo del Livello Territoriale :** Ambito territoriale n. 58 - MODIFICABILITA'
- **Regime Normativo del Livello Locale - Assetto insediativo :**
  - Insediamenti Diffusi in regime normativo Modificabilità di tipo A ID-MO-A (1-3-4-5-6)
  - Insediamenti Sparsi in regime normativo di Mantenimento IS-MA (2)
  - attrezzature ed impianti AE (parte del 2)

proposte di modifica del PTCP:
1) Ambiti 01, 05 e 06 in località capoluogo in ID CO (ID-MO-A)

2) Ambiti 03 e 04 in località Borgo Fornari in TU (ID-MO-A)

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

- **PTC CM GE, art. 15** delle Norme di Attuazione **"Disciplina specifica interventi per la viabilità provinciale"** (fascia di 15 metri per lato)
  Ambito fluviale (Scrivia) - **Sistema del verde ex art. 11** delle Norme del PTC (efficacia prescrittiva) - interessa alcune porzioni degli ambiti RQ_TP ove ubicati in prossimità dello Scrivia

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

Categorie funzionali art.13, comma 1 l.r. 16/2008 e s.m. (richiamo normativo)	Funzioni principali previste	Funzioni complementari previste (max.% _____ rispetto alle funzioni principali dell'intervento)	Eventuali limitazioni di cui all'art. 13, comma 2, l.r. 16/2008 e s.m.	
			Per utilizzi all'interno della stessa categoria comma 1	Per assicurare la compatibilità degli interventi con la normativa di tutela dell'ambiente
cc) residenza **dd)** turistico-ricettiva **ee)** produttiva e direzionale **ff)** commerciale **gg)** rurale **hh)** autorimesse e rimessaggi **ii)** servizi				
	Produttiva e direzionale			
	Commerciale		Solo esercizi di vicinato	
	Servizi		Esclusi servizi speciali per le installazioni logistiche del trasporto pubblico, i macelli pubblici	

Disciplina transitoria delle destinazioni d'uso esistenti in contrasto con quelle ammesse dal PUC:
Per eventuali destinazioni d'uso oggi esistenti in contrasto con le funzioni principali ammesse è consentita la sola attività di manutenzione ordinaria

6 – Disciplina degli edifici di pregio da conservare

Non presenti edifici di pregio

7 - Disciplina degli interventi edilizi sugli edifici e sulle aree edificabili (Art. 3 D.P.R. 380/2001 e s.m. e l.r. 16/2008 e s.m.)

Prescrizioni generali:
E' consentita la demolizione senza ricostruzione, con acquisizione della Volumetria/Superficie demolita nel registro dei crediti edilizi con una maggiorazione del 10%, secondo le disposizioni di cui all'art.35 delle Norme Generali.

E' consentita la demolizione senza ricostruzione, con acquisizione della Volumetria/Superficie demolita nel registro dei crediti edilizi con una maggiorazione del 25% se uso residenziale e del 10% se uso non residenziale, secondo le disposizioni di cui all'art.35 delle Norme Generali.
Nei locali posti ai piani terra non sono ammesse destinazioni d'uso che prevedano la permanente presenza di persone; le SL di tali locali, seppure non oggetto di demolizione, possono essere trasferite negli altri e differenti Ambiti laddove è ammessa la ricostruzione, con obbligo di mantenere tali spazi liberi e parzialmente aperti per il deflusso delle acque.

Interventi consentiti

Attività edilizia libera (art. 6, comma 1, D.P.R. 380/2001 e s.m. per le eventuali prescrizioni lett. e-ter): rapporto di permeabilità minima pari al 30 % dei mappali effettivamente interessati dagli interventi; la percentuale minima sale al 40% nelle aree soggette a vincolo idrogeologico e al 75% nelle aree di frana attiva e quiescente (Art. 1 delle Norme Geologiche di Attuazione).

Manutenzione ordinaria: SI

Eventuale disciplina dei mutamenti di destinazione d'uso senza opere edilizie (di cui all'art. 13bis l.r. 16/2008 e s.m.): NO

Manutenzione straordinaria (art. 3, comma 1, lett. b) D.P.R. 380/2001 e s.m.): SI

1) Senza frazionamento/accorpamento delle u.i.: SI
2) Con Frazionamento/accorpamento delle u.i.: NO
   - Senza modifiche alle strutture: //
   - Con modifiche alle strutture: //

Restauro e risanamento conservativo (art. 3. Comma 1, lett. c) D.P.R. 380/2001 e s.m.): SI

1) Senza cambio d'uso: SI
2) Con cambio d'uso compatibile: NO

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

1) Modifiche esterne: NO
2) Cambio d'uso con opere edilizie: NO
3) Demolizione e ricostruzione senza incremento volumetrico: NO
4) Ripristino di edifici o parti di essi crollati o demoliti di cui è accertata la preesistente consistenza volumetrica (con i relativi parametri dimensionali): NO

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

1) Ampliamento volumetrico di edificio esistente (nota: la volumetria dell'edificio è determinata ai sensi del REC) senza demolizione (non superiore al 20% ex art. 14, comma 2bis, l.r. 16/2008 e s.m.) NO
   - Ampliamento planimetrico: //
   - Ampliamento planimetrico e altimetrico: //
   - Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani: //

Ampliamenti volumetrici di edifici esistenti (nota: la volumetria dell'edificio è determinata ai sensi del REC) stabiliti dal PUC in misura superiore al 20% nel rispetto dei limiti di densità fondiaria massima stabiliti all'art. 10, comma 1, del Regolamento regionale 25 luglio 2017, n. 2, in funzione della tipologia dell'Ambito del PUC: NO

- Densità fondiaria massima: // mq/mq

2) Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione edifici residenziali max. //
   - Ampliamento planimetrico: //
   - Ampliamento planimetrico e altimetrico: //
   - Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani: //
3) Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione pertinenze di edifici residenziali : NO
   - Ampliamento planimetrico: NO
   - Ampliamento planimetrico e altimetrico: NO
   - Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani: NO
4) Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione edifici non residenziali: NO
   - Ampliamento planimetrico: //

	- Ampliamento planimetrico e altimetrico: // - Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani: // 5) **Ricostruzione per riqualificazione** di <u>edifici residenziali suscettibili di demolizione</u>: NO - Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con eguale volumetria: // - Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con incremento volumetrico: // - Ricostruzione dell'edificio esistente da demolire in altro lotto nello stesso Ambito: // 6) **Ricostruzione per riqualificazione** di <u>edifici non residenziali suscettibili di demolizione</u>: NO - Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con eguale volumetria (spostamento dell'edificio nel lotto): // - Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con incremento volumetrico: // - Ricostruzione dell'edificio esistente da demolire in altro lotto nello stesso Ambito: // 7) **Costruzione di nuovi edifici** (indicare i parametri urbanistici in funzione della destinazione d'uso e della modalità di intervento p.c.c./p.c.): NO 8) **Ristrutturazione urbanistica** (indicare i parametri urbanistici come per la voce 7 e le eventuali prescrizioni progettuali e prestazionali): SI esclusivamente finalizzata alla messa in sicurezza dell'area con interventi volti all'eliminazione del rischio idraulico Ricostruzione nello stesso lotto/ambito dell'edificio esistente da demolire con incremento volumetrico max 30% - proprio 20% - da credito edilizio 10%
8 - Disciplina recupero sottotetti (art. 2 l.r. 24/2001 e s.m.)	Non ammessa
9 - Disciplina della quantificazione della superficie accessoria (Art. 67, c.1, l.r.16/2008 e s.m.)	Non ammessa
10 – Disciplina delle pertinenze (staccate dall'edificio principale ai sensi dell'art. 17 l.r. 16/2008 e s.m.)	Non ammesse
11 – Disciplina degli impianti e locali tecnologici negli Ambiti con funzione produttiva (industria, direzionale, commerciale, rimessaggi)	NON PERTINENTE
12 – Disciplina dei parcheggi privati (art. 19 e art. 13, comma 1, lett. f), della l.r. 16/2008 e s.m.)	**<u>Parcheggi privati pertinenziali</u> per interventi <u>sugli edifici esistenti</u> (art. 19, comma 6, l.r. 16/2008 e s.m.):** ammessi solo a raso con obbligo della permeabilità del terreno

	Parcheggi privati pertinenziali negli interventi di nuova costruzione residenziale: //
	Parcheggi privati non pertinenziali: NO
13 - Incrementi volumetrico per risparmio energetico (art. 67, c.3, l.r. 16/2008 e s.m.)	//
14 - Distanze tra gli edifici (art. 18 l.r. 16/2008 e s.m. e art. 11 R.R. 2/2017)	NON PERTINENTE
15 – Distanze delle costruzioni dalle strade (art. 12 R.R. 2/2017)	NON PERTINENTE
16 – Asservimenti pregressi (art. 71 l.r. 16/2008 e s.m.)	NON PERTINENTE
17 – Regole per la qualità progettuale degli interventi.	Si richiama per gli interventi ammessi il campo 17 della scheda degli ambiti CO-TUP o RQ_TPD
18 – Disciplina geologica e microzonazione sismica	Trattasi di ambiti interessati da problemi di inondabilità già affrontati nelle Prescrizioni generali. Per gli interventi comunque ammissibili sono da applicarsi le disposizioni di cui agli art. 11 e 14 delle Norme Geologiche di attuazione
19 – Misure di mitigazione ambientale indicate nel Rapporto ambientale, nell'eventuale Rapporto di Incidenza e derivanti dagli esiti delle pronunce ambientali.	**Elementi di mitigazione degli interventi derivanti dalla sintesi del Rapporto Ambientale**: Si richiamano le disposizioni di cui all'art.30 delle Norme Generali
20 – Disciplina per il controllo dell'urbanizzazione in presenza di stabilimenti soggetti alle disposizioni del D.Lgs. 105/2015 (Rischio di incidente rilevante)	NON PERTINENTE
21 – Modalità di attuazione degli interventi (artt. 48, 49 l.r. 36/1997 e s.m.)	**Tipo di Intervento:** **Titolo diretto** **Permesso di costruire convenzionato:** per tutti gli interventi di messa in sicurezza del Torrente Scrivia e del Rio Traversa **PUO**: interventi di Ristrutturazione Urbanistica
22 - Dotazioni territoriali obbligatorie per interventi soggetti ad obbligo di convenzione urbanistica/atto unilaterale d'obbligo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione (R.R. 25	Interventi di messa in sicurezza dell'area dal rischio idraulico da definirsi con la competente Autorità di Bacino

luglio 2017 n. 2, art. 5)	
23 – Interventi infrastrutturali e per dotazioni territoriali obbligatorie od aggiuntive in corso di realizzazione che interessano l'Ambito che il PUC conferma	NON PERTINENTE
24– Quota di fabbisogno abitativo di residenza primaria da soddisfare nell'Ambito e la quota di superficie eventualmente da riservare alla realizzazione di ERS	//
25 – Elementi di flessibilità della disciplina urbanistico-edilizia dell'Ambito (art. 28, comma 4, l.r. 36/1997 e s.m.)	**Individuazione limiti di flessibilità per attuazione della disciplina dell'Ambito non incidenti sul carico insediativo e sul fabbisogno di dotazioni territoriali consistenti in indicazioni alternative relative a:** **1) perimetro dell'Ambito:** flessibilità ammessa in sede di redazione dei progetti sino ad un massimo di 2,00 m. per allineamento dei limiti delle particelle catastali **2) disciplina urbanistico-edilizia degli interventi ammessi:** SI solo per gli interventi che prevedano opere di messa in sicurezza con l'eliminazione del rischio idraulico, in tal caso la disciplina degli interventi ammessi è quella dell'ambito RQ_TUP **3) caratteristiche tipologico, formali e costruttive:** NO **4) disciplina geologica (richiamo delle indicazioni di flessibilità contenute nella normativa geologica del PUC):** NO **5) fabbisogno abitativo residenza primaria ed eventuali quote di superficie da riservare a ERS o a edilizia convenzionata:** NO **6) localizzazione e tipologia di servizi e infrastrutture:** non pertinente in quanto la localizzazione e la tipologia dei servizi è da definirsi in sede di presentazione del progetto di concerto con la Civica Amministrazione alla luce delle reali esigenze dell'ambito interessato dall'intervento **7) aree e casi soggetti a titolo edilizio convenzionato:** NO
26 – Assorbimento di SUA/PUO vigenti ed in corso di attuazione ricadenti nell'Ambito (numerazione ed identificazione del relativo perimetro)	//

AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE DI TERRITORI DI PRODUZIONE AGRICOLA - RQ TPA

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

Sigla Ambito: RQ-TPA **riqualificazione territori di produzione agricola** - **Riqualificazione (RQ)**	Localizzazione territoriale dell'Ambito: Aree agricole di Tanadorso, Giusalem, Costa del Groppa, Crocetta Inferiore, Minceto, Molino, Pietrafraccia, Lagoa, Zerbie Descrizione sintetica: Parti di territorio interessate da insediamenti agricoli con circoscritti e limitati fenomeni di abbandono colturale e insufficienza funzionale, nei quali i processi di spontanea rinaturalizzazione (bosco) non hanno intaccato irreversibilmente la struttura agraria (fasce, terrazzamenti, rete viabilistica interpoderale, sistemi irrigui, ecc), con presenza anche di edifici abitativi. Superficie territoriale dell'Ambito: 859.000 Superficie Lorda di piano degli edifici/manufatti esistenti: 8.294 mq Densità territoriale esistente: 0,0096 mq/mq Riferimento tipologie Ambiti art. 4 del R.R. n. 2 del 25 /07/2017 (Dotazioni territoriali e funzionali dei P.U.C.): Ambito n.13	Riferimento alle zone omogenee art. 2 D.M. 2.4.1968: Zona tipo E / D

2 - Vincoli e servitù operanti sull'Ambito:

Paesaggistico - monumentale : SI paesaggistico (per le aree ricadenti in territorio coperto da bosco o in area di cui al D.M. 24.04.1985 "Provvedimento di dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona del Castello della Pietra nella Valle del torrente Vobbia").
Piano di Bacino - VBP: SI, frane attive, frane quiescenti,
ZSC: SI - IT 1330213 - Conglomerato di Vobbia che interessa i versanti a est delle frazioni di Pietrafraccia e Minceto e a nord-est di quella di Cascine
Rispetto Cimiteriale: NO
Rispetto Strada Statale : NO
Rispetto Autostradale : SI (Zerbie)
Rispetto Ferroviario (DPR 753/1980): NO
Rispetto Elettrodotto : NO
Rispetto Tutela assoluta acquiferi : SI (Minceto)
Vincolo idrogeologico: SI

3 - Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico regionale - P.T.C.P.

- **Regime Normativo del Livello Territoriale :** Ambito territoriale n. 58 - MODIFICABILITA'
- **Regime Normativo del Livello Locale - Assetto insediativo :**
  - Insediamenti Sparsi regime normativo di Mantenimento (IS-MA)
  - Aree non Insediate regime normativo di Mantenimento (ANI-MA)
  - Insediamenti Diffusi regime normativo di Consolidamento (ID-CO)

proposte di modifica del PTCP:

1) località Tanadorso, Costa del Groppa, Molino in IS MA (ANI-MA)

4 - **Indicare solo gli eventuali regimi normativ**i con efficacia prescrittiva di altri Piani territoriali provinciali/CMGE/Parchi operanti sull'Ambito: NO

<table>
<tr><td rowspan="10">5 - Disciplina delle destinazioni d’uso (Art. 13 l.r. 16/2008 e s.m.)</td><td>Categorie funzionali art.13, comma 1 l.r. 16/2008 e s.m. (richiamo normativo)</td><td>Funzioni principali previste</td><td>Funzioni complementari previste</td><td colspan="2">Eventuali limitazioni di cui all’art. 13, comma 2, l.r. 16/2008 e s.m.</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td>per utilizzi all’interno della stessa categoria comma 1</td><td>per assicurare la compatibilità degli interventi con la normativa di tutela dell’ambiente</td></tr>
<tr><td rowspan="8">a) residenza
b)turistico-ricettiva
c) –
d) -
e) rurale
f) –
g)servizi</td><td>Residenza del conduttore</td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>turistico-ricettiva</td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>rurale</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>servizi</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td colspan="5">Disciplina transitoria delle destinazioni d’uso esistenti in contrasto con quelle ammesse dal PUC:
Per eventuali destinazioni d’uso oggi esistenti in contrasto con le funzioni principali ammesse è consentita la sola attività di manutenzione ordinaria e straordinaria senza ampliamento; in occasione della dismissione le destinazioni d’uso devono essere convertite nelle destinazioni d’uso ammesse.
Per quanto riguarda le residenze esistenti diverse da quelle del conduttore sono consentite le seguenti attività:
manutenzione ordinaria;
manutenzione straordinaria;
restauro e risanamento conservativo;
ristrutturazione edilizia;
nuova costruzione limitata all’applicazione della disciplina del recupero dei sottotetti per uso residenziale circoscritta all’ampliamento delle unità abitative esistenti con le modalità del campo 8 e nel rispetto dell’art. 22bis delle Norme generali.</td></tr>
<tr><td>6 – Disciplina degli edifici di pregio da conservare (Localizzazione sulla Tav. _____ di Struttura del PUC ovvero mediante descrizione del profilo caratterizzante)</td><td colspan="5">Disciplina degli edifici <u>rurali</u> di pregio: NON PRESENTI
Modalità di intervento: //
Elementi descrittivi del profilo caratterizzante: //</td></tr>
<tr><td>7 – Disciplina degli interventi edilizi sugli edifici destinati alle attività di produzione agricola e per allevamenti e sue connessi alloggi da riservare al proprietario/conduttore/addetti (Art. 3 D.P.R. 380/2001 e s.m. e l.r. 16/2008 e s.m.)</td><td colspan="5">Prescrizioni generali:
Gli interventi ammessi nelle aree interessate da criticità idro-geomorfologiche come evidenziate nelle Tavola n. 9 e n. 12 della Struttura, sono disciplinati dagli artt. 3, 4 e 5 delle Norme Geologiche di attuazione del PUC.
Va osservato il Rapporto di permeabilità minima che deve essere in generale pari al 30 % dei mappali effettivamente interessati dagli interventi; la percentuale minima sale al 40% nelle aree soggette a vincolo idrogeologico e al 75% nelle aree di frana attiva e quiescente - Art. 1 delle Norme Geologiche di Attuazione.

Negli interventi di demolizione senza ricostruzione occorre l’obbligo di sistemazione dell’area demolita ed iscrizione della SL nel registro del credito edilizio.

Criteri di compatibilità degli interventi di nuova costruzione con il regime del Mantenimento dell’assetto insediativo Sparso del PTCP
Il Piano analizza il tessuto aggregativo degli insediamenti sparsi a cui fare riferimento per gli interventi di nuova costruzione interessanti gli ambiti RQ TP al fine della verifica di compatibilità con il PTCP.</td></tr>
</table>

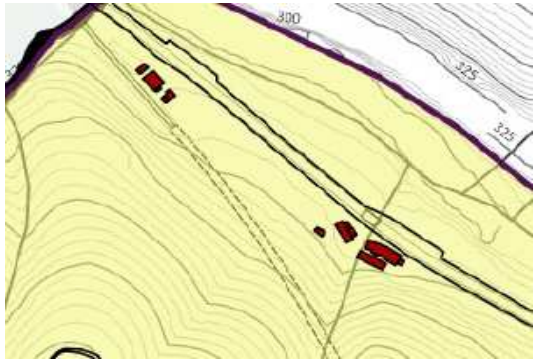
Sono individuate tre tipologie di aggregazione di insediamenti nel territorio rurale.

1. Aggregazioni lineari
2. Aggregazioni polari
3. Case sparse

Alle quali sono associate indicazioni normative per la compatibilità degli interventi di nuova costruzione.

L'analisi deve essere effettuata su un intorno significativo generalmente non inferiore ad un'area di circa 250 mt di raggio al fine di individuare le specificità in esso ricorrenti a cui la progettazione deve fare riferimento.

Si rappresentano nella tabella che segue alcuni casi esemplificativi a cui sono associate le indicazioni normative, per una lettura completa del territorio si rimanda alla tavola n.11

Specificità ricorrente	Località	Indicazioni normative
1. Aggregazioni lineari. Si tratta di edifici presenti nel territorio rurale generalmente aggregati lungo un percorso matrice.	**Crocetta Inferiore** 	Al fine della compatibilità con il regime normativo del MANTENIMENTO, fermo restando quanto prescritto dall'art.49 delle norme del PTCP, la localizzazione dei nuovi edifici deve attestarsi in base alla direttrice del percorso matrice e si può assumere come soglia di scansione per la corretta distribuzione dei nuovi edifici la distanza media tra le costruzioni esistenti.
2. Aggregazioni polari. Si tratta di forme sparse di insediamento caratterizzate dalla presenza di edifici in forma raggruppata che costituiscono, allo stesso modo insediamenti isolati, fattore caratterizzante il paesaggio.	**Zerbie** 	Al fine della compatibilità con il regime normativo del MANTENIMENTO è imposta un'attenzione particolare affinchè l'aggiunta di nuove costruzioni non conferisca all'insediamento le caratteristiche strutturali e dimensionali proprie invece dei nuclei abitati. Si può assumere come scala di ammissibilità una soglia percentuale aggiuntiva pari al 30% del volume (vuoto per pieno) degli edifici esistenti all'adozione del piano. La nuova costruzione dovrà attestarsi in prossimità dell'aggregazione edilizia assumendo come distanza minima di riferimento quella media tra le costruzioni esistenti.

3. Case sparse	**Ca' de Magea** 	Al fine della compatibilità con il regime normativo del MANTENIMENTO si può assumere come soglia di scansione per la corretta distribuzione dei nuovi edifici la distanza media tra le costruzioni esistenti.

Interventi consentiti su tutti gli edifici (produzione agricola e residenza proprietario/conduttore/addetti)

Attività edilizia libera (art. 6, comma 1, D.P.R. 380/2001 e s.m. per le eventuali prescrizioni lett. e-ter): rapporto di permeabilità minima pari al 30 % dei mappali effettivamente interessati dagli interventi; la percentuale minima sale al 40% nelle aree soggette a vincolo idrogeologico e al 75% nelle aree di frana attiva e quiescente (Art. 1 delle Norme Geologiche di Attuazione).

Manutenzione ordinaria: SI

Eventuale disciplina dei mutamenti di destinazione d'uso senza opere edilizie (di cui all'art. 13bis l.r. 16/2008 e s.m.): SI

Manutenzione straordinaria (art. 3, comma 1, lett. b) D.P.R. 380/2001 e s.m.): SI

1) Senza frazionamento/accorpamento delle u.i.: SI
2) Con Frazionamento/accorpamento delle u.i.: SI negli edifici esistenti, ferma restando la destinazione d'uso esistente ed ammessa tra le funzioni principali; nel caso in cui gli interventi portino alla creazione di nuove unità abitative, le stesse e quelle frazionate dovranno rispettare la superficie utile - SU > di 28 mq. per gli alloggi monolocale, SU > di 38 mq. per gli altri.

Restauro e risanamento conservativo (art. 3. Comma 1, lett. c) D.P.R. 380/2001 e s.m.):

1) Senza cambio d'uso: SI
2) Con cambio d'uso compatibile: SI, per modifica della funzione presente verso le funzioni principali previste per l'ambito, anche con modifiche alle strutture

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

1) Modifiche esterne: SI
2) Cambio d'uso con opere edilizie: SI
3) Demolizione e ricostruzione senza incremento volumetrico: SI
   - Con mantenimento della sagoma in presenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.: SI
   - Con modifica della sagoma e del relativo sedime in assenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.: SI
4) Ripristino di edifici o parti di essi crollati o demoliti di cui è accertata la preesistente consistenza volumetrica (con i relativi parametri dimensionali):
   - Con mantenimento della sagoma originaria in presenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.: Si
   - Senza mantenimento della sagoma in assenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.: SI

	Attività edilizia libera (art. 6, comma 1, D.P.R. 380/2001 e s.m. per le eventuali prescrizioni lett. e-ter): rapporto di permeabilità minima pari al 30 % dei mappali effettivamente interessati dagli interventi; la percentuale minima sale al 40% nelle aree soggette a vincolo idrogeologico e al 75% nelle aree di frana attiva e quiescente (Art. 1 delle Norme Geologiche di Attuazione).
	NUOVA COSTRUZIONE (art. 3, comma 1, lett. e), D.P.R. 380/2001 e s.m. ed art. 14 l.r. 16/2008 e s.m.) nel rispetto delle distanze minime di cui alla voce 30 del REC vigente e ai campi 11) e 12) 1) Ampliamento volumetrico senza demolizione (non superiore al 20% ex art. 14, comma 2bis, l.r. 16/2008 e s.m.) max. 20% solo per le funzioni principali ammesse - **Ampliamento planimetrico:** SI nel rispetto delle prescrizioni generali - **Ampliamento planimetrico e altimetrico:** SI nel rispetto delle prescrizioni generali - **Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani:** SI , max numero di piani 3 Ampliamenti volumetrici superiori al 20% nel rispetto delle condizioni e dei limiti dimensionali stabiliti dal PUC in funzione della tipologia dell'Ambito agricolo produttivo: 2) Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione pertinenze di edifici non residenziali max.21 %, di cui: - proprio 11 %; - da credito edilizio: 10 % - **Ampliamento planimetrico:** SI nel rispetto delle prescrizioni generali - **Ampliamento planimetrico e altimetrico:** SI nel rispetto delle prescrizioni generali e dell'altezza massima della pertinenza - **Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani:** h max 3,50 3) Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione edifici non residenziali: SI solo per le funzioni ammesse max. 30 %, di cui: - proprio 10%; - da credito edilizio: 20% - **Ampliamento planimetrico:** SI nel rispetto delle prescrizioni generali - **Ampliamento planimetrico e altimetrico:** SI nel rispetto delle prescrizioni generali – max 2 piani - **Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani:** SI nel rispetto delle prescrizioni generali – max 2 piani 4) Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione edifici o parti di edifici destinati alla funzione residenziale: max. 25 %, di cui: - proprio 15 %; - da credito edilizio 10% - **Ampliamento planimetrico:** SI nel rispetto delle prescrizioni generali - **Ampliamento planimetrico e altimetrico:** SI nel rispetto delle prescrizioni generali – max 3 piani - **Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani:** SI , max numero di piani 3 Gli incrementi volumetrici relativi agli interventi di ricostruzione di edifici destinati alla produzione agricola di seguito indicati sono stabiliti dal PUC in funzione della tipologia dell'Ambito. 5) Ricostruzione per riqualificazione di edifici non residenziali suscettibili di demolizione: SI per le funzioni principali ammesse - Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con eguale volumetria (spostamento dell'edificio nel lotto): SI - Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con incremento volumetrico max. 40% di cui: - proprio 25 %; -da credito edilizio 15 %; - Ricostruzione in altro lotto nello stesso Ambito agricolo produttivo: a) trasferimento di volumetria demolita nello stesso Ambito urbanistico con incremento max 35 % di cui:

- proprio 25 %; - da credito edilizio 10 %;

b) trasferimento di volumetria demolita da altro Ambito urbanistico con incremento: SI - dai territori Prativi / Boschivi - T_PB - max 35 % di cui - proprio 25%; - da credito edilizio 10 %

6) Costruzione di nuovi edifici:

- Indice di edificabilità per aziende agricole è definito in applicazione della disciplina del PTC della Città Metropolitana di Genova come da tabelle che seguono in particolare:

La tab. a) fornisce il dimensionamento dei manufatti consentiti per raggruppamenti di tipologie colturali (colture in pieno campo, arboree, foraggiere, pascoli naturali, colture protette, silvicoltura) e prende in considerazione fasce progressive di superfici,

La tab. b) il dimensionamento dei manufatti consentiti per tipologie di allevamento e prende in considerazione le dimensioni aziendali espresse in numero di capi corrispondenti ad impieghi di manodopera via più consistenti (1°, 2°, 3°, 4° fascia).

Ed inoltre:

- Altezza dell'edificio: max 7,5 m

Rapporto di permeabilità territoriale/fondiario IP (n. 10 REC): rapporto di permeabilità minima pari al 30 % dei mappali effettivamente interessati dagli interventi; la percentuale minima sale al 40% nelle aree soggette a vincolo idrogeologico e al 75% nelle aree di frana attiva e quiescente (Art. 1 delle Norme Geologiche di Attuazione).

Per una corretta applicazione delle tabelle si specifica quanto segue:

- le dotazioni consentite sono espresse in metri quadrati di superficie utile, considerando un'altezza interna media dei manufatti di m 3, salvo dove diversamente indicato
- le quantità contenute in parentesi sono relative a dotazione di spazi aperti coperti (tettoie)
- le dotazioni relative ai moduli fienile (F) nei "pascoli naturali" e ai moduli stoccaggio (S) nelle "colture foraggiere" dovranno essere realizzate in manufatti con particolari caratteristiche di precarietà
- le indicazioni in colore rosso segnalano in generale la possibilità di incrementare le dotazioni consentite nell'ottica dell'applicazione di un atteggiamento di tipo premiale; in particolare:
- le quantità indicate in colore rosso sono il risultato di incrementi di superfici derivanti da incentivi allo svolgimento di attività in determinati contesti geografici (territori delle valli interne, territori dei monti)

per ogni fascia progressiva di superfici, o di numero di capi allevati, viene fornita una colonna contenente <u>la quantità complessiva delle dotazioni consentite</u>, che costituisce il dato vincolante, mentre la ripartizione della superficie tra i singoli moduli funzionali viene proposto a livello dimostrativo e può essere oggetto di compensazioni.

TABELLA a)

TERRITORI DELLE VALLI INTERNE	TIPOLOGIE COLTURALI	1° FASCIA							2° FASCIA							3° FASCIA							4° FASCIA						
		sup. min. area (ha)	DOTAZIONI MINIME FUNZIONALI						sup. min. area (ha)	DOTAZIONI MINIME FUNZIONALI						sup. min. area (ha)	DOTAZIONI MINIME FUNZIONALI						sup. min. area (ha)	DOTAZIONI MINIME FUNZIONALI					
			produz. P	stoccaggio S	trasformaz. del prodotto TR	locali accessori LA	residenza R	Tot.		produz. P	stoccaggio S	trasformaz. del prodotto TR	locali accessori LA	residenza R	Tot.		produz. P	stoccaggio S	trasformaz. del prodotto TR	locali accessori LA	residenza R	Tot.		produz. P	stoccaggio S	trasformaz. del prodotto TR	locali accessori LA	residenza R	Tot.
	COLTURE IN PIENO CAMPO																												
	erbacee	1,5							3							4,5							6						
	orticole	0,3	50	30	(20)	10	-	90 + (20)	0,6	70	60	(20)	20	-	150+ (20)	0,9	95	90	(30)	20	80	285+ (30)	1,2	95	120	(40)	20	100	335+ (40)
	floricole	0,3							0,6							0,9							1,2						
	vivai	0,2							0,4							0,6							0,8						
	COLTURE ARBOREE																												
	vigneto (1)	0,5							1							1,5							2						
	oliveto (2)	1,2	30	30	(20)	10	-	70 + (20)	2,4	50	50	(20)	20	-	120+ (20)	3,6	60	75	(30)	20	80	235+ (30)	4,8	60	100	(40)	20	100	280+ (40)
	frutteto	0,7							1,4							2,1							2,8						
	castagneto in attualità di coltura	2,5							5							7,5							10						
	COLTURE FORAGGERE																												
	prati naturali permanenti	10							20							30							40						
	prati artificiali	3,5	50	45 (5)	-	10	-	105	7	70	90 (5)	-	20	-	180	10,5	95	135 (5)	-	20	80	330	14	95	180 (5)	-	20	100	395
	erbai	2,5							5							7,5							10						
	pascoli artificiali	4							8							12							4						
	PASCOLI NATURALI (3)	13							26							39							52						
	COLTURE PROTETTE (4)																												
	orticole	0,2	35	15	-	10	-	60	0,2	55 (6)	20	-	20	-	95 + (20)	0,6	70 (10)	30	-	20	80	200+ (30)	0,8	90 (10)	45	-	20	100	255+ (30)
	floricole	0,2	35 (6)	-	15 (7)	10	-	60 + (10)	0,2	55 (6)	10 (9)	15 (7)	20	-	100+ (20)	0,6	70 (10)	20	20 (7)	20	80	210+ (30)	0,8	120 (10)	40	30 (7)	20	100	310+ (30)
	SILVICOLTURA	15	50	(45)	(45)	10	-	50 + (90)	30	70	(90)	(90)	20	-	90 + (180)	45	95	(135)	(135)	20	80	195+ (270)	60	95	(180)	(180)	20	100	215+ (360)

(1) negli spazi per la trasformazione del prodotto non è considerata la vinificazione
(2) cfr. scheda modello F1.c
(3) l'edificazione di manufatti è subordinata alla presenza di allevamento: si rimanda pertanto alla tabella relativa (TAB. B)
(4) le quantità proposte sono relative ai manufatti accessori, in aggiunta, quindi alla superficie della serra o del tunnel
(5) dimensionato su una produzione di 60q/ha immagazzinata in un volume di altezza media m 5
(6) è prevista in aggiunta un tettoia di mq 10 per la miscelazione dei terricci
(7) comprende una quota per lo stoccaggio dei materiali necessari per il confezionamento del prodotto
(8) è prevista in aggiunta un tettoia di mq 20 per la miscelazione dei terricci ed il ricovero automezzo
(9) spazio utilizzabile per il deposito dei carrelli
(10) è prevista in aggiunta un tettoia di mq 20 per la miscelazione dei terricci ed il ricovero automezzo

TABELLA b)

TIPOLOGIE DI ALLEVAMENTO		1° FASCIA									2° FASCIA									3° FASCIA									4° FASCIA								
		capi (n°)	DOTAZIONI MINIME FUNZIONALI								capi (n°)	DOTAZIONI MINIME FUNZIONALI								capi (n°)	DOTAZIONI MINIME FUNZIONALI								capi (n°)	DOTAZIONI MINIME FUNZIONALI							
			ricovero animali ST	locale produzione M	stoccaggio S	trasformaz. del prodotto TR	fienile/deposito mangimi F	locali accessori LA	residenza R	Tot.		ricovero animali ST	locale produzione M	stoccaggio S	trasformaz. del prodotto TR	fienile/deposito mangimi F	locali accessori LA	residenza R	Tot.		ricovero animali ST	locale produzione M	stoccaggio S	trasformaz. del prodotto TR	fienile/deposito mangimi F	locali accessori LA	residenza R	Tot.		ricovero animali ST	locale produzione M	stoccaggio S	trasformaz. del prodotto TR	fienile/deposito mangimi F	locali accessori LA	residenza R	Tot.
EQUINI	n° capi	25									50									75									100								
BOVINI (1)	n° capi	10	100	15	15	-	-	10	-	140	20	200	35	40		90 (2)	-	-	365	30	300	45	40	55	135 (2)	-	80	655	40	400	45	40	55	180 (2)	(3)	100	720
OVICAPRINI	n° capi	50									100									150									200								
SUINI	n° capi	15									30									45									60								
ANIMALI DA CORTILE	n° capi	150									300									450									600					-			
API	n° alveari	50	-	15	-	-	-	10	-	25	100	-	30	-		-	(3)	-	30	150	-	45	-	-	-	-	80	125	200	-	60	-	-	-		100	60
ELICICOLTURA	ha	0,5	100	15	15	-	-	10	-	140	30	200	35			90	-	-	365	45	300	45	40	55	135	-	80	655	60	400	45	40	55	180	-	100	720

(1) cfr. scheda modello Fn.A
(2) copre il fabbisogno di 6 mesi, considerando un consumo annuo di 40 q/capo bovino
(3) dotazione già prevista nel modulo S/TR (cf. scheda modello F2.A e F4.A)
(4) dotazione già prevista nel modulo S (cf. scheda modello F3.A)
(5) copre il fabbisogno annuo, considerando un consumo annuo di 40 q/capo bovino

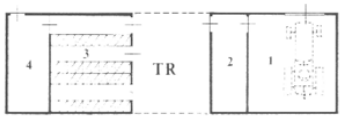
Per le **dotazioni minime funzionali** dei "manufatti tecnici" si rimanda agli schemi planimetrici contenuti nel PTC metropolitano allo stesso capitolo 10 - Indicazioni per la disciplina delle aree di effettiva produzione agricola, di seguito riportati

NOTE

Il modello qui indicato si riferisce ad una **attività di tipo part time** con funzione di integrazione di reddito, in cui è impiegato un unico addetto.
Esso è da riferire, pertanto alla **1° fascia progressiva di superficie** di cui alla Tab. 4.

Le **dotazioni di manufatti tecnici** rappresentano **soglie minime funzionali,** atte a garantire lo svolgimento dell'attività.

ESEMPLIFICAZIONE PER OLIVICOLTURA
Dotazioni per attività su lotto minimo di 1,2 ha



DOTAZIONI MINIME FUNZIONALI

P — **Modulo Produzione:** mq 30
[1] mq 20 per ricovero di eventuale mezzo agricolo e deposito delle attrezzature necessarie alla produzione

[2] mq 10 da ripartire in vani indipendenti per la conservazione di concime e prodotti fitosanitari (area dimensionata su uno stoccaggio di 64 q di prodotto)

ST — **Modulo Stoccaggio:** mq 30

[3] deposito di 20 mq (dimensionato su uno stoccaggio di 48 quintali di olive immagazzinate in cassette da 10 Kg); può essere utilizzato per il deposito delle reti

[4] ambiente separato per il deposito dell'olio, immagazzinato in n°2 recipienti da 500 litri

TR — **Modulo trasformazione:** mq 20
spazio esterno coperto per la lavorazione del prodotto

1° FASCIA coltivazione

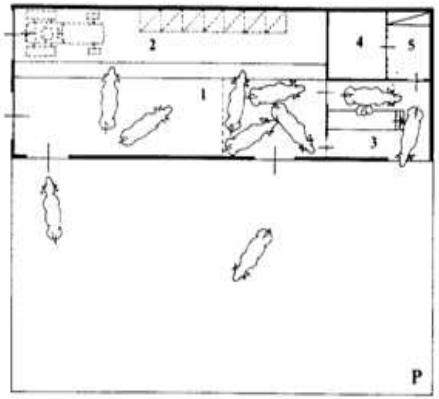
Modello F1.c

MANUFATTI TECNICI
DOTAZIONI MINIME FUNZIONALI

STALLA PER N° 10 VACCHE O PER N° 50 CAPRE (mq 130)

1° FASCIA
allevamento

Modello F1.A



DOTAZIONI MINIME FUNZIONALI

ST — **Modulo stalla:** 300 mq (30 mq/vacca secondo norme A.S.L.) per 10 vacche in stabulazione libera o per 50 capre

[1] lettiere
[2] corsia di alimentazione

M/S — **Modulo mungitura/stoccaggio del latte:**

[3] locale mungitura (mq 15)
[4] locale per lo stoccaggio del latte (mq 9) - ampliabile a mq 15 con l'annessione del locale disimpegno (per lo stoccaggio del latte di vacca)
[5] locale disimpegno/spogliatoio

P — **Paddock esterno**
(4 mq/capo sia per le vacche, sia per le capre)

[P] Paddock da 200 mq per 50 capre
[P1] Paddock da 40 mq per 10 bovini

NOTE

Il modello qui indicato si riferisce ad una **attività di tipo part time** con funzione di integrazione di reddito, in cui è impiegato un unico addetto.
Esso è da riferire, pertanto alla **1° fascia progressiva di superficie** di cui alla Tab. 4.

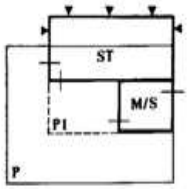
Le **dotazioni di manufatti tecnici** rappresentano **soglie minime funzionali,** atte a garantire lo svolgimento dell'attività.

Non sono stati previsti, pertanto, i seguenti manufatti:
- un manufatto ad uso fienile, in quanto si può prevedere di depositare il fieno all'esterno, opportunamente protetto, mentre la fornitura per il consumo settimanale può essere collocata all'interno della corsia di alimentazione
- un locale per il rimessaggio di un mezzo agricolo, in quanto in questa prima fascia potrebbe non essere presente e comunque potrebbe anch'esso trovare posto all'interno della corsia di alimentazione

Saranno invece presenti, in quanto indispensabili allo svolgimento dell'attività, le seguenti dotazioni:
- concimaia, dimensionata secondo le normative sanitarie vigenti
- silos per lo stoccaggio dei mangimi

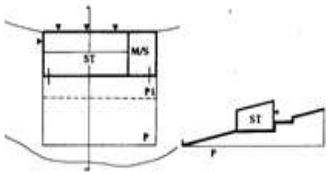
ESEMPI DI AGGREGAZIONE

F1.A.a **Collocazione su terreno pianeggiante**
con fruizione libera su tutti i lati

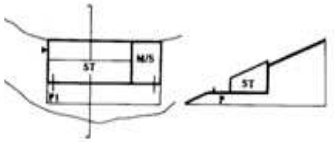


F1.A.b **Adattabilità del modello alla collocazione su pendio**

b1) su pendenza modesta
corpo di fabbrica quasi completamente emergente dal terreno.
Possibilità di approvvigionamento del fieno dal lato a monte.
Ampia disponibilità di spazio sul fronte anteriore da utilizzarsi per il paddock.



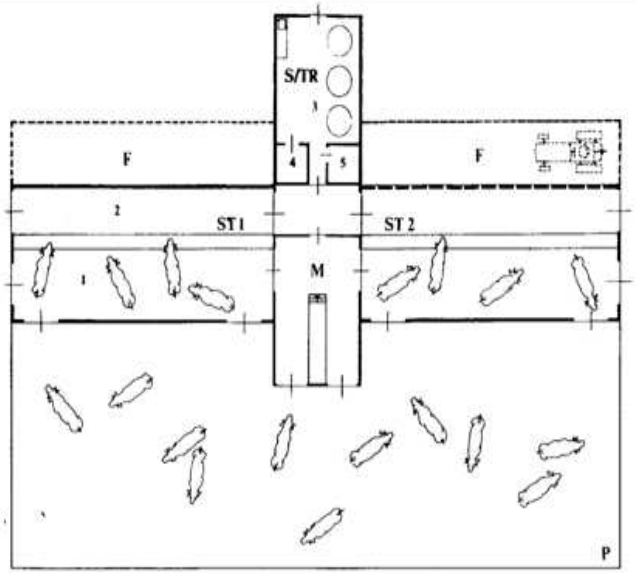
b2) su pendenza più accentuata
corpo di fabbrica quasi completamente compreso nel dislivello.
Minore disponibilità di spazio per la realizzazione del paddock.



STALLA PER N° 20 VACCHE O PER N° 100 CAPRE (mq 365)

2° FASCIA allevamento

Modello F2.A



DOTAZIONI MINIME FUNZIONALI

ST — **Modulo stalla:** 600 mq (30 mq/vacca secondo norme A.S.L.) per 20 vacche in stabulazione libera o per 100 capre suddiviso in 2 corpi distinti da 300 mq. (ST1, ST2)
[1] lettiere
[2] corsia di alimentazione

M — **Modulo mungitura:** locale mungitura (mq 35) dimensionato per la mungitura contemporanea di n°6 vacche

S/TR — **Modulo stoccaggio/trasformazione**: mq 40
[3] locale per lo stoccaggio del latte e per la trasformazione (mq 30) (dimensionato per lo stoccaggio di 900 litri di latte conservati in n°3 recipienti da 3 q cadauno)
[4] locale termostato per la stagionatura del formaggio (mq 4)
[5] locale WC/spogliatoio

P — **Paddock esterno:** 400 mq per 100 capre (80 mq per 20 bovini) (4 mq/capo sia per le vacche, sia per le capre)

F — **Modulo fienile:** n°2 da 45 mq ciascuno, preferibilmente in adiacenza della corsia di alimentazione, dimensionato per coprire il fabbisogno per 6 mesi, calcolato su un consumo di 40 q/vacca annuo

NOTE

Il modello qui indicato è valutato sull'**attività a tempo pieno** di un **unico addetto**. Esso è da riferire, pertanto alla **2° fascia progressiva di superficie** di cui alla Tab. 4.

Le **dotazioni di manufatti tecnici** rappresentano **soglie minime funzionali**, atte a garantire lo svolgimento dell'attività.

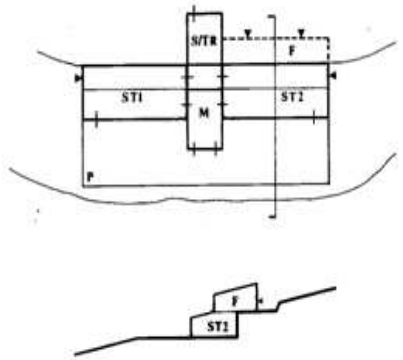
Rispetto al modello per la 1° fascia troviamo:
- il locale per lo stoccaggio dimensionato in modo da contenere non solo un doppio quantitativo di latte, ma anche attrezzature per la produzione del formaggio (trasformazione)
- un locale distinto per la stagionatura del formaggio, dotato di termostato
- un locale wc, opportunamente disimpegnato, indispensabile nel caso si effettui la vendita diretta del formaggio
- il locale mungitura di dimensioni maggiori ed adatto alla mungitura meccanica
- un fienile di mq 90, comunicante con la corsia di alimentazione

Il rimessaggio del mezzo agricolo potrebbe trovare posto all'interno della corsia di alimentazione o del locale ad uso fienile.

Saranno inoltre presenti, in quanto indispensabili, una concimaia dimensionata secondo la normativa vigente e silos per lo stoccaggio dei mangimi.

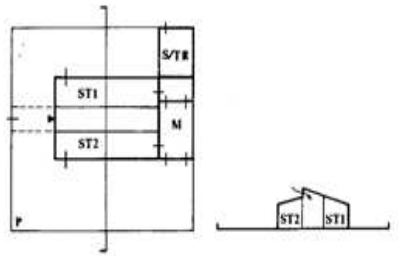
F2.A.a Adattabilità del modello alla collocazione su pendio

Fienile collocato al livello superiore, con approvvigionamento dal lato monte e possibile rifornimento dall'alto della corsia di alimentazione



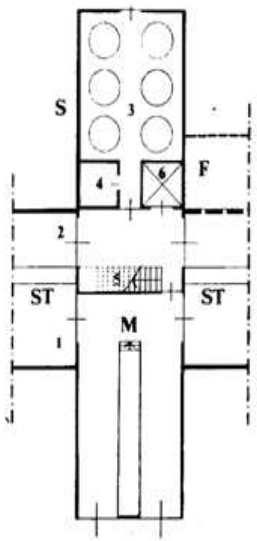
F2.A.b Collocazione sul terreno pianeggiante

Modello compatto con corsia di alimentazione centrale unificata

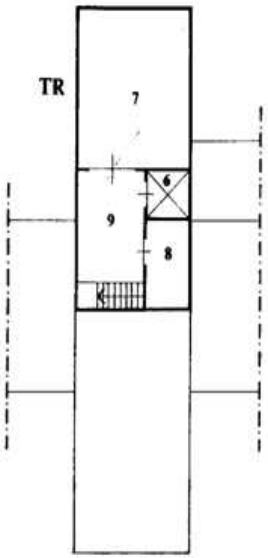


la cubatura necessaria (30 mq/capo) si recupera differenziando in altezza i volumi delle stalle.
Il fienile, che non compare nel modello rappresentato, può avere una collocazione autonoma.

MANUFATTI TECNICI DOTAZIONI MINIME FUNZIONALI	***STALLA PER N° 30 VACCHE O PER N° 150 CAPRE (mq 575)***	3° FASCIA allevamento	Modello F3.A



LIVELLO INFERIORE



LIVELLO SUPERIORE

ST **Modulo stalla:** 900 mq (30 mq/vacca secondo norme A.S.L.) per 30 vacche in stabulazione libera o per 150 capre suddiviso in 3 corpi distinti da 300 mq (ST1, ST2, ST3)
[1] lettiere
[2] corsia di alimentazione

M **Modulo mungitura:** locale mungitura (mq 45) dimensionato per la mungitura contemporanea di n°10 vacche

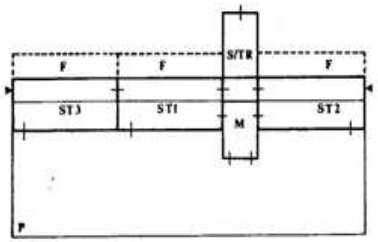
S **Modulo stoccaggio:** mq 40 (già dimensionato anche per la soglia successiva di 40 vacche o 200 capre)
[3] locale per lo stoccaggio del latte (mq 30), dimensionato per lo stoccaggio di 1800 litri di latte conservati in n°6 recipienti da 3 quintali cadauno
[4] locale WC/spogliatoio
[5] scala di accesso al livello superiore
[6] vano montacarichi

TR **Modulo trasformazione:** mq 55 (già dimensionato anche per la soglia successiva di 40 vacche o 200 capre)
[6] vano montacarichi
[7] locale di trasformazione (mq 30)
[8] locale termostato per la stagionatura del formaggio (mq 8)
[9] locale accessorio/disimpegno

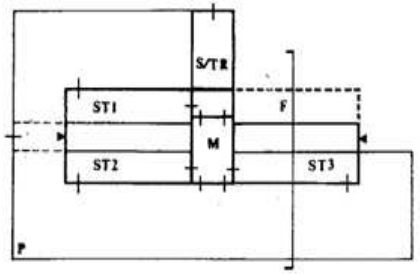
P **Paddock esterno:** 600 mq per 150 capre (120 mq per 30 bovini)
(4 mq/capo sia per le vacche, sia per le capre)

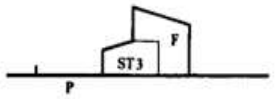
F **Moduli fienile:** n°3 da mq 45 ciascuno preferibilmente in adiacenza della corsia di alimentazione dimensionato per coprire il fabbisogno per 6 mesi, calcolato per un consumo di 40 q/vacca annuo

F3.A.a Modello a sviluppo longitudinale con corsia di alimentazione passante ed accessibile da entrambi i lati. Possibilità di addossare moduli fienile lungo tutta la corsia di alimentazione.



F3.A.b Il modello di sviluppo prevede la corsia di alimentazione centrale unificata. Il fienile può essere collocato a completamento del modulo stalla ST3, disposto su doppio livello e parzialmente sovrapposto alla corsia di alimentazione (ctr. sezione)





- Indice di edificabilità fondiario per uso rurale da parte di soggetto non imprenditore agricolo (da esprimere in termini di SU con l'utilizzo dell'I.U.I.) 0,01 mq/mq (nn. 4 e 14 RET): max 50 mq non accorpabile alla residenza
  È consentito esclusivamente l'asservimento di lotti contigui
  - Altezza dell'edificio: max 7,5 m

8 – Disciplina recupero sottotetti ed altri locali per uso residenziale o turistico ricettivo connesso all'attività agricola produttiva (art. 2 l.r. 24/2001 e s.m.)	Individuazione delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali degli edifici e delle coperture ammesse: - Edifici: si rimanda all'art. 22bis delle Norme Generali - Coperture: a falda, a capanna, a padiglione
	Dotazioni funzionali minime per la realizzazione di unità immobiliari superiori al doppio di quelle esistenti: _____mq/abitante (1 ab.= 25 mq) Non ammissibile nell'ambito
	Altezza max. consentita per innalzamento del colmo e della gronda: 0,70 m
	Percentuale di ampliamento volumetrico nel caso di modifica dell'altezza di colmo e della linea di gronda: 20% (max. 20%)
	Tipologia costruttiva ammessa per le aperture a filo falda: finestre complanari alla falda di superficie non superiore al 10% della singola falda a condizione che sia mantenuta la continuità di ogni falda per almeno 1 m di profondità
	Dimensione degli abbaini: massima emergenza degli abbaini dalle falde non superiore a 1,20 m, le linee di colmo degli abbaini non superino le linee di colmo del tetto a condizione che sia mantenuta la continuità di ogni falda per almeno 1 m di profondità
	Tipologia costruttiva dei terrazzi: non ammessi
	Eventuali requisiti di prestazione energetica: come da normativa vigente
	Per gli interventi di recupero di volumi o superfici diversi dai sottotetti, indicare se si tratta di: - Intervento ammesso: si nel rispetto dell'art. 22bis delle Norme Generali - Intervento non ammesso: non pertinente
9 – Disciplina dei parcheggi privati (art. 19 e art. 13, comma 1, lett. f), della l.r. 16/2008 e s.m.)	**<u>Parcheggi privati pertinenziali</u> per interventi <u>sugli edifici esistenti</u> (art. 19, comma 6, l.r. 16/2008 e s.m.):** **Per gli interventi che comportino:** **20)** Per gli interventi di nuova realizzazione o di ampliamento: 35 mq ogni 100 mq di SU e comunque con l'obbligo di almeno 1 posto auto per ogni unità immobiliare / addetto **21)** **Mutamento di destinazione d'uso degli immobili (nel caso in cui il fabbricato oggetto della sostituzione edilizia non sia già dotato di parcheggi e comunque in caso di incremento del carico urbanistico di cui all'art. 38 c. 1 L.R. 16/08 e s.m.i.):** **nella misura minima di:** • residenziale 3.50 mq ogni 10 mq di superficie utile • attività rurali (ai sensi dell'art. 13 L.R. 16/08) 35 mq ogni 100 mq di superficie utile • altri edifici: 35 mq ogni 100 mq di SU **22)** **Sostituzione edilizia dell'immobile originario (ai sensi dell'art. 14 L.R. 16/08): vedi** punti 1) e 2) nel caso in cui il fabbricato oggetto della sostituzione edilizia non sia già dotato di parcheggi La costruzione di parcheggi pertinenziali è disciplinata all'art. 19, comma 1, della l.r. 16/2008 e s.m. con le seguenti caratteristiche costruttive: - nel caso di parcheggio a raso deve essere realizzato mantenendo la permeabilità del terreno - nel caso di parcheggio in struttura fuori terra ammesso solo se accorpato o inglobato nella residenza - nel caso di parcheggio in interrato obbligo di mantenere la struttura entro il profilo naturale del terreno con discostamento massimo del 5%, con unico varco di accesso e copertura a verde **In tutti i casi sopra indicati, la percorrenza massima pedonale tra gli edifici ed i relativi parcheggi come sopra dovuti, non può essere superiore a 500 m.**
10 – Incrementi volumetrico per risparmio energetico (art. 67, c.3, l.r.	E' riconosciuto un bonus volumetrico pari al 5% dell'esistente, come stabilito dal D Lgs n. 28/2011, art. 12, nel caso di progetti di nuova costruzione per ampliamento di cui sopra, o di ristrutturazione edilizia integrale che assicurino copertura dei consumi di calore, elettricità e raffrescamento in misura

16/2008 e s.m.)	superiore valori minimi obbligatori di legge nei seguenti termini: **1) Nuova costruzione per ampliamento:** percentuale da conseguire pari ad almeno il 30 % in più del minimo di legge (50 % dei consumi) **2) ristrutturazione edilizia integrale:** percentuale da conseguire pari ad almeno il 30 % in più del minimo di legge (50 % dei consumi)
11 – Distanze tra gli edifici (art. 18 l.r. 16/2008 e s.m.)	Indicare le distanze, da misurare come indicato al punto 30 del Regolamento Edilizio tipo regionale, per gli interventi ammessi nell' Ambito comportanti incremento volumetrico e nuova costruzione: **DF - Distanza tra pareti finestrate per interventi su edifici esistenti** = 10.00 m. tra pareti finestrate **DF - Distanza tra pareti finestrate per nuovi edifici** = 20.00 metri **DC - Distanze dai confini =** 5,00 m. È ammessa la costruzione in aderenza al confine di proprietà se preesiste parete o porzione di parete in aderenza senza finestra, o in base a presentazione di progetto unitario per i fabbricati da realizzare in aderenza. È ammessa deroga alla distanza minima dei fabbricati dai confini di proprietà previo accordo tra le parti e nel rispetto delle disposizioni dettate in materia dal Codice Civile.
12 – Distanze delle costruzioni dalle strade (art. 12 R.R. 2/2017)	**DS – Distanze dalle strade** = 5.00 m.
13 – Asservimenti pregressi (art. 71 l.r. 16/2008 e s.m.)	Non è consentito l'asservimento di superfici già asservite a costruzioni salvo il caso dell'insediamento di una nuova azienda agricola con l'esclusione della funzione residenziale
14 – Regole per la qualità progettuale degli interventi	Interventi sul patrimonio edilizio esistente: - devono essere salvaguardati gli edifici tradizionali e il loro rapporto con il territorio e i manufatti che siano testimonianza di cultura materiale, le tipologie costruttive tradizionali o di attività proto industriali quali ad esempio mulini e frantoi, opifici, fienili, calcinare, essiccatoi (comprensive delle attrezzature, dei meccanismi di funzionamento, delle canalizzazioni, delle vasche) privilegiando l'utilizzo di materiali tipici della produzione locale; - nei borghi e nuclei storici abbandonati gli interventi di recupero, laddove prevedano la demolizione e ricostruzione, non devono interessare edifici di valore storico-testimoniale e devono assicurare la riproposizione di caratteri tipologici tradizionali del relativo contesto privilegiando l'utilizzo di materiali tipici della produzione locale; **Tutti gli interventi devono rispettare le Tipologie edilizie presenti:** Caratteristiche tipologiche, formali e costruttive per gli edifici destinati all'allevamento Stalla: * struttura: legno, muratura in pietra o mattoni; e/o prefabbricata per le aziende agricole ▪ finiture esterne prospetti e serramenti: facciate in legno, pietra e/o intonaco; serramenti in legno e/o altro materiale per le aziende agricole; eventuali scuri esterni in legno ▪ tipo copertura, manto di copertura: copertura a falde inclinate; manto di copertura in laterizio 

scuderia: * struttura: legno, muratura in pietra o mattoni; e/o prefabbricata per le aziende agricole

- finiture esterne prospetti e serramenti: facciate in legno, pietra e/o intonaco; serramenti in legno e/o altro materiale per le aziende agricole; eventuali scuri esterni in legno
- tipo copertura, manto di copertura: copertura a falde inclinate; manto di copertura in lastre prefabbricate o in laterizio



Caratteristiche tipologiche e formali per gli edifici a servizio dell'attività agricola:



Cascina / Fienile : Manufatto agricolo a servizio di una azienda agricola o autonomo, a pianta quadrangolare, su due livelli utilizzabile come deposito e fienile;

nel caso di fienili sono da privilegiare le strutture angolari in pietra con tamponamenti centrali in tavole di legno trattato con solo impregnante scuro





Serra : struttura realizzata con elementi leggeri (metallo/acciaio - vetro - policarbonato alveolare non riflettente) per lo sviluppo delle attività agricole, realizzati con forme semplici, copertura a falda inclinata o a tunnel, (nel caso del tunne la copertura esterna da realizzare con telo autoestinguente in colore verde) da scegliere in ragione dell'attività da svolgere e della conformazione e giacitura del terreno



Legnaia: strutture semplici per il ricovero del legname realizzate prevalentemente con lo stesso materiale in legno (cfr. esempio da foto a margine) o con struttura esterna in muratura e dotate di copertura a falda inclinata, ultimata con tegole marsigliesi, coppi rossi, lamierino zincato a doghe testa di moro



Caratteristiche tipologiche, formali e costruttive per gli edifici residenziali

Si rimanda al p.to 16 della scheda RQ-TP con riguardo alle seguenti tipologie:

Tipologia a casa isolata : Unità abitativa organizzata come residenze isolata e circondate da un'area di pertinenza libera sistemata a giardino e ad aia per lavoro agricolo; stereometria semplice con sviluppo massimo su due piani con copertura prevalentemente a capanna ultimata con manto di coppi



Tipologia case accorpate: Unità abitative organizzate come residenza isolata, costituita da due corpi addossati e tra loro sfalsati, circondate da un'area di pertinenza sistemata a giardino e ad aia per lavoro agricolo; stereometria semplice con sviluppo massimo in altezza su due piani, con coperture prevalentemente a capanna ultimate con manto di coppi	

COPERTURE

A falde inclinate o a padiglione con pendenza compresa tra 25° e 35°; è vietato realizzare terrazze o coperture piane negli edifici storici che non li recassero all'origine. Non sono ammessi terrazzi ricavati entro le falde di copertura.

Il manto di copertura dovrà essere in laterizio preferibilmente in coppi o tegole marsigliesi in laterizio. È obbligatorio l'uso dei coppi negli edifici vincolati.

La struttura del tetto dovrà essere in legno, secondo la tradizione, con sporti contenuti entro un massimo di 0,50 m.

Per illuminare i sottotetti potranno essere realizzate aperture raso falda di contenute dimensioni oppure abbaini con asse perpendicolare a quello longitudinale di falda, forma tradizionale, con larghezza massima di 1,20 mt. e colmo a quota inferiore a quello della falda interessata purché la superficie della proiezione di tali lucernai e abbaini non superi il 10% di quella della copertura.

Sono ammesse coperture piane solo nel caso di terrazzi praticabili situati alla stessa quota dell'unità immobiliare a cui sono annessi.

Le gronde e i pluviali devono essere in lamiera zincata o verniciata o in rame a sezione circolare.

È ammessa l'installazione in aderenza o compresa nel manto di copertura, di pannelli solari o cellule fotovoltaiche, di estensione tale da lasciare a vista almeno 1 m del manto stesso lungo tutto il perimetro della falda.

CAMINI E SFIATI

Devono essere conservati i preesistenti in muratura ovvero ricostruiti in conformità agli originari, secondo i modelli tradizionali locali, a sezione quadrata in muratura intonacata e testa coperta in tegole in laterizio in sintonia con il manto di copertura.

È altresì consentita l'installazione di camini prefabbricati in cotto di sezione rotonda o la costruzione di camini finiti al colmo con lastra di pietra sormontata da struttura piramidale di mattoni pieni.

Non sono consentiti camini prefabbricati in cemento o metallo.

Le canne fumarie devono essere comunque incassate nelle murature verticali fatto salvo il caso in cui ci si trovi in presenza di murature storiche, in pietra di notevole spessore, o nel caso in cui la conformazione strutturale della muratura non lo consenta; in questa eventualità, la canna fumaria può rimanere esterna al corpo dell'edificio, ma deve essere adeguatamente intonacata e la sua parte terminale, in basso, deve poggiare su apposita mensola in muratura, sagomata secondo i modelli tipici dell'architettura tradizionale. In caso di canne fumarie con sezione
circolare limitata è possibile mascherarle attraverso l'utilizzo di canalizzazioni in rame o lamiera zincata.

MURATURE IN PIETRA O MATTONI FINITE AD INTONACO

Gli intonaci esterni devono essere fatti con materiali e tecniche tradizionali cioè a base di malta di calce o equivalente, escludendo tipi di leganti che non permettano la traspirazione del muro e che non pregiudicano la buona aderenza dell'intonaco alla muratura.

Gli intonaci sulle murature in pietra devono essere realizzati con una struttura stratificata costituita da:

- rinzaffo (primo strato di malta che si stende sul muro grezzo per livellarne la superficie);
- arricciatura (strato di intonaco contenente sabbia e calce grossolana che costituisce lo strato intermedio di malta il cui spessore regola l'assorbimento dell'umidità ruvido in superficie per consentire l'adesione dell'intonaco finale);
- arenino o intonachino (ultimo strato di malta idoneo a ricevere la pittura, da stendersi preferibilmente su due strati sottili per ridurre il fenomeno del

ritiro e cavillature).

In particolare, negli edifici tipici è richiesto l'uso dell'intonaco finito in arenino oppure grezzo o rustico, frattazzato, costituito da un rinzaffo e da un secondo strato tirato a frattazzo rustico, che seguano l'andamento originario dei prospetti, pigmentato nelle tonalità dell'ocra chiaro. E' vietato l'intonaco strollato.

Le superfici intonacate e finite in arenino devono essere tinteggiate a calce o similari con colori a base di terre compresi nel repertorio della tradizione locale. E' vietato il colore bianco.

E' vietato l'impiego di qualsiasi pittura che non permetta la traspirazione del muro (pitture plastiche e quarzo, tinte sintetiche a base di anilina, ceramiche, granulati).

Possono essere utilizzate tecnologie tradizionali o moderne, purché con tinteggiatura non pellicolante, dei seguenti tipi:

- tinteggiatura "a fresco", su intonaco a calce mediante processo di carbonatazione, con utilizzo di pigmenti minerali (terre naturali e ossidi in soluzione acquosa);
- tinteggiatura a calce e pigmenti compatibili (esclusi i pigmenti organici) e con tecnica a "mezzo fresco";
- tinteggiatura a calce con leganti organici naturali (caseina, latte, ecc…) con tecnica "a secco" o a "finto fresco";
- tinteggiatura a calce con leganti organici sintetici (resina acrilica), con elevata permeabilità al vapore acqueo;
- tinteggiatura cementizia, per le parti decorative plastiche;
- tinteggiatura ai silicati monocomponenti stabilizzati;
- tinteggiatura ai silicati monocomponenti, additivati con polimeri, con elevata permeabilità al vapore acqueo.

Non sono permessi rivestimenti anche parziali in pietra o altri materiali, ad eccezione di zoccolature in materiale lapideo tradizionale alte al massimo 0,90 m. e formate da lastre squadronate.

Le facciate nord rivestite a lastre di ardesia, secondo la tradizione, possono essere mantenute o finite ad intonaco in modo simile alle altre facciate del corpo edilizio.

Qualora la facciata sia dipinta, dovrà essere ripreso il disegno originale (vedi sezione Piano Colore); è vietato realizzare qualsiasi disegno o elementi decorativi su facciate che non li recassero all'origine, ad eccezione di riquadrature alle finestre e alle porte in tinta chiara anche su facciate finite ad intonaco grezzo o rustico, con armonico rapporto cromatico come nella tradizione locale.

MURATURA IN PIETRA A FACCIA VISTA

Le facciate realizzate in pietra a vista devono essere mantenute e se necessitano di restauri, devono essere utilizzate tecniche e materiali originari:

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

BALCONI

Ammessi con profondità massima 1,20 m. e con lunghezza non superiore all'ampiezza della copertura aumentata della misura necessaria per la completa apertura delle persiane; non sono ammessi balconi estesi a tutto il fronte dell'edificio, da spigolo a spigolo, e con più di un accesso sullo stesso fronte; la distanza dagli spigoli della costruzione non deve essere inferiore a 30 cm.

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

Balconate a struttura lignea delle case rurali vanno mantenute e recuperate nei modi e nelle forme tradizionali; ove ciò non fosse possibile ed in generale, dovendo ripristinare una ringhiera di cui non esiste più traccia, questa dovrà avere struttura esile, in ferro battuto o in tondino di ferro verniciato nero ed un disegno semplicissimo che riprenda quello della tradizione locale.

Non ammessa la realizzazione di terrazze scoperte pavimentate.

PORTICATI E LOGGE

Ammessi con pilastro minimo di 0,30 per 0,30 m, purché nel corpo dell'edificio o con aggetto non superiore a mt.1,20 e comunque nel rispetto degli allineamenti dell'aggregato edilizio preesistente. Non possono avere lunghezza superiore a quella del fronte sul quale sono installati.
Per i pilastri e la copertura devono essere impiegate le stesse caratteristiche (materiali e inclinazione) dell'edificio.
Le logge non sono ammesse.

BUCATURE

Le bucature, hanno l'altezza armonicamente prevalente sulla larghezza secondo rapporti dimensionali tradizionalmente diffusi, devono essere disposte in modo armonico su ogni prospetto.
I contorni delle aperture (porte e finestre), ad eccezione dei davanzali e delle soglie, devono essere lasciati ad intonaco.
È consentita la riapertura di bucature già esistenti e tamponate (qualora risalenti all'impianto originario e successivamente tamponate). È ammessa la realizzazione di nuove bucature solo se in asse con bucature preesistenti, nel rispetto degli allineamenti orizzontali esistenti e comunque di morfologia e dimensioni conformi a quella prevalente nell'edificio.
È possibile allargare bucature di dimensioni ridotte del tipo finestrini ad un'anta solo in caso di provata necessità di adeguamento igienico, utilizzando sempre dimensioni e forme della tradizione locale in armonia con le altre bucature dell'edificio. E' obbligatorio la conservazione ed il ripristino dei portali in pietra esistenti con il riutilizzo degli elementi lapidei originari dell'architrave e degli stipiti.

SERRAMENTI

Porte di ingresso da mantenere/realizzare in legno sul modello di quelle esistenti ed eventualmente rivestite in lamiera con chiodi ribattuti, finite a cera al naturale o tinteggiate a smalto in tinte scure preferibilmente verde, marrone*. Sono consentite porte in profilato metallico o pvc tinteggiate a smalto in tinte scure preferibilmente verde, marrone. Sono pertanto vietati i portoncini in alluminio anodizzato, come pure qualsiasi materiale plastico. Sono ammesse seconde porte a vetri in legno da posizionarsi al filo interno.
Nel caso di accessi carrai sono ammesse porte (eventualmente anche basculanti) a una o più ante con struttura in ferro e lamierino e/o rivestite in legno, purché di disegno schematico e tinteggiate a smalto con colori scuri. Per vetrine e porte di accesso ai locali commerciali sono ammessi infissi in vetro e legno smaltati in colori scuri. A protezione sono consigliati gli scuri in legno verniciati secondo la tradizione, e sono ammessi cancelli in ferro come quelli consigliati per porte di accesso a fondi e magazzini.
Finestre da mantenere/realizzare in legno o altro materiale, purché di colore bianco, marrone scuro e/o tinta legno con telaio fisso alloggiato nella mezzeria del muro o a filo interno.
Persiane alla genovese in legno o alluminio con eventuale voletto rialzabile, tinteggiate in colore verde scuro o colori nella gamma della tradizione locale.
Gli scuri esterni in legno naturale devono essere in legno a vista se di castagno naturale o smaltati in verde o marrone scuro, vanno mantenuti nelle forme tradizionali (anta con faccia esterna liscia e telaio sulla faccia interna).
Sono vietati gli avvolgibili e le veneziane in plastica esterni; sono ammessi avvolgibili solo negli edifici esistenti tipo "condominio"; è concessa la protezione con inferriate fisse in tondini di ferro, verniciate nere o verde scuro, di disegno lineare, secondo la tradizione locale.

RIVESTIMENTI ESTERNI

Le zoccolature possono essere realizzate con lastre regolari di pietra della tradizione locale o finite ad intonaco con colorazione diversa da quella soprastante di facciata.

PENSILINE SOVRAPORTA

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

SOGLIE, PIANE, DAVANZALI
Da realizzarsi in pietra, secondo la tradizione.

CORNICI DI GRONDA
Cornice con modanatura alla genovese o sporto di gronda realizzato con tecnica tradizionale. Non ammessa la sporgenza della soletta in cls armato se non già esistente.

INSEGNE E TENDE IN EDIFICI
È consentita l'installazione di insegne per esercizi commerciali che dovranno essere di materiale, tipologia e dimensioni appropriate all'uso e comunque nel rispetto dei valori della tradizione locale e delle prescrizioni del vigente REC.
Le tende devono essere realizzate in conformità alle vigenti disposizioni del REC.

ELEMENTI TECNOLOGICI
Le canalizzazioni e gli impianti di rete devono essere installati sottotraccia. Le antenne televisive sono ammesse solo sulle coperture

PERGOLATI E TETTOIE ESTERNE IN EDIFICI
I pergolati possono essere consentiti se di dimensioni e forme compatibili con gli edifici e comunque da realizzarsi esclusivamente con strutture in legno o in metallo verniciato. Non sono consentiti tamponamenti verticali né coperture orizzontali. Le tettoie esterne sono consentite se armonicamente inserite nel complesso dell'edificio. I pilastri e la copertura devono mantenere le stesse caratteristiche (materiali e inclinazioni) della copertura principale.

SCALE ESTERNE
Le scale di collegamento tra i terrazzamenti devono avere la scala aderente al muro di sostegno del terrazzamento, con la sola esclusione dei casi di percorso gradonato continuo inserito tra le fasce. Per le scale ed i percorsi è prescritto l'uso della pietra tradizionale.
La realizzazione di nuove scale esterne ai fabbricati è consentita unicamente su spazi privati ed è ammessa solo per raggiungere il piano primo. La rampa deve essere aderente al muro perimetrale dell'edificio; è vietata la costruzione di rampe perpendicolari al muro perimetrale. Le rampe devono essere sostenute da muratura (piena o con archi) ed è vietato l'impiego di solette a scalzo. Le pedate devono essere realizzate con materiali di tradizione locale, mentre le alzate possono essere semplicemente intonacate. La scelta del tipo di paramento della muratura è strettamente dipendente dal tipo di finitura esterna del fabbricato del quale fa parte la nuova scala.

PARCHEGGI
Interrati: fronte esterno senza cornicioni, con rivestimento in pietra o intonacato, adeguatamente raccordato con il profilo del terreno; prese d'aria opportunamente mitigate a verde. (Vedi scheda 6)
In struttura: da definirsi in sede di progetto e comunque con massimo 2 piani, varco di accesso unico, altezza massima interpiano < 2,5 mt.

PERTINENZE
tettoia: in legno o altro materiale della tradizione locale, per il riparo dei posti auto scoperti
piccole serre a struttura interamente trasparente per attività di giardinaggio di superficie inferiore a 10 mq e altezza massima 2.50 m.
Serbatoi, cisterne e silos: devono avere finitura esterna non riflettente e di colore non sgargiante; devono essere localizzati in modo da ridurre impatto visivo; in caso di particolare percepibilità devono essere schermati con siepi sempreverdi di opportuna altezza.

ARREDI DEGLI SPAZI ESTERNI
gazebo e pergolati: in legno senza copertura continua ad eccezione di tende, per il riparo dal sole di automezzi e persone
forni e barbecue: all'aperto, con eventuale copertura continua limitata alla sola attrezzatura da cottura, su struttura in legno aperta su tutti i lati altri tipi di

pertinenze, rientranti nelle condizioni di cui alla definizione stabilita dalla L.R. 16/2008, sono ammesse senza particolari condizioni
Ripostigli per attrezzi: manufatti amovibili semplicemente ancorati al suolo, realizzati in legno per ricovero di attrezzi, con superficie coperta non superiore a 6.50 mq e altezza massima 2,30 m, copertura a falde ultimata in guaina o in lastre "onduline" di colore rosso mattone.

SISTEMAZIONE DELLE AREE LIBERE DA EDIFICI

Le aree scoperte, non destinate a percorso di accesso, a piazzale di manovra o a parcheggio, devono essere sistemante a verde mediante l'utilizzo di specie sia autoctone sia ornamentali. Devono essere realizzate opere di regimazione e smaltimento delle acque meteoriche.
Le aree scoperte degli accessi carrabili e dei parcheggi all'aperto: in fondo naturale, autobloccanti, ghiaietto, pietra secondo i modelli della tradizione locale con modificazioni del profilo preesistente non superiori a 1,00 m.
Le recinzioni in legno scortecciato, costituite da piantoni, mancorrente e da traverse che, a seconda delle esigenze, possono correre parallelamente al terreno o essere incrociate, infissi direttamente sul terreno con giunti legati o chiodati;
in prossimità degli edifici possono essere di forma semplice composte da parte inferiore in muratura dell'altezza massima di 0.50 m. con soprastante parapetto metallico a giorno; l'altezza complessiva della recinzione non può essere superiore a metri 2.50.
Muri di contenimento: I muri di contenimento devono essere realizzati in pietra a spacco o comunque rivestiti da contromuro in pietra, in assenza di visuali pubbliche possono essere ricoperti da rampicante sempreverde. Nei conci in pietra la dimensione orizzontale deve essere prevalente su quella verticale e non devono essere visibili i giunti in malta.
La loro altezza massima fuori terra deve essere non superiore a metri 2,70.
Devono essere privilegiate tecniche di ingegneria naturalistica
Piscine private: la formazione di piscine private è ammessa esclusivamente nel contesto di attività agrituristiche e all'interno di un lotto sistemato a giardino di superficie non inferiore a mq 500 di pertinenza di edificio abitativo/ricettivo. L'area dello specchio acqueo non potrà eccedere i mq 40. La sezione della piscina dovrà essere contenuta preferibilmente nella linea di terreno preesistente; solo motivandone i vantaggi in termini paesaggistici è ammesso che la sezione della piscina possa essere emergente dal terreno naturale per un'altezza pari alla media dello sbancamento massimo che comporterebbe il completo rispetto della morfologia esistente, calcolato nella porzione soprastante il limite superiore della vasca, e comunque con il limite massimo di ml. 0.50.
La vasca dovrà avere tinte nella gamma dei colori verdi o sabbia.
I volumi tecnici necessari alla piscina devono essere compresi nella morfologia del terreno, limitati al solo contenimento delle apparecchiature strettamente necessarie al funzionamento della piscina stessa e comunque con dimensioni massime di ml 3.00 x 3.00. La necessità di realizzare volumi tecnici di superficie maggiora dovrà essere puntualmente e specificatamente dimostrata. Sono ammesse coperture solo a carattere provvisorio di protezione e poste al livello degli scolmatori. Obbligo di dotazione di impianto di depurazione e riciclo dell'acqua a ciclo chiuso.

MOVIMENTI DI TERRA

Non sono ammessi interventi di modificazione del profilo del terreno preesistente con scostamenti superiori a 1,50 m. Devono essere curati i raccordi al terreno circostante e non interrotti i percorsi pedonali esistenti. Particolare attenzione dovrà essere posta alla salvaguardia delle alberature di medio ed alto fusto presenti che ove dovessero essere rimosse per esigenze fitologiche dovranno essere oggetto di sostituzione all'interno dell'ambito ai fini della compensazione dei valori d'immagine paesaggistica presenti.
Devono essere privilegiate tecniche di ingegneria naturalistica

VIABILITA' PODERALE O INTERPODERALE

i) adeguamento della viabilità esistente e per consentire l'accesso carrabile e il servizio di soccorso di insediamenti esistenti con il conseguimento di una sezione complessivamente non superiore a 3,50 metri con fondo permeabile o stabilizzato (terra battuta, lastricato in materiali lapidei, acciottolato), fatta salva la possibilità per tratti limitati e con pendenza elevata di prevedere pavimentazioni impermeabili, opere di canalizzazione e raccolta delle acque, con limite per scavi/riporti (scostamento rispetto al profilo naturale del terreno) non superiori a 2,50 metri;
j) nuovi tratti, a servizio di nuove costruzioni, di lunghezza non superiore a m. 100 dovranno avere le seguenti caratteristiche:

	- larghezza della carreggiata non superiore a m 2.50 escluse le cunette - pendenza massima 14%; pendenze maggiori sono ammesse fino ad un massimo del 20% per tratti di lunghezza non superiore a m 15.00, di accesso ai locali interrati o a singoli edifici - tracciato con andamento aderente alla morfologia del terreno esistente - modeste opere di contenimento con murature rivestite in pietra locale a corsi orizzontali, palificate o opere di ingegneria naturalistica - fondo stradale permeabile o stabilizzato (terra battuta, lastricato in materiali lapidei, acciottolato), fatta salva la possibilità per tratti limitati e con pendenza elevata di prevedere pavimentazioni impermeabili - l'accesso carrabile dovrà essere realizzato in conformità all'art. 68 del REC vigente percorsi pedonali: gli interventi devono assicurare il mantenimento e il recupero dei percorsi di origine storica, la loro pavimentazione e i manufatti ad essi correlati; altre opere edilizie di specifico interesse locale: - il sistema dei terrazzamenti deve essere recuperato e mantenuto nella sua immagine paesaggistica pur potendo innovare, a fronte di specifiche prescrizioni normative, le relative tecniche costruttive. - la realizzazione di serbatoi idrici e impianti tecnologici (impianti a rete, reti irrigue, collettori fognari, impianti di depurazione, ecc) devono essere preferibilmente interrati, a tal fine possono essere impiegate tecniche tradizionali e di ingegneria naturalistica; - per l'accesso e l'uso dei terreni agricoli possono essere installati impianti di trasporto a fune, rotaie e cremagliere.
15 – Disciplina geologica e microzonazione sismica	Tutti i sub ambiti non sono soggetti a limitazioni di cui agli ARTT 11 e 14 delle Norme Geologiche di Attuazione. Si pone particolare attenzione al rispetto degli articoli 10 - 12 - 13 - 15 relativi alla disciplina in zone di frana e in zone di rispetto della risorsa idrica.
16 – Misure di mitigazione ambientale indicate nel Rapporto ambientale, nell'eventuale Rapporto di Incidenza e derivanti dagli esiti delle pronunce ambientali.	Si rimanda alle disposizioni contenute all'art.30 delle Norme Generali
17 – Disciplina per il controllo dell'urbanizzazione in presenza di stabilimenti soggetti alle disposizioni del D.Lgs. 105/2015 (Rischio di incidente rilevante)	NON PERTINENTE
18 – Modalità di attuazione degli interventi (artt. 48, 49 l.r. 36/1997 e s.m.)	Tipo di Intervento: 1) Titolo abilitativo diretto: tutti gli interventi di cui al capo 7 esclusi la NC p.ti 5) 6) 2) Permesso di costruire convenzionato (vedi campo 19): gli interventi di Nuova Costruzione di cui al capo 7 p.ti 5) 6)
19 – Prestazioni ambientali, interventi strutturali e di integrazione della armatura viaria, delle reti tecnologiche e delle dotazioni territoriali a servizio dell'ambito agricolo produttivo (R.R. 25 luglio 2017 n. 2, art. 5)	Le convenzioni devono possedere i contenuti minimi di cui all'art.33 ed in particolare: • l'esercizio effettivo dell'attività' di produzione agricola e/o di allevamento; • effettiva conservazione della destinazione agricola produttiva, ed eventualmente residenziale, degli edifici da realizzare; • l'impegno a vendere o a dare in locazione o comunque in uso le opere realizzate solo a soggetti qualificati, alle stesse condizioni ed obblighi di cui al titolare del permesso di costruire; • l'impegno alla realizzazione di quanto previsto nel Piano pluriennale di utilizzazione aziendale; • l'impegno a comunicare l'avvenuta cessione o locazione dell'azienda; • l'impegno a mantenere la destinazione dei fabbricati aziendali realizzati con il piano pluriennale di utilizzazione aziendale, per un periodo non

	inferiore ad anni 15; • l'impegno al mantenimento o al ripristino della vegetazione spontanea, con rifermento ai territori posti in corrispondenza di corridoi per specie di ambiente acquatico, nella fascia adiacente i corpi idrici, con funzioni di filtro, di stabilizzazione delle sponde e di conservazione della biodiversità, da contemperarsi con le esigenze di funzionalità dell'alveo e sicurezza idraulica e idrogeologica, di almeno 20 m. • le modalità e le garanzie per il puntuale adempimento degli obblighi assunti (fideiussione di durata commisurata all'attuazione completa del piano aziendale). Per le attività zootecniche si devono, altresì, indicare: • la rete viaria di accesso al podere; • le infrastrutture e i servizi tecnologici previsti; • relazione circa le modalità di smaltimento dei rifiuti organici; • progettazione e relazione tecnica circa le dotazioni degli impianti di depurazione; • relazione sul tipo di occupazione prevista (in relazione al carico di bestiame e alle U.L.U. necessarie). Le modalità di verifica, da parte del Comune, dell'adempimento degli obblighi assunti e le conseguenti eventuali sanzioni da applicarsi in caso di inadempienza, consistenti nella esecuzione degli interventi di manutenzione previsti dalla Convenzione utilizzando le somme escusse dalle garanzie prestate, previa comunicazione al proprietario e successiva diffida ad adempiere entro un termine all'uopo fissato, ivi compresa la possibilità di svincolo parziale della fidejussione al 50% qualora dopo 5 anni la C. A. verifichi il corretto e meritevole adempimento agli obblighi sottoscritti.
20 – Elementi di flessibilità della disciplina urbanistico-edilizia dell'Ambito (art. 28, comma 4, l.r. 36/1997 e s.m.)	Individuazione limiti di flessibilità per attuazione della disciplina dell'Ambito non incidenti sul carico insediativo e sul fabbisogno di dotazioni territoriali consistenti in indicazioni alternative relative a: **1) perimetro dell'Ambito:** flessibilità ammessa in sede di redazione dei progetti sino ad un massimo di 5,00 m. per allineamento dei limiti delle particelle catastali **2) disciplina urbanistico-edilizia degli interventi ammessi:** NO **3) caratteristiche tipologico, formali e costruttive:** NO **4) disciplina geologica (richiamo delle indicazioni di flessibilità contenute nella normativa geologica del PUC):** NO **5) fabbisogno abitativo residenza primaria ed eventuali quote di superficie da riservare a ERS o a edilizia convenzionata:** NO **6) localizzazione e tipologia di servizi e infrastrutture:** SI **7) aree e casi soggetti a titolo edilizio convenzionato:** NO

AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE DI TERRITORI DI PRESIDIO AMBIENTALE – RQ TP

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

Sigla Ambito: RQ-TP **riqualificazione di territori di presidio ambientale** - **Riqualificazione (RQ)**	Localizzazione territoriale dell'Ambito: aree rurali di Tanadorso, Porale, Cipollina, Banchetta, Cascine, Località Novella, Carpi, Meriale, Vallecalda, Ca' du Pippi, Panigasse, Costa Lazzari, Chiappari, Casa Merli, Giacoboni, Villavecchia, Curlo di Sotto, Cascine, Vigna, Case di Matteo, Minceto, Serrè, Bandia, Picagna, Pietrafraccia, Molino, Case Mereta, la Villa, Isolabuona, Suia, Castagnassa, Gamberi, Sarmoria, S. Anna. Descrizione sintetica: aree del versante rurale che presentano fenomeni di sottoutilizzo o di abbandono agro-silvo pastorale e/o che versano in precarie condizioni di equilibrio idrogeologico e vegetazionale, con presenza di edifici abitativi relativamente ai quali si rende necessario prevedere interventi di recupero preordinati al presidio ambientale. All'interno dell'ambito sono presenti i borghi di: Porale, Banchetta, Novella Superiore, Novella Inferiore, Cascine, Vallecalda, Case fondovalle Rio Traversa, Ca Du Pippi, Costa Lazzari, Chiappari, Giacoboni, Case Merli, Vigna, Case di Matteo, Case Curlo di Sotto, Minceto, Pietrafraccia, alcuni dei quali necessitano di importanti interventi di recupero. Superficie territoriale dell'Ambito: 5.631.300 mq (563,13 ha) Superficie Lorda di piano degli edifici/manufatti esistenti: 83.544 mq Densità territoriale esistente: 0,015 mq/mq Riferimento tipologie Ambiti art. 4 del R.R. n. 2 del 25 /07/2017 (Dotazioni territoriali e funzionali dei P.U.C.): Ambito n. 14	**Riferimento alle zone omogenee art. 2 D.M. 2.4.1968:** **Zona tipo E**

2 - Vincoli e servitù operanti sull'Ambito:

Paesaggistico - monumentale: SI paesaggistico (per le aree ricadenti in territorio coperto da bosco o in area di cui al D.M. 24.04.1985 "Provvedimento di dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona del Castello della Pietra nella Valle del torrente Vobbia").
Piano di Bacino - VBP: SI, frane attive, frane quiescenti, aree a pericolo di esondazione
ZSC: NO
Rispetto Cimiteriale: SI Fraz. Borgo Fornari e Loc. Pietrafraccia
Rispetto Strada Statale : NO
Rispetto Autostradale : SI Borgo Fornari, Castagnassa, Capoluogo
Rispetto Ferroviario (DPR 753/1980): SI Capoluogo
Rispetto Elettrodotto: SI
Rispetto Tutela assoluta acquiferi: SI
Vincolo idrogeologico: SI

3 - Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico regionale - P.T.C.P.

- **Regime Normativo del Livello Territoriale:** Ambito territoriale n. 58 - MODIFICABILITA'
- **Regime Normativo del Livello Locale - Assetto insediativo:**
  - Insediamenti Sparsi regime normativo di Mantenimento (IS-MA)
  - Aree non Insediate regime normativo di Mantenimento (ANI-MA)
  - Insediamenti Diffusi regime normativo di Consolidamento (ID-CO)
  - Insediamenti Diffusi regime normativo di Mantenimento (ID-MA)
  - Nuclei Isolati regime normativo di Consolidamento (NI-CO)
  - Insediamenti Diffusi regime normativo Modificabilità di tipo A (ID-MO A)
  - Tessuti Urbani (TU)

<table>
<tr><td colspan="6">proposte di modifica del PTCP:
2) località Cascine, Vigna, Case Matteo in IS MA (ID-CO)
3) località Malvasi bassa in ISMA (ID-CO, ANI MA)
4) Fondovalle SP 7 in IS MA (ID MA)
5) località Panigasse - Borgo Fornari in ID CO (ID MA)</td></tr>
<tr><td colspan="6">4 - Indicare solo gli eventuali regimi normativi con efficacia prescrittiva di altri Piani territoriali provinciali/CMGE/Parchi operanti sull’Ambito:</td></tr>
<tr><td rowspan="10">5 - Disciplina delle destinazioni d’uso (Art. 13 l.r. 16/2008 e s.m.)</td><td>Categorie funzionali art.13, comma 1 l.r. 16/2008 e s.m. (richiamo normativo)</td><td>Funzioni principali previste</td><td>Funzioni complementari previste (max. 30% rispetto alle funzioni principali)</td><td colspan="2">Eventuali limitazioni di cui all’art. 13, comma 2, l.r. 16/2008 e s.m.</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td>per utilizzi all’interno della stessa categoria comma 1</td><td>per assicurare la compatibilità degli interventi con la normativa di tutela dell’ambiente</td></tr>
<tr><td rowspan="8">a) residenza
b) turistico-ricettiva
c) produttiva-direzionale
d) commerciale
e) rurale
f) -
g) servizi</td><td>residenza</td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>turistico-ricettiva</td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>produttiva - direzionale</td><td></td><td>Escluse attività industriali</td><td></td></tr>
<tr><td>commerciale</td><td></td><td>Solo esercizi di vicinato</td><td></td></tr>
<tr><td>rurale</td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>servizi</td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td colspan="5">Disciplina transitoria delle destinazioni d’uso esistenti in contrasto con quelle ammesse dal PUC:
Per eventuali destinazioni d’uso esistenti, in contrasto con le funzioni principali ammesse, è consentita la sola attività di manutenzione ordinaria e straordinaria senza ampliamento; è altresì consentito il mantenimento della destinazione d’uso commerciale “esercizi di vicinato” per i quali è ammessa la ristrutturazione edilizia.
In occasione della dismissione le destinazioni d’uso devono essere convertite nelle destinazioni d’uso ammesse.</td></tr>
<tr><td>6 – Disciplina degli edifici di pregio da conservare (Localizzazione sulla Tav. 5 di Struttura del PUC ovvero mediante descrizione del profilo caratterizzante)</td><td colspan="3">Disciplina degli edifici urbani di pregio se presenti nell’Ambito: NO

Modalità di intervento: //

Elementi descrittivi del profilo caratterizzante: //</td><td colspan="2">Disciplina degli edifici rurali di pregio: NO

Modalità di intervento: //

Elementi descrittivi del profilo caratterizzante: //</td></tr>
<tr><td>7 - Disciplina degli interventi edilizi sugli edifici e sulle aree edificabili (Art. 3 D.P.R. 380/2001 e s.m. e l.r. 16/2008 e s.m.)</td><td colspan="5">Prescrizioni generali:
Gli interventi ammessi nelle aree interessate da criticità idro-geomorfologiche come evidenziate nelle Tavola n. 9 e n. 12 della Struttura, sono disciplinati dagli artt. 3, 4 e 5 delle Norme Geologiche di attuazione del PUC.
Va osservato il Rapporto di permeabilità minima che deve essere in generale pari al 30 % dei mappali effettivamente interessati dagli interventi; la percentuale minima sale al 40% nelle aree soggette a vincolo idrogeologico e al 75% nelle aree di frana attiva e quiescente - Art. 1 delle Norme Geologiche di Attuazione.</td></tr>
</table>

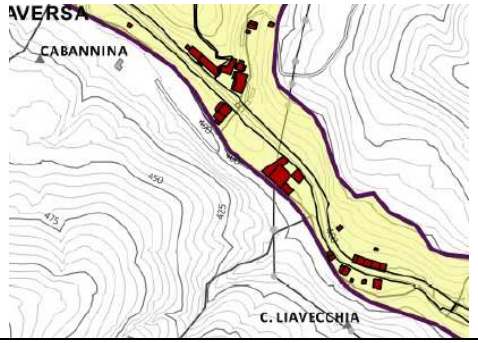
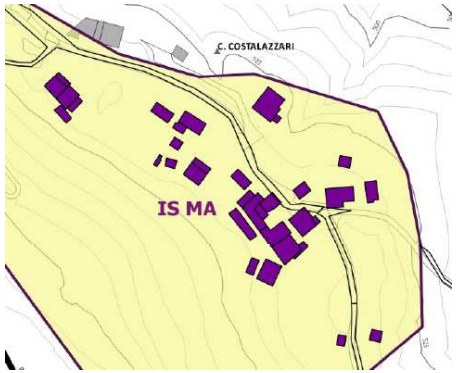
Negli interventi di demolizione senza ricostruzione occorre l'obbligo di sistemazione dell'area demolita in conformità alle regole campo 17) ed iscrizione della SL nel registro del credito edilizio.

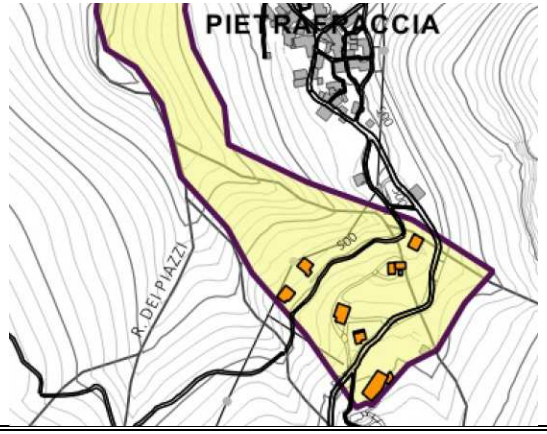
Criteri di compatibilità degli interventi di nuova costruzione con il regime del Mantenimento dell'assetto insediativo Sparso del PTCP
Il Piano analizza il tessuto aggregativo degli insediamenti sparsi a cui fare riferimento per gli interventi di nuova costruzione interessanti gli ambiti RQ TP al fine della verifica di compatibilità con il PTCP.

Sono individuate tre tipologie di aggregazione di insediamenti nel territorio rurale.

4. Aggregazioni lineari
5. Aggregazioni polari
6. Case sparse

Alle quali sono associate indicazioni normative per la compatibilità degli interventi di nuova costruzione.
L'analisi deve essere effettuata su un intorno significativo generalmente non inferiore ad un'area di circa 250 mt di raggio al fine di individuare le specificità in esso ricorrenti a cui la progettazione deve fare riferimento.
Si rappresentano nella tabella che segue alcuni casi esemplificativi a cui sono associate le indicazioni normative, per una lettura completa del territorio si rimanda alla tavola n. 6 della Struttura

Specificità ricorrente	Località	Indicazioni normative
4. Aggregazioni lineari. Si tratta di edifici presenti nel territorio rurale generalmente aggregati lungo un percorso matrice.	**Fondovalle Rio Traversa** 	Al fine della compatibilità con il regime normativo del MANTENIMENTO, fermo restando quanto prescritto dall'art.49 delle norme del PTCP, la localizzazione dei nuovi edifici deve attestarsi in base alla direttrice del percorso matrice e si può assumere come soglia di scansione per la corretta distribuzione dei nuovi edifici la distanza media tra le costruzioni esistenti.
5. Aggregazioni polari. Si tratta di forme sparse di insediamento caratterizzate dalla presenza di edifici in forma raggruppata che costituiscono, allo stesso modo insediamenti isolati, fattore caratterizzante il paesaggio.	**Costa Lazzari** 	Al fine della compatibilità con il regime normativo del MANTENIMENTO è imposta un'attenzione particolare affinché l'aggiunta di nuove costruzioni non conferisca all'insediamento le caratteristiche strutturali e dimensionali proprie invece dei nuclei abitati. Si può assumere come scala di ammissibilità una soglia percentuale aggiuntiva pari al 30% del volume (vuoto per pieno) degli edifici esistenti all'adozione del piano. La nuova costruzione dovrà attestarsi in prossimità dell'aggregazione edilizia assumendo come distanza minima di riferimento quella media tra le costruzioni

		esistenti.
6. Case sparse	**Pietrafraccia** 	Al fine della compatibilità con il regime normativo del MANTENIMENTO si può assumere come soglia di scansione per la corretta distribuzione dei nuovi edifici la distanza media tra le costruzioni esistenti.

Interventi consentiti

Attività edilizia libera (art. 6, comma 1, D.P.R. 380/2001 e s.m. per le eventuali prescrizioni lett. e-ter): rapporto di permeabilità minima pari al 30 % dei mappali effettivamente interessati dagli interventi; la percentuale minima sale al 40% nelle aree soggette a vincolo idrogeologico e al 75% nelle aree di frana attiva e quiescente (Art. 1 delle Norme Geologiche di Attuazione).

Manutenzione ordinaria: SI

Eventuale disciplina dei mutamenti di destinazione d'uso senza opere edilizie (di cui all'art. 13bis l.r. 16/2008 e s.m.): SI

Manutenzione straordinaria (art. 3, comma 1, lett. b) D.P.R. 380/2001 e s.m.): SI

1) Senza frazionamento/accorpamento delle u.i.: SI
2) Con Frazionamento/accorpamento delle u.i.: SI negli edifici esistenti, ferma restando la destinazione d'uso esistente ed ammessa tra le funzioni principali; nel caso in cui gli interventi portino alla creazione di nuove unità abitative, le stesse e quelle frazionate dovranno rispettare la superficie utile minima - SU > di 28 mq. per gli alloggi monolocale, SU > di 38 mq. per gli altri.

Restauro e risanamento conservativo (art. 3. Comma 1, lett. c) D.P.R. 380/2001 e s.m.):

1) Senza cambio d'uso: SI
2) Con cambio d'uso compatibile: SI, per modifica della funzione presente verso le funzioni principali previste per l'ambito, anche con modifiche alle strutture

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

1) Modifiche esterne: SI
2) Cambio d'uso con opere edilizie: SI
3) Demolizione e ricostruzione senza incremento volumetrico: SI
   - Con mantenimento della sagoma in presenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.: SI
   - Con modifica della sagoma e del relativo sedime in assenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.: SI
4) Ripristino di edifici o parti di essi crollati o demoliti di cui è accertata la preesistente consistenza volumetrica (con i relativi parametri dimensionali):

	- Con mantenimento della sagoma originaria in presenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.: Si - Senza mantenimento della sagoma in assenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.: SI
	NUOVA COSTRUZIONE (art. 3, comma 1, lett. e), D.P.R. 380/2001 e s.m. ed art. 14 l.r. 16/2008 e s.m.) nel rispetto delle distanze minime di cui alla voce 30 del REC vigente e ai campi 13) e 14) 1) Ampliamento volumetrico di edificio esistente (nota: la volumetria dell'edificio è determinata ai sensi del REC) senza demolizione - max. 20 % solo per le funzioni principali ammesse - **Ampliamento planimetrico:** SI nel rispetto delle prescrizioni generali - **Ampliamento planimetrico e altimetrico:** SI nel rispetto delle prescrizioni generali - **Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani:** SI, max numero di piani 3 complessivi Ampliamenti volumetrici di edifici esistenti (nota: la volumetria dell'edificio è determinata ai sensi del REC) stabiliti dal PUC in misura superiore al 20% nel rispetto dei limiti di densità fondiaria massima stabiliti all'art. 10, comma 1, del Regolamento regionale 25 luglio 2017, n. 2, in funzione della tipologia dell'Ambito del PUC: - Densità fondiaria massima: 0,022 mq/mq corrispondente ad un aumento del 50% della densità territoriale esistente (+ 41.772 mq di Superficie lorda di piano) 2) Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione edifici residenziali max. 30 %, di cui: - proprio 21 %; - da credito edilizio 9% - **Ampliamento planimetrico:** SI nel rispetto delle prescrizioni generali - **Ampliamento planimetrico e altimetrico:** SI nel rispetto delle prescrizioni generali – h max 3 piani complessivi - **Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani:** SI, max numero di piani 3 complessivi 3) Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione pertinenze di edifici max.21 %, di cui: - proprio 11 %; - da credito edilizio: 10 % - **Ampliamento planimetrico:** SI nel rispetto delle prescrizioni generali - **Ampliamento planimetrico e altimetrico:** SI nel rispetto delle prescrizioni generali e dell'altezza massima della pertinenza - **Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani:** h max 3,50 4) Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione edifici non residenziali SI solo per le funzioni ammesse max. 30 %, di cui: - proprio 10%; - da credito edilizio: 20% - **Ampliamento planimetrico:** SI nel rispetto delle prescrizioni generali - **Ampliamento planimetrico e altimetrico:** SI nel rispetto delle prescrizioni generali – h max 2 piani complessivi - **Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani:** SI – max 2 piani complessivi Gli incrementi volumetrici di edifici esistenti (nota: la volumetria dell'edificio è determinata ai sensi del REC) relativi agli interventi di ricostruzione di seguito indicati, sono stabiliti dal PUC nel rispetto dei limiti di densità fondiaria massima stabiliti all'art. 10, comma 1, del Regolamento regionale 25 luglio 2017, n. 2, in funzione della tipologia dell'Ambito del PUC: - Densità fondiaria massima: 0,022 mq/mq 5) Ricostruzione per riqualificazione di edifici residenziali suscettibili di demolizione: SI - Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con eguale volumetria (spostamento dell'edificio nel lotto): SI - Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con incremento volumetrico: SI max. 35 % di cui - proprio 20%; - da credito edilizio 15 %;

- Ricostruzione dell'edificio esistente da demolire in altro lotto nello stesso Ambito**:**
  a) trasferimento di volumetria demolita nello stesso Ambito urbanistico con incremento: max 40 % di cui - proprio 25%; - da credito edilizio 15%;
  b) trasferimento di volumetria da altro Ambito urbanistico con incremento: SI dai territori Prativi / Boschivi - T_PB - max 20 % di cui - proprio 20%; - da credito edilizio 0 %

6) Ricostruzione per riqualificazione di edifici non residenziali suscettibili di demolizione: SI con conversione nelle funzioni principali ammesse

- **Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con eguale volumetria (spostamento dell'edificio nel lotto):** SI
- **Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con incremento volumetrico** SI max. 30% di cui:
  - proprio 20 %; - da credito edilizio 10 %;
- **Ricostruzione dell'edificio esistente da demolire in altro lotto nello stesso Ambito:**
  a) trasferimento di volumetria demolita dallo stesso Ambito urbanistico con incremento max 35 % di cui:
  - proprio 25 %; - da credito edilizio 10 %;
  b) trasferimento di volumetria demolita da altro Ambito urbanistico con incremento: SI dai territori Prativi / Boschivi - T_PB - max 35 % di cui - proprio 25%; - da credito edilizio 10 %

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

- Indice di edificabilità fondiario per uso rurale (da esprimere in termini di SU con l'utilizzo dell'I.U.I.): 0,01 mq/mq (nn. 4 e 14 REC) - max 50 mq non accorpabile alla residenza
- Indice di edificabilità fondiario per uso residenziale (da esprimere in termini di SU con l'utilizzo dell'I.U.I.) 0,01 mq/mq (nn. 4 e 14 REC): SU min 50 mq.
  - lotto minimo: 5.000 mq, di cui almeno 2500 mq contigui ed i restanti asserviti in un raggio di 500 m dai limiti del lotto contiguo
  - Indice di copertura IC max 6% (n. 11 REC)
  - Rapporto di permeabilità territoriale/fondiario IP (n. 10 REC): rapporto di permeabilità minima pari al 30 % dei mappali effettivamente interessati dagli interventi; la percentuale minima sale al 40% nelle aree soggette a vincolo idrogeologico e al 75% nelle aree di frana attiva e quiescente (Art. 1 delle Norme Geologiche di Attuazione).
  - Numero di piani max 3 (n. 25 REC)
  - Altezza dell'edificio: max 9 m (n. 28 REC) min 6 m

Le porzioni di lotto ricadenti in ambiti classificati ANI-MA dal P.T.C.P. sub Assetto Insediativo del Livello Locale, possono essere utilizzati esclusivamente ai fini dell'asservimento e/o della determinazione del lotto minimo contiguo.

Le porzioni di lotto ricadenti in ambiti classificati ANI-MA dal P.T.C.P. sub Assetto Insediativo del Livello Locale, possono essere utilizzati esclusivamente ai fini dell'asservimento e/o della determinazione del lotto minimo contiguo.

I diritti edificatori ai fini di nuova costruzione residenziale espressa da lotti liberi da edificazione, che risultino compresi in tutto o in parte nelle perimetrazioni relative ai vincoli idro-geomorfologici indicate nelle Tavole n. 9 e n. 11 della Struttura, possono essere trasferiti su lotti compresi nello stesso ambito omogeneo in deroga alla distanza di 500 m dal lotto contiguo; inoltre è stabilita una fascia di attenzione di 50 m in testa e al piede delle frane attive e quiescenti in cui è prescritto l'obbligo di effettuare specifiche verifiche di natura geologica.

8 – Disciplina recupero sottotetti ed altri locali per uso residenziale o turistico ricettivo connesso all'attività agricola produttiva (art. 2 l.r. 24/2001 e s.m.)	Individuazione delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali degli edifici e delle coperture ammesse: - Edifici: si rimanda all'art. 22bis delle Norme Generali - Coperture: a falda, a capanna, a padiglione
	Dotazioni funzionali minime per la realizzazione di unità immobiliari superiori al doppio di quelle esistenti: _____mq/abitante (1 ab.= 25 mq) Non ammissibile nell'ambito
	Altezza max. consentita per innalzamento del colmo e della gronda: 0,70 m
	Percentuale di ampliamento volumetrico nel caso di modifica dell'altezza di colmo e della linea di gronda: 20% (max. 20%)
	Tipologia costruttiva ammessa per le aperture a filo falda: finestre complanari alla falda di superficie non superiore al 10% della singola falda a condizione che sia mantenuta la continuità di ogni falda per almeno 1 m di profondità
	Dimensione degli abbaini: massima emergenza degli abbaini dalle falde non superiore a 1,20 m, le linee di colmo degli abbaini non superino le linee di colmo del tetto a condizione che sia mantenuta la continuità di ogni falda per almeno 1 m di profondità
	Tipologia costruttiva dei terrazzi: non ammessi
	Eventuali requisiti di prestazione energetica: come da normativa vigente
	Per gli interventi di recupero di volumi o superfici diversi dai sottotetti, indicare se si tratta di: - Intervento ammesso: si nel rispetto dell'art. 22bis delle Norme Generali - Intervento non ammesso: non pertinente
9- Disciplina della quantificazione della superficie accessoria (Art. 67, c.1, l.r.16/2008 e s.m.)	Superficie accessoria realizzabile: 60 % della SU (superficie utile).
10 – Disciplina delle pertinenze (staccate dall'edificio principale ai sensi dell'art. 17 l.r. 16/2008 e s.m.)	Volume chiuso max 45 mc (non superiore al 20% del volume dell'edificio principale e comunque non eccedente 45 mc per unità abitativa) Parametri edilizi: - **Altezza** max 3,00 m; - **Superficie coperta** max. 18 mq; - **Distanza max. dall'edificio principale:** 50 m; - **Caratteristiche costruttive:** • copertura a falde inclinate, o a falda unica se addossata a muro di fascia, con inclinazione superiore al 35% ed inferiore al 60% • manto di copertura in tegole marsigliesi o coppi rossi • struttura portante in muratura/pietra o in legno • tamponamenti in muratura intonacata / in pietra a vista / in tavole di legno rifinite con solo impregnante scuro • serramenti ciechi in legno o grata lineare e regolare
11 - Disciplina dei parcheggi privati (art. 19 della l.r. 16/2008 e s.m.)	**<u>Parcheggi privati pertinenziali</u> per interventi <u>sugli edifici esistenti</u> (art. 19, comma 6, l.r. 16/2008 e s.m.):** **Per gli interventi che comportino:** **23) Aumento della superficie utile dell'edificio o delle singole unità immobiliari: dotazione** di un parcheggio di 12,50 mq. per ogni unità immobiliare nuova; laddove non sia possibile reperire tale dotazione è ammessa la corresponsione al Comune di una somma equivalente al valore medio di mercato predeterminato dal Comune e da destinare alla realizzazione di opere di urbanizzazione **24) Mutamento di destinazione d'uso degli immobili (nel caso in cui il fabbricato oggetto della sostituzione edilizia non sia già dotato di parcheggi e comunque in caso di incremento del carico urbanistico di cui all'art. 38 c. 1 L.R. 16/08 e s.m.i.): nella misura minima di:** ● residenziale 35 mq ogni 100 mq di superficie utile* ● attrezzature ricettive, 1 posto auto (12.50 mq) per ogni camera ovvero ogni locale destinato a pernottamento;

	• attività artigianali compatibili con la residenza (laboratori, forni, pasticcerie, attività di manipolazione sostanze non inquinanti, ed assimilabili): mq. 1 ogni mq. 10 di superficie utile; • altri edifici: mq. 1 ogni mq. 10 di superficie utile *laddove non sia possibile reperire tale dotazione è ammessa la corresponsione al Comune di una somma equivalente al valore medio di mercato predeterminato dal Comune e da destinare alla realizzazione di opere di urbanizzazione **25) Sostituzione edilizia dell'immobile originario (ai sensi dell'art. 14 L.R. 16/08): vedi** punti 1) e 2) nel caso in cui il fabbricato oggetto della sostituzione edilizia non sia già dotato di parcheggi **26) Caratteristiche costruttive:** - nel caso di parcheggio a raso deve essere realizzato mantenendo la permeabilità del terreno - nel caso di parcheggio in struttura fuori terra vedi disciplina punto 10) pertinenze con Superficie coperta max 30 mq. - nel caso di parcheggio in interrato obbligo di mantenere la struttura entro il profilo naturale del terreno con discostamento massimo del 5%, con unico varco di accesso e copertura a verde
	Parcheggi privati pertinenziali negli interventi di nuova costruzione residenziale: **5) 35 mq ogni 100 mq di SU (superficie utile)** **6) Caratteristiche costruttive:** vedi precedente punto 4) **Parcheggi privati non pertinenziali: NO** **In tutti i casi sopra indicati, la percorrenza massima pedonale tra gli edifici ed i relativi parcheggi come sopra dovuti, non può essere superiore a 500 m.**
12 - Incrementi volumetrico per risparmio energetico (art. 67, c.3, l.r. 16/2008 e s.m.)	E' riconosciuto un bonus volumetrico pari al 5% dell'esistente, come stabilito dal D Lgs n. 28/2011, art. 12, nel caso di progetti di nuova costruzione per ampliamento di cui sopra, o di ristrutturazione edilizia integrale che assicurino copertura dei consumi di calore, elettricità e raffrescamento in misura superiore valori minimi obbligatori di legge nei seguenti termini: **1) Nuova costruzione per ampliamento:** percentuale da conseguire pari ad almeno il 30 % in più del minimo di legge (50 % dei consumi) **2) ristrutturazione edilizia integrale:** percentuale da conseguire pari ad almeno il 30 % in più del minimo di legge (50 % dei consumi)
13 – Distanze tra gli edifici (art. 18 l.r. 16/2008 e s.m.)	Indicare le distanze, da misurare come indicato al punto 30 del Regolamento Edilizio tipo regionale, per gli interventi ammessi nell' Ambito comportanti incremento volumetrico e nuova costruzione: **DF - Distanza tra pareti finestrate per interventi su edifici esistenti** = 10.00 m. tra pareti finestrate **DF - Distanza tra pareti finestrate per nuovi edifici** = 20.00 metri **DC - Distanze dai confini =** 5,00 m. È ammessa la costruzione in aderenza al confine di proprietà se preesiste parete o porzione di parete in aderenza senza finestra, o in base a presentazione di progetto unitario per i fabbricati da realizzare in aderenza. È ammessa deroga alla distanza minima dei fabbricati dai confini di proprietà previo accordo tra le parti e nel rispetto delle disposizioni dettate in materia dal Codice Civile.
14 – Distanze delle costruzioni dalle strade (art. 12 R.R. 2/2017)	**DS – Distanze dalle strade** = 5.00 m.

15 – Asservimenti pregressi (art. 71 l.r. 16/2008 e s.m.)	Non è consentito l'asservimento di superfici già asservite a costruzioni
16 – Regole per la qualità progettuale degli interventi	**Norme di intervento relative alle tipologie edilizie e costruttive, ai materiali tipici da utilizzare per la realizzazione dei nuovi fabbricati, per gli ampliamenti di quelli esistenti, per la sistemazione degli spazi aperti, per costruzione di strade e percorsi pedonali ed alle altre opere edilizie di specifico interesse locale** **Negli interventi di recupero devono essere osservati i seguenti criteri:** a) devono essere salvaguardati gli edifici tradizionali e il loro rapporto con il territorio e i manufatti che siano testimonianza di cultura materiale, le tipologie costruttive tradizionali o di attività proto industriali quali ad esempio mulini e frantoi, opifici, fienili, calcinare, essiccatoi (comprensive delle attrezzature, dei meccanismi di funzionamento, delle canalizzazioni, delle vasche) privilegiando l'utilizzo di materiali tipici della produzione locale; b) nei borghi e nuclei storici abbandonati gli interventi di recupero, laddove prevedano la demolizione e ricostruzione, non devono interessare edifici di valore storico-testimoniale e devono assicurare la riproposizione di caratteri tipologici tradizionali del relativo contesto privilegiando l'utilizzo di materiali tipici della produzione locale; c) gli interventi devono assicurare il mantenimento e il recupero dei percorsi di origine storica, la loro pavimentazione e i manufatti ad essi correlati; d) il sistema dei terrazzamenti deve essere recuperato e mantenuto nella sua immagine paesaggistica pur potendo innovare, a fronte di specifiche prescrizioni normative, le relative tecniche costruttive. **Tutti gli interventi devono rispettare le Tipologie edilizie presenti:**

Tipologia a casa isolata: unità abitative organizzate come residenze isolate e circondate da un'area di pertinenza attrezzata a giardino; stereometria semplice con sviluppo massimo due piani con copertura a capanna o a padiglione	
Tipologia a blocco: edificio isolato con elemento distributore verticale interno centrale a una o più unità abitativa per piano. Preferenzialmente la copertura è a padiglione e le bucature con allineamenti orizzontali e verticali	

Tipologia a schiera: si tratta di aggregazione di elementi modulari funzionalmente autonomi ed aventi in comune il setto murario trasversale di divisione, a volte con sfalsamenti altimetrici tra elementi di schiera contigui e con coperture a due falde con colmo parallelo alle facciate principali.



Tipologia case accorpate: Unità abitative organizzate come residenza isolata, costituita da due corpi addossati e tra loro sfalsati, circondate da un'area di pertinenza sistemata a giardino e ad aia per lavoro agricolo; stereometria semplice con sviluppo massimo in altezza su due piani, con coperture prevalentemente a capanna ultimate con manto di laterizio



Caratteristiche tipologiche e formali per gli edifici a servizio:

Cascina / Fienile : Manufatto agricolo, a pianta quadrangolare, su uno/due livelli utilizzabile come deposito e fienile, e con copertura a capanna;

nel caso di fienili sono da privilegiare le strutture angolari in pietra con tamponamenti centrali in tavole di legno trattato con solo impregnante scuro





Serra : piccole serre a struttura interamente trasparente per attività di giardinaggio/agricola di superficie inferiore a 10 mq e altezza massima 2.50 m.





Legnaia: strutture semplici per il ricovero del legname realizzate prevalentemente con lo stesso materiale in legno (cfr. esempio da foto a margine) o con struttura esterna in muratura e dotate di copertura a falda inclinata, ultimata con tegole marsigliesi, coppi rossi, lamierino zincato a doghe testa di moro



COPERTURE

A falde inclinate o a padiglione con pendenza compresa tra 25° e 35°; è vietato realizzare terrazze o coperture piane negli edifici storici che non li recassero all'origine. Non sono ammessi terrazzi ricavati entro le falde di copertura.

Il manto di copertura dovrà essere preferibilmente in coppi o tegole marsigliesi in laterizio. È obbligatorio l'uso dei coppi negli edifici vincolati.

La struttura del tetto dovrà essere in legno, secondo la tradizione, con sporti contenuti entro un massimo di 0,50 m.

Per illuminare i sottotetti potranno essere realizzate aperture raso falda di contenute dimensioni oppure abbaini con asse perpendicolare a quello longitudinale di falda, forma tradizionale, con larghezza massima di 1,20 mt. e colmo a quota inferiore a quello della falda interessata purché la superficie della proiezione di tali lucernai e abbaini non superi il 10% di quella della copertura.

Sono ammesse coperture piane solo nel caso di terrazzi praticabili situati alla stessa quota dell'unità immobiliare a cui sono annessi.

Le gronde e i pluviali devono essere in lamiera zincata o verniciata o in rame a sezione circolare.

È ammessa l'installazione in aderenza o compresa nel manto di copertura, di pannelli solari o cellule fotovoltaiche, di estensione tale da lasciare a vista almeno 1 m del manto stesso lungo tutto il perimetro della falda.

CAMINI E SFIATI

Devono essere conservati i preesistenti in muratura ovvero ricostruiti in conformità agli originari, secondo i modelli tradizionali locali, a sezione quadrata in muratura intonacata e testa coperta in tegole in laterizio in sintonia con il manto di copertura.

È altresì consentita l'installazione di camini prefabbricati in cotto di sezione rotonda o la costruzione di camini finiti al colmo con lastra di pietra sormontata da struttura piramidale di mattoni pieni.

Non sono consentiti camini prefabbricati in cemento o metallo.

Le canne fumarie devono essere comunque incassate nelle murature verticali fatto salvo il caso in cui ci si trovi in presenza di murature storiche, in pietra di notevole spessore, o nel caso in cui la conformazione strutturale della muratura non lo consenta; in questa eventualità, la canna fumaria può rimanere esterna al corpo dell'edificio, ma deve essere adeguatamente intonacata e la sua parte terminale, in basso, deve poggiare su apposita mensola in muratura, sagomata secondo i modelli tipici dell'architettura tradizionale. In caso di canne fumarie con sezione
circolare limitata è possibile mascherarle attraverso l'utilizzo di canalizzazioni in rame o lamiera zincata.

MURATURE IN PIETRA O MATTONI FINITE AD INTONACO

Gli intonaci esterni devono essere fatti con materiali e tecniche tradizionali cioè a base di malta di calce o equivalente, escludendo tipi di leganti che non permettano la traspirazione del muro e che non pregiudicano la buona aderenza dell'intonaco alla muratura.

Gli intonaci sulle murature in pietra devono essere realizzati con una struttura stratificata costituita da:

- rinzaffo (primo strato di malta che si stende sul muro grezzo per livellarne la superficie);
- arricciatura (strato di intonaco contenente sabbia e calce grossolana che costituisce lo strato intermedio di malta il cui spessore regola l'assorbimento dell'umidità ruvido in superficie per consentire l'adesione dell'intonaco finale);
- arenino o intonachino (ultimo strato di malta idoneo a ricevere la pittura, da stendersi preferibilmente su due strati sottili per ridurre il fenomeno del ritiro e cavillature).

In particolare, negli edifici tipici è richiesto l'uso dell'intonaco finito in arenino oppure grezzo o rustico, frattazzato, costituito da un rinzaffo e da un secondo strato tirato a frattazzo rustico, che seguano l'andamento originario dei prospetti, pigmentato nelle tonalità dell'ocra chiaro. E' vietato l'intonaco strollato.

Le superfici intonacate e finite in arenino devono essere tinteggiate a calce o similari con colori a base di terre compresi nel repertorio della tradizione locale. E' vietato il colore bianco.

E' vietato l'impiego di qualsiasi pittura che non permetta la traspirazione del muro (pitture plastiche e quarzo, tinte sintetiche a base di anilina, ceramiche, granulati).

Possono essere utilizzate tecnologie tradizionali o moderne, purché con tinteggiatura non pellicolante, dei seguenti tipi:

- tinteggiatura "a fresco", su intonaco a calce mediante processo di carbonatazione, con utilizzo di pigmenti minerali (terre naturali e ossidi in soluzione acquosa);
- tinteggiatura a calce e pigmenti compatibili (esclusi i pigmenti organici) e con tecnica a "mezzo fresco";
- tinteggiatura a calce con leganti organici naturali (caseina, latte, ecc…) con tecnica "a secco" o a "finto fresco";
- tinteggiatura a calce con leganti organici sintetici (resina acrilica), con elevata permeabilità al vapor acqueo;
- tinteggiatura cementizia, per le parti decorative plastiche;
- tinteggiatura ai silicati monocomponenti stabilizzati;
- tinteggiatura ai silicati monocomponenti, addittivati con polimeri, con elevata permeabilità al vapor acqueo.

Non sono permessi rivestimenti anche parziali in pietra o altri materiali, ad eccezione di zoccolature in materiale lapideo tradizionale alte al massimo 0,90 m. e formate da lastre squadronate.

Le facciate nord rivestite a lastre di ardesia, secondo la tradizione, possono essere mantenute o finite ad intonaco in modo simile alle altre facciate del corpo edilizio.

Qualora la facciata sia dipinta, dovrà essere ripreso il disegno originale (vedi sezione Piano Colore); è vietato realizzare qualsiasi disegno o elementi decorativi su facciate che non li recassero all'origine, ad eccezione di riquadrature alle finestre e alle porte in tinta chiara anche su facciate finite ad intonaco grezzo o rustico, con armonico rapporto cromatico come nella tradizione locale.

MURATURA IN PIETRA A FACCIA VISTA

Le facciate realizzate in pietra a vista devono essere mantenute e se necessitano di restauri, devono essere utilizzate tecniche e materiali originari:

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

BALCONI

Ammessi con profondità massima 1,20 m. e con lunghezza non superiore all'ampiezza della copertura aumentata della misura necessaria per la completa apertura delle persiane; non sono ammessi balconi estesi a tutto il fronte dell'edificio, da spigolo a spigolo, e con più di un accesso sullo stesso fronte; la distanza dagli spigoli della costruzione non deve essere inferiore a 30 cm.

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

Balconate a struttura lignea delle case rurali vanno mantenute e recuperate nei modi e nelle forme tradizionali; ove ciò non fosse possibile ed in generale, dovendo ripristinare una ringhiera di cui non esiste più traccia, questa dovrà avere struttura esile, in ferro battuto o in tondino di ferro verniciato nero ed un disegno semplicissimo che riprenda quello della tradizione locale.

Non ammessa la realizzazione di terrazze scoperte pavimentate.

PORTICATI E LOGGE

Ammessi con pilastro minimo di 0,30 per 0,30 m, purché nel corpo dell'edificio o con aggetto non superiore a mt.1,20 e comunque nel rispetto degli allineamenti dell'aggregato edilizio preesistente. Non possono avere lunghezza superiore a quella del fronte sul quale sono installati.

Per i pilastri e la copertura devono essere impiegate le stesse caratteristiche (materiali e inclinazione) dell'edificio.

Le logge non sono ammesse.

BUCATURE

Le bucature, hanno l'altezza armonicamente prevalente sulla larghezza secondo rapporti dimensionali tradizionalmente diffusi, devono essere disposte in modo armonico su ogni prospetto.

I contorni delle aperture (porte e finestre), ad eccezione dei davanzali e delle soglie, devono essere lasciati ad intonaco.

È consentita la riapertura di bucature già esistenti e tamponate (qualora risalenti all'impianto originario e successivamente tamponate). È ammessa la realizzazione di nuove bucature solo se in asse con bucature preesistenti, nel rispetto degli allineamenti orizzontali esistenti e comunque di morfologia e dimensioni conformi a quella prevalente nell'edificio.

È possibile allargare bucature di dimensioni ridotte del tipo finestrini ad un'anta solo in caso di provata necessità di adeguamento igienico, utilizzando sempre dimensioni e forme della tradizione locale in armonia con le altre bucature dell'edificio. E' obbligatorio la conservazione ed il ripristino dei portali in pietra esistenti con il riutilizzo degli elementi lapidei originari dell'architrave e degli stipiti.

SERRAMENTI

Porte di ingresso da mantenere/realizzare in legno sul modello di quelle esistenti ed eventualmente rivestite in lamiera con chiodi ribattuti, finite a cera al naturale o tinteggiate a smalto in tinte scure preferibilmente verde, marrone*. Sono consentite porte in profilato metallico o pvc tinteggiate a smalto in tinte scure preferibilmente verde, marrone. Sono pertanto vietati i portoncini in alluminio anodizzato, come pure qualsiasi materiale plastico. Sono ammesse seconde porte a vetri in legno da posizionarsi al filo interno.

Nel caso di accessi carrai sono ammesse porte (eventualmente anche basculanti) a una o più ante con struttura in ferro e lamierino e/o rivestite in legno, purché di disegno schematico e tinteggiate a smalto con colori scuri. Per vetrine e porte di accesso ai locali commerciali sono ammessi infissi in vetro e legno smaltati in colori scuri. A protezione sono consigliati gli scuri in legno verniciati secondo la tradizione, e sono ammessi cancelli in ferro come quelli consigliati per porte di accesso a fondi e magazzini.

Finestre da mantenere/realizzare in legno o altro materiale, purché di colore bianco, marrone scuro e/o tinta legno con telaio fisso alloggiato nella mezzeria del muro o a filo interno.

Persiane alla genovese in legno o alluminio con eventuale voletto rialzabile, tinteggiate in colore verde scuro o colori nella gamma della tradizione locale.

Gli scuri esterni in legno naturale devono essere in legno a vista se di castagno naturale o smaltati in verde o marrone scuro, vanno mantenuti nelle forme tradizionali (anta con faccia esterna liscia e telaio sulla faccia interna).

Sono vietati gli avvolgibili e le veneziane in plastica esterni; sono ammessi avvolgibili solo negli edifici esistenti tipo "condominio"; è concessa la protezione con inferriate fisse in tondini di ferro, verniciate nere o verde scuro, di disegno lineare, secondo la tradizione locale.

RIVESTIMENTI ESTERNI
Le zoccolature possono essere realizzate con lastre regolari di pietra della tradizione locale o finite ad intonaco con colorazione diversa da quella soprastante di facciata.

PENSILINE SOVRAPORTA
Ammesse con sporto non superiore a 1,20 m, con struttura a sbalzo in legno e manto di copertura in cotto come la copertura dell'edificio o in lastre trasparenti

SOGLIE, PIANE, DAVANZALI
Da realizzarsi in pietra, secondo la tradizione.

CORNICI DI GRONDA
Cornice con modanatura alla genovese o sporto di gronda realizzato con tecnica tradizionale. Non ammessa la sporgenza della soletta in cls armato se non già esistente.

INSEGNE E TENDE IN EDIFICI
È consentita l'installazione di insegne per esercizi commerciali che dovranno essere di materiale, tipologia e dimensioni appropriate all'uso e comunque nel rispetto dei valori della tradizione locale e delle prescrizioni del vigente REC.
Le tende devono essere realizzate in conformità alle vigenti disposizioni del REC.

ELEMENTI TECNOLOGICI
Le canalizzazioni e gli impianti di rete devono essere installati sottotraccia. Le antenne televisive sono ammesse solo sulle coperture

PERGOLATI E TETTOIE ESTERNE IN EDIFICI
I pergolati possono essere consentiti se di dimensioni e forme compatibili con gli edifici e comunque da realizzarsi esclusivamente con strutture in legno o in metallo verniciato. Non sono consentiti tamponamenti verticali né coperture orizzontali. Le tettoie esterne sono consentite se armonicamente inserite nel complesso dell'edificio. I pilastri e la copertura devono mantenere le stesse caratteristiche (materiali e inclinazioni) della copertura principale.

SCALE ESTERNE
Le scale di collegamento tra i terrazzamenti devono avere la scala aderente al muro di sostegno del terrazzamento, con la sola esclusione dei casi di percorso gradonato continuo inserito tra le fasce. Per le scale ed i percorsi è prescritto l'uso della pietra tradizionale.
La realizzazione di nuove scale esterne ai fabbricati è consentita unicamente su spazi privati ed è ammessa solo per raggiungere il piano primo. La rampa deve essere aderente al muro perimetrale dell'edificio; è vietata la costruzione di rampe perpendicolari al muro perimetrale. Le rampe devono essere sostenute da muratura (piena o con archi) ed è vietato l'impiego di solette a scalzo. Le pedate devono essere realizzate con materiali di tradizione locale, mentre le alzate possono essere semplicemente intonacate. La scelta del tipo di paramento della muratura è strettamente dipendente dal tipo di finitura esterna del fabbricato del quale fa parte la nuova scala.

PARCHEGGI
Interrati: fronte esterno senza cornicioni, con rivestimento in pietra o intonacato, adeguatamente raccordato con il profilo del terreno; prese d'aria opportunamente mitigate a verde. (Vedi scheda 6)
In struttura: da definirsi in sede di progetto e comunque con massimo 2 piani, varco di accesso unico, altezza massima interpiano < 2,5 mt.

PERTINENZE

tettoia: in legno o altro materiale della tradizione locale, per il riparo dei posti auto scoperti
piccole serre a struttura interamente trasparente per attività di giardinaggio di superficie inferiore a 10 mq e altezza massima 2.50 m.

ARREDI DEGLI SPAZI ESTERNI
gazebo e pergolati: in legno senza copertura continua ad eccezione di tende, per il riparo dal sole di automezzi e persone
forni e barbecue: all'aperto, con eventuale copertura continua limitata alla sola attrezzatura da cottura, su struttura in legno aperta su tutti i lati altri tipi di pertinenze, rientranti nelle condizioni di cui alla definizione stabilita dalla L.R. 16/2008, sono ammesse senza particolari condizioni
Ripostigli per attrezzi: manufatti amovibili semplicemente ancorati al suolo, realizzati in legno per ricovero di attrezzi, con superficie coperta non superiore a 6.50 mq e altezza massima 2,30 m, copertura a falde ultimata in guaina o in lastre "onduline" di colore rosso mattone.

SISTEMAZIONE DELLE AREE LIBERE DA EDIFICI
Le aree scoperte, non destinate a percorso di accesso, a piazzale di manovra o a parcheggio, devono essere sistemante a verde mediante l'utilizzo di specie sia autoctone sia ornamentali. Devono essere realizzate opere di regimazione e smaltimento delle acque meteoriche.
Le aree scoperte degli accessi carrabili e dei parcheggi all'aperto: in fondo naturale, autobloccanti, ghiaietto, pietra secondo i modelli della tradizione locale con modificazioni del profilo preesistente non superiori a 1,00 m.
Le recinzioni in legno scortecciato, costituite da piantoni, mancorrente e da traverse che, a seconda delle esigenze, possono correre parallelamente al terreno o essere incrociate, infissi direttamente sul terreno con giunti legati o chiodati;
in prossimità degli edifici possono essere di forma semplice composte da parte inferiore in muratura dell'altezza massima di 0.50 m. con soprastante parapetto metallico a giorno; l'altezza complessiva della recinzione non può essere superiore a metri 2.50.
Muri di contenimento: I muri di contenimento devono essere realizzati in pietra a spacco o comunque rivestiti da contromuro in pietra, in assenza di visuali pubbliche possono essere ricoperti da rampicante sempreverde. Nei conci in pietra la dimensione orizzontale deve essere prevalente su quella verticale e non devono essere visibili i giunti in malta.
La loro altezza massima fuori terra deve essere non superiore a metri 2,70.
Piscine private: la formazione di piscine private è ammessa esclusivamente nel contesto di attività agrituristiche e all'interno di un lotto sistemato a giardino di superficie non inferiore a mq 500 di pertinenza di edificio abitativo/ricettivo. L'area dello specchio acqueo non potrà eccedere i mq 40. La sezione della piscina dovrà essere contenuta preferibilmente nella linea di terreno preesistente; solo motivandone i vantaggi in termini paesaggistici è ammesso che la sezione della piscina possa essere emergente dal terreno naturale per un'altezza pari alla media dello sbancamento massimo che comporterebbe il completo rispetto della morfologia esistente, calcolato nella porzione soprastante il limite superiore della vasca, e comunque con il limite massimo di ml. 0.50. La vasca dovrà avere tinte nella gamma dei colori verdi o sabbia.
I volumi tecnici necessari alla piscina devono essere compresi nella morfologia del terreno, limitati al solo contenimento delle apparecchiature strettamente necessarie al funzionamento della piscina stessa e comunque con dimensioni massime di ml 3.00 x 3.00. La necessità di realizzare volumi tecnici di superficie maggiora dovrà essere puntualmente e specificatamente dimostrata. Sono ammesse coperture solo a carattere provvisorio di protezione e poste al livello degli scolmatori. Obbligo di dotazione di impianto di depurazione e riciclo dell'acqua a ciclo chiuso.

MOVIMENTI DI TERRA
Non sono ammessi interventi di modificazione del profilo del terreno preesistente con scostamenti superiori a 1,00 m. Devono essere curati i raccordi al terreno circostante e non interrotti i percorsi pedonali esistenti. Particolare attenzione dovrà essere posta alla salvaguardia delle alberature di medio ed alto fusto presenti che ove dovessero essere rimosse per esigenze fitologiche dovranno essere oggetto di sostituzione all'interno dell'ambito ai fini della compensazione dei valori d'immagine paesaggistica presenti.

VIABILITA' PODERALE O INTERPODERALE
k) adeguamento della viabilità esistente e per consentire l'accesso carrabile e il servizio di soccorso di insediamenti esistenti con il conseguimento di una sezione complessivamente non superiore a 3,50 metri con fondo permeabile o stabilizzato (terra battuta, lastricato in materiali lapidei,

	acciottolato), fatta salva la possibilità per tratti limitati e con pendenza elevata di prevedere pavimentazioni impermeabili, opere di canalizzazione e raccolta delle acque, con limite per scavi/riporti (scostamento rispetto al profilo naturale del terreno) non superiori a 2,50 metri; l) nuovi tratti, a servizio di nuove costruzioni, di lunghezza non superiore a m. 100 dovranno avere le seguenti caratteristiche: - larghezza della carreggiata non superiore a m 2.50 escluse le cunette - pendenza massima 14%; pendenze maggiori sono ammesse fino ad un massimo del 20% per tratti di lunghezza non superiore a m 15.00, di accesso ai locali interrati o a singoli edifici - tracciato con andamento aderente alla morfologia del terreno esistente - modeste opere di contenimento con murature rivestite in pietra locale a corsi orizzontali, palificate o opere di ingegneria naturalistica - fondo stradale permeabile o stabilizzato (terra battuta, lastricato in materiali lapidei, acciottolato), fatta salva la possibilità per tratti limitati e con pendenza elevata di prevedere pavimentazioni impermeabili - l'accesso carrabile dovrà essere realizzato in conformità all'art. 68 del REC vigente. Eventuali protezioni laterali devono essere realizzate mediante parapetti in muratura in pietra a vista o legno. percorsi pedonali: gli interventi devono assicurare il mantenimento e il recupero dei percorsi di origine storica, la loro pavimentazione e i manufatti ad essi correlati; altre opere edilizie di specifico interesse locale: - il sistema dei terrazzamenti deve essere recuperato e mantenuto nella sua immagine paesaggistica pur potendo innovare, a fronte di specifiche prescrizioni normative, le relative tecniche costruttive. - la realizzazione di serbatoi idrici e impianti tecnologici (impianti a rete, reti irrigue, collettori fognari, impianti di depurazione, ecc.) devono essere preferibilmente interrati, a tal fine possono essere impiegate tecniche tradizionali e di ingegneria naturalistica.
17 – Disciplina geologica e microzonazione sismica	Tutti i sub ambiti non sono soggetti a limitazioni di cui agli ARTT 11 e 14 delle Norme Geologiche di Attuazione ad eccezione di quelli interessati dal Rio delle Scabbie, rio Ladde. Si pone particolare attenzione al rispetto degli articoli 10 - 12 - 13 - 15 relativi alla disciplina in zone di frana e in zone di rispetto della risorsa idrica.
18 – Misure di mitigazione ambientale indicate nel Rapporto ambientale, nell'eventuale Rapporto di Incidenza e derivanti dagli esiti delle pronunce ambientali.	Si rimanda alle disposizioni contenute nell'art.30 delle Norme Generali
19 – Disciplina per il controllo dell'urbanizzazione in presenza di stabilimenti soggetti alle disposizioni del D.Lgs. 105/2015 (Rischio di incidente rilevante)	Non pertinente
20 – Modalità di attuazione degli interventi (artt. 48, 49 l.r. 36/1997 e s.m.)	**Tipo di Intervento:** 1) Titolo abilitativo diretto: tutti gli interventi di cui al capo 7 esclusi la NC p.ti 5) 6) 7) 2) Permesso di costruire convenzionato (vedi campo 20): gli interventi di Nuova Costruzione di cui al capo 7 p.ti 5) 6) 7)
21 – Prestazioni ambientali, interventi strutturali e di integrazione della armatura viaria, delle reti tecnologiche e delle dotazioni territoriali a servizio	**Le convenzioni devono possedere i contenuti minimi di cui all'art.33 ed in particolare:** 1. l'impegno a mantenere per almeno 10 anni il presidio del territorio, così come indicato nel progetto di presidio all'uopo predisposto sulla base delle indicazioni della C. A. e riguardante le tematiche che seguono; 2. l'impegno allo sviluppo dell'agricoltura ecocompatibile ed a realizzare da parte del proprietario o dei suoi aventi causa, entro i termini per

dell'ambito agricolo produttivo (R.R. 25 luglio 2017 n. 2, art. 5)	l'ultimazione dei lavori di recupero o di nuova costruzione residenziale ammessi, tutte le opere di restauro ambientale indicate nel medesimo progetto edilizio (recupero muri di fascia, regimazione delle acque e risanamento dissesti geomorfologici, ripristino tracciati pedonali, sfalcio delle praterie, potatura alberi di alto fusto, eliminazione vegetazione infestante) previste per il recupero delle situazioni di degrado idrogeologico, vegetazionale, agrario ed, in generale, di riqualificazione dei caratteri paesaggistici dell'intero lotto di intervento, ivi comprese le aree anche soltanto asservite. 3. l'impegno, ove siano presenti all'interno del lotto minimo essenze arboree da frutto, come il castagneto, a mantenere e riqualificare l'assetto vegetazionale presente nel rispetto delle essenze presenti; 4. con rifermento ai territori posti in corrispondenza di corridoi per specie di ambiente acquatico, l'impegno al mantenimento o al ripristino della vegetazione spontanea nella fascia adiacente i corpi idrici, con funzioni di filtro, di stabilizzazione delle sponde e di conservazione della biodiversità, da contemperarsi con le esigenze di funzionalità dell'alveo e sicurezza idraulica e idrogeologica, di almeno 20 m.; 5. il corrispettivo impegno del Comune ad applicare le disposizioni della L.R. 25/1995, sub voce E2 – Impatto positivo – della tabella relativa alla determinazione degli oneri di costruzione, al fine di riconoscere le previste detrazioni dal medesimo contributo, ove dovuto, per la realizzazione degli interventi sopra indicati di restauro ambientale e paesaggistico; 6. l'impegno a esercitare in modo costante da parte del proprietario o dei suoi aventi causa, secondo un programma annuale di manutenzione e conservazione della proprietà da stabilire nella convenzione, le attività di presidio ambientale pertinenti all'ambito in cui si colloca la stessa proprietà, così come indicate nel progetto di presidio di cui al primo punto ed a prestare le relative garanzie fidejussorie, da rinnovarsi annualmente in correlazione agli obblighi di manutenzione assunti, ivi compreso l'assenso del proprietario all'accesso ai fondi, sia per le ispezioni che per gli eventuali interventi di manutenzione svolti in via sostitutiva da parte del Comune; 7. le modalità di verifica, da parte del Comune, dell'adempimento degli obblighi assunti e le conseguenti eventuali sanzioni da applicarsi in caso di inadempienza, consistenti nella esecuzione degli interventi di manutenzione previsti dalla Convenzione utilizzando le somme escusse dalle garanzie prestate, previa comunicazione al proprietario e successiva diffida ad adempiere entro un termine all'uopo fissato, ivi compresa la possibilità di svincolo parziale della fidejussione al 50% qualora dopo 5 anni la C. A. verifichi il corretto e meritevole adempimento agli obblighi di presidio sottoscritti.
22 – Elementi di flessibilità della disciplina urbanistico-edilizia dell'Ambito (art. 28, comma 4, l.r. 36/1997 e s.m.)	Individuazione limiti di flessibilità per attuazione della disciplina dell'Ambito non incidenti sul carico insediativo e sul fabbisogno di dotazioni territoriali consistenti in indicazioni alternative relative a: **1) perimetro dell'Ambito:** flessibilità ammessa in sede di redazione dei progetti sino ad un massimo di 5,00 m. per allineamento dei limiti delle particelle catastali **2) disciplina urbanistico-edilizia degli interventi ammessi:** NO **3) caratteristiche tipologico, formali e costruttive:** NO **4) disciplina geologica (richiamo delle indicazioni di flessibilità contenute nella normativa geologica del PUC):** NO **5) fabbisogno abitativo residenza primaria ed eventuali quote di superficie da riservare a ERS o a edilizia convenzionata:** NO **6) localizzazione e tipologia di servizi e infrastrutture:** SI **7) aree e casi soggetti a titolo edilizio convenzionato:** NO

AMBITO DI COMPLETAMENTO DI TESSUTI PRODUTTIVI URBANI CON MARGINALI PRESENZE RESIDENZIALI – CO TUP

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

Sigla Ambito: CO_TUP **COMPLETAMENTO: (CO)**	**Localizzazione territoriale dell'Ambito**: territori di fondovalle nell'area del Capoluogo, in sponda sinistra del T. Scrivia e in prossimità dell'autostrada **Descrizione sintetica:** aree caratterizzate da edificato con funzioni mista produttiva/commerciale e residenziale a medio/alta intensità; si tratta di areali che non hanno ancora assunto un assetto edificato definitivo, che potrebbero essere interessati anche da interventi più intensivi al fine della loro rigenerazione verso la destinazione d'uso più consona al sito; contesti privi di criticità e rischi di varia natura, dove non sono presenti valori paesaggistici o ambientali da salvaguardare, fatta eccezione per alcuni casi architettura specifica (di tipo industriale) che gli interventi ammessi intendono valorizzare. Numero degli Ambiti sul territorio: totale n. 4 così denominati e localizzati: - CO_TUP_01 : superficie territoriale 12.129 mq (Capoluogo - Via delle Piane) - CO_TUP_02 : superficie territoriale 24.705 mq (Capoluogo - Via delle Piane) - CO_TUP_03 : superficie territoriale 1.409 mq (Capoluogo Via XXV Aprile) - CO_TUP_04 : superficie territoriale 9.490 mq (Capoluogo Via P. Fabiano Pittore) **Superficie territoriale dell'Ambito nel suo complesso**: 47.733 mq (4,77 ha.) **Stima della densità territoriale esistente al momento dell'adozione del PUC**: media 0,33mq SU/mq St - CO_TUP_01 : densità territoriale 0,37 - CO_TUP_02 : densità territoriale 0,34 - CO_TUP_03 : densità territoriale 0,95 - CO_TUP_04 : densità territoriale 0,18 Riferimento tipologie Ambiti art. 4 del R.R. n. 2 del 25 /07/2017 (Dotazioni territoriali e funzionali dei P.U.C.): Ambito n. 16	**Riferimento alle zone omogenee art. 2 D.M. 2.4.1968:** **Zona tipo C / D**

2 - Vincoli e servitù operanti sull'Ambito:
Paesaggistico - monumentale : NO
Piano di Bacino - VBP: NO
ZSC: NON PRESENTE
Rispetto Cimiteriale: NO
Rispetto Strada Statale : NO
Rispetto autostradale: SI per tutti gli ambiti
Rispetto Ferroviario (DPR 753/1980): SI per ambito CO TUP 03
Rispetto Elettrodotto : NO
Rispetto Tutela assoluta acquiferi : NO
Idrogeologico : ne sono interessati gli Ambiti CO TUP n. 04
ZSC: **NO**
Rispetto Cimiteriale: NO

3 - Ambito territoriale P.T.C.P.:

- **Regime Normativo del Livello Territoriale:** Ambito territoriale n. 58 - Alta Valle Scrivia - MODIFICABILITA'
- **Regime Normativo del Livello Locale - Assetto insediativo:**
  gli Ambiti CO_TUP_01, 02 e 04 appartengono a Insediamenti Diffusi in Regime Normativo di Modificabilità di Tipo A (ID MO A)
  l'Ambito CO_TUP_03 appartengono a Insediamenti Diffusi in Regime Normativo di Modificabilità di Tipo A (ID MO A) con presenza di una fascia di territorio classificata Autostrade (AE)

Proposte di modifica del PTCP - Livello Locale - Assetto Insediativo: SI - In ragione delle caratteristiche attuali dei siti individuati come Ambiti di Completamento e delle previsioni edificatorie a fini produttivi si propone l'introduzione delle seguenti modifiche al PTCP, rappresentate graficamente sulla tavole n. 14 e 15 della Struttura

- ambito CO_TUP_01 : modifica in Insediamenti Diffusi in regime di Consolidamento ID CO (ID MO A)
- ambito CO_TUP_02 : modifica in Insediamenti Diffusi in regime di Consolidamento ID CO (ID MO A)

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

NESSUNA PROPOSTA DI VARIANTE AL PTC della CM GE

5 - Disciplina delle destinazioni d'uso (Art. 13 l.r. 16/2008 e s.m.)	**Categorie funzionali art.13, comma 1 l.r. 16/2008 e s.m. (richiamo normativo)**	**Funzioni principali previste**	**Funzioni complementari previste**	**Eventuali limitazioni di cui all'art. 13, comma 2, l.r. 16/2008 e s.m.**	
				Per utilizzi all'interno della stessa categoria comma 1	**Per assicurare la compatibilità degli interventi con la normativa di tutela dell'ambiente**
	jj) residenza **kk) turistico-ricettiva** **ll) produttiva e direzionale** **mm) commerciale** **nn) rurale** **oo) autorimesse e rimessaggi** **pp) servizi**	Residenza			
		Produttiva e direzionale			
		Commerciale		Sino alla Media Struttura di Vendita (MSV) come disciplinate dalla disciplina del Commercio regionale e dall'art. 47 delle Norme Generali	
		autorimesse			
		Servizi		Esclusi servizi speciali per le installazioni logistiche del trasporto pubblico, i macelli pubblici	
	Disciplina transitoria delle destinazioni d'uso esistenti in contrasto con quelle ammesse dal PUC: Per eventuali destinazioni d'uso oggi esistenti in contrasto con le funzioni principali ammesse è consentita la sola attività di manutenzione ordinaria e straordinaria senza ampliamento; in occasione della dismissione le destinazioni d'uso devono essere convertite nelle destinazioni d'uso ammesse				
6 – Disciplina degli edifici di pregio da	**Disciplina degli edifici <u>urbani</u> di pregio:** NON presenti			**Disciplina degli edifici <u>rurali</u> di pregio se presenti nell'Ambito:** Non	

<table>
<tr><td>conservare</td><td>Modalità di intervento: //

Elementi descrittivi del profilo caratterizzante: //</td><td>pertinente
Modalità di intervento: //

Elementi descrittivi del profilo caratterizzante: //</td></tr>
<tr><td>7 - Disciplina degli interventi edilizi sugli edifici e sulle aree edificabili
(Art. 3 D.P.R. 380/2001 e s.m. e l.r. 16/2008 e s.m.)</td><td colspan="2">Prescrizioni generali:
Gli interventi ammessi nelle aree interessate da criticità idro-geomorfologiche come evidenziate nelle Tavola n. 9 e n. 12 della Struttura, sono disciplinati dagli artt. 3, 4 e 5 delle Norme Geologiche di attuazione del PUC.
Va osservato il Rapporto di permeabilità minima che deve essere in generale pari al 30 % dei mappali effettivamente interessati dagli interventi; la percentuale minima sale al 40% nelle aree soggette a vincolo idrogeologico e al 75% nelle aree di frana attiva e quiescente - Art. 1 delle Norme Geologiche di Attuazione.

Negli interventi di demolizione senza ricostruzione occorre l’obbligo di sistemazione dell’area demolita in conformità alle regole campo 17) ed iscrizione della SL nel registro del credito edilizio.

Interventi consentiti
<u>Attività edilizia libera</u> (art. 6, comma 1, D.P.R. 380/2001 e s.m. per le eventuali prescrizioni lett. e-ter): rapporto di permeabilità minima pari al 30 % dei mappali effettivamente interessati dagli interventi; la percentuale minima sale al 40% nelle aree soggette a vincolo idrogeologico e al 75% nelle aree di frana attiva e quiescente (Art. 1 delle Norme Geologiche di Attuazione).
<u>Manutenzione ordinaria</u>: SI
Eventuale disciplina dei mutamenti di destinazione d’uso senza opere edilizie (di cui all’art. 13bis l.r. 16/2008 e s.m.):
<u>Manutenzione straordinaria</u> (art. 3, comma 1, lett. b) D.P.R. 380/2001 e s.m.):
1) Senza frazionamento/accorpamento delle u.i.: Si
2) Con Frazionamento/accorpamento delle u.i.: .: SI negli edifici esistenti, ferma restando la destinazione d’uso esistente e l’introduzione di funzioni ammesse tra le funzioni principali
<u>Restauro e risanamento conservativo</u> (art. 3. Comma 1, lett. c) D.P.R. 380/2001 e s.m.):
1) Senza cambio d’uso: SI
2) Con cambio d’uso compatibile: SI, per modifica della funzione presente verso le funzioni principali previste per l’ambito, anche con modifiche alle strutture
<u>Ristrutturazione edilizia</u> (art. 3, comma 1, lett. d), D.P.R. 380/2001 e s.m.)
1) Modifiche esterne: SI
2) Cambio d’uso con opere edilizie: SI
3) Demolizione e ricostruzione senza incremento volumetrico:
- Con mantenimento della sagoma in presenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.: //
- Con modifica della sagoma e del relativo sedime in assenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.: SI fatta eccezione per gli edifici produttivi o di parti di questi più antichi, in particolare presenti all’interno dell’ambito CO_TUP_01, che rivestono caratteristiche riconducibili all’archeologia industriale</td></tr>
</table>

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

- **Con mantenimento della sagoma originaria in presenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.: //**
- **Senza mantenimento della sagoma in assenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.: SI;** all'interno dell'ambito CO_TUP_01 interventi ammesso ad eccezione che per gli edifici produttivi o di parti di essi più antichi, che rivestono caratteristiche riconducibili all'archeologia industriale

<u>NUOVA COSTRUZIONE</u> (art. 3, comma 1, lett. e), D.P.R. 380/2001 e s.m. ed art. 14 l.r. 16/2008 e s.m.) nel rispetto delle distanze minime di cui alla voce 30 del REC vigente e ai campi 14) e 15)

1) Ampliamento volumetrico di edificio esistente (nota: la volumetria dell'edificio è determinata ai sensi del REC) senza demolizione (non superiore al 20%) : SI 20% - fatta eccezione per l'ambito CO_TUP_03 - solo per le funzioni principali ammesse e con rispetto delle distanze non derogabili, in particolare riferite a:

- distanze da pareti finestrate distanze dai tracciati dell'autostrada
- **Ampliamento planimetrico:** SI con osservanza delle distanze di cui sopra e delle prescrizioni generali
- **Ampliamento planimetrico e altimetrico:** SI con osservanza delle distanze di cui sopra e delle prescrizioni generali e dell'altezza massima delle costruzioni esistenti nell'ambito
- **Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani:** SI con osservanza delle distanze di cui sopra e delle prescrizioni generali e dell'altezza massima delle costruzioni esistenti nell'ambito

<u>Ampliamenti volumetrici di edifici esistenti (nota: la volumetria dell'edificio è determinata ai sensi del REC) stabiliti dal PUC in misura superiore al 20%</u> nel rispetto dei limiti di densità fondiaria massima stabiliti all'art. 10, comma 1, del Regolamento regionale 25 luglio 2017, n. 2, in funzione della tipologia dell'Ambito del PUC:

- **Ambiti CO_TUP_ 01 = Densità territoriale attuale** 0,37 mq/mq **; Densità Fondiaria Massima** 0,45 mq/mq
- **Ambiti CO_TUP_ 02 = Densità territoriale attuale** 0,34 mq/mq **; Densità Fondiaria Massima** 0,45 mq/mq
- **Ambiti CO_TUP_ 03 = Densità territoriale attuale** 0,95 mq/mq **; Densità Fondiaria Massima** 0,95 mq/mq
- **Ambiti CO_TUP_ 04 = Densità territoriale attuale** 0,18 mq/mq **; Densità Fondiaria Massima** 0,25 mq/mq

2) Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione <u>edifici residenziali</u> : max. 25%, di cui: - proprio 20%; - da credito edilizio 5 %

- **Ampliamento planimetrico:** SI con osservanza delle distanze di cui sopra e delle prescrizioni generali
- **Ampliamento planimetrico e altimetrico:** SI con osservanza delle distanze di cui sopra e delle prescrizioni generali e dell'altezza massima delle costruzioni esistenti
- **Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani:** SI con osservanza delle distanze di cui sopra e delle prescrizioni generali e dell'altezza massima delle costruzioni esistenti

3) Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione <u>pertinenze di edifici residenziali</u> max. 21 %, di cui: - proprio 5%; - da credito edilizio: 16%

- **Ampliamento planimetrico:** SI con osservanza delle distanze di cui sopra e delle prescrizioni generali fatta eccezione per l'Ambito CO TUP 03

- **Ampliamento planimetrico e altimetrico:** SI con osservanza delle distanze di cui sopra e delle prescrizioni generali e dell'altezza massima della pertinenza fatta eccezione per l'Ambito CO_TUP_03
- **Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani:** SI con osservanza delle distanze di cui sopra e delle prescrizioni generali e dell'altezza massima della pertinenza fatta eccezione per l'Ambito CO_TUP_03

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

CO_TUP_01 : max. 21%, di cui: - proprio 15 %; - da credito edilizio: 6%
CO_TUP_02 : max. 35%, di cui: - proprio 20 %; - da credito edilizio: 15 %
CO_TUP_03 : non è ammesso ampliamento in ragione della conformazione e delle dimensioni dell'Ambito del lotto e delle distanze da rispettare (Ferrovia – Autostrada – edifici residenziali)
CO_TUP_04: max. 35%, di cui: - proprio 20 %; - da credito edilizio: 15 %

- **Ampliamento planimetrico:** SI con osservanza delle distanze di cui sopra e delle prescrizioni generali
- **Ampliamento planimetrico e altimetrico:** SI con osservanza delle distanze di cui sopra e delle prescrizioni generali e dell'altezza massima delle costruzioni esistenti
- **Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani:** SI con osservanza delle distanze di cui sopra e delle prescrizioni generali e dell'altezza massima delle costruzioni esistenti

Gli incrementi volumetrici di edifici esistenti (nota: la volumetria dell'edificio è determinata ai sensi del REC) relativi agli interventi di ricostruzione di seguito indicati, sono stabiliti nel rispetto dei limiti di densità fondiaria massima stabiliti all'art. 10, comma 1, del Regolamento regionale 25 luglio 2017, n. 2, in funzione della tipologia dell'Ambito del PUC:

- **Ambiti CO_TUP_ 01 = Densità territoriale attuale** 0,37 mq/mq **; Densità Fondiaria Massima** 0,45 mq/mq
- **Ambiti CO_TUP_ 02 = Densità territoriale attuale** 0,34 mq/mq **; Densità Fondiaria Massima** 0,45 mq/mq
- **Ambiti CO_TUP_ 03 = Densità territoriale attuale** 0,95 mq/mq **; Densità Fondiaria Massima** 0,95 mq/mq
- **Ambiti CO_TUP_ 04 = Densità territoriale attuale** 0,18 mq/mq **; Densità Fondiaria Massima** 0,25 mq/mq

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

- **Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con eguale volumetria (spostamento dell'edificio nel lotto):** SI
- **Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con incremento volumetrico** max. 35% di cui:
  - proprio 20 %; - da credito edilizio 15 %;
- **Ricostruzione dell'edificio esistente da demolire in altro lotto nello stesso Ambito:**
  a) trasferimento di volumetria demolita nello stesso Ambito urbanistico con incremento max 35 % di cui:
  - proprio 20 %; - da credito edilizio 15 %;
  b) trasferimento di volumetria da altro Ambito urbanistico con incremento NO

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

	- **Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con eguale volumetria (spostamento dell'edificio nel lotto):** SI - **Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con incremento volumetrico max. 35 % di cui:** **- proprio 20 %; -da credito edilizio 15%;** - **Ricostruzione dell'edificio esistente da demolire in altro lotto nello stesso Ambito:** **a) trasferimento di volumetria demolita dallo stesso Ambito urbanistico con incremento** max 40 % di cui: - proprio 20 %; - da credito edilizio 20 %; **b) trasferimento di volumetria demolita da altro Ambito urbanistico con incremento** max 35 % di cui: - proprio 15 %; - da credito edilizio 20 %; proveniente da tutti gli ambiti a connotazione produttiva, oppure da edifici produttivi demoliti presenti in altri ambiti; solo per gli edifici produttivi provenienti dagli Ambiti RQ_TPRA è ammessa la percentuale di incremento stabilita nella relativa scheda. **7) Costruzione di nuovi edifici (indicare i parametri urbanistici in funzione della destinazione d'uso e della modalità di intervento p.c.c./p.c.):** NO **8) Ristrutturazione urbanistica (indicare i parametri urbanistici come per la voce 7 e le eventuali prescrizioni progettuali e prestazionali):** SI CO_TUP 03 - i parametri saranno definiti in sede di formazione di un PUO obbligatorio, fermo restando il rispetto dell'altezza massima esistente e le distanze di legge
8 - Disciplina recupero sottotetti (art. 2 l.r. 24/2001 e s.m.)	**Individuazione delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali degli edifici e delle coperture ammesse:** - Edifici: si rimanda all'art. 22bis delle Norme Generali - **Coperture:** a falda, a capanna, a padiglione
	Dotazioni funzionali minime per la realizzazione di unità immobiliari superiori al doppio di quelle esistenti: 4 mq/abitante (1 ab.= 25 mq)
	Per Ambiti relativi a centri storici; individuazione delle porzioni ove è ammissibile il recupero dei sottotetti con modifiche dell'altezza di colmo e di gronda: non pertinente
	Altezza max. consentita per innalzamento del colmo e della gronda: 1,00 m
	Percentuale di ampliamento volumetrico nel caso di modifica dell'altezza di colmo e della linea di gronda: 20% (max. 20%)
	Tipologia costruttiva ammessa per le aperture a filo falda: finestre complanari alla falda di superficie non superiore al 10% della singola falda a condizione che sia mantenuta la continuità di ogni falda per almeno 1 m di profondità
	Dimensione degli abbaini: massima emergenza degli abbaini dalle falde non superiore a 1,20 m, le linee di colmo degli abbaini non devono superare le linee di colmo del tetto e deve essere mantenuta la continuità di ogni falda per almeno 1 m di profondità
	Tipologia costruttiva dei terrazzi: devono rispettare gli assi delle bucature di facciata, i parapetti non devono emergere dalla linea di falda, dimensione massima 1,50 m x2,50 m
	Eventuali requisiti di prestazione energetica: come da normativa vigente
	Per gli interventi di recupero di volumi o superfici diversi dai sottotetti, indicare se si tratta di: - **Intervento ammesso:** sì nel rispetto dell'art. 22bis delle Norme Generali - **Intervento non ammesso:** non pertinente
9 - Disciplina della quantificazione della superficie accessoria (Art. 67, c.1, l.r.16/2008 e s.m.)	**Superficie accessoria realizzabile** 45% della SU per i soli edifici residenziali
10 – Disciplina delle pertinenze (staccate	**Volume chiuso max 45 mc (**non superiore al 20% del volume dell'edificio principale e comunque non eccedente 45 mc per unità abitativa)

dall'edificio principale ai sensi dell'art. 17 l.r. 16/2008 e s.m.)	**Parametri edilizi:** - **Altezza** max 3,00 m; - **Superficie coperta** max. 18 mq; - **Distanza max. dall'edificio principale:** 15 m; - **Caratteristiche costruttive:** • copertura a falde inclinate, o a falda unica se addossata a muro di fascia, con inclinazione superiore al 35% ed inferiore al 60% • manto di copertura in tegole marsigliesi o coppi rossi • struttura portante sono ammesse strutture di tipo tradizionale (c.a., in muratura, in legno, metallica) o prefabbricate • tamponamenti in muratura intonacata / in pietra a vista / in tavole di legno rifinite con solo impregnante scuro serramenti ciechi in legno o grata lineare e regolare
11 – Disciplina degli impianti e locali tecnologici negli Ambiti con funzione produttiva (industria, direzionale, commerciale, rimessaggi)	All'interno degli ambiti CO TUP e per gli edifici a carattere produttivo artigianale è ammessa la realizzazione di strutture, impianti e locali tecnici (centrali elettriche, di cogenerazione, termiche, ecc); tali manufatti devono essere preferibilmente realizzati all'interno dei fabbricati esistenti o laddove tecnologicamente possibile in locali interrati, nei limiti dimensionali tali da soddisfare le esigenze dimostrate per la conduzione dell'impianto e dell'attività.
12 – Disciplina dei parcheggi privati (art. 19 e art. 13, comma 1, lett. f), della l.r. 16/2008 e s.m.)	**Parcheggi privati pertinenziali per interventi sugli edifici esistenti (art. 19, comma 6, l.r. 16/2008 e s.m.):** **Per gli interventi che comportino:** **Aumento della superficie utile dell'edificio o delle singole unità immobiliari: dotazione** di un parcheggio di 12,50 mq. per ogni unità immobiliare nuova; laddove non sia possibile reperire tale dotazione è ammessa la corresponsione al Comune di una somma equivalente al valore medio di mercato predeterminato dal Comune e da destinare alla realizzazione di opere di urbanizzazione **Mutamento di destinazione d'uso degli immobili (nel caso in cui il fabbricato oggetto della sostituzione edilizia non sia già dotato di parcheggi e comunque in caso di incremento del carico urbanistico di cui all'art. 38 c. 1 L.R. 16/08 e s.m.i.):** **nella misura minima di:** ● edifici per negozi di superficie netta di vendita minore o uguale di mq. 150: mq. 1 ogni mq. 10 di superficie utile*; ● edifici per negozi di superficie netta di vendita superiore a mq. 150 fino a mq 1500 (Medie Strutture di Vendita): Superficie di Vendita SV = Superficie Agibile SAg x 0.80 **Dotazione minima = 1 posto auto ogni 26 mq di Superficie a Parcheggio SP in caso di parcheggi a raso** **Dotazione minima = 1 posto auto ogni 28 mq di Superficie a Parcheggio SP in caso di parcheggi in struttura** ALIMENTARI Superficie a Parcheggio SP per strutture 150 mq < SV < 800 mq $SP_{150\,mq < SV < 600\,mq} = SV \times 1.50$ mq Superficie a Parcheggio SP per strutture 801 mq < SV < 1500 mq $SP_{801\,mq < SV < 1500\,mq} = SV \times 2.50$ mq NON ALIMENTARI Superficie a Parcheggio SP per strutture SV>150 mq SP = SV x 0.75 mq NON ALIMENTARI SPECIALI Per qualsiasi superficie fino a 1500 mq di SV SP = SV x 0.40 mq ● attività produttive, artigianali e direzionali: mq. 1 ogni 2 mq di SU

	● destinazione residenziale: 35 mq ogni 100 mq SU; *laddove non sia possibile reperire tale dotazione è ammessa la corresponsione al Comune di una somma equivalente al valore medio di mercato predeterminato dal Comune e da destinare alla realizzazione di opere di urbanizzazione **Sostituzione edilizia dell'immobile originario (ai sensi dell'art. 14 L.R. 16/08): vedi** punti 1) e 2) nel caso in cui il fabbricato oggetto della sostituzione edilizia non sia già dotato di parcheggi **Caratteristiche costruttive:** - nel caso di parcheggio a raso deve essere realizzato mantenendo la permeabilità del terreno - nel caso di parcheggio in struttura fuori terra vedi disciplina punto 10) pertinenze e succ.vo punto 14) - nel caso di parcheggio in interrato obbligo di mantenere la struttura entro il profilo naturale del terreno con discostamento massimo del 5%, con unico varco di accesso e copertura a verde
	Parcheggi privati pertinenziali negli interventi di nuova costruzione residenziale: **35 mq ogni 100 mq di SU (superficie utile)** **Caratteristiche costruttive:** vedi precedente punto 4)
	Parcheggi privati pertinenziali negli interventi di nuova costruzione non residenziale: vedi punto 2) **Caratteristiche costruttive: vedi** precedente punto 4)
	Parcheggi privati non pertinenziali: **Parametri dimensionali:** da definirsi in sede di predisposizione di progetto **Caratteristiche costruttive:** vedi precedente punto 4) In tutti i casi sopra indicati, la percorrenza massima pedonale tra gli edifici ed i relativi parcheggi come sopra dovuti, non può essere superiore a 500 m.
13 - Incrementi volumetrico per risparmio energetico (art. 67, c.3, l.r. 16/2008 e s.m.)	È riconosciuto un bonus volumetrico pari al 5% dell'esistente, come stabilito dal D Lgs n. 28/2011, art. 12, nel caso di progetti di nuova costruzione per ampliamento di cui sopra, o di ristrutturazione edilizia integrale che assicurino copertura dei consumi di calore, elettricità e raffrescamento in misura superiore valori minimi obbligatori di legge nei seguenti termini: **1) Nuova costruzione per ampliamento:** percentuale da conseguire pari ad almeno il 30 % in più del minimo di legge (50 % dei consumi) **2) ristrutturazione edilizia integrale:** percentuale da conseguire pari ad almeno il 30 % in più del minimo di legge (50 % dei consumi)
14 - Distanze tra gli edifici (art. 18 l.r. 16/2008 e s.m. e art. 11 R.R. 2/2017)	**Distanza da mantenere, misurata come indicato al punto 30 del Regolamento Edilizio Comunale, per gli interventi ammessi nell' Ambito comportanti incremento volumetrico e nuova costruzione:** **DF - Distanza tra pareti finestrate** = 10.00 m. **DC - Distanze dai confini =** 5,00 m. È ammessa la costruzione in aderenza al confine di proprietà se preesiste parete o porzione di parete in aderenza senza finestra, o in base a presentazione di progetto unitario per i fabbricati da realizzare in aderenza. È ammessa deroga alla distanza minima dei fabbricati dai confini di proprietà previo accordo tra le parti e nel rispetto delle disposizioni dettate in materia dal Codice Civile.

15 – Distanze delle costruzioni dalle strade (art. 12 R.R. 2/2017)	**DS – Distanze dalle strade** = 5.00 m.
16 – Asservimenti pregressi (art. 71 l.r. 16/2008 e s.m.)	Non è consentito l'asservimento di superfici già asservite a costruzioni
17 – Regole per la qualità progettuale degli interventi.	**Norme di intervento relative alle tipologie edilizie e costruttive, ai materiali tipici da utilizzare per la ricostruzione dei fabbricati, per gli ampliamenti di quelli esistenti, per la sistemazione degli spazi aperti, per costruzione di strade e percorsi pedonali ed alle altre opere edilizie di specifico interesse locale:** • **INTERVENTI CON DESTINAZIONE PRODUTTIVA – ARTIGIANALE – COMMERCIALE:** Gli interventi sugli edifici esistenti a destinazione produttiva devono rispettare le caratteristiche tipologiche, costruttive, di finiture esterne proprie ed originarie del fabbricato oggetto dell'intervento, migliorando però quegli aspetti che determinano situazioni di disordine e di scarsa qualità Gli interventi da attuarsi sugli edifici interni all'ambito CO_TUP 01 dovranno corredare i progetti sia di ampliamento sia di nuova costruzione di un apposito elaborato di indagini al fine di impostare le relative progettazioni sulla salvaguardia delle peculiarità tipologiche ed architettoniche degli edifici produttivi storici al fine del loro mantenimento. **STRUTTURE:** sia per gli ampliamenti che le ricostruzioni sono ammesse strutture portanti in calcestruzzo armato, metallica, in legno lamellare o prefabbricate e rivestimento tradizionale o prefabbricato; **FINITURE ESTERNE**: le fronti degli edifici devono essere intonacate e tinteggiate con colori nella gamma delle terre, anche con porzioni che riprendono i colori sociali delle attività imprenditoriali se adeguatamente inserite nell'intorno. È vietato l'uso di vetroresina, plastica ondulata, metallo anodizzato e materiali affini e/o similari. - serramenti esterni: sono ammessi varchi carrabili con portelloni avvolgibili o ripiegabili verticalmente; - bucature: devono essere disposte in modo armonico su ogni prospetto, con asse di specularità sui fronti principali, di ampiezza funzionale alle esigenze d'uso della costruzione a destinazione artigianale e commerciale; **CONFORMAZIONE DELLA COPERTURA**: piane, a falde inclinate con timpani in facciata, a shade; è ammesso il mantenimento delle coperture ad arco laddove già esistenti. **BALCONI**: non ammessi **TETTOIE E PENSILINE** Ammesse, da realizzarsi in struttura metallica **INSEGNE E TENDE IN EDIFICI** È consentita l'installazione di insegne per le attività operanti a carattere artigianale che commerciale, che dovranno essere di materiale, tipologia e dimensioni appropriate all'uso **ARREDI DEGLI SPAZI ESTERNI** gazebo e pergolati: in struttura metallica senza copertura continua ad eccezione di tende o rampicanti, per il riparo dal sole di automezzi e persone

	SISTEMAZIONE DELLE AREE LIBERE DA EDIFICI Le aree scoperte, non destinate a percorso di accesso, a piazzale di manovra o a parcheggio, devono essere sistemate a verde. Devono essere realizzate opere di regimazione e smaltimento delle acque meteoriche. Le aree scoperte degli accessi carrabili e dei parcheggi all'aperto: sistemate con modificazioni del profilo preesistente non superiori a 1,00 m. e pavimentate in asfalto, cemento, autobloccanti, lastricatura, cotto, ghiaietto, terreno naturale. Gli spazi esterni possono essere utilizzati per il deposito di materiale d'uso o di produzione purché ne sia protetta la visuale dagli spazi pubblici mediante un'adeguata schermatura a verde. Le recinzioni non devono compromettere la visuale libera del paesaggio: devono essere di forma semplice in struttura metallica, possono posare su muretti bassi dell'altezza massima di mt 1.00 con soprastante elemento a giorno. Riqualificazione e integrazione dell'assetto vegetazionale del versante al contorno delle aree interessate dagli interventi di nuova costruzione; **MOVIMENTI DI TERRA** Non sono ammessi interventi di modificazione del profilo del terreno preesistente con scostamenti superiori a 1,50 m. Devono essere curati i raccordi al terreno circostante e non interrotti i percorsi pedonali esistenti. Particolare attenzione dovrà essere posta alla salvaguardia delle alberature di medio ed alto fusto presenti che ove dovessero essere rimosse per esigenze fitologiche dovranno essere oggetto di sostituzione all'interno dell'ambito ai fini della compensazione dei valori d'immagine paesaggistica presenti. **TIPOLOGIE EDILIZIE da adottarsi nei casi di costruzione nuovi edifici autonomi** Esempi presenti sul territorio di Ronco Scrivia o con caratteristiche ritenute idonee a cui riferirsi nel caso della Ristrutturazione urbanistica o della riqualificazione edilizia integrale che comporti la totale demolizione dell'edifico esistente     • **INTERVENTI CON DESTINAZIONE RESIDENZIALE e RELATIVE AREE ESTERNE DI PERTINENZA** **Gli interventi sugli edifici esistenti** a destinazione residenziale devono rispettare le caratteristiche tipologiche, costruttive, di finiture esterne proprie ed originarie del fabbricato oggetto dell'intervento **Caratteristiche costruttive: vedi campo 17) Ambiti RQ - TE**
18 – Disciplina geologica e microzonazione sismica	Tutti i sub ambiti non sono soggetti a limitazioni di cui agli ARTT 10-11-12-13-14-15 delle Norme Geologiche di Attuazione.
19 – Misure di mitigazione ambientale	**Elementi di mitigazione degli interventi derivanti dalla sintesi del Rapporto Ambientale**:

indicate nel Rapporto ambientale, nell'eventuale Rapporto di Incidenza e derivanti dagli esiti delle pronunce ambientali.	Gli ambiti CO_TUP non sono interessati dalla RER o da elementi della Biodiversità - Per gli interventi ricadenti in Ambiti CO-TUP prossimi al tracciato autostradale è da prevedersi: * ove gli interventi ricadano nella fascia acustica di tipo "A" (fascia di pertinenza acustica pari a m. 100 – Allegato I DPR 142 del 30.03.2004) deve essere predisposto apposito studio acustico (clima acustico del ricettore) in applicazione delle normative di riferimento (D.P.C.M. 5 dicembre 1997 - DPR 18 novembre 1998, n. 459 ecc…)" * ai margini dell'ambito interessato è sempre ammessa la realizzazione delle opere di mitigazione acustica come previste dai progetti definiti dalla Società Autostrade in via di approvazione definitiva.
20 – Disciplina per il controllo dell'urbanizzazione in presenza di stabilimenti soggetti alle disposizioni del D.Lgs. 105/2015 (Rischio di incidente rilevante)	**NON PERTINENTE,** in quanto gli areali dell'ambito CO_TUP non sono interessati né dalla presenza, né dalla vicinanza a stabilimenti caratterizzati da Rischio di Incidente Rilevante
21 – Modalità di attuazione degli interventi (artt. 48, 49 l.r. 36/1997 e s.m.)	**Tipo di Intervento:** **Permesso di costruire convenzionato:** per gli interventi di nuova costruzione previsti all'interno degli ambiti secondo i parametri di cui al campo 7) comportanti aumento dell'UCU e con applicazione dei parametri di cui al campo 22; in tali casi dovrà essere predisposto un Atto Unilaterale d'Obbligo corredato della Convenzione Attuativa avente i contenuti indicati all'art. 33, punto 1) nel caso di destinazione residenziale , punto 2) per le attività produttive e commerciai, delle Norme Generali del PUC. **Titolo diretto :** per gli interventi che non comportano nuova costruzione con aumento dell'UCU (produttivo o residenziale), che quindi non sono soggette alla realizzazione di dotazioni territoriali **PUO :** nei casi in cui siano previsti interventi di Ristrutturazione Urbanistica e riqualificazione integrale, con previsione di demolizione totale e ricostruzione delle superfici/volumetrie complessivamente ammesse in applicazione dei parametri di cui al precedente campo 7), è facoltà di da predisporsi in attuazione di quanto indicato alla l.r. 36/1007 e sm, art. 50
22 - Dotazioni territoriali obbligatorie per interventi soggetti ad obbligo di convenzione urbanistica/atto unilaterale d'obbligo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione (R.R. 25 luglio 2017 n. 2, art. 5)	Nuove dotazioni territoriali devono prevedersi per gli interventi disciplinati al precedente punto 7 : ▪ Mutamento di destinazione d'uso con aumento dell'UCU esistente ▪ Nuova costruzione con aumento dell'UCU esistente Le nuove dotazioni territoriali devono essere quantificate applicando il parametro minimo di 18 MQ/UCU, mentre le specifiche tipologie sono da definirsi caso per caso in accordo con la Civica Amministrazione potendosi ammettere il ricorso alla monetizzazione nel caso di inidoneità delle aree interessate dagli interventi alla localizzazione di funzioni pubbliche, in applicazione di quanto disposto all'art. delle Norme Generali del PUC con correlata destinazione delle monetizzazione all'opera pubblica individuata ed approvata dal Comune.
23 – Interventi infrastrutturali e per dotazioni territoriali obbligatorie od aggiuntive in corso di realizzazione che interessano l'Ambito che il PUC conferma	NON PRESENTI
24– Quota di fabbisogno abitativo di residenza primaria da soddisfare nell'Ambito e la quota di superficie	NON PREVISTO

eventualmente da riservare alla realizzazione di ERS	
25 – Elementi di flessibilità della disciplina urbanistico-edilizia dell'Ambito (art. 28, comma 4, l.r. 36/1997 e s.m.)	**Individuazione limiti di flessibilità per attuazione della disciplina dell'Ambito non incidenti sul carico insediativo e sul fabbisogno di dotazioni territoriali consistenti in indicazioni alternative relative a:** **1) perimetro dell'Ambito e dei SUB Ambiti :** flessibilità ammessa in sede di redazione dei progetti sino ad un massimo di 5 m. per allineamento dei limiti delle particelle catastali **2) disciplina urbanistico-edilizia degli interventi ammessi:** NO **3) caratteristiche tipologico, formali e costruttive:** NO **4) disciplina geologica (richiamo delle indicazioni di flessibilità contenute nella normativa geologica del PUC):** NO **5) fabbisogno abitativo residenza primaria ed eventuali quote di superficie da riservare a ERS o a edilizia convenzionata:** // **6) localizzazione e tipologia di servizi e infrastrutture:** non pertinente in quanto la localizzazione e la tipologia dei servizi eventualmente necessari è da definirsi in sede di presentazione del progetto di concerto con la Civica Amministrazione alla luce delle reali esigenze dell'ambito interessato dall'intervento **7) aree e casi soggetti a titolo edilizio convenzionato:** NO
26 – Assorbimento di SUA/PUO vigenti ed in corso di attuazione ricadenti nell'Ambito (numerazione ed identificazione del relativo perimetro)	//

AMBITI DI COMPLETAMENTO DEI TESSUTI EDIFICATI – CO TE

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

Sigla Ambito: CO_TE

COMPLETAMENTO

Localizzazione territoriale dell'Ambito: aree di fondovalle del Capoluogo, di Borgo Fornari, di località Cascine e di località Panigasse e nelle aree di prima risalita, localizzate prevalentemente lungo il Torrente Scrivia ed il Rio Traversa.

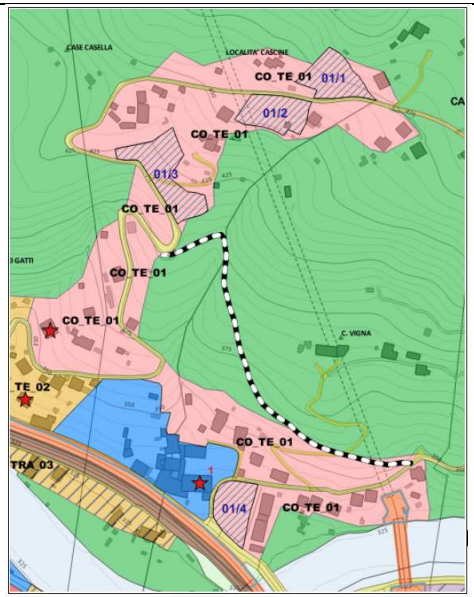
Descrizione sintetica: l'ambito interessa territori caratterizzati dalla presenza di tessuti edificati a prevalente destinazione residenziale, ancora suscettibili di nuova edificazione di completamento dell'esistente sempre per destinazione prevalente residenziale; si tratta di areali che non hanno ancora assunto un assetto definitivo, collocati in contesti privi di criticità e rischi di varia natura, e non caratterizzati da particolari valori paesaggistici, storici e ambientali da salvaguardare; gli areali così individuati hanno densità territoriale non inferiore a 0,20 mq/mq per gli usi residenziali. Sul territorio comunale sono presenti n.5 ambiti CO_TE all'interno dei quali sono perimetrati i sub ambiti che per proprie caratteristiche sono suscettibili di nuova edificazione previa applicazione dell'indice edificatorio di volta in volta individuato.

Superficie territoriale complessiva dell'Ambito CO TE: 283.000 mq.
Densità territoriale esistente al momento dell'adozione del PUC: DT media 0,22 mq/mq

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

Individuazione ed articolazione dei 5 Ambiti CO_TE:

CO_TE 01 - località Cascine
Superficie territoriale: 62.430 mq
Superficie lorda edifici esistenti : 14. 454 mq
Densità territoriale esistente: 0,23 mq/mq [> 0,20]
Superficie fondiaria: 55.585 mq
Superficie coperta: 5.933 mq
Densità fondiaria esistente: 0,11 mq/mq [< 1,42]
Presenza di SUB AMBITI:
SUB Ambiti CO_TE 01/1
SUB Ambiti CO_TE 01/2
SUB Ambiti CO_TE 01/3
SUB Ambiti CO_TE 01/4



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

Zona tipo *C*

CO_TE 02 - Capoluogo - Mereta

Superficie territoriale: 100.150 mq
Superficie lorda edifici esistenti : 22.308 mq
Densità territoriale esistente: 0,22 mq/mq [> 0,20]
Superficie fondiaria esistente : 90.988
Superficie coperta: 9.162 mq
Densità fondiaria esistente: 0,10 mq/mq [< 1,42]
Presenza di **SUB AMBITI**:

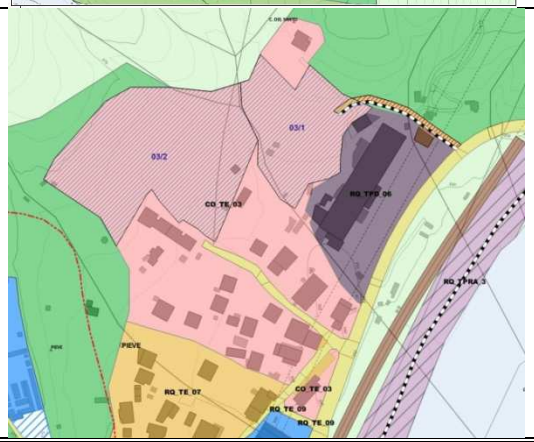
SUB Ambiti CO_TE 02/1
Superficie sub ambito: 18.900 mq
SUB Ambiti CO_TE 02/2
Superficie sub ambito: 4.558 mq



CO_TE 03 - Frazione Borgo Fornari - Pieve

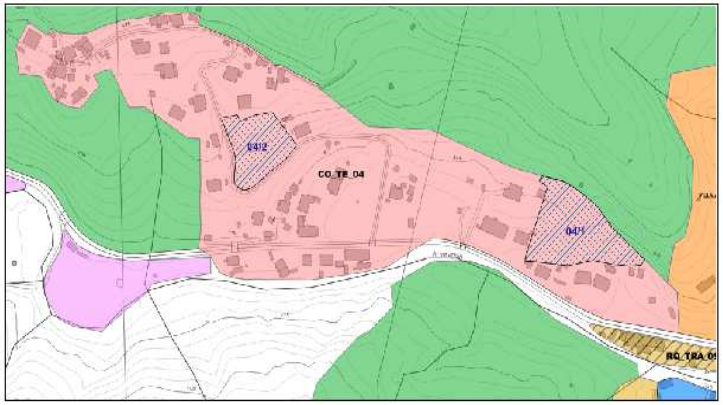
Superficie territoriale: 39.584 mq
Superficie lorda edifici esistenti : 11.208 mq
Densità territoriale esistente: 0,28 mq/mq [> 0,20]
Superficie fondiaria: 35.352 mq
Superfici coperta: 4.232 mq
Densità fondiaria esistente: 0,12 mq/mq [< 1,42]
Presenza di **SUB AMBITI:**

SUB Ambiti CO_TE 03/1
Superficie territoriale: 6.526 mq
SUB Ambiti CO_TE 03/2
Superficie territoriale: 13.441 mq



CO_TE 04 - località Panigasse

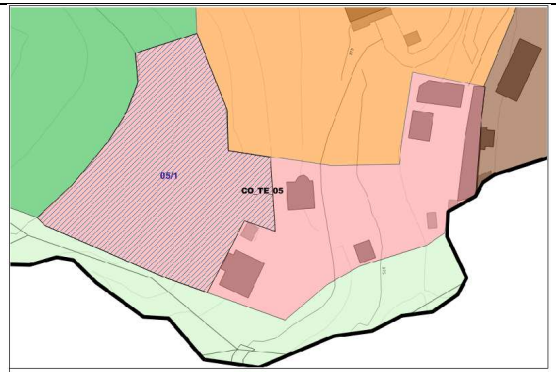
Superficie territoriale: 74.373 mq
Superficie lorda edifici esistenti : 18.454 mq
Densità territoriale esistente: 0,25 mq/mq [> 0,20]
Superficie fondiaria: 66.090 mq
Superficie coperta: 8.283 mq
Densità fondiaria esistente: 0,12 mq/mq [< 1,42]
Presenza di **SUB AMBITI:**
SUB Ambiti CO_TE 04/1
Superficie territoriale: 5.892 mq
SUB Ambiti CO_TE 04/2
Superficie territoriale: 3.450 mq



CO_TE 05 - frazione Borgo Fornari - Ranfagneo

Superficie territoriale: 7.269 mq
Superficie lorda edifici esistenti : 1.584 mq
Densità territoriale esistente: 0,20 mq/mq [= 0,20]
Superficie fondiaria: 6.772
Superficie coperta: 497 mq
Densità fondiaria esistente: 0,07 [< 1,42]
Presenza di **SUB AMBITI:**
SUB Ambiti CO_TE 01/1
Superficie territoriale: 3.707 mq

(Nota: si ripropone all'interno del sub ambito la soluzione progettuale già approvata con un precedente SUA, reso attuativo in Conferenza dei Servizi del 2010, ma non attuato)



2 - Vincoli e servitù operanti sull'Ambito:

Paesaggistico - monumentale: solo alcune aree degli Ambiti CO_TE per presenza del bosco
Piano di Bacino - VBP: frana quiescente in parte marginale dell'ambito CO_TE 04 (non sono interessati i sub ambiti di nuova edificazione) ;
fascia esondazione pericolosità elevata Eb: parte dell'ambito CO_TE 04 (non sono interessati i sub ambiti di nuova edificazione);
Idrogeologico : ne sono interessati i CO_TE 02 / 03 / 04 / 05 e solo parzialmente il CO_TE 01
ZSC: **NON PRESENTE**
Rispetto Cimiteriale: NON PRESENTE
Rispetto Autostradale : parzialmente per il CO_TE di Mereta
Rispetto Ferroviario (DPR 753/1980): **NON PRESENTE**
Rispetto Elettrodotto : parzialmente per i CO_TE nn. 01 - 03 - 04
Rispetto Tutela assoluta acquiferi : NON PRESENTE

3 - Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico regionale - P.T.C.P.

- **Regime Normativo del Livello Territoriale :** Ambito territoriale n. 58 - MODIFICABILITA'
- **Regime Normativo del Livello Locale - Assetto insediativo :**
  - Insediamenti Diffusi in regime normativo di Consolidamento (ID-CO);
  - Insediamenti Diffusi in regime normativo Modificabilità di tipo A **(ID-MO-A)**;
  - Insediamenti Sparsi un regime normativo di Mantenimento **(IS-MA)** per l'ambito CO-TE 05 (sub ambito CO TE 05/1) per il quale si ripropongono le previsioni (con riferimento alla potenzialità edificatoria ed alla localizzazione) del Piano Particolareggiato approvato nel 2010

Nel dettaglio dei 5 Ambiti: **CO_TE 01 - località Cascine :** ID-CO
CO_TE 02 - Capoluogo - Mereta : ID-CO
CO_TE 03 - Frazione Borgo Fornari - Pieve : ID-MO-A
CO_TE 04 - località Panigasse: ID-MO-A
CO_TE 05 - frazione Borgo Fornari - Ranfagneo: IS-MA

Proposte di modifica del PTCP - Livello Locale - Assetto Insediativo:
in ragione delle caratteristiche già attuali dei siti individuati come Ambiti di Completamento si propone l'introduzione delle seguenti modifiche, rappresentate graficamente sulle tavole n. _____:

1) CO_TE 01 - località Cascine: per una porzione di territorio più prossima al fondovalle **modifica in TU** (ID-CO), in continuità con le aree contermini che appartengono ad altri Ambiti per i quali si richiede analoga variante;

2) CO_TE 03 - **frazione Borgo Fornari - Pieve**: per una porzione dell'ambito, più prossima al fondovalle e caratterizzata dalla presenza di una più fitta edificazione diversificata per tipologie (residenze - servizi - produttivo), **modifica in TU** (ID-MO-A); la restante parte dell'ambito **modifica in ID CO** (ID-MO-A), in continuità con le aree contermini che appartengono ad altri Ambiti per i quali si richiede analoga variante;

3) CO_TE_4 - **località Panigasse**: per l'intero ambito **modifica in ID CO** (ID-MO-A) in continuità con le aree contermini che appartengono ad altri Ambiti per i quali si richiede analoga variante.

4 - Altri Piani territoriali regionali/CMGE/Parchi regimi normativi con efficacia prescrittiva operanti sull'Ambito:
Adiacenza a Strade di competenza metropolitana : Ambito CO_TE 04 - Panigasse - limitrofo alla SP. n. 7 della Castagnola ; Ambito CO_TE 02 - Capoluogo - Mereta limitrofo alla SP. 53 di Bastia: in tali casi sono da applicarsi le disposizioni di cui all'art. 14 delle Norme di Attuazione del PTC della Città Metropolitana di Genova trattandosi di "***Norma con valor di immediata prevalenza***"
Ambito fluviale (Scrivia) - Sistema del verde ex art. 11 delle Norme del PTC (efficacia prescrittiva).

5 - Disciplina delle destinazioni d'uso (Art. 13 l.r. 16/2008 e s.m.)	**Categorie funzionali art.13, comma 1 l.r. 16/2008 e s.m. (richiamo normativo)**	**Funzioni principali previste**	**Funzioni complementari previste:**	**Eventuali limitazioni di cui all'art. 13, comma 2, l.r. 16/2008 e s.m.**	
				Per utilizzi all'interno della stessa categoria comma 1	**Per assicurare la compatibilità degli interventi con la normativa di tutela dell'ambiente**
	qq) residenza **rr) turistico-ricettiva** **ss) produttiva e direzionale** **tt) commerciale** **uu) rurale** **vv) autorimesse e rimessaggi** **ww) servizi**	Residenza			
		Turistico - ricettiva			Escluse strutture ricettive all'aria aperta
		Produttiva e Direzionale		Solo artigianato di produzione di beni e servizi e direzionale	Escluse tutte le altre attività dell'art. 13, c. 1 lett. c della l.r. 16/2008 e sm.
		Commerciale		Solo esercizi di vicinato	
		Autorimesse		Solo autorimesse, box e parcheggi	Esclusi i rimessaggi e depositi all'aperto
		Servizi		Esclusi servizi speciali per le installazioni logistiche del trasporto pubblico, i macelli pubblici	

<table>
<tr><td></td><td colspan="2">Disciplina transitoria delle destinazioni d’uso esistenti in contrasto con quelle ammesse dal PUC:
Per eventuali destinazioni d’uso oggi esistenti in contrasto con le funzioni principali ammesse è consentita la sola attività di manutenzione ordinaria e straordinaria senza ampliamento; in occasione della dismissione le destinazioni d’uso devono essere convertite nelle destinazioni d’uso ammesse.</td></tr>
<tr><td>6 – Disciplina degli edifici di pregio da conservare (Localizzazione sulla Tavola di Struttura del PUC ovvero mediante descrizione del profilo caratterizzante)</td><td>Disciplina degli edifici <u>urbani</u> di pregio:
all’interno dell’Ambito CO_TE 01 è presente un edificio così individuato per le proprie caratteristiche tipologiche, architettoniche e costruttive, di seguito denominato e individuato nella Tavola n. 5 della Struttura:

<u>Ambito CO TE 01</u>
n. 6 – Villa B. Cambiagio

Modalità di intervento: gli interventi ammessi e le relative modalità sono indicati nella SCHEDA individuata con stessa numerazione nell’ELABORATO - Edifici di pregio da conservare, parte integrante delle presenti Norme

Elementi descrittivi del profilo caratterizzante: si rimanda sempre ai contenuti dettagliati nella SCHEDA riferita all’edificio e contenuta nell’ELABORATO - Edifici di pregio da conservare, parte integrante delle presenti Norme.</td><td>Disciplina degli edifici <u>rurali</u> di pregio se presenti nell’Ambito: NON PERTINENTE

Modalità di intervento: NON PERTINENTE
Elementi descrittivi del profilo caratterizzante: NON PERTINENTE</td></tr>
<tr><td rowspan="5">7 - Disciplina degli interventi edilizi sugli edifici e sulle aree edificabili (Art. 3 D.P.R. 380/2001 e s.m. e l.r. 16/2008 e s.m.)</td><td colspan="2">Prescrizioni generali:
Negli li interventi di ristrutturazione edilizia e di nuova costruzione non è ammessa la funzione produttiva;
Gli interventi ammessi nelle aree interessate da criticità idro-geomorfologiche come evidenziate nelle Tavola n. 9 e n. 12 della Struttura, sono disciplinati dagli artt. 3, 4 e 5 delle Norme Geologiche di attuazione del PUC.
Va osservato il Rapporto di permeabilità minima che deve essere in generale pari al 30 % dei mappali effettivamente interessati dagli interventi; la percentuale minima sale al 40% nelle aree soggette a vincolo idrogeologico e al 75% nelle aree di frana attiva e quiescente - Art. 1 delle Norme Geologiche di Attuazione.

Negli interventi di demolizione senza ricostruzione occorre l’obbligo di sistemazione dell’area demolita in conformità alle regole campo 17) ed iscrizione della SL nel registro del credito edilizio.</td></tr>
<tr><td colspan="2">Interventi consentiti</td></tr>
<tr><td colspan="2"><u>Attività edilizia libera</u> (art. 6, comma 1, D.P.R. 380/2001 e s.m. per le eventuali prescrizioni lett. e-ter): rapporto di permeabilità minima pari al 30 % dei mappali effettivamente interessati dagli interventi; la percentuale minima sale al 40% nelle aree soggette a vincolo idrogeologico e al 75% nelle aree di frana attiva e quiescente (Art. 1 delle Norme Geologiche di Attuazione).</td></tr>
<tr><td colspan="2"><u>Manutenzione ordinaria</u>: SI</td></tr>
<tr><td colspan="2">Eventuale disciplina dei mutamenti di destinazione d’uso senza opere edilizie (di cui art. 13bis l.r. 16/2008 e s.m.):
SI, solo per la localizzazione delle funzioni principali ammesse.
Per la destinazione commerciale (vicinato) solo se localizzata ai piani terra nei fabbricati esistenti prossimi alle viabilità pubbliche;</td></tr>
<tr><td colspan="2"><u>Manutenzione straordinaria</u> (art. 3, comma 1, lett. b) D.P.R. 380/2001 e s.m.): SI
1) Senza Frazionamento / accorpamento delle u.i : SI
2) Frazionamento e/o accorpamento delle u.i.: SI negli edifici esistenti, ferma restando la destinazione d’uso esistente ed ammessa tra le funzioni principali;</td></tr>
</table>

	nel caso in cui gli interventi portino alla creazione di nuove unità abitative, le stesse e quelle frazionate dovranno rispettare la superficie utile - SU > di 28 mq. per gli alloggi monolocale, SU > di 38 mq. per gli altri.
	Restauro e risanamento conservativo (art. 3. Comma 1, lett. c) D.P.R. 380/2001 e s.m.) **Senza cambio d'uso** : SI **Cambio d'uso compatibile:** SI, per modifica della funzione presente verso le funzioni principali previste per l'ambito, anche con modifiche alle strutture
	Ristrutturazione edilizia (art. 3, comma 1, lett. d), D.P.R. 380/2001 e s.m.) **1) Modifiche esterne: SI** **2) Cambio d'uso con opere edilizie:** SI **3) Demolizione e ricostruzione senza incremento volumetrico:** - **Con mantenimento della sagoma in presenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.:** SI - **Con modifica della sagoma e del relativo sedime in assenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.:** SI **4) Ripristino di edifici o parti di essi crollati o demoliti di cui è accertata la preesistente consistenza volumetrica (con i relativi parametri dimensionali):** - **Con mantenimento della sagoma originaria in presenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.:** SI - **Senza mantenimento della sagoma in assenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.:** SI
	NUOVA COSTRUZIONE (art. 3, comma 1, lett. e), D.P.R. 380/2001 e s.m. ed art. 14 l.r. 16/2008 e s.m.) nel rispetto delle distanze minime di cui alla voce 30 del REC vigente e ai campi 14) e 15) 1) Ampliamento volumetrico di edificio esistente (volumetria dell'edificio è determinata ai sensi del REC) senza demolizione - max. 15 % solo per le funzioni principali ammesse - **Ampliamento planimetrico:** SI con osservanza delle distanze da strade e costruzioni - **Ampliamento planimetrico e altimetrico:** SI con osservanza delle distanze da strade e costruzioni e dell'altezza massima delle costruzioni esistenti nell'ambito - **Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani:** SI con osservanza dell'altezza massima / n. massimo di piani delle costruzioni esistenti al contorno Ampliamenti volumetrici di edifici esistenti stabiliti dal PUC in misura superiore al 20% nel rispetto dei limiti di densità fondiaria massima (art. 10, comma 1, del Regolamento regionale 25 luglio 2017, n. 2) : - **Densità fondiaria massima** 0,40 mq/mq per tutti i CO_TE **2) Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione edifici residenziali :** max. 30 %, di cui: - proprio 15%; - da credito edilizio 15% - **Ampliamento planimetrico:** SI nel rispetto delle prescrizioni generali - **Ampliamento planimetrico e altimetrico:** SI nel rispetto delle prescrizioni generali e dell'altezza massima delle costruzioni esistenti al contorno - **Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani:** SI con osservanza dell'altezza massima delle costruzioni esistenti nell'ambito e del numero massimo di piani presenti al contorno **3) Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione pertinenze di edifici residenziali** max. 21 %, di cui: - proprio 5%; - da credito edilizio: 16% - **Ampliamento planimetrico:** SI nel rispetto delle prescrizioni generali - **Ampliamento planimetrico e altimetrico:** SI nel rispetto delle prescrizioni generali e dell'altezza massima della pertinenza

- **Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani:** NO

4) Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione <u>edifici non residenziali</u>: SI max. 30 %, di cui: - proprio 10%; - da credito edilizio: 20%

- **Ampliamento planimetrico:** SI nel rispetto delle prescrizioni generali
- **Ampliamento planimetrico e altimetrico:** SI nel rispetto delle prescrizioni generali e dell'altezza massima delle costruzioni esistenti al contorno
- **Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani:** SI con osservanza dell'altezza massima delle costruzioni esistenti nell'ambito e del numero massimo di piani presenti al contorno

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

- **Densità fondiaria massima sull'ambito:** 0,40 mq/mq per tutti i CO_TE

5) Ricostruzione per riqualificazione di <u>edifici residenziali suscettibili di demolizione</u> ammessa per singoli edifici prevalentemente residenziali, esistenti alla data di entrata in vigore del PUC, che necessitano di interventi di riqualificazione, architettonica e/o ambientale:

- **Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con eguale volumetria (spostamento dell'edificio nel lotto):** SI
- **Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con incremento volumetrico** aventi una volumetria non superiore a 2.500 metri cubi: SI max. 35 % di cui
  - proprio 15 %; - da credito edilizio 20 %;
- **Ricostruzione dell'edificio esistente da demolire in altro lotto nello stesso Ambito** aventi una volumetria non superiore a 2.500 metri cubi **:**
  a) trasferimento di volumetria demolita nello stesso Ambito urbanistico con incremento max 40 % di cui
  - proprio 15%; - da credito edilizio 25%;
  b) trasferimento di volumetria da altro Ambito edificato con incremento max 50 % di cui
  - proprio 10%; - da credito edilizio 40% <u>così articolate</u>:

CO_TE 01 : potranno essere ricostruite le volumetrie e i crediti derivanti dagli ambiti edificati RQ_TRA / RQ_TE / CE_TSU / CE_TSI del Capoluogo e di loc. Cascine, loc. Malvasi
CO_TE 02 : potranno essere ricostruite le volumetrie e i crediti derivanti dagli ambiti edificati RQ_TRA / RQ_TE / CE_TSU / del Capoluogo
CO_TE 03 : potranno essere ricostruite le volumetrie e i crediti derivanti dagli ambiti edificati RQ_TRA / RQ_TE / CE_TSU / CE_TUP della Frazione di Borgo Fornari
CO_TE 04 : potranno essere ricostruite le volumetrie e i crediti derivanti dagli ambiti edificati RQ_TRA / RQ_TE / CE_TSU / CE_TUP della Frazione di Borgo Fornari
CO_TE 05 : potranno essere ricostruite le volumetrie e i crediti derivanti dagli ambiti edificati RQ_TRA / RQ_TE / CE_TSU / CE_TUP della Frazione di Borgo Fornari

È ammessa in tutti gli Ambiti CO_TE la possibilità di ricostruire le superfici degli edifici produttivi presenti negli ambiti RQ_TPRA con cambio della destinazione d'uso in residenza con la riduzione di tale superficie del 30%.

- Al fine di conservare il patrimonio edilizio di valore storico-documentale, **in luogo della demolizione, il relativo progetto di restauro conservativo genera una quantità di S.U. corrispondente al sedime lordo della costruzione**, che costituisce credito edilizio iscrivibile nell'apposito Registro comunale di cui agli artt.35 e 37 al momento della comunicazione di ultimazione dei lavori di restauro

6) Ricostruzione per riqualificazione di <u>edifici non residenziali suscettibili di demolizione</u>: SI con conversione nelle funzioni principali ammesse

- **Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con eguale volumetria (spostamento dell'edificio nel lotto):** SI
- **Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con incremento volumetrico** aventi una volumetria non superiore a 2.500 metri cubi SI max. 35% di cui:
  - proprio 20%; - da credito edilizio 15 %;
- **Ricostruzione dell'edificio esistente da demolire in altro lotto nello stesso Ambito** aventi una volumetria non superiore a 2.500 metri cubi**:**
  a) trasferimento di volumetria demolita dallo stesso Ambito urbanistico con incremento max 35 % di cui:
  - proprio 20 %; - da credito edilizio 15 %;
  b) trasferimento di volumetria demolita da altro Ambito urbanistico con incremento max 35 % di cui:
  - proprio 20%; - da credito edilizio 15%;

- Al fine di conservare il patrimonio edilizio di valore storico-documentale, **in luogo della demolizione, il relativo progetto di restauro conservativo genera una quantità di S.U. corrispondente al sedime lordo della costruzione**, che costituisce credito edilizio iscrivibile nell'apposito Registro comunale di cui agli artt.35 e 37 al momento della comunicazione di ultimazione dei lavori di restauro

7) Costruzione di nuovi edifici - parametri urbanistici da applicarsi in ciascun AMBITO CO_TE e nei relativi SUB AMBITI

Gli **Ambiti CO_TE** - fatta eccezione per i relativi SUB AMBITI - non sono dotati di Indice di fabbricabilità; pertanto la realizzazione di nuovi edifici autonomi o in ampliamento degli esistenti è consentita esclusivamente con applicazione dei parametri di cui ai precedenti punti della "Nuova Costruzione".
I nuovi fabbricati si potranno così realizzare nelle porosità esistenti attraverso le modalità di trasferimento di cui sopra, dovranno avere ingombro planimetrico, numero di piani e altezza massima coerenti con quelli dei fabbricati limitrofi e nel rispetto delle distanze dalle pareti finestrate, dai confini e dalle strade.

<u>Ambito CO_TE 01: Cascine</u>

Superficie lorda totale ammissibile: superficie lorda edifici esistenti + il suo 30% (derivante da sostituzioni edilizie da altri ambiti) + le previsioni specifiche dei sub-ambiti : 19.499 mq
<u>Densità Fondiaria complessiva a progetto</u> : 0,32 mq/mq (< 0,40 mq/mq e comunque sempre < 1,42 mq/mq)

- **Indice di permeabilità minimo** pari al 30% vedi ART 1 delle Norme Geologiche di Attuazione

- **<u>All'interno dei 4 SUB AMBITI</u>** individuati nella tavole di Struttura e negli schemi di cui al precedente punto

SUB-AMBITO CO_TE 01/1	**SUB-AMBITO CO_TE 01/2**
Superficie sub-ambito mq. 2.200	Superficie sub-ambito mq. 2.251
Indice di Edificabilità Fondiario mq./mq. 0,08 (n.4 REC)	Indice di Edificabilità Fondiario mq./mq. 0,08
Superficie Utile mq. 176	Superficie Utile mq. 172
UCU di progetto n. 7	UCU di progetto n. 7
UN EDIFICIO BIFAMILIARE O MONOFAMILIARE	**UN EDIFICIO BIFAMILIARE O MONOFAMILIARE**
N. Piani fuori terra: 2 (n. 25 REC)	N. piani fuori terra : 2
Altezza edificio max : m. 6,50	Altezza edificio max : m. 6,50
Superficie destinata a servizi da realizzare mq. 126	Superficie destinata a servizi da realizzare mq. 126

SUB-AMBITO CO_TE 01/3	SUB-AMBITO CO_TE 01/4
Superficie sub-ambito mq. 3.102	Superficie sub-ambito mq. 1.913
Indice di Edificabilità mq. /mq. 0,08	Indice di Edificabilità mq./mq. 0,08
Superficie Utile mq. 248	Superficie Utile mq. 153
UCU di progetto n. 10	UCU di progetto n. 6
UN EDIFICIO BIFAMILIARE E UN EDIFICIO MONOFAMILIARE	**UN EDIFICIO BIFAMILIARE O MONOFAMILIARE**
N. Piani fuori terra: 2	N. Piani fuori terra : 2
Altezza edificio max.: m. 6,50	Altezza edificio max : m. 6,50
Superficie destinata a servizi da realizzare mq. 180	Superficie destinata a servizi da realizzare mq. 108

Ambito CO_TE_02: Capoluogo - Mereta

Superficie lorda totale ammissibile: superficie lorda edifici esistenti + il suo 35% (derivante da sostituzioni edilizie da altri ambiti) + le previsioni specifiche dei sub-ambiti 33.007 mq

Densità Fondiaria complessiva a progetto: 0,33 mq/mq (< 1,42 mq/mq)

Rapporto di permeabilità minimo pari al 40% vedi ART 1 delle Norme Geologiche di Attuazione

- **all'interno dei 2 SUB AMBITI:**

SUB-AMBITO CO_TE 02/1	SUB-AMBITO CO_TE 02/2
Superficie sub-ambito mq. 18.900	Superficie sub-ambito mq. 4.558
Indice di Edificabilità mq./mq. 0,08	Indice di Edificabilità mq./mq. 0,08
Superficie Utile mq. 1.512	Superficie Utile mq. 364
UCU di progetto n. 60	UCU di progetto n. 15
6 EDIFICI BIFAMILIARI SCOMPONIBILI ANCHE IN MONOFAMILIARI per massimo 3casi	**1 EDIFICIO BIFAMILIARE E 1 EDIFICIO MONOFAMILIA (CON POSSIBILITÀ DI ACCORPAMENTO)**
N. Piani fuori terra : max 3	N. Piani fuori terra : max 3
Altezza massima edificio : m. 9,50	Altezza massima edificio : m. 9,50
Superficie destinata a servizi da realizzare mq. 1.080	Superficie destinata a servizi da realizzare mq. 270

Ambito CO_TE_03: Borgo Fornari - Pieve

Superficie lorda totale ammissibile: superficie lorda edifici esistenti + il suo 35% (derivante da sostituzioni edilizie da altri ambiti) + le previsioni specifiche dei sub-ambiti 17.480 mq

Densità Fondiaria complessiva a progetto : 0,45 mq/mq (< 1,42 mq/mq)

Rapporto di permeabilità minimo pari al 40% vedi ART 1 delle Norme Geologiche di Attuazione

- **all'interno dei 2 SUB AMBITI :**

SUB-AMBITO CO_TE 03/1	SUB-AMBITO CO_TE 03/2
Superficie sub-ambito mq. 6.526	Superficie sub-ambito mq. 13.441
Indice di Edificabilità mq./mq. 0,06	Indice di Edificabilità mq./mq. 0,06
Superficie Utile mq. 392	Superficie Utile mq. 806

UCU di progetto n. 16 **1 EDIFICIO BIFAMILIARI E 1 MONOFAMILIARE** N. Piani fuori terra : 2 Altezza edificio max : m. 6,50 Superficie destinata a servizi da realizzare mq. 288	UCU di progetto n. 32 **3 EDIFICI BIFAMILIARI E 1 EDIFICIO OPPURE** **2 MONOFAMILIARI E 2 BIFAMILIARI** N. Piani fuori terra : 2 Altezza edificio max : m. 6,50 Superficie destinata a servizi da realizzare mq. 1.218

Ambito CO_TE 04: Panigasse

Superficie lorda totale ammissibile: superficie lorda edifici esistenti + il suo 35% (derivante da sostituzioni edilizie da altri ambiti) + le previsioni specifiche dei sub-ambiti 24.736 mq

Densità Fondiaria complessiva a progetto : 0,33 mq/mq (< 1,42 mq/mq)

Rapporto di permeabilità minimo pari al 40% vedi ART 1 delle Norme Geologiche di Attuazione

- **all'interno dei 2 SUB AMBITI :**

SUB-AMBITO CO_TE 04/1	**SUB-AMBITO CO_TE 04/2**
Superficie sub-ambito mq. 5.892 Indice di Edificabilità mq./mq. 0,05 Superficie Utile mq. 295 UCU di progetto n. 12 **1 EDIFICIO BIFAMILIARE O MONOFAMILIARE** N. Piani fuori terra : 2 Altezza edificio max : m. 6,50 Superficie destinata a servizi da realizzare mq. 216	Superficie sub-ambito mq. 3.450 Indice di Edificabilità mq./mq. 0,05 Superficie Utile mq. 173 UCU di progetto n. 7 **1 EDIFICIO BIFAMILIARE** N. Piani fuori terra : 2 Altezza edificio max : m. 6,50 Superficie destinata a servizi da realizzare mq. 126

Ambito CO_TE 05: Borgo Fornari - Ranfagneo

Superficie lorda totale ammissibile: superficie lorda edifici esistenti + il suo 35% (derivante da sostituzioni edilizie da altri ambiti) + le previsioni specifiche dei sub-ambiti 1.445 mq

Densità Fondiaria complessiva a progetto : 0,33 mq/mq (< 1,42 mq/mq)

Rapporto di permeabilità minimo: pari al 40% vedi ART 1 delle Norme Geologiche di Attuazione

- **all'interno dl SUB AMBITO :**

SUB-AMBITO CO_TE 05/1
Superficie sub-ambito mq. 3.707 Indice di Edificabilità mq./mq. 0,08 Superficie Utile mq. 297 UCU di progetto n. 12 **2 EDIFICI MONOFAMILIARI** N. Piani fuori terra : 2 Altezza edificio max : m. 6,50 Superficie destinata a servizi da realizzare mq. 216

7) Ristrutturazione urbanistica : NO

8 - Disciplina recupero sottotetti (art. 2 l.r. 24/2001 e sm.)	**Individuazione delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali degli edifici e delle coperture ammesse:** - Edifici: si rimanda all'art. 22bis delle Norme Generali - **Coperture:** a falda, a capanna, a padiglione
	Dotazioni funzionali minime per la realizzazione di unità immobiliari superiori al doppio di quelle esistenti: 4 mq/abitante (1 ab.= 25 mq)
	Per Ambiti relativi a centri storici; individuazione delle porzioni ove è ammissibile il recupero dei sottotetti con modifiche dell'altezza di colmo e di gronda: NON AMMESSI
	Altezza max. consentita per innalzamento del colmo e della gronda: 1.00 m
	Percentuale di ampliamento volumetrico nel caso di modifica dell'altezza di colmo e della linea di gronda: 20% (max. 20%)
	Tipologia costruttiva ammessa per le aperture a filo falda: finestre complanari alla falda di superficie non superiore al 10% della singola falda a condizione che sia mantenuta la continuità di ogni falda per almeno 1 m di profondità
	Dimensione degli abbaini: massima emergenza degli abbaini dalle falde non superiore a 1,20 m, le linee di colmo degli abbaini non devono superare le linee di colmo del tetto
	Tipologia costruttiva dei terrazzi: devono rispettare gli assi delle bucature di facciata, i parapetti non devono emergere dalla linea di falda, dimensione massima 1,50 m x2,50 m
	Eventuali requisiti di prestazione energetica: come da normativa vigente
	Per gli interventi di recupero di volumi o superfici diversi dai sottotetti, indicare se si tratta di: - **Intervento ammesso:** sì nel rispetto dell'art. 22bis delle Norme Generali - **Intervento non ammesso:** non pertinente
9 - Disciplina della quantificazione della superficie accessoria (Art. 67, c.1, l.r.16/2008 e s.m.)	**Superficie accessoria realizzabile:** all'interno dei sub ambiti di nuova edificazione: 40 % della SU all'interno delle restanti parti degli Ambiti e in caso di atterraggio: 40% dell'incremento previsto di SU
10 – Disciplina delle pertinenze (staccate dall'edificio principale ai sensi dell'art. 17 l.r. 16/2008 e s.m.)	**Volume chiuso max 45 mc** (non superiore al 20% del volume dell'edificio principale e comunque non eccedente 45 mc per unità abitativa) **Parametri edilizi:** - **Altezza** max 3,00 m; - **Superficie coperta** max. 18 mq; - **Distanza max. dall'edificio principale:** 20 m; - **Caratteristiche costruttive:** • copertura a falde inclinate, o a falda unica se addossata a muro di fascia, con inclinazione superiore al 35% ed inferiore al 60% • manto di copertura in tegole marsigliesi o coppi rossi • struttura portante in muratura/pietra o in legno • tamponamenti in muratura intonacata / in pietra a vista / in tavole di legno rifinite con solo impregnante scuro • serramenti ciechi in legno o grata lineare e regolare

11 – Disciplina degli impianti e locali tecnologici negli Ambiti con funzione produttiva (industria, direzionale, commerciale, rimessaggi)	Nel caso di interventi su edifici a funzione artigianale è ammessa la realizzazione di strutture, impianti e locali tecnici (centrali elettriche, di cogenerazione, termiche) necessari al miglior funzionamento degli impianti esistenti o da insediarsi negli edifici presenti o di nuova realizzazione ; tali manufatti devono essere preferibilmente realizzati all'interno dei fabbricati esistenti, anche laddove tecnologicamente possibile, sulle coperture se piane e a terrazzo, anche in interrato, nei limiti dimensionali tali da soddisfare le esigenze dimostrate per la conduzione dell'impianto e dell'attività richiedente.
12 – Disciplina dei parcheggi privati (art. 19 e art. 13, comma 1, lett. f), della l.r. 16/2008 e s.m.)	**<u>Parcheggi privati pertinenziali</u> per interventi <u>sugli edifici esistenti</u> (art. 19, comma 6, l.r. 16/2008 e s.m.):** **Per gli interventi che comportino:** **Aumento della superficie utile dell'edificio o delle singole unità immobiliari: dotazione** di un parcheggio di 12,50 mq. per ogni unità immobiliare nuova; laddove non sia possibile reperire tale dotazione è ammessa la corresponsione al Comune di una somma equivalente al valore medio di mercato predeterminato dal Comune e da destinare alla realizzazione di opere di urbanizzazione **Mutamento di destinazione d'uso degli immobili (nel caso in cui il fabbricato oggetto della sostituzione edilizia non sia già dotato di parcheggi e comunque in caso di incremento del carico urbanistico di cui all'art. 38 c. 1 L.R. 16/08 e s.m.i.):** **nella misura minima di:** ● residenziale 3.50 mq ogni 10 mq di superficie utile* ● cinema, attrezzature per lo spettacolo, la vita associativa e simili, mq. 1 ogni mq. 1 di superficie utile; ● attrezzature sanitarie, assistenziali, zone per attrezzature comuni e affini, mq. 1 ogni mq. 3 di superficie utile; ● edifici per uffici e negozi, di superficie netta di vendita minore o uguale di mq. 150: mq. 1 ogni mq. 10 di superficie utile;* ● edifici a carattere alberghiero, ed altre attrezzature ricettive, 1 posto auto (12.50 mq) per ogni camera ovvero ogni locale destinato a pernottamento; ● attività artigianali compatibili con la residenza (laboratori, forni, pasticcerie, attività di manipolazione sostanze non inquinanti, ed assimilabili): mq. 1 ogni mq. 10 di superficie utile; * ● altri edifici: mq. 1 ogni mq. 10 di superficie utile *laddove non sia possibile reperire tale dotazione è ammessa la corresponsione al Comune di una somma equivalente al valore medio di mercato predeterminato dal Comune e da destinare alla realizzazione di opere di urbanizzazione **Sostituzione edilizia dell'immobile originario (ai sensi dell'art. 14 L.R. 16/08): vedi** punti 1) e 2) nel caso in cui il fabbricato oggetto della sostituzione edilizia non sia già dotato di parcheggi **Caratteristiche costruttive:** - nel caso di parcheggio a raso deve essere realizzato mantenendo la permeabilità del terreno - nel caso di parcheggio in struttura fuori terra vedi disciplina punto 10) pertinenze con Superficie coperta max 30 mq. - nel caso di parcheggio in interrato obbligo di mantenere la struttura entro il profilo naturale del terreno con discostamento massimo del 5%, con unico varco di accesso e copertura a verde
	<u>Parcheggi privati pertinenziali</u> negli interventi di nuova costruzione <u>residenziale</u>: **35 mq ogni 100 mq di SU (superficie utile)** **Caratteristiche costruttive:** vedi precedente punto 4)
	<u>Parcheggi privati non pertinenziali</u>: **Parametri dimensionali: massimo** 10 posti auto **Caratteristiche costruttive:** vedi precedente punto 4) **In tutti i casi sopra indicati, la percorrenza massima pedonale tra gli edifici ed i relativi parcheggi come sopra dovuti, non può essere superiore a 500 m.**
13 - Incrementi volumetrico per	È riconosciuto un bonus volumetrico pari al 5% dell'esistente, come stabilito dal D Lgs n. 28/2011, art. 12, nel caso di progetti di nuova costruzione per

risparmio energetico (art. 67, c.3, l.r. 16/2008 e s.m.)	ampliamento di cui sopra, o di ristrutturazione edilizia integrale che assicurino copertura dei consumi di calore, elettricità e raffrescamento in misura superiore valori minimi obbligatori di legge nei seguenti termini: **1) Nuova costruzione per ampliamento:** percentuale da conseguire pari ad almeno il 30 % in più del minimo di legge (50 % dei consumi) **2) ristrutturazione edilizia integrale:** percentuale da conseguire pari ad almeno il 30 % in più del minimo di legge (50 % dei consumi)
14 - Distanze tra gli edifici (art. 18 l.r. 16/2008 e s.m. e art. 11 R.R. 2/2017)	**Distanza da mantenere, misurata come indicato al punto 30 del Regolamento Edilizio Comunale, per gli interventi ammessi nell' Ambito comportanti incremento volumetrico e nuova costruzione:** **DF - Distanza tra pareti finestrate** = 10.00 m. **DC - Distanze dai confini =** 5,00 m. È ammessa la costruzione in aderenza al confine di proprietà se preesiste parete o porzione di parete in aderenza senza finestra, o in base a presentazione di progetto unitario per i fabbricati da realizzare in aderenza. È ammessa deroga alla distanza minima dei fabbricati dai confini di proprietà previo accordo tra le parti e nel rispetto delle disposizioni dettate in materia dal Codice Civile.
15 – Distanze delle costruzioni dalle strade (art. 12 R.R. 2/2017)	**DS – Distanze dalle strade** = ammesso il mantenimento dell'allineamento se non inficia la sicurezza stradale In altri casi 5.00 m
16 – Asservimenti pregressi (art. 71 l.r. 16/2008 e s.m.)	Non è consentito l'asservimento di superfici già asservite a costruzioni
17 – Regole per la qualità progettuale degli interventi.	**Norme di intervento relative alle tipologie edilizie e costruttive, ai materiali tipici da utilizzare per la realizzazione dei nuovi fabbricati, per gli ampliamenti di quelli esistenti, per la sistemazione degli spazi aperti, per costruzione di strade e percorsi pedonali ed alle altre opere edilizie di specifico interesse locale:** **Gli interventi sugli edifici esistenti** devono rispettare le caratteristiche tipologiche, costruttive, di finiture esterne proprie ed originarie del fabbricato oggetto dell'intervento **TIPOLOGIE EDILIZIE da adottarsi per le nuove costruzioni** (nelle foto di seguito riportate sono presenti i tipi edilizi propri del territorio di Ronco Scrivia cui fare riferimento nella predisposizione dei nuovi progetti)

Tipologia a schiera su percorso di fondovalle: aggregazione di elementi modulari funzionalmente autonomi ed aventi in comune il setto murario trasversale di divisione, a volte con sfalsamenti altimetrici tra elementi di schiera contigui e con coperture a due falde con colmo parallelo alle facciate principali.	

Tipologia a blocco: si tratta di edificio isolato con elemento distributore verticale interno centrale a una o più unità abitativa per piano. Preferenzialmente la copertura è a padiglione e le bucature con allineamenti orizzontali e verticali	
Tipologia a casa isolata: Unità abitative organizzate come residenze isolate e circondate da un'area di pertinenza attrezzata a giardino; stereometria semplice con sviluppo massimo due piani con copertura a capanna o a padiglione	

COPERTURE

A falde inclinate o a padiglione con pendenza compresa tra 25° e 35°; è vietato realizzare terrazze o coperture piane negli edifici storici che non li recassero all'origine. Non sono ammessi terrazzi ricavati entro le falde di copertura.

Il manto di copertura dovrà essere in laterizio preferibilmente in coppi o tegole marsigliesi in laterizio. È obbligatorio l'uso dei coppi negli edifici vincolati.

La struttura del tetto dovrà essere in legno, secondo la tradizione, con sporti contenuti entro un massimo di 0,50 m.

Per illuminare i sottotetti potranno essere realizzate aperture raso falda di contenute dimensioni oppure abbaini con asse perpendicolare a quello longitudinale di falda, forma tradizionale, con larghezza massima di 1,20 mt. e colmo a quota inferiore a quello della falda interessata purché la superficie della proiezione di tali lucernai e abbaini non superi il 10% di quella della copertura.

Sono ammesse coperture piane solo nel caso di terrazzi praticabili situati alla stessa quota dell'unità immobiliare a cui sono annessi.

Le gronde e i pluviali devono essere in lamiera zincata o verniciata o in rame a sezione circolare.

È ammessa l'installazione in aderenza o compresa nel manto di copertura, di pannelli solari o cellule fotovoltaiche, di estensione tale da lasciare a vista almeno 1 m del manto stesso lungo tutto il perimetro della falda.

CAMINI E SFIATI

Devono essere conservati i preesistenti in muratura ovvero ricostruiti in conformità agli originari, secondo i modelli tradizionali locali, a sezione quadrata in muratura intonacata e testa coperta in tegole in laterizio in sintonia con il manto di copertura.

È altresì consentita l'installazione di camini prefabbricati in cotto di sezione rotonda o la costruzione di camini finiti al colmo con lastra di pietra sormontata da struttura piramidale di mattoni pieni.

Non sono consentiti camini prefabbricati in cemento o metallo.

MURATURE IN PIETRA O MATTONI FINITE AD INTONACO

Gli intonaci esterni devono essere fatti con materiali e tecniche tradizionali cioè a base di malta di calce o equivalente, escludendo tipi di leganti che non permettano la traspirazione del muro e che non pregiudicano la buona aderenza dell'intonaco alla muratura.

Gli intonaci sulle murature in pietra devono essere realizzati con una struttura stratificata costituita da:

- rinzaffo (primo strato di malta che si stende sul muro grezzo per livellarne la superficie);
- arricciatura (strato di intonaco contenente sabbia e calce grossolana che costituisce lo strato intermedio di malta il cui spessore regola l'assorbimento dell'umidità ruvido in superficie per consentire l'adesione dell'intonaco finale);
- arenino o intonachino (ultimo strato di malta idoneo a ricevere la pittura, da stendersi preferibilmente su due strati sottili per ridurre il fenomeno del ritiro e cavillature).

In particolare, negli edifici tipici è richiesto l'uso dell'intonaco finito in arenino oppure grezzo o rustico, frattazzato, costituito da un rinzaffo e da un secondo strato tirato a frattazzo rustico, che seguano l'andamento originario dei prospetti, pigmentato nelle tonalità dell'ocra chiaro. È vietato l'intonaco strollato.

Le superfici intonacate e finite in arenino devono essere tinteggiate a calce o similari con colori a base di terre compresi nel repertorio della tradizione locale. È vietato il colore bianco.

È vietato l'impiego di qualsiasi pittura che non permetta la traspirazione del muro (pitture plastiche e quarzo, tinte sintetiche a base di anilina, ceramiche, granulati).

Possono essere utilizzate tecnologie tradizionali o moderne, purché con tinteggiatura non pellicolante, dei seguenti tipi:

- tinteggiatura "a fresco", su intonaco a calce mediante processo di carbonatazione, con utilizzo di pigmenti minerali (terre naturali e ossidi in soluzione acquosa);
- tinteggiatura a calce e pigmenti compatibili (esclusi i pigmenti organici) e con tecnica a "mezzo fresco";
- tinteggiatura a calce con leganti organici naturali (caseina, latte, ecc.) con tecnica "a secco" o a "finto fresco";
- tinteggiatura a calce con leganti organici sintetici (resina acrilica), con elevata permeabilità al vapor acqueo;
- tinteggiatura cementizia, per le parti decorative plastiche;
- tinteggiatura ai silicati monocomponenti stabilizzati;
- tinteggiatura ai silicati monocomponenti, additivati con polimeri, con elevata permeabilità al vapor acqueo.

Non sono permessi rivestimenti anche parziali in pietra o altri materiali, ad eccezione di zoccolature in materiale lapideo tradizionale e formate da lastre squadronate.

Le facciate nord rivestite a lastre di ardesia, secondo la tradizione, possono essere mantenute o finite ad intonaco in modo simile alle altre facciate del corpo edilizio.

Qualora la facciata sia dipinta oppure l'apparato decorativo storico sia ancora leggibile occorre effettuare una specifica indagine di rilievo e restituzione grafica a scala architettonica per ricavare i modelli decorativi per un ripristino consono al fine della ripresa del disegno originale.

è vietato realizzare qualsiasi disegno o elementi decorativi su facciate che non li recassero all'origine, ad eccezione di riquadrature alle finestre e alle porte in tinta chiara anche su facciate finite ad intonaco grezzo o rustico, con armonico rapporto cromatico come nella tradizione locale.

MURATURA IN PIETRA A FACCIA VISTA

Le facciate realizzate in pietra a vista devono essere mantenute e se necessitano di restauri, devono essere utilizzate tecniche e materiali originari:

- è vietata la stuccatura dei giunti, che altera la consistenza delle murature in pietra a secco tipiche dell'architettura rurale;
- il materiale lapideo necessario per il restauro deve essere simile a quello originario, ricavato dallo sfaldamento naturale della roccia locale;
- negli spigoli e nei marcapiani vanno mantenute pietre di dimensioni maggiori lavorate con più accuratezza nella faccia a vista.
- anche le spalline di porte e finestre devono essere in pietra locale a vista con conci squadrati, di dimensioni maggiori rispetto a quelle dei muri, disposte a corsi orizzontali e verticali e lavorati con accuratezza sulla faccia a vista;
- per quanto riguarda gli architravi, se in legno devono essere mantenuti e non possono essere occultati e, se molto degradati, vanno sostituiti con altri analoghi; per quelli in pietra valgono le stesse norme relative alle spalline;

- stipiti e davanzali, solitamente in pietra o mattoni pieni devono essere mantenuti o ripristinati nei materiali originari.

BALCONI

Ammessi con profondità massima 1,20 m. e con lunghezza non superiore all'ampiezza della copertura aumentata della misura necessaria per la completa apertura delle persiane; non sono ammessi balconi estesi a tutto il fronte dell'edificio, da spigolo a spigolo, e con più di un accesso sullo stesso fronte; la distanza dagli spigoli della costruzione non deve essere inferiore a 30 cm

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

Balconate a struttura lignea delle case rurali vanno mantenute e recuperate nei modi e nelle forme tradizionali; ove ciò non fosse possibile ed in generale, dovendo ripristinare una ringhiera di cui non esiste più traccia, questa dovrà avere struttura esile, in ferro battuto o in tondino di ferro verniciato nero ed un disegno semplicissimo che riprenda quello della tradizione locale.

VERANDE

Devono essere realizzate con materiali confacenti alle caratteristiche degli edifici nei quali sono inserite, con esclusione delle strutture in metallo anodizzato, argento e oro, e verniciato in colore bianco o colori sgargianti; sono da prescriversi, invece, le strutture in legno trattato per esterni, con impregnate scelto nella gamma delle essenze locali, oppure le strutture metalliche verniciate in colore marrone testa di moro, verde scuro, grigio antracite.

Il manto di copertura deve essere realizzato con lo stesso materiale della copertura dell'edificio nel quale sono inserite.

Dovrà essere rispettato il rapporto aeroilluminanti dei locali che si affacciano sulla veranda.

È vietata la costruzione di parapetti in muratura o altre chiusure con pannelli ciechi ad eccezione dei cordoli per il posizionamento dei meccanismi di appoggio e/o scorrimento delle superfici di chiusura

PORTICATI E LOGGE

Ammessi con pilastro minimo di 0,30 per 0,30 m, purché nel corpo dell'edificio o con aggetto non superiore a mt.1,20 e comunque nel rispetto degli allineamenti dell'aggregato edilizio preesistente. Non possono avere lunghezza superiore a quella del fronte sul quale sono installati.

Per i pilastri e la copertura devono essere impiegate le stesse caratteristiche (materiali e inclinazione) dell'edificio.

Le logge possono avere sia parapetti pieni sia aperti in armonia con l'edificio e nel rispetto delle prescrizioni previste per i balconi.

BUCATURE

Le bucature, hanno l'altezza armonicamente prevalente sulla larghezza secondo rapporti dimensionali tradizionalmente diffusi.

I contorni delle aperture (porte e finestre), ad eccezione dei davanzali e delle soglie, devono essere lasciati ad intonaco.

È consentita la riapertura di bucature già esistenti e tamponate (qualora risalenti all'impianto originario e successivamente tamponate). È ammessa la realizzazione di nuove bucature solo se in asse con bucature preesistenti, nel rispetto degli allineamenti orizzontali esistenti e comunque di morfologia e dimensioni conformi a quella prevalente nell'edificio.

È possibile allargare bucature di dimensioni ridotte del tipo finestrini ad un'anta solo in caso di provata necessità di adeguamento igienico, utilizzando sempre dimensioni e forme della tradizione locale in armonia con le altre bucature dell'edificio. È obbligatorio la conservazione ed il ripristino dei portali in pietra esistenti con il riutilizzo degli elementi lapidei originari dell'architrave e degli stipiti.

SERRAMENTI

<u>Porte di ingresso</u> da mantenere/realizzare in legno sul modello di quelle esistenti ed eventualmente rivestite in lamiera con chiodi ribattuti, finite a cera al naturale o tinteggiate a smalto in tinte scure preferibilmente verde, marrone*. Sono consentite porte in profilato metallico o pvc tinteggiate a smalto in tinte scure preferibilmente verde, marrone. Sono pertanto vietati i portoncini in alluminio anodizzato, come pure qualsiasi materiale plastico. Sono ammesse seconde porte a vetri in legno da posizionarsi al filo interno.

Nel caso di accessi carrai sono ammesse porte (eventualmente anche basculanti) a una o più ante con struttura in ferro e lamierino e/o rivestite in legno, purché di disegno schematico e tinteggiate a smalto con colori scuri. Per vetrine e porte di accesso ai locali commerciali sono ammessi infissi in vetro e legno smaltati in

colori scuri. A protezione sono consigliati gli scuri in legno verniciati secondo la tradizione, e sono ammessi cancelli in ferro come quelli consigliati per porte di accesso a fondi e magazzini.
Finestre da mantenere/realizzare in legno o altro materiale, purché di colore bianco, marrone scuro e/o tinta legno con telaio fisso alloggiato nella mezzeria del muro o a filo interno.
Persiane alla genovese in legno o alluminio con eventuale voletto rialzabile, tinteggiate in colore verde scuro o colori nella gamma della tradizione locale.
Gli scuri esterni in legno naturale devono essere in legno a vista se di castagno naturale o smaltati in verde o marrone scuro, vanno mantenuti nelle forme tradizionali (anta con faccia esterna liscia e telaio sulla faccia interna).
Sono vietati gli avvolgibili e le veneziane in plastica esterni; sono ammessi avvolgibili solo negli edifici esistenti tipo "condominio"; è concessa la protezione con inferriate fisse in tondini di ferro, verniciate nere o verde scuro, di disegno lineare, secondo la tradizione locale.

RIVESTIMENTI ESTERNI
Le zoccolature possono essere realizzate con lastre regolari di pietra della tradizione locale o finite ad intonaco con colorazione diversa da quella soprastante di facciata.

PENSILINE SOVRAPORTA
Ammesse con sporto non superiore a 1,20 m, con struttura a sbalzo in legno o in ferro battuto e manto di copertura in cotto come la copertura dell'edificio o in lastre trasparenti.

SOGLIE, PIANE, DAVANZALI
Da realizzarsi in pietra, secondo la tradizione.

CORNICI DI GRONDA
Cornice con modanatura alla genovese o sporto di gronda realizzato con tecnica tradizionale. Non ammessa la sporgenza della soletta in cls armato se non già esistente.

INSEGNE E TENDE IN EDIFICI
È consentita l'installazione di insegne per esercizi commerciali che dovranno essere di materiale, tipologia e dimensioni appropriate all'uso e comunque nel rispetto dei valori della tradizione locale e delle prescrizioni del vigente REC.
Le tende devono essere realizzate in conformità alle vigenti disposizioni del REC.

ELEMENTI TECNOLOGICI
Le canalizzazioni e gli impianti di rete devono essere installati sottotraccia.
Le antenne, le parabole e le apparecchiature per la climatizzazione dovranno essere conformi al REC vigente (artt. 103-104).

PERGOLATI E TETTOIE ESTERNE IN EDIFICI
I pergolati possono essere consentiti se di dimensioni e forme compatibili con gli edifici e comunque da realizzarsi esclusivamente con strutture in legno o in metallo verniciato. Non sono consentiti tamponamenti verticali né coperture orizzontali. Le tettoie esterne sono consentite se armonicamente inserite nel complesso dell'edificio. I pilastri e la copertura devono mantenere le stesse caratteristiche (materiali e inclinazioni) della copertura principale.

SCALE ESTERNE
Le scale di collegamento tra i terrazzamenti devono avere la scala aderente al muro di sostegno del terrazzamento, con la sola esclusione dei casi di percorso gradonato continuo inserito tra le fasce. Per le scale ed i percorsi è prescritto l'uso della pietra tradizionale.
La realizzazione di nuove scale esterne ai fabbricati è consentita unicamente su spazi privati ed è ammessa solo per raggiungere il piano primo. La rampa deve essere aderente al muro perimetrale dell'edificio; è vietata la costruzione di rampe perpendicolari al muro perimetrale. Le rampe devono essere sostenute da

muratura (piena o con archi) ed è vietato l'impiego di solette a scalzo. Le pedate devono essere realizzate con materiali di tradizione locale, mentre le alzate possono essere semplicemente intonacate. La scelta del tipo di paramento della muratura è strettamente dipendente dal tipo di finitura esterna del fabbricato del quale fa parte la nuova scala.

PARCHEGGI

Interrati: fronte esterno senza cornicioni, con rivestimento in pietra o intonacato, adeguatamente raccordato con il profilo del terreno; prese d'aria opportunamente mitigate a verde. (Vedi scheda 6)

In struttura: da definirsi in sede di progetto e comunque con massimo 2 piani, varco di accesso unico, altezza massima interpiano < 2,5 mt.

PERTINENZE

tettoia: in legno o altro materiale della tradizione locale, per il riparo dei posti auto scoperti

piccole serre a struttura interamente trasparente per attività di giardinaggio di superficie inferiore a 10 mq e altezza massima 2.50 m. in terreni, di pertinenza dell'edificio, di superficie superiore a 100 mq

ARREDI DEGLI SPAZI ESTERNI

gazebo e pergolati: in legno senza copertura continua ad eccezione di tende, per il riparo dal sole di automezzi e persone

forni e barbecue: all'aperto, con eventuale copertura continua limitata alla sola attrezzatura da cottura, su struttura in legno aperta su tutti i lati altri tipi di pertinenze, rientranti nelle condizioni di cui alla definizione stabilita dalla L.R. 16/2008, sono ammesse senza particolari condizioni

Ripostigli per attrezzi: manufatti amovibili semplicemente ancorati al suolo, realizzati in legno per ricovero di attrezzi, con superficie coperta non superiore a 6.50 mq e altezza massima 2,30 m, copertura a falde ultimata in guaina o in lastre "onduline" di colore rosso mattone.

SISTEMAZIONE DELLE AREE LIBERE DA EDIFICI

Le aree scoperte, non destinate a percorso di accesso, a piazzale di manovra o a parcheggio, devono essere sistemante a verde mediante l'utilizzo di specie sia autoctone sia ornamentali. Devono essere realizzate opere di regimazione e smaltimento delle acque meteoriche.

Le aree scoperte degli accessi carrabili e dei parcheggi all'aperto: in fondo naturale, autobloccanti, ghiaietto, pietra secondo i modelli della tradizione locale con modificazioni del profilo preesistente non superiori a 1,00 m.

Le recinzioni non devono compromettere la visuale libera del paesaggio: di forma semplice composte da parte inferiore in muratura dell'altezza massima di 1.00 m. con soprastante parapetto metallico a giorno; l'altezza complessiva della recinzione non può essere superiore a metri 2.50

Muri di contenimento: I muri di contenimento devono essere realizzati in pietra a spacco o comunque rivestiti da contromuro in pietra, in assenza di visuali pubbliche possono essere ricoperti da rampicante sempreverde. Nei conci in pietra la dimensione orizzontale deve essere prevalente su quella verticale e non devono essere visibili i giunti in malta.

La loro altezza massima fuori terra deve essere non superiore a metri 2,70.

Piscine private: la formazione di piscine private è ammessa esclusivamente all'interno di un lotto sistemato a giardino di superficie non inferiore a mq 500 di pertinenza di edificio abitativo. L'area dello specchio acqueo non potrà eccedere i mq 40. La sezione della piscina dovrà essere contenuta preferibilmente nella linea di terreno preesistente; solo motivandone i vantaggi in termini paesaggistici è ammesso che la sezione della piscina possa essere emergente dal terreno naturale per un'altezza pari alla media dello sbancamento massimo che comporterebbe il completo rispetto della morfologia esistente, calcolato nella porzione soprastante il limite superiore della vasca, e comunque con il limite massimo di ml. 0.50.

La vasca dovrà avere tinte nella gamma dei colori verdi o sabbia.

I volumi tecnici necessari alla piscina devono essere compresi nella morfologia del terreno, limitati al solo contenimento delle apparecchiature strettamente necessarie al funzionamento della piscina stessa e comunque con dimensioni massime di ml 3.00 x 3.00. La necessità di realizzare volumi tecnici di superficie maggiora dovrà essere puntualmente e specificatamente dimostrata. Sono ammesse coperture solo a carattere provvisorio di protezione e poste al livello degli scolmatori. Obbligo di dotazione di impianto di depurazione e riciclo dell'acqua a ciclo chiuso.

MOVIMENTI DI TERRA

	Non sono ammessi interventi di modificazione del profilo del terreno preesistente con scostamenti superiori a 1,00 m. Devono essere curati i raccordi al terreno circostante e non interrotti i percorsi pedonali esistenti. Particolare attenzione dovrà essere posta alla salvaguardia delle alberature di medio ed alto fusto presenti che ove dovessero essere rimosse per esigenze fitologiche dovranno essere oggetto di sostituzione all'interno dell'ambito ai fini della compensazione dei valori d'immagine paesaggistica presenti. **VIABILITA' PRIVATA E ACCESSI** m) adeguamento della viabilità esistente e per consentire l'accesso carrabile e il servizio di soccorso di insediamenti esistenti con il conseguimento di una sezione complessivamente non superiore a 3,50 metri con fondo permeabile o stabilizzato (terra battuta, lastricato in materiali lapidei, acciottolato), fatta salva la possibilità per tratti limitati e con pendenza elevata di prevedere pavimentazioni impermeabili, opere di canalizzazione e raccolta delle acque, con limite per scavi/riporti (scostamento rispetto al profilo naturale del terreno) non superiori a 2,50 metri; n) nuovi tratti, a servizio di nuove costruzioni, di lunghezza non superiore a m. 100 dovranno avere le seguenti caratteristiche: - larghezza della carreggiata non superiore a m 2.50 escluse le cunette - pendenza massima 14%; pendenze maggiori sono ammesse fino ad un massimo del 20% per tratti di lunghezza non superiore a m 15.00, di accesso ai locali interrati o a singoli edifici - tracciato con andamento aderente alla morfologia del terreno esistente - modeste opere di contenimento con murature rivestite in pietra locale a corsi orizzontali, palificate o opere di ingegneria naturalistica - fondo stradale permeabile o stabilizzato (terra battuta, lastricato in materiali lapidei, acciottolato), fatta salva la possibilità per tratti limitati e con pendenza elevata di prevedere pavimentazioni impermeabili - l'accesso carrabile dovrà essere realizzato in conformità all'art. 68 del REC vigente
18 – Disciplina geologica e microzonazione sismica	Gli ambiti CO_TE non presentano problematiche tra quelle richiamate agli Artt. 10-11-12-13-14 e 15 delle Norme Geologiche di Attuazione ad eccezione di alcuni lembi della zona Co-Te 04 – Panigasse (vedi dettaglio) Tutti i sub ambiti non presentano problematiche tra quelle richiamate agli Artt. 10-11-12-13-14 e 15
19 – Misure di mitigazione ambientale indicate nel Rapporto ambientale, nella Relazione d'Incidenza derivanti dagli esiti delle pronunce ambientali.	**Elementi di mitigazione degli interventi derivanti dalla sintesi del Rapporto Ambientale**: L'ambito CO_TE non sono interessati dalla RER o da elementi della Biodiversità - Per gli interventi ricadenti in Ambiti prossimi al tracciato autostradale è da prevedersi: * ove gli interventi ricadano nella fascia acustica di tipo "A" deve essere predisposto apposito studio acustico in applicazione delle normative di riferimento (D.P.C.M. 5 dicembre 1997 - DPR 18 novembre 1998, n. 459 ecc.)" e nel rispetto delle vigenti norme del Piano di zonizzazione acustica comunale. * ai margini dell'ambito interessato è sempre ammessa la realizzazione delle opere di mitigazione acustica come previste dai progetti definiti dalla Società Autostrade in via di approvazione definitiva.
20 – Disciplina per il controllo dell'urbanizzazione D.Lgs. 105/2015 (Rischio di incidente rilevante)	**NON PERTINENTE**
21 – Modalità di attuazione degli interventi (artt. 48, 49 l.r. 36/1997 e s.m.)	**Tipo di Intervento:** **Permesso di costruire convenzionato:** per tutti gli interventi di nuova costruzione previsti all'interno dei sub ambiti secondo i parametri di cui al campo 7) e in quelli comportanti aumento dell'UCU con applicazione dei parametri di cui al campo 22) - per la tipologia di convenzione si rimanda all'art. 33 delle Norme Generali. **Titolo diretto:** per gli interventi che non comportano nuova costruzione con aumento dell'U.C.U. e quindi non sono soggette alla realizzazione di dotazioni territoriali

22 - Dotazioni territoriali obbligatorie per interventi soggetti ad obbligo di convenzione urbanistica/atto unilaterale d'obbligo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione (R.R. 25 luglio 2017 n. 2, art. 5)	Nuove dotazioni territoriali devono prevedersi per gli interventi disciplinati al precedente punto 7: ▪ Mutamento di destinazione d'uso con aumento dell'UCU esistente ▪ Nuova costruzione con aumento dell'UCU esistente Le nuove dotazioni territoriali devono essere quantificate applicando il parametro minimo di 18 MQ/UCU, mentre le specifiche tipologie sono da definirsi caso per caso in accordo con la Civica Amministrazione potendosi ammettere il ricorso alla monetizzazione nel caso di inidoneità delle aree interessate dagli interventi alla localizzazione di funzioni pubbliche, in applicazione di quanto disposto all'art. delle Norme Generali del PUC con correlata destinazione delle monetizzazione all'opera pubblica individuata ed approvata dal Comune.
23 – Interventi infrastrutturali e per dotazioni territoriali obbligatorie od aggiuntive in corso di realizzazione che interessano l'Ambito che il PUC conferma (numerazione ed identificazione dei tracciati/perimetri di intervento)	**NON PERTINENTE -** nessuna previsione in corso di realizzazione
24– Quota di fabbisogno abitativo di residenza primaria da soddisfare nell'Ambito e la quota di superficie eventualmente da riservare alla realizzazione di ERS	Non sono individuate specifiche previsioni o localizzazioni. Si rimanda a quanto disposto all'art. 10 delle Norme Generali
25 – Elementi di flessibilità della disciplina urbanistico-edilizia dell'Ambito (art. 28, comma 4, l.r. 36/1997 e s.m.)	**Individuazione limiti di flessibilità per attuazione della disciplina dell'Ambito non incidenti sul carico insediativo e sul fabbisogno di dotazioni territoriali consistenti in indicazioni alternative relative a:** **1) perimetro dell'Ambito e dei SUB Ambiti:** flessibilità ammessa in sede di redazione dei progetti sino ad un massimo di 5 m. per allineamento dei limiti delle particelle catastali **2) disciplina urbanistico-edilizia degli interventi ammessi:** NO ad eccezione di quanto previsto al successivo punto 5) **3) caratteristiche tipologiche, formali e costruttive:** NO **4) disciplina geologica: NO** **5) fabbisogno abitativo residenza primaria ed eventuali quote di superficie da riservare a ERS o a edilizia convenzionata: nel** caso in cui nei SUB Ambiti dei CO_TE_01 / 03 / 04 / 05 si intenda localizzare unità abitative da destinarsi a ERP / ERS, è ammesso l'incremento della S.U. al fine di consentire la realizzazione di un alloggio integrativo per ciascun SUB Ambito, pari a 38 mq. min di SU, senza necessità di ulteriore indice di fabbricabilità, ma attraverso il recupero di credito edilizio derivante dalla demolizione di fabbricati interessati da rischio idraulico / idrogeologico o degrado strutturale / architettonico **6) localizzazione e tipologia di servizi e infrastrutture: non** pertinente in quanto la localizzazione e la tipologia dei servizi è da definirsi in sede di presentazione del progetto in concerto con la Civica Amministrazione alla luce delle reali esigenze dell'ambito interessato dall'intervento **7) aree e casi soggetti a titolo edilizio convenzionato:** NO
26 – Assorbimento di SUA/PUO vigenti ed in corso di attuazione ricadenti nell'Ambito (numerazione ed identificazione del relativo perimetro)	**Località Ranfagneo:** il sub ambito **CO_TE 05/1 - Ranfagneo** era stato interessato da uno Strumento Urbanistico Attutivo approvato nel 2010; a seguito di tale approvazione non era stata però sottoscritta la convenzione attuativa né rilasciati titoli edilizi; l'originaria disciplina e previsioni vengono qui recepite ed aggiornate in base alle normative vigenti e per questa si rimanda al precedente campo 7) Si precisa che lo SUA approvato nel 2010 prevedeva già: **Destinazione d'uso:** residenziale **Nuova edificazione complessiva:** realizzazione di n. 2 edifici residenziali per una superficie utile complessiva pari a circa 290 mq **Previsioni infrastrutturali e per servizi**: monetizzazione degli standards urbanistici dovuti per la realizzazione da parte del Comune dell'opera pubblica individuata nella Convenzione approvata dal Consiglio Comunale

AMBITI DI CONSERVAZIONE DI TERRITORI NATURALI FLUVIALI – T NF

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

Sigla Ambito: T_NF (territori naturali fluviali- aree fluviali e perifluviali) - **Conservazione (CE): CE**	**Localizzazione territoriale dell'Ambito:** Aree fluviali del Torrente Scrivia e Rio Picagna comprensive delle loro sponde **Descrizione sintetica:** Si tratta dei territori corrispondenti alle aree fluviali e perifluviali, caratterizzati dalla presenza di aree naturali, ove prevale l'interesse generale alla conservazione dell'assetto in atto al fine della salvaguardia dell'immagine e della valenza paesistica del corso d'acqua, nonché la fruizione attiva a fini ludico - sportivi La fruizione attiva del territorio è ammessa esclusivamente nei sub ambiti all'uopo individuati sulla cartografia della Struttura. **Superficie territoriale dell'Ambito:** 749.000 mq - 74,9 ettari (fluviale 61,35 ettari, perifluviale 13,5 ettari) **Superficie Lorda di piano degli edifici/manufatti esistenti:** 2278 mq **Densità territoriale ambito:** 0,003 mq/mq **Densità territoriale sub-ambiti:** 0,0168 mq/mq **Riferimento tipologie Ambiti art. 4 del R.R. n. 2 del 25 /07/2017 (Dotazioni territoriali e funzionali dei P.U.C.):** Ambito n.19	**Riferimento alle zone omogenee art. 2 D.M. 2.4.1968:** **Zona tipo E**

2 - Vincoli e servitù operanti sull'Ambito:
Paesaggistico - monumentale : SI paesaggistico (per le aree ricadenti in territorio coperto da bosco)
Piano di Bacino - VBP: aree a pericolo di esondazione
ZSC: NO
Rispetto Cimiteriale: NO
Rispetto Strada Statale : SI
Rispetto Autostradale: SI
Rispetto Ferroviario (DPR 753/1980): SI
Rispetto Elettrodotto: SI
Rispetto Tutela assoluta acquiferi: NO
Vincolo idrogeologico: SI

3 - Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico regionale - P.T.C.P.

- **Regime Normativo del Livello Territoriale :** Ambito territoriale n. 58 - MODIFICABILITA'
- **Regime Normativo del Livello Locale - Assetto insediativo :**
  - Aree non Insediate regime normativo di Mantenimento (ANI-MA)
  - Insediamenti Sparsi regime normativo di Mantenimento (IS-MA)
  - Insediamenti Diffusi regime normativo di Mantenimento (ID-MA)
  - Insediamenti Diffusi regime normativo di Consolidamento (ID-CO)

proposte di modifica del PTCP:

6) Località capoluogo in ANI MA (ID CO)

4 - Indicare solo gli eventuali regimi normativi con efficacia prescrittiva di altri Piani territoriali provinciali/CMGE/Parchi operanti sull'Ambito:
Ambito fluviale (Scrivia) - Sistema del verde ex art. 11 delle Norme del PTC (efficacia prescrittiva) - interessa alcune porzioni dei territori ove ubicati in prossimità dello Scrivia

NESSUNA PROPOSTA DI VARIANTE AL PTC

<table>
<tr><td rowspan="11">5 - Disciplina delle destinazioni d'uso (Art. 13 l.r. 16/2008 e s.m.)</td><td rowspan="2">Categorie funzionali art.13, comma 1 l.r. 16/2008 e s.m. (richiamo normativo)</td><td rowspan="2">Funzioni principali previste</td><td rowspan="2">Funzioni complementari previste (max. 30% rispetto alle funzioni principali)</td><td colspan="2">Eventuali limitazioni di cui all'art. 13, comma 2, l.r. 16/2008 e s.m.</td></tr>
<tr><td>per utilizzi all'interno della stessa categoria comma 1</td><td>per assicurare la compatibilità degli interventi con la normativa di tutela dell'ambiente</td></tr>
<tr><td rowspan="8">a) residenza
b) turistico-ricettiva
c) -
d) -
e) rurale
f) -
g) servizi</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>Solo attrezzature turistiche finalizzate alla fruizione dell'ambito fluviale</td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>servizi</td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Disciplina transitoria delle destinazioni d'uso esistenti in contrasto con quelle ammesse dal PUC:
Per eventuali destinazioni d'uso oggi esistenti in contrasto con le funzioni principali ammesse è consentita la sola attività di manutenzione ordinaria e straordinaria senza ampliamento; in occasione della dismissione le destinazioni d'uso devono essere convertite nelle destinazioni d'uso ammesse.</td></tr>
<tr><td>6 – Disciplina degli edifici di pregio da conservare</td><td colspan="4">Non presenti</td></tr>
<tr><td rowspan="2">7- Disciplina degli interventi edilizi sugli edifici e sulle aree edificabili (Art. 3 D.P.R. 380/2001 e s.m. e l.r. 16/2008 e s.m.)</td><td colspan="4">Prescrizioni generali:
Gli interventi ammessi nelle aree interessate da criticità idro-geomorfologiche come evidenziate nelle Tavola n. 9 e n. 12 della Struttura, sono disciplinati dagli artt. 3, 4 e 5 delle Norme Geologiche di attuazione del PUC.
Va osservato il Rapporto di permeabilità minima che deve essere in generale pari al 30 % dei mappali effettivamente interessati dagli interventi; la percentuale minima sale al 40% nelle aree soggette a vincolo idrogeologico e al 75% nelle aree di frana attiva e quiescente - Art. 1 delle Norme Geologiche di Attuazione.

Negli interventi di demolizione senza ricostruzione occorre l'obbligo di sistemazione dell'area demolita in conformità alle regole campo 15) ed iscrizione della SL nel registro del credito edilizio.</td></tr>
<tr><td colspan="4">Interventi consentiti
<u>Attività edilizia libera</u> (art. 6, comma 1, D.P.R. 380/2001 e s.m. per le eventuali prescrizioni lett. e-ter): rapporto di permeabilità minima pari al 30 % dei mappali effettivamente interessati dagli interventi; la percentuale minima sale al 40% nelle aree soggette a vincolo idrogeologico e al 75% nelle aree di frana attiva e quiescente (Art. 1 delle Norme Geologiche di Attuazione).</td></tr>
</table>

	<u>Manutenzione ordinaria</u>: SI
	Eventuale disciplina dei mutamenti di destinazione d'uso senza opere edilizie (di cui all'art. 13bis l.r. 16/2008 e s.m.): SI
	<u>Manutenzione straordinaria</u> (art. 3, comma 1, lett. b) D.P.R. 380/2001 e s.m.): **1) Senza frazionamento/accorpamento delle u.i.:** SI **2) Con Frazionamento/accorpamento delle u.i.:** SI solo per le funzioni ammesse **- nel caso di Ambiti di conservazione di nuclei o porzioni di centri storici o di in presenza di edifici individuati come di particolare pregio, specificare l'ammissibilità di interventi: //** **- Senza modifiche alle strutture: //** **- Con modifiche alle strutture: //**
	<u>Restauro e risanamento conservativo</u> (art. 3. Comma 1, lett. c) D.P.R. 380/2001 e s.m.): **1) Senza cambio d'uso:** SI **2) Con cambio d'uso compatibile:** SI
	<u>Ristrutturazione edilizia</u> (art. 3, comma 1, lett. d), D.P.R. 380/2001 e s.m.) **1) Modifiche esterne:** SI **2) Cambio d'uso con opere edilizie:** SI **3) Demolizione e ricostruzione senza incremento volumetrico:** **- Con mantenimento della sagoma in presenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.:** SI **- Con modifica della sagoma e del relativo sedime in assenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.:** SI **4) Ripristino di edifici o parti di essi crollati o demoliti di cui è accertata la preesistente consistenza volumetrica (con i relativi parametri dimensionali):** **- Con mantenimento della sagoma originaria in presenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.:** SI **- Senza mantenimento della sagoma in assenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.:** SI
	<u>NUOVA COSTRUZIONE</u> (art. 3, comma 1, lett. e), D.P.R. 380/2001 e s.m. ed art. 14 l.r. 16/2008 e s.m.) nel rispetto delle distanze minime di cui alla voce 30 del REC vigente e ai campi 12) e 13) **1) Ampliamento volumetrico senza demolizione di edifici max. 10% (non superiore al 20% ex art. 14, comma 2bis, l.r. 16/2008 e s.m.)** **- Ampliamento planimetrico:** SI **- Ampliamento planimetrico e altimetrico:** SI **- Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani:** SI con numero max di piani: 2 **Ampliamenti volumetrici stabiliti dal PUC superiori al 20% nel rispetto dei limiti di densità fondiaria massima per l'uso residenziale stabiliti all'art. 10, comma 1, del Regolamento regionale 25 luglio 2017, n. 2, in funzione della tipologia dell'Ambito del PUC:** **- Densità fondiaria massima del sub ambito:** 0,002 mq/mq **2) Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione pertinenze di edifici residenziali:** NO **- Ampliamento planimetrico: //** **- Ampliamento planimetrico e altimetrico: //** **- Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani: //**

	3) Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione edifici non residenziali: max. 25 **%, di cui: - proprio** 20**%; - da credito edilizio:** 5**%** - **Ampliamento planimetrico:** SI - **Ampliamento planimetrico e altimetrico:** SI – max 1 piano - **Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani:** NO **4) Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione edifici residenziali:** NO **Gli incrementi volumetrici relativi agli interventi di ricostruzione di edifici di seguito indicati sono stabiliti dal PUC nel rispetto dei limiti di densità fondiaria massima per uso residenziale stabiliti all'art. 10, comma 1, del Regolamento regionale 25 luglio 2017, n. 2, in funzione della tipologia dell'Ambito del PUC:** - **Densità fondiaria massima:** 0,001 mq/mq **5) Ricostruzione per riqualificazione di edifici residenziali suscettibili di demolizione:** NO **6) Ricostruzione per riqualificazione di edifici non residenziali suscettibili di demolizione:** - **Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con eguale volumetria (spostamento dell'edificio nel lotto):** SI - **Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con incremento volumetrico** max.20% di cui: - proprio 15%; -da credito edilizio 5 %; **7) Costruzione di nuovi edifici non residenziali (indicare i parametri urbanistici in funzione della destinazione d'uso e della modalità di intervento p.c.c./p.c.):** - **fruizione attiva dell'ambito fluviale** È consentita la realizzazione di piccoli manufatti a servizio di aree attrezzate e funzionali alla fruizione attiva ammessa nei sub ambiti (manufatti stagionali, bici grill, piazzole per la libera balneazione, e altre attività fluviali) nel rispetto delle prescrizioni dettate dalla VBP-PTC. Tali manufatti sono da localizzarsi in prossimità degli accessi in alveo esistenti. <u>Parametri dimensionali:</u> Superficie coperta massima: 50 mq; Altezza massima: 4,50 m. Gli interventi sono ammessi a condizione che nelle sistemazioni delle aree esterne sia mantenuta la configurazione morfologica originaria con uno scostamento massimo di 50 centimetri, siano mantenuti gli assetti naturali e vegetazionali esistenti, sia garantita la permeabilità del suolo, siano mantenute alberature di alto fusto e/o specie tipiche degli ambiti fluviali, terrapieni piantumati, utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica, ecc.
8 - Disciplina recupero sottotetti (art. 2 l.r. 24/2001 e s.m.)	NO
9 – Disciplina delle pertinenze (staccate dall'edificio principale ai sensi dell'art. 17 l.r. 16/2008 e s.m.)	NO
10 - Disciplina dei parcheggi privati (art. 19 della l.r. 16/2008 e s.m.)	SI, solo per l'uso ludico - sportivo, a raso in prossimità degli accessi esistenti, e con mantenimento del fondo permeabile

11 - Incrementi volumetrico per risparmio energetico (art. 67, c.3, l.r. 16/2008 e s.m.)	NO
12 - Distanze tra gli edifici (art. 18 l.r. 16/2008 e s.m.)	**Indicare le distanze, da misurare come indicato al punto 30 del Regolamento Edilizio tipo regionale, per gli interventi ammessi nell' Ambito comportanti incremento volumetrico e nuova costruzione:** **DF - Distanza tra pareti finestrate** = 10.00 m. **DC - Distanze dai confini =** 5,00 m. È ammessa la costruzione in aderenza al confine di proprietà se preesiste parete o porzione di parete in aderenza senza finestra, o in base a presentazione di progetto unitario per i fabbricati da realizzare in aderenza. È ammessa deroga alla distanza minima dei fabbricati dai confini di proprietà previo accordo tra le parti e nel rispetto delle disposizioni dettate in materia dal Codice Civile.
13 – Distanze delle costruzioni dalle strade (art. 12 R.R. 2/2017)	**DS – Distanze dalle strade** = 5.00 m.
14 – Asservimenti pregressi (art. 71 l.r. 16/2008 e s.m.)	//
15 – Regole per la qualità progettuale degli interventi	**Interventi di nuova costruzione:** strutture semplici realizzate in legno, tamponamenti in legno e dotate di copertura a falda inclinata, ultimata con tegole marsigliesi, coppi in laterizio, lamierino zincato a doghe testa di moro o tavole di legno rifinite con solo impregnante scuro. I relativi progetti devono prevedere la collocazione dell'opere all'interno di un'area verde adeguatamente dimensionata e caratterizzata dagli stessi popolamenti vegetali presenti nelle aree limitrofe perifluviali. Gli eventuali percorsi lineari devono correre ad una distanza congrua dall'alveo, in modo da non arrecare disturbo alle specie animali idrofile e da non sottrarre superficie allo sviluppo vegetazionale e devono essere realizzati con fondo permeabile o stabilizzato (terra battuta). I progetti devono inoltre prevedere la predisposizione di idonei sistemi per la gestione dei rifiuti e di meccanismi e controlli finalizzati al massimo contenimento di specie invasive, alloctone e ruderali. Gli interventi edilizi di nuova costruzione o di sistemazione superficiale delle aree devono garantire un rapporto di permeabilità del 75%. (art. 1 delle norme geologiche di attuazione) Non è ammesso l'impiego di sistemi di ritenzione temporanea delle acque meteoriche. **Interventi sul patrimonio edilizio esistente:** Devono essere salvaguardati gli edifici tradizionali e il loro rapporto con il territorio e i manufatti che siano testimonianza di cultura materiale, le tipologie costruttive tradizionali o di attività proto industriali quali ad esempio mulini e frantoi, opifici, fienili, calcinare, essiccatoi (comprensive delle attrezzature, dei meccanismi di funzionamento, delle canalizzazioni, delle vasche) privilegiando l'utilizzo di materiali tipici della produzione locale. **MOVIMENTI DI TERRA** Non sono ammessi interventi di modificazione del profilo del terreno preesistente con scostamenti superiori a 1,50 m. Devono essere curati i raccordi al terreno circostante e non interrotti i percorsi pedonali esistenti. Particolare attenzione dovrà essere posta alla salvaguardia delle alberature di medio ed alto fusto presenti che ove dovessero essere rimosse per esigenze fitologiche dovranno essere oggetto di sostituzione all'interno dell'ambito ai fini della compensazione dei valori d'immagine paesaggistica presenti. Devono essere privilegiate tecniche di ingegneria naturalistica

	SISTEMAZIONE DELLE AREE LIBERE DA EDIFICI Le recinzioni in legno scortecciato, costituite da piantoni, mancorrente e da traverse che, a seconda delle esigenze, possono correre parallelamente al terreno o essere incrociate, infissi direttamente sul terreno con giunti legati o chiodati; Muri di contenimento: I muri di contenimento devono essere realizzati in pietra a spacco o comunque rivestiti da contromuro in pietra, in assenza di visuali pubbliche possono essere ricoperti da rampicante sempreverde. Nei conci in pietra la dimensione orizzontale deve essere prevalente su quella verticale e non devono essere visibili i giunti in malta. La loro altezza massima fuori terra deve essere inferiore a metri 1,50. Devono essere privilegiate tecniche di ingegneria naturalistica. Opere di difesa spondale: dimensioni, materiali e tipologia definiti in sede di progetto dell'opera pubblica in ragione dell'esigenze funzionali e dell'attenuazione dell'impatto sull'ambiente, da valutarsi con i relativi studi prescritti dalla vigente legislazione in materia. **ARREDI DEGLI SPAZI ESTERNI** Gazebo e pergolati: in legno senza copertura continua ad eccezione di tende, per il riparo dal sole di automezzi e persone forni e barbecue: all'aperto, con eventuale copertura continua limitata alla sola attrezzatura da cottura, su struttura in legno aperta su tutti i lati Ripostigli per attrezzi: manufatti amovibili semplicemente ancorati al suolo, realizzati in legno per ricovero di attrezzi, con superficie coperta non superiore a 6.50 mq e altezza massima 2,30 m, copertura a falde ultimata in guaina o in lastre "onduline" di colore rosso mattone o tavole di legno rifinite con solo impregnante scuro. **VIABILITA' PODERALE O INTERPODERALE** Adeguamento della viabilità esistente e per consentire l'accesso carrabile e il servizio di soccorso con il conseguimento di una sezione complessivamente non superiore a 3,50 metri con fondo permeabile o stabilizzato (terra battuta), opere di canalizzazione e raccolta delle acque, con limite per scavi/riporti (scostamento rispetto al profilo naturale del terreno) non superiori a 1,50 metri; **percorsi pedonali esistenti:** Gli interventi devono assicurare il mantenimento e il recupero dei percorsi di origine storica, la loro pavimentazione e i manufatti ad essi correlati; **altre opere edilizie di specifico interesse locale:** - il sistema dei terrazzamenti deve essere recuperato e mantenuto nella sua immagine paesaggistica; - È possibile intervenire per migliorare l'accessibilità all'acqua soltanto tramite interventi minimi (scale in legno o piccoli tratti di percorsi con fondo naturale) che non comportino modifiche alle strutture vegetazionali.
16 – Disciplina geologica e microzonazione sismica	Tutti gli ambiti sono soggetti a limitazioni di cui agli ARTT 11 e 14 delle Norme Geologiche di Attuazione Si pone particolare attenzione alla ricaduta di eventuali eventi franosi di cui all'articolo 10 (frane attive) in alcuni pendii prossimi al fondovalle.
17 – Misure di mitigazione ambientale indicate nel Rapporto ambientale, nell'eventuale Rapporto di Incidenza e derivanti dagli esiti delle pronunce ambientali.	Si rimanda all'art.30 delle Norme Generali
18 – Modalità di attuazione degli interventi (artt. 48, 49 l.r. 36/1997 e s.m.)	**Tipo di Intervento:** **1) Titolo abilitativo diretto:** tutti gli interventi di cui al campo 7 esclusi la NC p.to 7) **2) Permesso di costruire convenzionato (vedi campo 19):** gli interventi di Nuova Costruzione di cui al campo 7 p.to 7)
19 – Prestazioni ambientali, interventi	Le convenzioni devono possedere i contenuti minimi di cui all'art.33 delle Norme Generali

strutturali e di integrazione della armatura viaria, delle reti tecnologiche e delle dotazioni territoriali a servizio dell'ambito agricolo produttivo (R.R. 25 luglio 2017 n. 2, art. 5)	**Per la realizzazione di strutture di supporto alla funzione escursionistica e/o di fruizione fluviale** la convenzione deve esplicitamente prevedere, ove la struttura non resti di proprietà comunale, l'impegno a conservare in perpetuo la funzione d'uso prevista aperta al pubblico, ed a attribuire al Comune la facoltà di prelazione in caso di trasferimento ad altri, salvo il caso di successione ereditaria. Deve altresì essere prevista l'obbligazione a rimuovere il manufatto ripristinandovi le condizioni naturali preesistenti nel caso di cessazione dell'attività protratta per oltre 12 mesi senza giustificato motivo.
20 – Elementi di flessibilità della disciplina urbanistico-edilizia dell'Ambito (art. 28, comma 4, l.r. 36/1997 e s.m.)	**Individuazione limiti di flessibilità per attuazione della disciplina dell'Ambito non incidenti sul carico insediativo e sul fabbisogno di dotazioni territoriali consistenti in indicazioni alternative relative a:** **1) perimetro dell'Ambito:** flessibilità ammessa in sede di redazione dei progetti sino ad un massimo di 5,00 m. per allineamento dei limiti delle particelle catastali **2) disciplina urbanistico-edilizia degli interventi ammessi:** NO **3) caratteristiche tipologico, formali e costruttive:** NO **4) disciplina geologica (richiamo delle indicazioni di flessibilità contenute nella normativa geologica del PUC):** NO **5) localizzazione e tipologia di servizi e infrastrutture:** SI **6) aree e casi soggetti a titolo edilizio convenzionato:** NO

AMBITI DI CONSERVAZIONE DI TERRITORI PRATIVI BOSCHIVI – T PB

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

Sigla Ambito: T_PB (territori prativi boschivi- aree boscate, arbustive e praterie) - **Conservazione (CE): CE**	**Localizzazione territoriale dell'Ambito:** Aree boscate, arbustive e praterie corrispondenti per la maggior parte alle aree non insediate del PTCP regionale. **Descrizione sintetica:** Si tratta di parti del territorio non insediate e di elevato valore naturalistico-ambientale interessate solo marginalmente dalla presenza di aziende agricole, anche appartenenti alla filiera del legno o da allevamenti, ed alla residenza correlata, ove risulta prevalente l'interesse ad una sostanziale conservazione dell'assetto in atto, con il potenziamento delle attività produttive stesse, nonché la fruizione attiva del territorio, segnatamente quella turistica leggera itinerante. **Superficie territoriale dell'Ambito:** 2.137,3 ettari **Superficie Lorda di piano degli edifici/manufatti esistenti:** 13.883 mq **Densità territoriale esistente:** 0,00065 mq/mq **Riferimento tipologie Ambiti art. 4 del R.R. n. 2 del 25 /07/2017 (Dotazioni territoriali e funzionali dei P.U.C.):** Ambito n.19	**Riferimento alle zone omogenee art. 2 D.M. 2.4.1968:** **Zona tipo E**

2 - Vincoli e servitù operanti sull'Ambito:

Paesaggistico - monumentale : SI paesaggistico (per le aree ricadenti in territorio coperto da bosco o in area di cui al D.M. 24.04.1985 "Provvedimento di dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona del Castello della Pietra nella Valle del torrente Vobbia").
Piano di Bacino - VBP: SI, frane attive, frane quiescenti, fasce di inondabilità
ZSC: SI - IT 1330213 - Conglomerato di Vobbia che interessa i versanti a est delle frazioni di Pietrafraccia e Minceto e a nord-est di quella di Cascine
Rispetto Cimiteriale: NO
Rispetto Strada Statale : SI
Rispetto Autostradale : SI
Rispetto Ferroviario (DPR 753/1980): SI
Rispetto Elettrodotto : SI
Rispetto Tutela assoluta acquiferi : SI
Vincolo idrogeologico: SI
Area di Protezione da ERIR : SI (non interessa aree urbanizzate)

3 - Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico regionale - P.T.C.P.

- **Regime Normativo del Livello Territoriale :** Ambito territoriale n. 58 - MODIFICABILITA'
- **Regime Normativo del Livello Locale - Assetto insediativo :**
  - Aree non Insediate regime normativo di Mantenimento (ANI-MA)
  - Insediamenti Sparsi regime normativo di Mantenimento (IS-MA)

<u>proposte di modifica</u> del PTCP:

7) località Tanadorso, Sotto Malvasi in IS MA (ANI-MA)

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

Ambito fluviale (Scrivia) - Sistema del verde ex art. 11 delle Norme del PTC (efficacia prescrittiva) - interessa alcune porzioni dei territori ove ubicati in prossimità dello Scrivia

NESSUNA PROPOSTA DI VARIANTE AL PTC

<table>
<tr><td rowspan="10">5 - Disciplina delle destinazioni d'uso (Art. 13 l.r. 16/2008 e s.m.)</td><td>Categorie funzionali art.13, comma 1 l.r. 16/2008 e s.m. (richiamo normativo)</td><td>Funzioni principali previste</td><td>Funzioni complementari previste</td><td colspan="2">Eventuali limitazioni di cui all'art. 13, comma 2, l.r. 16/2008 e s.m.</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td>per utilizzi all'interno della stessa categoria comma 1</td><td>per assicurare la compatibilità degli interventi con la normativa di tutela dell'ambiente</td></tr>
<tr><td rowspan="8">h) residenza
i) turistico-ricettiva
j) -
k) -
l) rurale
m) -
n) servizi</td><td></td><td>Residenza laddove finalizzata alla conduzione dell'attività rurale</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>Turistico ricettiva</td><td></td><td>Solo strutture ricettive all'aperto ed extra-alberghiere</td><td></td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>rurale</td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>servizi</td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td colspan="5">Disciplina transitoria delle destinazioni d'uso esistenti in contrasto con quelle ammesse dal PUC:
Per eventuali destinazioni d'uso oggi esistenti in contrasto con le funzioni principali ammesse è consentita la sola attività di manutenzione ordinaria e straordinaria senza ampliamento; in occasione della dismissione le destinazioni d'uso devono essere convertite nelle destinazioni d'uso ammesse.</td></tr>
<tr><td>6 – Disciplina degli edifici di pregio da conservare</td><td colspan="5">Disciplina degli edifici <u>rurali</u> di pregio: Non presenti

Modalità di intervento: //

Elementi descrittivi del profilo caratterizzante: //</td></tr>
<tr><td>7- Disciplina degli interventi edilizi sugli edifici e sulle aree edificabili (Art. 3 D.P.R. 380/2001 e s.m. e l.r. 16/2008 e s.m.)</td><td colspan="5">Prescrizioni generali:
Gli interventi ammessi nelle aree interessate da criticità idro-geomorfologiche come evidenziate nelle Tavola n. 9 e n. 12 della Struttura, sono disciplinati dagli artt. 3, 4 e 5 delle Norme Geologiche di attuazione del PUC.
Va osservato il Rapporto di permeabilità minima che deve essere in generale pari al 30 % dei mappali effettivamente interessati dagli interventi; la percentuale minima sale al 40% nelle aree soggette a vincolo idrogeologico e al 75% nelle aree di frana attiva e quiescente - Art. 1 delle Norme Geologiche di Attuazione.

Negli interventi di demolizione senza ricostruzione occorre l'obbligo di sistemazione dell'area demolita in conformità alle regole campo 15) ed iscrizione della SL nel registro del credito edilizio.</td></tr>
</table>

	Interventi consentiti
	<u>Attività edilizia libera</u> (art. 6, comma 1, D.P.R. 380/2001 e s.m. per le eventuali prescrizioni lett. e-ter): rapporto di permeabilità minima pari al 30 % dei mappali effettivamente interessati dagli interventi; la percentuale minima sale al 40% nelle aree soggette a vincolo idrogeologico e al 75% nelle aree di frana attiva e quiescente (Art. 1 delle Norme Geologiche di Attuazione).
	<u>Manutenzione ordinaria</u>: SI
	Eventuale disciplina dei mutamenti di destinazione d'uso senza opere edilizie (di cui all'art. 13bis l.r. 16/2008 e s.m.): SI
	<u>Manutenzione straordinaria</u> (art. 3, comma 1, lett. b) D.P.R. 380/2001 e s.m.): **1) Senza frazionamento/accorpamento delle u.i.:** SI **2) Con Frazionamento/accorpamento delle u.i.:** SI **- nel caso di Ambiti di conservazione di nuclei o porzioni di centri storici o di in presenza di edifici individuati come di particolare pregio, specificare l'ammissibilità di interventi: //** **- Senza modifiche alle strutture: //** **- Con modifiche alle strutture: //**
	<u>Restauro e risanamento conservativo</u> (art. 3. Comma 1, lett. c) D.P.R. 380/2001 e s.m.): **1) Senza cambio d'uso:** SI **2) Con cambio d'uso compatibile:** SI
	<u>Ristrutturazione edilizia</u> (art. 3, comma 1, lett. d), D.P.R. 380/2001 e s.m.) **1) Modifiche esterne:** SI **2) Cambio d'uso con opere edilizie:** SI **3) Demolizione e ricostruzione senza incremento volumetrico:** **- Con mantenimento della sagoma in presenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.:** SI **- Con modifica della sagoma e del relativo sedime in assenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.:** SI **4) Ripristino di edifici o parti di essi crollati o demoliti di cui è accertata la preesistente consistenza volumetrica (con i relativi parametri dimensionali):** **- Con mantenimento della sagoma originaria in presenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.:** SI **- Senza mantenimento della sagoma in assenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.:** SI
	<u>NUOVA COSTRUZIONE</u> (art. 3, comma 1, lett. e), D.P.R. 380/2001 e s.m. ed art. 14 l.r. 16/2008 e s.m.) nel rispetto delle distanze minime di cui alla voce 30 del REC vigente e ai campi 12) e 13) **1) Ampliamento volumetrico senza demolizione di edifici (non superiore al 20% ex art. 14, comma 2bis, l.r. 16/2008 e s.m.):** max. 10% **- Ampliamento planimetrico:** SI **- Ampliamento planimetrico e altimetrico:** SI **- Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani:** SI, max numero di piani 2 **Ampliamenti volumetrici stabiliti dal PUC superiori al 20% nel rispetto dei limiti di densità fondiaria massima per l'uso residenziale stabiliti all'art. 10, comma 1, del Regolamento regionale 25 luglio 2017, n. 2, in funzione della tipologia dell'Ambito del PUC:** **- Densità fondiaria massima:** 0,001 mq/mq **2) Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione pertinenze di edifici residenziali:** NO

- **Ampliamento planimetrico: //**
- **Ampliamento planimetrico e altimetrico: //**
- **Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani: //**

3) Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione edifici non residenziali: max. 25 **%, di cui: - proprio** 20**%; - da credito edilizio:** 5**%**

- **Ampliamento planimetrico:** SI
- **Ampliamento planimetrico e altimetrico:** SI – max 2 piani
- **Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani:** SI – max 2 piani

4) Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione edifici residenziali <u>solo se collegati ad attività produttiva</u> : max. 20 %, di cui: - proprio 15 %; - da credito edilizio: 5%

- **Ampliamento planimetrico:** //
- **Ampliamento planimetrico e altimetrico:** //
- **Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani:** //

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

- **Densità fondiaria massima:** 0,001 mq/mq

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

- **Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con eguale volumetria (spostamento dell'edificio nel lotto):** SI
- **Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con incremento volumetrico <u>solo se collegati ad attività produttiva</u> :** max.15 % di cui: - proprio 15% ; -da credito edilizio 0%;

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

- **Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con eguale volumetria (spostamento dell'edificio nel lotto):** SI
- **Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con incremento volumetrico** max. 30% di cui: - proprio 15%; -da credito edilizio 15 %;

7) Costruzione di nuovi edifici non residenziali

- **Indice di edificabilità fondiario solo per uso rurale (da esprimere in termini di SU con l'utilizzo dell'I.U.I.) (nn. 4 e 14 REC)** 0,003 mq/mq
  - **Rapporto di permeabilità territoriale/fondiario IP :** rapporto di permeabilità minima pari al 30 % dei mappali effettivamente interessati dagli interventi; la percentuale minima sale al 40% nelle aree soggette a vincolo idrogeologico e al 75% nelle aree di frana attiva e quiescente (Art. 1 delle Norme Geologiche di Attuazione).
  - **Numero di piani (n. 25 REC)** max n. 1
  - **Altezza dell'edificio (n. 28 REC**) max 6 m

- **Indice di edificabilità per aziende di allevamento** è definito in applicazione della disciplina del PTC della Città Metropolitana di Genova come da tabella che segue ove il dimensionamento dei manufatti consentiti per tipologie di allevamento prende in considerazione le dimensioni aziendali espresse in numero di capi corrispondenti ad impieghi di manodopera via più consistenti (1°, 2°, 3°, 4° fascia).

Per una corretta applicazione della tabella si specifica quanto segue:

	▪ le dotazioni consentite sono espresse in metri quadrati di superficie utile, considerando un'altezza interna media dei manufatti di m 3, salvo dove diversamente indicato ▪ le quantità contenute in parentesi sono relative a dotazione di spazi aperti coperti (tettoie) ▪ le dotazioni relative ai moduli fienile (F) nei "pascoli naturali" e ai moduli stoccaggio (S) nelle "colture foraggiere" dovranno essere realizzate in manufatti con particolari caratteristiche di precarietà ▪ le indicazioni in colore rosso segnalano in generale la possibilità di incrementare le dotazioni consentite nell'ottica dell'applicazione di un atteggiamento di tipo premiale; ▪ le quantità indicate in colore rosso sono il risultato di incrementi di superfici derivanti da incentivi allo svolgimento di attività in determinati contesti geografici (territori delle valli interne, territori dei monti) per ogni fascia progressiva di superfici, o di numero di capi allevati, viene fornita una colonna contenente la quantità complessiva delle dotazioni consentite, che costituisce il dato vincolante, mentre la ripartizione della superficie tra i singoli moduli funzionali viene proposto a livello dimostrativo e può essere oggetto di compensazioni.

TABELLA b)

TIPOLOGIE DI ALLEVAMENTO		1° FASCIA									2° FASCIA								3° FASCIA								4° FASCIA							
		capi (n°)	DOTAZIONI MINIME FUNZIONALI								capi (n°)	DOTAZIONI MINIME FUNZIONALI							capi (n°)	DOTAZIONI MINIME FUNZIONALI							capi (n°)	DOTAZIONI MINIME FUNZIONALI						
			ricovero animali	locale produzione	stoccaggio	trasformaz. del prodotto	fienile/deposito mangimi	locali accessori	residenza	Tot.		ricovero animali	locale produzione	stoccaggio	trasformaz. del prodotto	fienile/deposito mangimi	locali accessori	residenza	Tot.		ricovero animali	locale produzione	stoccaggio	trasformaz. del prodotto	fienile/deposito mangimi	locali accessori	residenza	Tot.		ricovero animali	locale produzione	stoccaggio	trasformaz. del prodotto	fienile/deposito mangimi	locali accessori	residenza	Tot.
			ST	M	S	TR	F	LA	R			ST	M	S	TR	F	LA	R			ST	M	S	TR	F	LA	R			ST	M	S	TR	F	LA	R	
EQUINI	n° capi	25									50								75								100							
BOVINI (1)	n° capi	10	100	15	15	-	-	10	-	140	20	200	35	40		90 (2)	-	-	365	30	300	45	40	55	135 (2)	-	80	655	40	400	45	40	55	180 (2)	(3)	100	720
OVICAPRINI	n° capi	50									100								150								200							
SUINI	n° capi	15									30								45								60							
ANIMALI DA CORTILE	n° capi	150									300								450								600					-		
API	n° alveari	50	-	15	-	-	-	10	-	25	100	-	30	-		-	(3)	-	30	150	-	45	-	-	-	-	80	125	200	-	60	-	-	-		100	60
ELICICOLTURA	ha	0,5	100	15	15	-	-	10	-	140	30	200	35			90	-	-	365	45	300	45	40	55	135	-	80	655	60	400	45	40	55	180	-	100	720

(1) cfr. scheda modello Fn.A
(2) copre il fabbisogno di 6 mesi, considerando un consumo annuo di 40 q/capo bovino
(3) dotazione già prevista nel modulo S/TR (cf. scheda modello F2.A e F4.A)
(4) dotazione già prevista nel modulo S (cf. scheda modello F3.A)
(5) copre il fabbisogno annuo, considerando un consumo annuo di 40 q/capo bovino

Per la realizzazione dei "manufatti tecnici" (stalle) si rimanda agli schemi planimetrici contenuti nel PTC metropolitano allo stesso capitolo 10 - Indicazioni per la disciplina delle aree di effettiva produzione agricola. E riportate puntualmente nella precedente scheda normativa dell'ambito RQ_TPA

La nuova residenza di appoggio all'attività agricolo produttiva, prevista nella 3^ e 4^ fascia, può essere realizzata negli ambiti RQ-TP e RQ-TPA più prossimi all'azienda con lotto minimo di 1.000 mq, in ragione della maggior vicinanza alle reti infrastrutturali.

È consentita la realizzazione di strutture **di supporto alla funzione escursionistica**, a margine delle percorrenze turistiche pedonali o cicloturistiche, attrezzata per la sosta temporanea e la ristorazione.
I predetti manufatti possono essere realizzati senza necessità di asservimento di aree anche a cura di privati proprietari, che ne curano la costruzione e la gestione, previo rilascio del permesso di costruire convenzionato, ai sensi dell'art 33 delle Norme Generali, e con l'osservanza delle condizioni che seguono:

- la superficie coperta massima dovrà essere contenuta entro 30 mq.;

	- l'altezza dell'estradosso del colmo più elevato non potrà eccedere 4,50 m.; (vedi campo 15)
8 - Disciplina recupero sottotetti (art. 2 l.r. 24/2001 e s.m.)	NO
9 – Disciplina delle pertinenze (staccate dall'edificio principale ai sensi dell'art. 17 l.r. 16/2008 e s.m.)	**Volume chiuso max 45 mc** (non superiore al 20% del volume dell'edificio principale e comunque non eccedente 45 mc per unità abitativa) **Parametri edilizi:** - **Altezza** max 3,00 m; - **Superficie coperta** max. 18 mq; - **Distanza max. dall'edificio principale:** 50 m; - **Caratteristiche costruttive:** • copertura a falde inclinate, o a falda unica se addossata a muro di fascia, con inclinazione superiore al 35% ed inferiore al 60% • manto di copertura in tegole marsigliesi o coppi rossi • struttura portante in muratura/pietra o in legno • tamponamenti in muratura intonacata / in pietra a vista / in tavole di legno rifinite con solo impregnante scuro • serramenti ciechi in legno o grata lineare e regolare
10 - Disciplina dei parcheggi privati (art. 19 della l.r. 16/2008 e s.m.)	**<u>Parcheggi privati pertinenziali</u> per interventi <u>sugli edifici esistenti</u> (art. 19, comma 6, l.r. 16/2008 e s.m.):** **Per gli interventi che comportino:** **Aumento delle singole unità immobiliari: dotazione** di un parcheggio di 12,50 mq. per ogni unità immobiliare nuova **Mutamento di destinazione d'uso degli immobili (nel caso in cui il fabbricato oggetto della sostituzione edilizia non sia già dotato di parcheggi e comunque in caso di incremento del carico urbanistico di cui all'art. 38 c. 1 L.R. 16/08 e s.m.i.):** **nella misura minima di:** • residenziale 3.50 mq ogni 10 mq di superficie utile • attrezzature ricettive extralberghiere, 1 posto auto (12.50 mq) per ogni camera ovvero ogni locale destinato a pernottamento; **Per gli interventi sugli edifici esistenti ad uso residenziale a servizio delle aziende agricole** • residenziale 35 mq ogni 100 mq di superficie utile **La costruzione di parcheggi pertinenziali negli interventi di nuova costruzione a servizio di aziende agricole deve essere effettuata con le seguenti caratteristiche costruttive:** - nel caso di parcheggio a raso deve essere realizzato mantenendo la permeabilità del terreno - nel caso di parcheggio in struttura fuori terra ammesso solo se accorpato o inglobato nell'edificio - nel caso di parcheggio in interrato obbligo di mantenere la struttura entro il profilo naturale del terreno con discostamento massimo del 5%, con unico varco di accesso e copertura a verde In tutti i casi sopra indicati, la percorrenza massima pedonale tra gli edifici ed i relativi parcheggi come sopra dovuti, non può essere superiore a 500 m.
11 - Incrementi volumetrico per risparmio energetico (art. 67, c.3, l.r. 16/2008 e s.m.)	E' riconosciuto un bonus volumetrico pari al 5% dell'esistente, come stabilito dal D Lgs n. 28/2011, art. 12, nel caso di progetti di nuova costruzione per ampliamento di cui sopra, o di ristrutturazione edilizia integrale che assicurino copertura dei consumi di calore, elettricità e raffrescamento in misura superiore valori minimi obbligatori di legge nei seguenti termini: **1) Nuova costruzione per ampliamento:** percentuale da conseguire pari ad almeno il 30 % in più del minimo di legge (50 % dei consumi) **2) ristrutturazione edilizia integrale:** percentuale da conseguire pari ad almeno il 30 % in più del minimo di legge (50 % dei consumi)
12 - Distanze tra gli edifici (art. 18 l.r. 16/2008 e s.m.)	**Indicare le distanze, da misurare come indicato al punto 30 del Regolamento Edilizio tipo regionale, per gli interventi ammessi nell' Ambito comportanti incremento volumetrico e nuova costruzione:** **<u>DF - Distanza tra pareti finestrate per interventi su edifici esistenti</u>** = 10.00 m. tra pareti finestrate

	DF - Distanza tra pareti finestrate per nuovi edifici = 20.00 metri **DC - Distanze dai confini =** 5,00 m. È ammessa la costruzione in aderenza al confine di proprietà se preesiste parete o porzione di parete in aderenza senza finestra, o in base a presentazione di progetto unitario per i fabbricati da realizzare in aderenza. È ammessa deroga alla distanza minima dei fabbricati dai confini di proprietà previo accordo tra le parti e nel rispetto delle disposizioni dettate in materia dal Codice Civile.
13 – Distanze delle costruzioni dalle strade (art. 12 R.R. 2/2017)	**DS – Distanze dalle strade** = 5.00 m.
14 – Asservimenti pregressi (art. 71 l.r. 16/2008 e s.m.)	Non è consentito l'asservimento di superfici già asservite a costruzioni salvo il caso dell'insediamento di una nuova azienda agrosilvopastorale
15 – Regole per la qualità progettuale degli interventi	**interventi sul patrimonio edilizio esistente:** - devono essere salvaguardati gli edifici tradizionali e il loro rapporto con il territorio e i manufatti che siano testimonianza di cultura materiale, le tipologie costruttive tradizionali o di attività proto industriali quali ad esempio mulini e frantoi, opifici, fienili, calcinare, essiccatoi (comprensive delle attrezzature, dei meccanismi di funzionamento, delle canalizzazioni, delle vasche) privilegiando l'utilizzo di materiali tipici della produzione locale; **Tutti gli interventi devono rispettare le Tipologie edilizie presenti:** **Caratteristiche tipologiche, formali e costruttive per gli edifici destinati all'allevamento**

Stalla: * struttura: legno, muratura in pietra o mattoni; e/o prefabbricata per le aziende agricole ▪ finiture esterne prospetti e serramenti: facciate in legno, pietra e/o intonaco; serramenti in legno e/o altro materiale per le aziende agricole; eventuali scuri esterni in legno ▪ tipo copertura, manto di copertura: copertura a falde inclinate; manto di copertura in laterizio	
scuderia: * struttura: legno, muratura in pietra o mattoni; e/o prefabbricata per le aziende agricole ▪ finiture esterne prospetti e serramenti: facciate in legno, pietra e/o intonaco; serramenti in legno e/o altro materiale per le aziende agricole; eventuali scuri esterni in legno ▪ tipo copertura, manto di copertura: copertura a falde inclinate; manto di copertura in lastre prefabbricate o in laterizio	

Caratteristiche tipologiche e formali per gli edifici a servizio dell'attività agricola:

Cascina / Fienile: Manufatto agricolo a servizio di una azienda agricola o autonomo, a pianta quadrangolare, su due livelli utilizzabile come deposito e fienile; nel caso di fienili sono da privilegiare le strutture angolari in pietra con tamponamenti centrali in tavole di legno trattato con solo impregnante scuro	
Legnaia: strutture semplici per il ricovero del legname realizzate prevalentemente con lo stesso materiale in legno (cfr. esempio da foto a margine) o con struttura esterna in muratura e dotate di copertura a falda inclinata, ultimata con tegole marsigliesi, coppi rossi, lamierino zincato a doghe testa di moro	

COPERTURE
si rimanda alla norma prevista al campo 14 della scheda dell'ambito RQ TPA

MURATURE IN PIETRA O MATTONI FINITE AD INTONACO
si rimanda alla norma prevista al campo 14 della scheda dell'ambito RQ TPA

MURATURA IN PIETRA A FACCIA VISTA
si rimanda alla norma prevista al campo 14 della scheda dell'ambito RQ TPA

BUCATURE
si rimanda alla norma prevista al campo 14 della scheda dell'ambito RQ TPA

SERRAMENTI
si rimanda alla norma prevista al campo 14 della scheda dell'ambito RQ TPA

SOGLIE, PIANE, DAVANZALI
Da realizzarsi in pietra, secondo la tradizione.

ELEMENTI TECNOLOGICI
Le canalizzazioni e gli impianti di rete devono essere installati sottotraccia. Le antenne televisive sono ammesse solo sulle coperture

SCALE ESTERNE
Le scale di collegamento tra i terrazzamenti devono avere la scala aderente al muro di sostegno del terrazzamento, con la sola esclusione dei casi di percorso gradonato continuo inserito tra le fasce. Per le scale ed i percorsi è prescritto l'uso della pietra tradizionale.

PERTINENZE
tettoia: con struttura in legno, manto in coppi o marsigliesi di laterizio o semplice tavolato

STRUTTURE DI SUPPORTO ALLA FUNZIONE ESCURSIONISTICA
Manufatti della superficie massima di 30 mq, con le seguenti caratteristiche costruttive:

- copertura a falde inclinate, a capanna o unica se addossata a muro di fascia, con inclinazione superiore al 20° ed inferiore al 35°
- manto di copertura in tegole marsigliesi o coppi rossi
- struttura portante in muratura/pietra o in legno
- tamponamenti in muratura intonacata / in pietra a vista / in tavole di legno rifinite con solo impregnante scuro
- serramenti ciechi in legno o grata lineare e regolare

Altezza massima dell'estradosso del colmo più elevato max 4.50m.

SISTEMAZIONE DELLE AREE LIBERE DA EDIFICI
Le recinzioni in legno scortecciato, costituite da piantoni, mancorrente e da traverse che, a seconda delle esigenze, possono correre parallelamente al terreno o essere incrociate, infissi direttamente sul terreno con giunti legati o chiodati;
Muri di contenimento: I muri di contenimento devono essere realizzati in pietra a spacco o comunque rivestiti da contromuro in pietra, in assenza di visuali pubbliche possono essere ricoperti da rampicante sempreverde. Nei conci in pietra la dimensione orizzontale deve essere prevalente su quella verticale e non devono essere visibili i giunti in malta.
La loro altezza massima fuori terra deve essere non superiore a metri 2,70.
Devono essere privilegiate tecniche di ingegneria naturalistica

MOVIMENTI DI TERRA
Non sono ammessi interventi di modificazione del profilo del terreno preesistente con scostamenti superiori a 1,50 m. Devono essere curati i raccordi al terreno circostante e non interrotti i percorsi pedonali esistenti. Particolare attenzione dovrà essere posta alla salvaguardia delle alberature di medio ed alto fusto presenti che ove dovessero essere rimosse per esigenze fitologiche dovranno essere oggetto di sostituzione all'interno dell'ambito ai fini della compensazione dei valori d'immagine paesaggistica presenti.

	Devono essere privilegiate tecniche di ingegneria naturalistica **VIABILITA' PODERALE O INTERPODERALE** o) adeguamento della viabilità esistente e per consentire l'accesso carrabile e il servizio di soccorso di insediamenti esistenti con il conseguimento di una sezione complessivamente non superiore a 3,50 metri con fondo permeabile o stabilizzato (terra battuta, lastricato in materiali lapidei, acciottolato), fatta salva la possibilità per tratti limitati e con pendenza elevata di prevedere pavimentazioni impermeabili, opere di canalizzazione e raccolta delle acque, con limite per scavi/riporti (scostamento rispetto al profilo naturale del terreno) non superiori a 2,50 metri; p) nuovi tratti, a servizio di nuove costruzioni, di lunghezza non superiore a m. 100 dovranno avere le seguenti caratteristiche: - larghezza della carreggiata non superiore a m 2.50 escluse le cunette - pendenza massima 14%; pendenze maggiori sono ammesse fino ad un massimo del 20% per tratti di lunghezza non superiore a m 15.00, di accesso ai locali interrati o a singoli edifici - tracciato con andamento aderente alla morfologia del terreno esistente - modeste opere di contenimento con murature rivestite in pietra locale a corsi orizzontali, palificate o opere di ingegneria naturalistica - fondo stradale permeabile o stabilizzato (terra battuta, lastricato in materiali lapidei, acciottolato), fatta salva la possibilità per tratti limitati e con pendenza elevata di prevedere pavimentazioni impermeabili - l'accesso carrabile dovrà essere realizzato in conformità all'art. 68 del REC vigente **percorsi pedonali:** gli interventi devono assicurare il mantenimento e il recupero dei percorsi di origine storica, la loro pavimentazione e i manufatti ad essi correlati; **altre opere edilizie di specifico interesse locale:** - il sistema dei terrazzamenti deve essere recuperato e mantenuto nella sua immagine paesaggistica; - la realizzazione di serbatoi idrici e impianti tecnologici (impianti a rete, reti irrigue, collettori fognari, impianti di depurazione, ecc) devono essere realizzati preferibilmente interrati, con impiego di tecniche tradizionali e di ingegneria naturalistica; - per l'accesso e l'uso dei terreni possono essere installati impianti di trasporto a fune, rotaie e cremagliere
16 – Disciplina geologica e microzonazione sismica	Tutti i sub ambiti non sono soggetti a limitazioni di cui agli ARTT 11 e 14 delle Norme Geologiche di Attuazione Si pone particolare attenzione al rispetto degli articoli 10 - 12 - 13 - 15 relativi alla disciplina in zone di frana e in zone di rispetto della risorsa idrica.
17 – Misure di mitigazione ambientale indicate nel Rapporto ambientale, nell'eventuale Rapporto di Incidenza e derivanti dagli esiti delle pronunce ambientali.	Si rimanda all'art.30 delle Norme generali
18 – Modalità di attuazione degli interventi (artt. 48, 49 l.r. 36/1997 e s.m.)	**Tipo di Intervento:** **1) Titolo abilitativo diretto:** tutti gli interventi di cui al campo 7 esclusa la Nuova Costruzione p.ti 5) 6) 7) **2) Permesso di costruire convenzionato (vedi campo 19):** gli interventi di Nuova Costruzione di cui al campo 7 p.ti 5) 6) 7)
19 – Prestazioni ambientali, interventi strutturali e di integrazione della armatura viaria, delle reti tecnologiche e delle dotazioni territoriali a servizio dell'ambito agricolo produttivo (R.R. 25 luglio 2017 n. 2, art. 5)	Le convenzioni devono possedere i contenuti minimi di cui all'art.33 ed in particolare: **Per l'insediamento di aziende silvo-pastorali:** • l'esercizio effettivo dell'attività di allevamento; • effettiva conservazione della destinazione produttiva degli edifici da realizzare; • l'impegno a vendere o a dare in locazione o comunque in uso le opere realizzate solo a soggetti qualificati, alle stesse condizioni ed obblighi di cui al titolare del permesso di costruire;

	• l'impegno alla realizzazione di quanto previsto nel Piano pluriennale di utilizzazione aziendale; • l'impegno a comunicare l'avvenuta cessione o locazione dell'azienda; • l'impegno a mantenere la destinazione dei fabbricati aziendali realizzati con il piano pluriennale di utilizzazione aziendale, per un periodo non inferiore ad anni 15; • l'impegno al mantenimento o al ripristino della vegetazione spontanea, con rifermento ai territori posti in corrispondenza di corridoi per specie di ambiente acquatico, nella fascia adiacente i corpi idrici, con funzioni di filtro, di stabilizzazione delle sponde e di conservazione della biodiversità, da contemperarsi con le esigenze di funzionalità dell'alveo e sicurezza idraulica e idrogeologica, di almeno 20 m. • le modalità e le garanzie per il puntuale adempimento degli obblighi assunti (fideiussione di durata commisurata all'attuazione completa del piano aziendale). Per le attività zootecniche si devono, altresì, indicare: • la rete viaria di accesso al podere; • le infrastrutture e i servizi tecnologici previsti; • relazione circa le modalità di smaltimento dei rifiuti organici; • progettazione e relazione tecnica circa le dotazioni degli impianti di depurazione; • relazione sul tipo di occupazione prevista (in relazione al carico di bestiame e alle U.L.U. necessarie). le modalità di verifica, da parte del Comune, dell'adempimento degli obblighi assunti e le conseguenti eventuali sanzioni da applicarsi in caso di inadempienza, consistenti nella esecuzione degli interventi di manutenzione previsti dalla Convenzione utilizzando le somme escusse dalle garanzie prestate, previa comunicazione al proprietario e successiva diffida ad adempiere entro un termine all'uopo fissato, ivi compresa la possibilità di svincolo parziale della fidejussione al 50% qualora dopo 5 anni la C. A. verifichi il corretto e meritevole adempimento agli obblighi sottoscritti **Per la realizzazione di strutture di supporto alla funzione escursionistica** la convenzione deve esplicitamente prevedere, ove la struttura non resti di proprietà comunale, l'impegno a conservare in perpetuo la funzione d'uso prevista aperta al pubblico, ed a attribuire al Comune la facoltà di prelazione in caso di trasferimento ad altri, salvo il caso di successione ereditaria. Deve altresì essere prevista l'obbligazione a rimuovere il manufatto ripristinandovi le condizioni naturali preesistenti nel caso di cessazione dell'attività protratta per oltre 12 mesi senza giustificato motivo.
20 – Elementi di flessibilità della disciplina urbanistico-edilizia dell'Ambito (art. 28, comma 4, l.r. 36/1997 e s.m.)	**Individuazione limiti di flessibilità per attuazione della disciplina dell'Ambito non incidenti sul carico insediativo e sul fabbisogno di dotazioni territoriali consistenti in indicazioni alternative relative a:** **1) perimetro dell'Ambito:** flessibilità ammessa in sede di redazione dei progetti sino ad un massimo di 5,00 m. per allineamento dei limiti particelle catastali **2) disciplina urbanistico-edilizia degli interventi ammessi:** NO **3) caratteristiche tipologico, formali e costruttive:** NO **4) disciplina geologica (richiamo delle indicazioni di flessibilità contenute nella normativa geologica del PUC):** NO **5) localizzazione e tipologia di servizi e infrastrutture:** SI **6) aree e casi soggetti a titolo edilizio convenzionato:** NO

3. SCHEDA NORMATIVA DEL DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE

DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE N. 1 BORGO FORNARI – TRZ 1

1	**N. 1 DISTRETTO** *(Aree di rigenerazione e riconversione urbana interessate da processi di dismissione o da esigenze di delocalizzazione delle funzioni originarie, collocati in contiguità con la rete principale del trasporto pubblico o in posizioni nodali rispetto al tessuto urbano, nei quali le trasformazioni previste siano in grado di risolvere condizioni di rischio ambientale di varia natura, nonché aree di trasformazione dell'assetto fisico e funzionale del territorio – art. 4, punto 18, R.R. n.2 del 25 luglio 2017)*	**Localizzazione territoriale del Distretto:** Aree di fondovalle in sponda sinistra del t. Scrivia, comprese tra la linea ferroviaria dei Giovi in esercizio e l'argine sinistro dello Scrivia, in località Borgo Fornari. **Descrizione sintetica:** Aree di rigenerazione e riconversione urbana dell'ex "parco ferroviario di Borgo Fornari" e dell'ex Sottostazione elettrica, in cui sono in atto processi di dismissione delle aree e degli impianti non più funzionali all'esercizio ferroviario. Le aree sono dislocate in contiguità, ma non direttamente accessibili, rispetto alla rete principale del trasporto pubblico e in posizioni nodali rispetto al tessuto urbano di Borgo Fornari. Le trasformazioni previste sono finalizzate alla risoluzione delle condizioni di criticità ambientale e paesaggistica, alla riqualificazione dell'assetto fisico, nonché allo sviluppo funzionale del territorio. **Stima della densità territoriale** esistente al momento dell'adozione del PUC: 0,025 mq SU/mq St	Riferimento alle zone omogenee art. 2 D.M. 2.4.1968: **ZONA D**: le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti industriali o ad essi assimilati; **ZONA F**: le parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale
QUADRO PROGRAMMATICO e VINCOLI OPERANTI SUL DISTRETTO			
2	**Piani Territoriali**	P.T.R. (non ancora operante):	
		P.T.C/P.T.G.C.M.:	Ambito fluviale (Scrivia) - Sistema del verde ex art. 11 delle Norme del PTC (efficacia prescrittiva). Sistema Territoriale Strategico 1 "Corridoio appenninico centrale" – Riutilizzo dei parchi ferroviari dismessi (efficacia di indirizzo)
		P.T.C.P. (livello territoriale e locale assetto insediativo)	Ambito territoriale: N.58 Indirizzo generale per l'Assetto Insediativo: MODIFICABILITA' Regime normativo livello locale: - Assetto Insediativo: AI-CO ANI-MA (aree perifluviali) Proposta di Variante - da AI CO a TR TU / ANI MA)
3	**Piani di settore**	Piano della Costa	Ambito: Indicazioni prescrittive:
		Piano Tutela Ambiente Marino Costiero:	Ambito: Indicazioni prescrittive:

		Piano del Parco:	Indicazioni prescrittive:
		Piano di Bacino operante sul Distretto:	Variante Bacini Padani (VBP) - Accordo di Pianificazione 2011 e successive varianti Regime normativo: Dissesto idraulico (art. 6 delle Norme di attuazione della VBP): l'area è marginalmente interessata da aree Ee (pericolosità idraulica molto elevata, T=50 anni) lungo l'argine sinistro del T. Scrivia e, per una piccola porzione sul lato nord, da aree Eb (pericolosità elevata, T=200 anni).
		P.R.P.(ove presente): NON PERTINENTE	Indicazioni prescrittive:
4	- **Vincoli e servitù operanti sul Distretto:** – fascia di rispetto ferroviario: ai sensi del DPR n. 753/1980 è vietato costruire, ricostruire o ampliare edifici o manufatti ad una distanza minore di 30 m dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia; – distanza minima dal corso d'acqua (T. Scrivia) = 10 m ex Regolamento Regionale n. 3/2011 e smi; – presenza di rivi tombinati : rio del Castello, rio Terramarsa, rio senza nome; – area di danno e fasce di protezione A e B (Rischio di incidente rilevante ex D. Lgs 105/2015 - stabilimento RIR IPLOM Spa di Busalla); presenza su parte dell'area del Distretto. – linee elettriche: linea aerea a margine della strada statale n. 35;		
DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI			
5	**Obiettivo della trasformazione e suo sviluppo operativo.**	L'obiettivo della trasformazione è quello di recuperare le aree dismesse dei parchi ferroviari, favorendo processi di rigenerazione urbana con consumo di suolo a saldo zero e, al contempo, di migliorare il rapporto con le grandi infrastrutture che attraversano il territorio, con una operazione di "ricucitura" tra l'abitato di Borgo Fornari e le aree dismesse dei parchi ferroviarie, oggi inaccessibili essendo intercluse tra la linea ferroviaria dei Giovi e il torrente Scrivia. L'accessibilità stradale all'area è prevista attraverso la realizzazione di un nuovo nodo viario, costituito da una nuova intersezione sulla SS35 ed un sottopasso della linea ferroviaria dei Giovi in esercizio. La previsione del nuovo nodo viario costituisce il terminale della tangenziale urbana Busalla – Borgo Fornari già prevista dalla pianificazione territoriale a livello sovracomunale (PTC). La trasformazione delle aree dismesse si pone l'obiettivo di accrescere la competitività e l'attrattività del territorio, introducendo funzioni di interesse sovracomunale, e di migliorare l'organizzazione dei servizi pubblici territoriali, attraverso la realizzazione di un nuovo polo di servizi e funzioni urbane di livello sovracomunale integrato con il Polo scolastico superiore Primo Levi, il polo sanitario, e il Castello e il relativo parco di Borgo Fornari.	
6	**Eventuali sviluppi operativi alternativi.**	//	
7	**Superficie territoriale (mq)**	mq 102.000	
8	**Eventuale suddivisione in settori e relative superfici territoriali (mq)**	Settore 1 : **Polo multifunzionale urbano** (Polo multifunzionale di interesse sovracomunale per funzioni urbane: servizi pubblici e privati, attività commerciali, attività ludico-ricreative e sportive) - mq 38.494. Settore 2 : **Polo logistico produttivo** (Polo di funzioni a carattere logistico e produttivo di tipo artigianale) - mq 44.167. Settore 3 : **Nuovo nodo di accesso viario** (Aree prevalentemente destinate alla riorganizzazione della viabilità intercomunale) - mq 19.235.	

9.1	**Disciplina delle destinazioni d'uso (Art. 13 l.r. 16/2008 e s.m.)**	Settore 1 : **Polo multifunzionale urbano**				
		Categorie funzionali art. 13, comma 1, l.r. 16/2008 e s.m. (richiamo normativo)	**Funzioni principali previste**	**Funzioni complementari previste (max. 40 % rispetto alle funzioni principali dell'intervento)**	**Eventuali limitazioni di cui all'art. 13, comma 2, l.r.16/2008 e s.m.**	
					Per utilizzi all'interno della stessa categoria comma 1	**Per assicurare la compatibilità degli interventi con la normativa di tutela dell'ambiente**
		a)residenza				
		b)turistico-ricettiva	strutture ricettive alberghiere ed extralberghiere;			
		c)produttiva e direzionale	attività artigianali di produzione di beni e servizi; distribuzione all'ingrosso delle merci, attività terziarie e attività direzionali separate dalle sedi operative delle imprese; attività per la produzione, lo stoccaggio e la distribuzione di energia anche da fonti rinnovabili;	attività industriali; attività logistiche per il trasporto, la movimentazione, il deposito di merci e prodotti;		
		d)commerciale	attività per la distribuzione al dettaglio, attività di servizio alla persona ed all'impresa pubblici esercizi			
		e)rurale				
		f)autorimesse e rimessaggi	autorimesse, box e parcheggi all'aperto di natura non pertinenziale rispetto ad altre destinazioni d'uso; rimessaggi per veicoli o rimorchi ad uso privato			
		g)servizi	attività per i servizi pubblici anche in regime convenzionato per l'uso pubblico; servizi speciali per le			Sono escluse le funzioni "sensibili" in conformità alla disciplina delle fasce di protezione A e B (D. Lgsl.105/2015 Rischio di

			installazioni logistiche del trasporto pubblico; mercati annonari e macelli pubblici			incidente rilevante connesso alla presenza dello stabilimento Iplom Spa).
		Disciplina transitoria delle destinazioni d'uso esistenti in contrasto con quelle ammesse dal PUC: Manufatti e impianti ferroviari: interventi di manutenzione				
9.2	Disciplina delle destinazioni d'uso (Art. 13 l.r. 16/2008 e s.m.)	Settore 2 : **Polo logistico produttivo**				
		Categorie funzionali art. 13, comma 1, l.r. 16/2008 e s.m. (richiamo normativo)	**Funzioni principali previste**	**Funzioni complementari previste (max. 40 % rispetto alle funzioni principali dell'intervento)**	**Eventuali limitazioni di cui all'art. 13, comma 2, l.r.16/2008 e s.m.**	
					Per utilizzi all'interno della stessa categoria comma 1	**Per assicurare la compatibilità degli interventi con la normativa di tutela dell'ambiente**
		a)residenza				
		b)turistico-ricettiva				
		c)produttiva e direzionale	attività artigianali di produzione di beni e servizi; attività logistiche per il trasporto, la movimentazione, il deposito di merci e prodotti, la distribuzione all'ingrosso delle merci; attività per la produzione, lo stoccaggio e la distribuzione di energia anche da fonti rinnovabili;	attività industriali; attività terziarie e attività direzionali separate dalle sedi operative delle imprese;		
		d)commerciale				
		e)rurale				
		f)autorimesse e rimessaggi				
		g)servizi				
		Disciplina transitoria delle destinazioni d'uso esistenti in contrasto con quelle ammesse dal PUC: Impianti ferroviari: interventi di manutenzione fino alla dismissione dall'esercizio ferroviario. Ex sottostazione elettrica: interventi fino alla ristrutturazione edilizia ad eccezione della demolizione e ricostruzione.				

<table>
<tr><td rowspan="9">9.3</td><td rowspan="9">Disciplina delle destinazioni d'uso
(Art. 13 l.r. 16/2008 e s.m.)</td><td colspan="5">Settore 3 : Nuovo nodo di accesso viario</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Categorie funzionali art. 13, comma 1, l.r. 16/2008 e s.m. (richiamo normativo)</td><td rowspan="2">Funzioni principali previste</td><td rowspan="2">Funzioni complementari previste (max. %_____ rispetto alle funzioni principali dell'intervento)</td><td colspan="2">Eventuali limitazioni di cui all'art. 13, comma 2, l.r.16/2008 e s.m.</td></tr>
<tr><td>Per utilizzi all'interno della stessa categoria comma 1</td><td>Per assicurare la compatibilità degli interventi con la normativa di tutela dell'ambiente</td></tr>
<tr><td>a)residenza</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>b)turistico-ricettiva</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>c)produttiva e direzionale</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>d)commerciale</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>e)rurale</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>f)autorimesse e rimessaggi</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>g)servizi</td><td>attività per i servizi pubblici anche in regime convenzionato per l'uso pubblico;
servizi speciali per le installazioni logistiche del trasporto pubblico;</td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td colspan="5">Disciplina transitoria delle destinazioni d'uso esistenti in contrasto con quelle ammesse dal PUC:
Edificio a destinazione residenziale a margine della SS 35 dei Giovi: interventi fino al restauro e risanamento conservativo, compresi i relativi cambi d'uso compatibili, e di ristrutturazione edilizia senza ampliamento.</td></tr>
<tr><td rowspan="2">10.1</td><td rowspan="2">Disciplina degli interventi edilizi sugli edifici e sulle aree edificabili
(Art. 3 D.P.R. 380/2001 e s.m. e l.r. 16/2008 e s.m.)</td><td colspan="5">Settore 1 : Polo multifunzionale urbano</td></tr>
<tr><td colspan="5">Prescrizioni generali:
- Organizzazione dell'assetto insediativo (con eventuali schemi di assetto aventi valore plani volumetrico vincolante):
Nel complesso i progetti dovranno ricercare soluzioni che valorizzino la connessione tra l'abitato di Borgo Fornari, la stazione ferroviaria e le percorrenze lungofiume. La trasformazione deve assicurare una organizzazione finalizzata a costituire un assetto con caratteri urbani che dialogano con il tessuto storico del nucleo ad impianto lineare di Borgo.
Le nuove costruzioni dovranno essere collocate in modo da ridurre al minimo l'effetto di barriera visiva tra le percorrenze pubbliche e il lungofiume e le aree urbane di Borgo.
- Eventuali aree di concentrazione o di rispetto:
Dovrà essere creata una zona filtro tra i nuovi insediamenti e la ferrovia.
- Caratteristiche tipologiche, formali e costruttive:
La definizione volumetrica degli interventi di nuova edificazione dovrà comprendere la sistemazione di spazi pubblici con soluzioni architettoniche e di arredo unitarie. La tipologia degli edifici dovrà prevedere soluzioni che valorizzino le visuali.
- Altro:
Dovranno essere previsti elementi di "verde" di arredo urbano, di connessione con il contesto naturalistico, di raccordo con il costruito.
La progettazione della pista ciclabile lungo il torrente Scrivia dovrà prevedere idonei raccordi con le percorrenze pedonali /ciclabili esistenti e programmate e con la stazione ferroviaria di Borgo. Dovrà essere previsto l'utilizzo di fondi drenanti e di eventuali elementi di arredo/attrezzatura di</td></tr>
</table>

		servizio di minimo impatto. I parcheggi, se non realizzati in struttura, dovranno assicurare la diffusa presenza di alberature di alto fusto, di essenze autoctone e non allergeniche.
10.2	Disciplina degli interventi edilizi sugli edifici e sulle aree edificabili (Art. 3 D.P.R. 380/2001 e s.m. e l.r. 16/2008 e s.m.)	Settore 2 : **Polo logistico produttivo** Prescrizioni generali: - Organizzazione dell'assetto insediativo (con eventuali schemi di assetto aventi valore plani volumetrico vincolante): La progettazione di nuovi insediamenti dovrà ricercare soluzioni che valorizzino la presenza dell'emergenza di interesse storico archeologico proto-industriale della ex sottostazione elettrica ferroviaria dismessa, e non prevedano ampliamenti in aderenza al corpo di fabbrica esistente che possano pregiudicare l'unitarietà dell'organismo architettonico. La progettazione dovrà comunque rispettare le disposizioni derivanti dalla fasce ERIR - Eventuali aree di concentrazione o di rispetto: Dovrà essere creata una zona filtro tra i nuovi insediamenti e la ferrovia. - Caratteristiche tipologiche, formali e costruttive: Il progetto di recupero della ex sottostazione elettrica ferroviaria dismessa dovrà preservare i caratteri architettonici salienti, come individuati nella "schedatura degli edifici di pregio" che nell'area del Distretto individua le caratteristiche tipologiche, architettoniche e costruttive e la disciplina per gli interventi ammissibili sull'edificio della ex sottostazione nella **Scheda n. 39** (Tavola n. 5 della Struttura ed **ELABORATO - *Edifici di pregio da conservare,*** parte integrante delle Norme del PUC) La progettazione di nuovi insediamenti dovrà ricercare soluzioni tipologiche e formali linguisticamente coerenti con i caratteri architettonici storici della ex sottostazione elettrica ferroviaria dismessa. - Altro: Dovranno essere previsti elementi di "verde" di arredo urbano, di connessione con il contesto naturalistico, di raccordo con il costruito.
10.3	Disciplina degli interventi edilizi sugli edifici e sulle aree edificabili (Art. 3 D.P.R. 380/2001 e s.m. e l.r. 16/2008 e s.m.)	Settore 3 : **Nuovo nodo di accesso viario** Prescrizioni generali: NON PERTINENTE - Organizzazione dell'assetto insediativo (con eventuali schemi di assetto aventi valore plani volumetrico vincolante): // - Eventuali aree di concentrazione o di rispetto: // - Caratteristiche tipologiche, formali e costruttive: // - Altro: //

11.1	Interventi consentiti sul patrimonio edilizio esistente.	Settore 1 : **Polo multifunzionale urbano** - Manutenzione straordinaria: SI - Frazionamenti/accorpamenti: NO - Restauro e risanamento conservativo: NO - Cambio d'uso: NO - Ristrutturazione edilizia: NO - Modifiche esterne: NO - Cambio d'uso con opere edilizie: NO - Demolizione e ricostruzione: NO Nel settore 1 sono presenti soltanto impianti di servizio per cui sono ammessi interventi di manutenzione fino alla dismissione dall'esercizio ferroviario. Nuova costruzione: gli interventi per nuova costruzione, per le sole destinazioni d'uso come sopra ammesse, ed i relativi parametri sono da definirsi in sede di PUO - Ampliamento volumetrico senza demolizione max. 20%:___//___% (art. 14, comma 2bis l.r. 16/2008 e s.m.) - Ampliamento volumetrico sup. 20% nel rispetto dei limiti di densità edilizia di cui all'art. 10 del R.R. n. 2 del 25 luglio 2017 : max. _____//___% , di cui da credito edilizio _____//_____% Densità territoriale massima: _____mq/mq; Da definire in sede di PUO. - Demolizione e ricostruzione con incremento volumetrico sup. 20% nel rispetto dei limiti di densità edilizia di cui all'art. 10 del R.R. n. 2 del 25 luglio 2017: max. __//_____% , di cui da credito edilizio___//_____%;

11.2	Interventi consentiti sul patrimonio edilizio esistente.	Settore 2 : **Polo logistico produttivo** - Manutenzione straordinaria: SI - Frazionamenti/accorpamenti: SI - Restauro e risanamento conservativo: SI - Cambio d'uso: SI - Ristrutturazione edilizia: SI - Modifiche esterne: SI - Cambio d'uso con opere edilizie: SI - Demolizione e ricostruzione: NO Nel settore 2, oltre ai manufatti e impianti di servizio per cui sono ammessi interventi di manutenzione fino alla dismissione dall'esercizio ferroviario, è presente l'edificio dismesso della ex sottostazione elettrica, per cui sono ammessi gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia ad eccezione della demolizione e ricostruzione. Nuova costruzione: - Ampliamento volumetrico senza demolizione max. 20%:___//___% (art. 14, comma 2bis l.r. 16/2008 e s.m.) - Ampliamento volumetrico sup. 20% nel rispetto dei limiti di densità edilizia di cui all'art. 10 del R.R. n. 2 del 25 luglio 2017 : max. ____//____% , di cui da credito edilizio ____//_____% Densità territoriale massima: _____mq/mq; Da definire in sede di PUO. - Demolizione e ricostruzione con incremento volumetrico sup. 20% nel rispetto dei limiti di densità edilizia di cui all'art. 10 del R.R. n. 2 del 25 luglio 2017: max. _____% , di cui da credito edilizio_____%; **Densità territoriale massima: _____mq/mq**; Da definire in sede di PUO.

11.3	**Interventi consentiti sul patrimonio edilizio esistente.**	Settore 3 : **Nuovo nodo di accesso viario** - Manutenzione straordinaria: SI - Frazionamenti/accorpamenti: SI - Restauro e risanamento conservativo: SI - Cambio d'uso: SI - Ristrutturazione edilizia: SI - Modifiche esterne: SI - Cambio d'uso con opere edilizie: SI - Demolizione e ricostruzione: SI Nel settore 3 sono presenti edifici a destinazione residenziale a margine della SS 35 dei Giovi, per i quali sono ammessi interventi fino al restauro e risanamento conservativo, compresi i relativi cambi d'uso compatibili, e di ristrutturazione edilizia senza ampliamento. Nuova costruzione: - Ampliamento volumetrico senza demolizione max. 20%:_____% (art. 14, comma 2bis l.r. 16/2008 e s.m.) NO - Ampliamento volumetrico sup. 20% nel rispetto dei limiti di densità edilizia di cui all'art. 10 del R.R. n. 2 del 25 luglio 2017 : max. _____% , di cui da credito edilizio _____% NO Densità territoriale massima: ___//_____mq/mq; - Demolizione e ricostruzione con incremento volumetrico sup. 20% nel rispetto dei limiti di densità edilizia di cui all'art. 10 del R.R. n. 2 del 25 luglio 2017: max. _____% , di cui da credito edilizio_____%; NO - Densità territoriale massima: _____//____mq/mq;
12.1	**Parametri urbanistici per la costruzione di nuovi edifici su aree libere.**	Settore 1 : **Polo multifunzionale urbano** Per la costruzione di nuovi edifici su aree libere: - Indice di edificabilità territoriale (da esprimere in termini di SU con l'utilizzo dell'I.U.I.) min. _____mq/mq e massimo _____mq/mq (n.3 RET) di cui derivante dall'utilizzo di credito edilizio_____% dell'I.U.I. max; Da definire in sede di PUO. - Indice di copertura IC max 40 % (n. 11 RET) - Indice di permeabilità territoriale: IP minimo 30 % vedi Art. 1 Norme Geologiche di Attuazione - Altro: //

12.2	**Parametri urbanistici per la costruzione di nuovi edifici su aree libere.**	Settore 2 : **Polo logistico produttivo** Per la costruzione di nuovi edifici su aree libere: - Indice di edificabilità territoriale (da esprimere in termini di SU con l'utilizzo dell'I.U.I.) min. _____mq/mq e massimo _____mq/mq (n.3 RET) di cui derivante dall'utilizzo di credito edilizio_____% dell'I.U.I. max; Da definire in sede di PUO. - Indice di copertura IC max: (n. 11 RET) : 40 % - Indice di permeabilità territoriale: IP minimo 30 % vedi Art. 1 Norme Geologiche di Attuazione - Altro:
12.3	**Parametri urbanistici per la costruzione di nuovi edifici su aree libere.**	Settore 3 : **Nuovo nodo di accesso viario** Per la costruzione di nuovi edifici su aree libere: NO - Indice di edificabilità territoriale (da esprimere in termini di SU con l'utilizzo dell'I.U.I.) min. _____mq/mq e massimo _____mq/mq (n.3 RET) di cui derivante dall'utilizzo di credito edilizio_____% dell'I.U.I. max; - Indice di copertura IC max_____ % (n. 11 RET) - Indice di permeabilità territoriale: IP minimo 30 % vedi Art. 1 Norme Geologiche di Attuazione - Altro:
13.1	**Distanze tra gli edifici, dalle strade ed altezze degli edifici (Artt. 10, 11 e 12 R.R. 2/2017)**	Settore 1 : **Polo multifunzionale urbano** Distanze: da definire in sede di PUO. Altezza max edifici: 12 m
13.2	**Distanze tra gli edifici, dalle strade ed altezze degli edifici (Artt. 10, 11 e 12 R.R. 2/2017)**	Settore 2 : **Polo logistico produttivo** Distanze: da definire in sede di PUO. Altezza max edifici: 12 m
13.3	**Distanze tra gli edifici, dalle strade ed altezze degli edifici (Artt. 10, 11 e 12 R.R. 2/2017)**	Settore 3 : **Nuovo nodo di accesso viario** Non prevista la nuova edificazione o l'ampliamento volumetrico di edifici esistenti.
14	**Disciplina dei parcheggi privati (art. 19 e art. 13, comma 1, lett. f), della l.r. 16/2008 e s.m.)**	Parcheggi privati pertinenziali negli interventi di nuova costruzione residenziale: NO **1)** 35 mq ogni 100 mq di SU (superficie utile); **2)** Caratteristiche costruttive:

		Parcheggi privati pertinenziali negli interventi di nuova costruzione per usi diversi dalla residenza: **1)** Parametri dimensionali: da definire in sede di PUO **2)** Caratteristiche costruttive: da definire in sede di PUO
		Parcheggi privati non pertinenziali: **1)** Parametri dimensionali: da definire in sede di PUO **2)** Caratteristiche costruttive: da definire in sede di PUO
15.1	**Regole per la qualità progettuale degli interventi.** **In presenza di Settori occorre utilizzare lo schema per ciascun Settore**	Settore 1 : **Polo multifunzionale urbano**
		Nel complesso i progetti dovranno ricercare soluzioni che valorizzino la connessione tra l'abitato di Borgo Fornari, la stazione ferroviaria e le percorrenze lungofiume. La trasformazione deve assicurare una organizzazione finalizzata a costituire un assetto con caratteri urbani che dialogano con il tessuto storico del nucleo a impianto lineare di Borgo. Dovrà essere creata una zona filtro tra i nuovi insediamenti e la ferrovia. Le nuove costruzioni dovranno essere collocate in modo da ridurre al minimo l'effetto di barriera visiva tra le percorrenze pubbliche e il lungofiume e le aree urbane di Borgo. La definizione volumetrica degli interventi di nuova edificazione dovrà comprendere la sistemazione di spazi pubblici con soluzioni architettoniche e di arredo unitario. La tipologia degli edifici dovrà prevedere soluzioni che valorizzino le visuali. Dovranno essere previsti elementi di "verde" di arredo urbano, di connessione con il contesto naturalistico, di raccordo con il costruito. La progettazione della pista ciclabile lungo il torrente Scrivia dovrà prevedere idonei raccordi con le percorrenze pedonali /ciclabili esistenti e programmate e con la stazione ferroviaria di Borgo. Dovrà essere previsto l'utilizzo di fondi drenanti e di eventuali elementi di arredo/attrezzatura di servizio di minimo impatto. I parcheggi, se non realizzati in struttura, dovranno assicurare la diffusa presenza di alberature di alto fusto, di essenze autoctone e non allergeniche.
15.2	**Regole per la qualità progettuale degli interventi.**	Settore 2 : **Polo logistico produttivo**
		La progettazione degli insediamenti dovrà ricercare soluzioni che valorizzino la presenza dell'emergenza di interesse storico archeologico proto-industriale della ex sottostazione elettrica ferroviaria dismessa. Dovranno essere previsti elementi di "verde" di arredo urbano, di connessione con il contesto naturalistico, di raccordo con il costruito.

15.3	**Regole per la qualità progettuale degli interventi.**	Settore 3 : **Nuovo nodo di accesso viario** Le opere infrastrutturali dovranno essere progettate con opportuni accorgimenti volti alla mitigazione dell'impatto visivo, in particolare gli imbocchi del tratto in sottopasso al sedime ferroviario e della SS35 ed il nuovo muro di contenimento a monte della SS35. Dovranno essere previsti elementi di "verde" di arredo urbano, di connessione con il contesto naturalistico, di raccordo con il costruito, di mitigazione visiva e paesistico-ambientale.
16	**Disciplina geologica e microzonazione sismica. In presenza di Settori occorre utilizzare lo schema per ciascun Settore**	Aree marginali spondali soggette a limitazioni di cui agli Artt. 11 e 14 delle Norme Geologiche di Attuazione
17.1	**Misure di mitigazione ambientale indicate nel Rapporto ambientale, nell'eventuale Rapporto di Incidenza e derivanti dagli esiti delle pronunce ambientali.**	Settore 1 : **Polo multifunzionale urbano** Obbligo di caratterizzazione ambientale preventiva dell'area ferroviaria dismessa e successiva bonifica ambientale, ai sensi del D.L.gsl. n.152/2006 e smi. Costituzione di una fascia naturalistica perifluviale, mediante la riqualificazione e il ripristino della copertura vegetazionale a carattere arbustivo, con utilizzo di essenze ripariali autoctone, al fine di migliorare la continuità ecologica lungo l'asse fluviale dello Scrivia. Per le nuove costruzioni dovranno essere utilizzate soluzioni costruttive a basso consumo energetico e ad alta efficienza ambientale. Gli interventi di nuova costruzione devono garantire la produzione di energia da fonti rinnovabili e il ricorso a tecnologie passive favorendo la possibilità di ricorrere all'uso di impianti energetici ad alta efficienza, eventualmente anche in grado di soddisfare i fabbisogni non solo dei nuovi interventi ma anche dei fabbricati adiacenti; tale onere aggiuntivo comporta l'ottenimento dei benefici di cui all'art. 9, comma 2 della L.R. n. 25/1995; La progettazione dovrà farsi carico di verificare la fattibilità tecnica ed economica di un impianto di teleriscaldamento/cogenerazione centralizzato, eventualmente anche ad uso dei poli di servizi limitrofi. Le nuove costruzioni ricadenti nelle fasce di rispetto acustico delle infrastrutture esistenti dovranno essere progettate nel rispetto di quanto previsto dai DPR n.459/1998 e DPR n. 142/2004. Nelle aree contigue alle maggiori fonti di inquinamento acustico la progettazione e la realizzazione delle opere previste dal P.U.O. dovrà prevedere opere di abbattimento dell'inquinamento acustico; dovrà comunque essere prevista una "fascia filtro" attrezzata a verde con l'utilizzo di specie autoctone di spessore maggiore di 7 m. Nelle zone maggiormente esposte all'inquinamento acustico, dovranno preferibilmente essere localizzate le funzioni meno sensibili a tale tipo di inquinamento, quali quelle produttive, commerciali e direzionali ed i parcheggi.

17.2	**Misure di mitigazione ambientale indicate nel Rapporto ambientale, nell'eventuale Rapporto di Incidenza e derivanti dagli esiti delle pronunce ambientali.**	Settore 2 : **Polo logistico produttivo** Obbligo di caratterizzazione ambientale preventiva dell'area ferroviaria dismessa e successiva bonifica ambientale, ai sensi del D.L.gsl. n.152/2006 e smi. Costituzione di una fascia naturalistica perifluviale, mediante la riqualificazione e il ripristino della copertura vegetazionale a carattere arbustivo, con utilizzo di essenze ripariali autoctone, al fine di migliorare la continuità ecologica lungo l'asse fluviale dello Scrivia. Per le nuove costruzioni dovranno essere utilizzate soluzioni costruttive a basso consumo energetico e ad alta efficienza ambientale. Gli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia devono garantire la produzione di energia da fonti rinnovabili e il ricorso a tecnologie passive favorendo la possibilità di ricorrere all'uso di impianti energetici ad alta efficienza, eventualmente anche in grado di soddisfare i fabbisogni non solo dei nuovi interventi ma anche dei fabbricati adiacenti; tale onere aggiuntivo comporta l'ottenimento dei benefici di cui all'art. 9, comma 2 della L.R. n. 25/1995; Le nuove costruzioni ricadenti nelle fasce di rispetto acustico delle infrastrutture esistenti dovranno essere progettate nel rispetto di quanto previsto dai DPR n.459/1998 e DPR n. 142/2004. Nelle aree contigue alle maggiori fonti di inquinamento acustico la progettazione e la realizzazione delle opere previste dal P.U.O. dovrà prevedere opere di abbattimento dell'inquinamento acustico; dovrà comunque essere prevista una "fascia filtro" attrezzata a verde con l'utilizzo di specie autoctone di spessore maggiore di 7 m.
17.3	**Misure di mitigazione ambientale indicate nel Rapporto ambientale, nell'eventuale Rapporto di Incidenza e derivanti dagli esiti delle pronunce ambientali.**	Settore 3 : **Nuovo nodo di accesso viario** La progettazione del nodo dovrà prevedere opportune misure di attenuazione dell'impatto visivo, acustico, ambientale dell'opera (fasce vegetate, ecc.).
18.1	**Disciplina per il controllo dell'urbanizzazione in presenza di stabilimenti soggetti alle disposizioni del D.Lgs. 105/2015 (Rischio di incidente rilevante)**	Settore 1 : **Polo multifunzionale urbano** NO Il Settore 1 non è interessato né dall'area di danno relativa allo stabilimento IPLOM, né dalle fasce di tutela A-B, come individuate dall'elaborato ERIR.
18.2	**Disciplina per il controllo dell'urbanizzazione in presenza di stabilimenti soggetti alle disposizioni del D.Lgs. 105/2015 (Rischio di incidente rilevante)**	Settore 2 : **Polo logistico produttivo** Il Settore 2 è parzialmente interessato dall'area di danno e, in misura più estesa, dalla fascia di protezione A. In ottemperanza alle disposizioni di cui alla PARTE TERZA dell'ERIR: - Nelle aree ricomprese all'interno della fascia A, non è consentito l'insediamento di nuove destinazioni d'uso residenziali, turistico ricettive e per la distribuzione commerciale al dettaglio, o comunque "funzioni sensibili" quali, in via ricognitiva e non esaustiva, ospedali, case di cura, case di riposo,

		RSA o asili, scuole materne e scuole elementari, in ragione della difficoltà di evacuazione di soggetti deboli. Ove invece ammessa dalla disciplina del distretto in cui si colloca l'intervento è invece ammessa la nuova costruzione e la sostituzione edilizia limitatamente alle funzioni d'uso industriali, artigianali o di movimentazione e distribuzione all'ingrosso della merci. Relativamente al patrimonio edilizio esistente sono consentiti interventi sino alla ristrutturazione edilizia, con divieto in ogni caso del mutamento della destinazione d'uso verso funzioni per le quali non è ammesso il nuovo insediamento. Sono ammessi interventi diretti alla realizzazione d'infrastrutture o all'adeguamento di quelle esistenti. Nelle aree ricomprese all'interno dell'area di danno o delle fasce di protezione, al fine di mitigare il rischio di propagazione di incendi a seguito di un evento incidentale, è vietato l'impiego di vegetazione d'alto fusto.	
18.3	**Disciplina per il controllo dell'urbanizzazione in presenza di stabilimenti soggetti alle disposizioni del D.Lgs. 105/2015 (Rischio di incidente rilevante)**	Settore 3 : **Nuovo nodo di accesso viario** Il Settore 3 è parzialmente interessato dalla fascia di protezione B. Nelle aree ricomprese all'interno dell'area di danno o delle fasce di protezione, al fine di mitigare il rischio di propagazione di incendi a seguito di un evento incidentale, è vietato l'impiego di vegetazione d'alto fusto.	
19.1	**Dotazione territoriali e di infrastrutture espresse in superficie di suolo o lorda di solaio (art. 29 l.r. 36/1997 e s.m. e R.R. n. 2 del 25 luglio 2017)**	**Determinazione del carico urbanistico del Distretto (art. 33 l.r. 36/1997 e s.m.):** da definire in sede di PUO, in misura comunque complessivamente non inferiore a 18 mq /U.C.U. insediati. **Eventuali fabbisogni pregressi del territorio comunale:** Settore 1 : **Polo multifunzionale urbano**	
		Dotazioni Obbligatorie: da definire in termini quantitativi in sede di PUO viabilità di urbanizzazione aree di parcheggio spazi comuni e attrezzati per il deposito di biciclette negli edifici adibiti ad attività terziarie o produttive e nelle strutture pubbliche (Legge 2/2018)	**Dotazioni Aggiuntive:** da definire in termini quantitativi in sede di PUO aree parcheggio dotate di colonnine di ricarica per mezzi elettrici e aree verdi attrezzate dotate di copertura wi-fi pubblica
19.2	**Dotazione territoriali e di infrastrutture espresse in superficie di suolo o lorda di solaio (art. 29 l.r. 36/1997 e s.m. e R.R. n. 2 del 25 luglio 2017)**	Settore 2 : **Polo logistico produttivo**	
		Dotazioni Obbligatorie: da definire in termini quantitativi in sede di PUO viabilità di urbanizzazione aree di parcheggio spazi comuni e attrezzati per il deposito di biciclette negli edifici adibiti ad attività terziarie o produttive e nelle strutture pubbliche (Legge 2/2018)	**Dotazioni Aggiuntive:** da definire in termini quantitativi in sede di PUO aree parcheggio dotate di colonnine di ricarica per mezzi elettrici e aree verdi attrezzate dotate di copertura wi-fi pubblica

19.3	**Dotazione territoriali e di infrastrutture espresse in superficie di suolo o lorda di solaio (art. 29 l.r. 36/1997 e s.m. e R.R. n. 2 del 25 luglio 2017)**	Settore 3 : **Nuovo nodo di accesso viario**	
		Dotazioni Obbligatorie: da definire in termini quantitativi in sede di PUO viabilità primaria e di urbanizzazione	**Dotazioni Aggiuntive:** da definire in termini quantitativi in sede di PUO
20	**Eventuali quote di superficie da riservare alla realizzazione di interventi di ERP/ERS (art. 29, comma 3, lett. fbis) e fter), l.r. 36/1997 e s.m.)**	NO	
21	**Modalità di attuazione degli interventi (art. 48, 49, 50 l.r. 36/1997 e s.m.)**	PUO unitario esteso almeno ai settori 1-3 oppure 2-3, con obbligo di realizzazione da parte del soggetto attuatore degli interventi per l'accessibilità all'area previsti nel settore 3 tramite il nuovo raccordo viario con la SS 35.	
22	**Eventuali compensazioni per la cessione di alloggi di ERS.**	NO	
23	**Elementi di flessibilità della disciplina urbanistica del Distretto.**	Individuazione limiti di flessibilità per attuazione della disciplina del Distretto non incidenti sul carico insediativo e sul fabbisogno di dotazioni territoriali consistenti in indicazioni alternative relative a: 1) perimetro del Distretto: il perimetro del Distretto, rispetto allo schema di riferimento, può comprendere anche aree contigue per motivate esigenze di organizzazione e per il miglioramento delle viabilità di accesso nei limiti consentiti dall'art. 53 della Legge Urbanistica Regionale n° 36/97 e s.m.i.. 2) disciplina degli interventi previsti: // 3) caratteristiche tipologico, formali e costruttive: // 4) disciplina geologica : NO 5) fabbisogno abitativo residenza primaria ed eventuali quote di superficie da riservare a ERS o a edilizia convenzionata: NON PERTINENTE 6) localizzazione e tipologia di servizi e infrastrutture: // 7) modalità di attuazione degli interventi: //	
24	**Indicatori per il monitoraggio degli esiti delle trasformazioni previste.**	Indicatori minimi: - Variazione n. addetti / utenti - Efficienza energetica / utilizzo fonti rinnovabili in nuovi edifici o edifici recuperati. Ulteriori indicatori da definire in sede di PUO	

25	**Interventi infrastrutturali e per dotazioni territoriali obbligatorie od aggiuntive in corso di realizzazione che interessano il Distretto e che il PUC conferma (numerazione ed identificazione dei tracciati/perimetri di intervento)**	**Nessuno**
26	**Norme transitorie**	Patrimonio edilizio esistente: Impianti ferroviari: interventi di manutenzione fino alla dismissione dall'esercizio ferroviario. Ex Sottostazione elettrica: interventi fino alla ristrutturazione edilizia ad eccezione della demolizione e ricostruzione. Edifici a destinazione residenziale a margine della SS 35: interventi fino al restauro e risanamento conservativo, compresi i relativi cambi d'uso compatibili, e di ristrutturazione edilizia senza ampliamento. Aree libere: Interventi di sistemazione superficiale delle aree che non compromettano gli assetti previsti. Fino alla data di consegna delle aree per la realizzazione delle opere programmate dal PUC, sono inoltre consentiti gli interventi necessari allo svolgimento delle attività insediate e legittimamente autorizzate prima dell'adozione del progetto preliminare del PUC, ivi compresa l'installazione di manufatti purché non infissi stabilmente al suolo e finalizzati a soddisfare dimostrate esigenze temporalmente circoscritte, senza che detti interventi costituiscano maggiori oneri o condizionamenti ai fini della realizzazione delle opere programmate dal PUC medesimo. Infrastrutture: Interventi di miglioramento e potenziamento delle infrastrutture esistenti che non compromettano gli assetti previsti. La eventuale riattivazione del punto di carico ferroviario IPLOM e della relativa linea comporterà la parziale riconfigurazione del nodo di accesso dalla viabilità primaria e della viabilità di urbanizzazione interna, che dovrà essere sviluppata in sede di PUO.
27	Assorbimento di SUA/PUO vigenti ed in corso di attuazione ricadenti nel Distretto (numerazione ed identificazione del relativo perimetro)	**Nessuno**

Schema planimetrico Distretto di Trasformazione DT1

LEGENDA

perimetro del distretto

1

perimetro settori del distretto

accessi (carrabili / ciclo-pedonali)

viabilità primaria esistente

assi viari di previsione

opere infrastrutturali di previsione (sottopasso ferroviario)

assi ciclo-pedonali di previsione

Vincoli

area di danno esterna (Elaborato RIR)

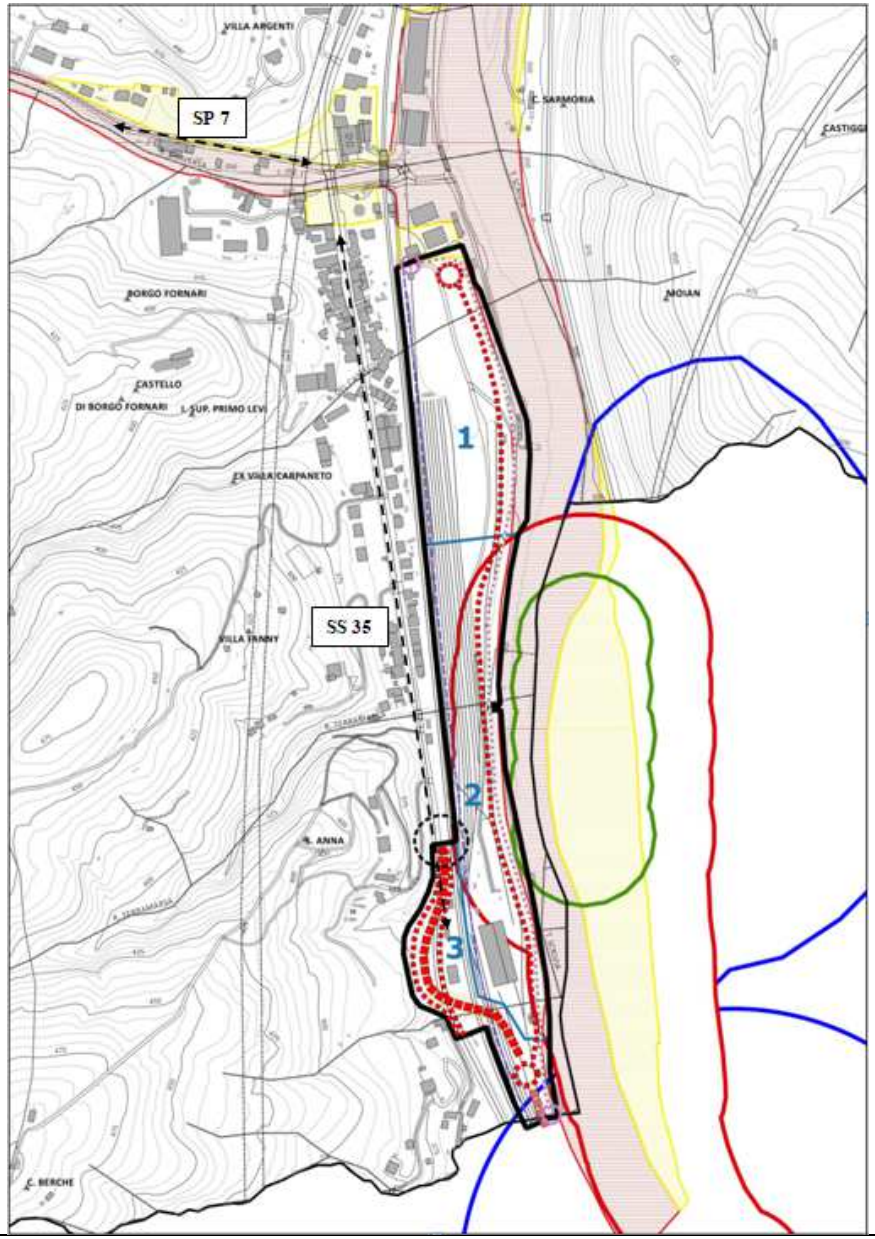
fascia di protezione A (Elaborato RIR)

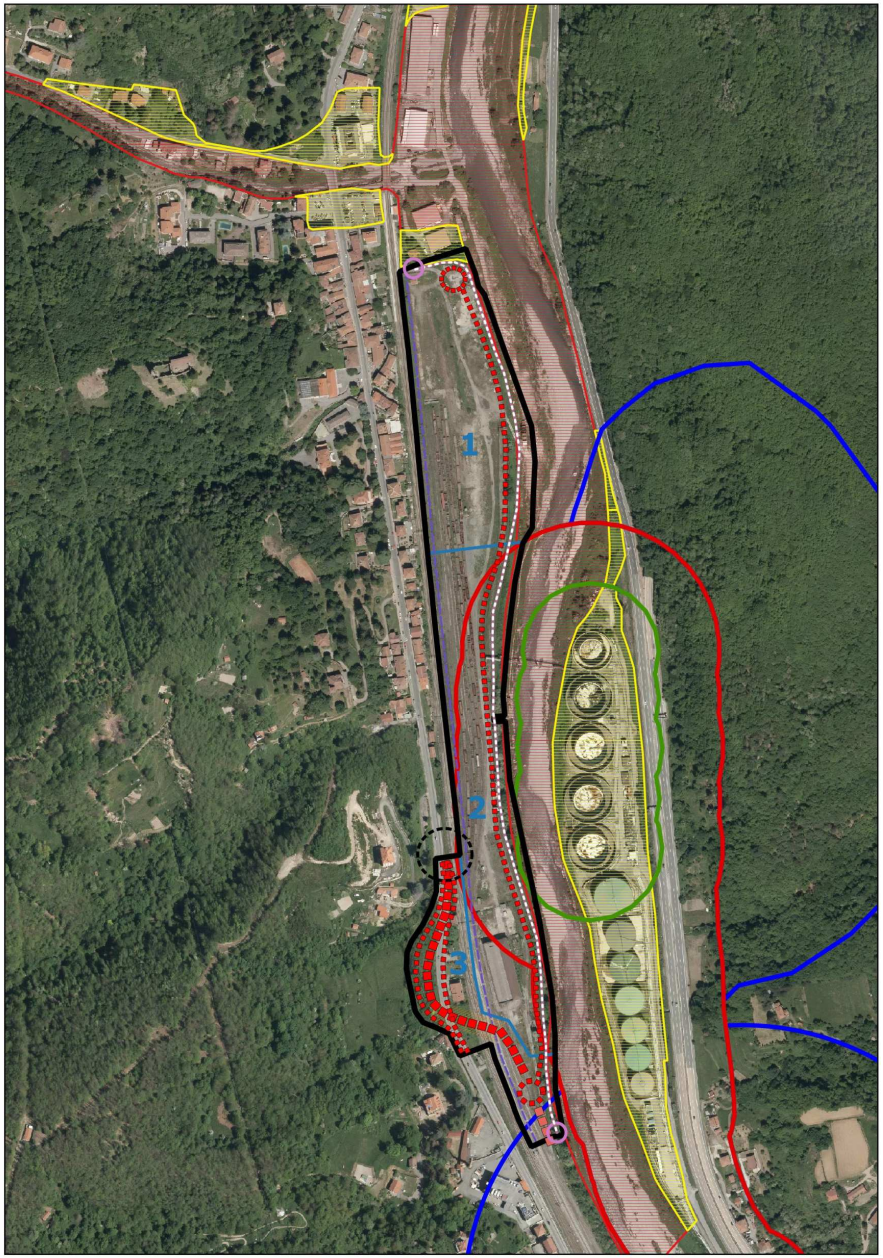
fascia di protezione B (Elaborato RIR)

aree Ee (Variante bacini Padani - VBP)

aree Eb (Variante bacini Padani - VBP)

fascia di rispetto ferroviaria (30 m)


VILLA ARGENTI
SP 7
C. SARMORIA
CASTIGG
BORGO FORNARI
MOLAN
CASTELLO
DI BORGO FORNARI
L. SUP. PRIMO LEVI
EX VILLA CARPANETO
SS 35
VILLA FANNY
S. ANNA
C. BERCHE
1
2
3


1
2
3

4. SCHEDE NORMATIVE SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE E DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI

PARTE 1 - SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ ED I PARCHEGGI PREVISTI DAL PUC

Parametri di riferimento	Sistema delle infrastrutture per la mobilità ed i parcheggi previsti dal PUC
1 – Localizzazione delle dotazioni obbligatorie del PUC **(art. 34, comma 1, lett. d), l.r. 36/1997 e s.m.),** ***Riferimento tipologie Ambiti art. 4 del R.R. n. 2 del 25 /07/2017 (Dotazioni territoriali e funzionali dei P.U.C.):*** ***Punto n. 20***	**1)** Piste ciclabili (compatibilmente con la morfologia del territorio): il PUC individua una previsione di nuova pista ciclopedonale all'interno delle aree del Distretto di Trasformazione di Borgo Fornari alla cui Scheda e relativo stralcio cartografico di dettaglio si rimanda; si tratta di un percorso ciclopedonale in continuità al percorso analogo pianificato nel territorio confinante di Busalla (come prevista ed individuata nel relativo PUC) e di collegamento con l'abitato storico di Borgo Fornari. Si prevede inoltre: - Percorso ciclabile previsto dal P.T.C. - Percorso lungo l'Argine del torrente Scrivia nei pressi della zona sportiva Sandro Pertini - Accesso all'area di fruizione fluviale lungo il Rio Picagna **2)** Parcheggi pubblici di quartiere / frazione: Le aree individuate come parcheggi pubblici, esistenti e di previsione, sono individuate nelle Tavole della Struttura nn. 4A, 4B e 4C di dettaglio

PARCHEGGI ESISTENTI

N.	Ubicazione	Superficie
1	Cimitero di Ronco Scrivia	314
2	Via Giovanni Balbi – Ronco Scrivia	638
3	Via Milite Ignoto – Ronco Scrivia	764
4	Fine di Via Corridoni – Ronco Scrivia	119
5	Inizio di Via Corridoni – Ronco Scrivia	277
6	Via Giuseppe Verdi – Ronco Scrivia	68
7	Piazza Guglielmo Marconi – Ronco Scrivia	1.688
8	Piazza Oratorio – Ronco Scrivia	1.458
9	Corso Cesare Battisti – Ronco Scrivia	464
10	Via Vittorio Veneto – Ronco Scrivia	523
11	Via della Ferriera – Ronco Scrivia	215
12	Via alla zona Sportiva – Ronco Scrivia	5.046
13	Malvasi	944
14	Via Murtola – Ronco Scrivia	551
15	Località Isolabuona	616
16	Piano Particolareggiato (PIP) – Isolabuona	1.897
17	Isolabuona	2.075
18	Cimitero Borgo Fornari	427
19	Via Mazzini presso Parrocchia – Borgo Fornari	710
20	Via Mazzini presso Oratorio – Borgo Fornari	1.112
21	Via Mazzini presso Villa Pittaluga – Borgo Fornari	400
22	Piazza Giacomo Carpaneto – Borgo Fornari	1.185
23	Piazza 2 Giugno – Borgo Fornari	1.602
24	Corso Trenta Trieste - Borgo Fornari	140
	Parcheggi lungo le viabilità pubbliche	10.656
	TOTALI mq	**33.889**

TOTALE PARCHEGGI ESISTENTI mq 33.889

PARCHEGGI DI PREVISIONE		
25	Interscambio ferroviario Ronco Scrivia	5.378
26	Corso Cesare Battisti – Ronco Scrivia	234
27	Via delle Piane – Ronco Scrivia	1.207
28	Inizio di Via Mereta – Ronco Scrivia	1.180
29	In fondo a Via Mereta - Ronco Scrivia	755
30	Cimitero di Borgo Fornari	603
31	Borgo Fornari	1.672
	TOTALI mq	**6.819**

PTCP :
25 - IS MA / AE
26 - ID MO A
27 - ID MO A (proposta di variante ID CO)
28 - ID CO
29 - ID CO
30 - ID MO A (proposta di variante in ID CO)
31 - ID MOA (proposta di variante in TU)

TOTALE COMPLESSIVO PARCHEGGI PUBBLICI mq 40.708

3) Aree pubbliche riservate alla distribuzione delle merci a servizio degli ambiti storici ed urbani pedonali: NO

4) Viabilità di livello locale:

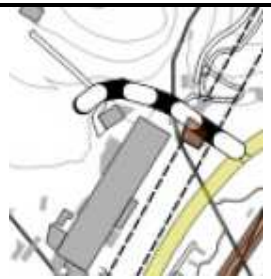
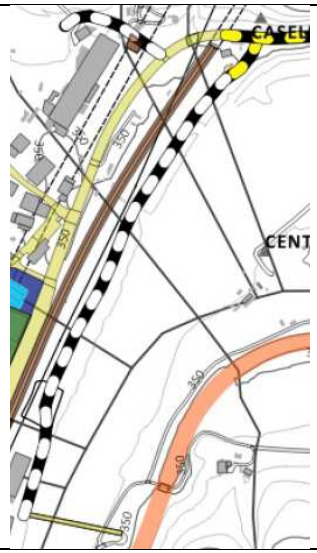
- esistente:
Presenti le viabilità comunali che attraversano Capoluogo e Frazioni del fondovalle e da qui si collegano alle Frazioni / Località dei versanti

- di nuova previsione



A) Viabilità di nuova previsione finalizzata al miglioramento dei collegamenti alla frazione di Cascine con la creazione di una percorrenza ad anello con la viabilità già esistente

PTCP :
ID CO (proposta di variante parziale in IS MA)

	B) nuova viabilità di accesso all'ambito di completamento CO_TE_03 PTCP : ID MO A (proposta di variante parte in ID CO e parte in TU)
	C) nuova viabilità di accesso alle aree produttive esistenti dell'ambito RQ_TPRA_03 al fine del superamento dell'uso dell'esistente guado PTCP : ANI MA e ID MO A (proposta di variante in TU)

- in adeguamento

	a) adeguamento dell'esistente viabilità di accesso all'area sportiva / verde pubblico attrezzato "Sandro Pertini" del Capoluogo PTCP : ID MO A (proposta di variante in ID CO)

		b) adeguamento dell'esistente viabilità con accesso diretto dal ramo autostradale accesso A7 (direzione Milano - Genova) dedicato ai mezzi pesanti, diretti o in uscita dai complessi produttivi ed artigianali presenti nel fondovalle del Comune, con mitigazione dell'attuale traffico che interessa le parti centrali del Comune PTCP: ID MO A
		c) miglioramento dell'esistente viabilità che dalla SS n. 35 dei Giovi discende verso le aree produttive dall'Ambito RQ_TPRA_03 con correlato e puntuale adeguamento della stessa SS. 35 PTCP: ANI MA
	Tracciato viario esistente da migliorare in accordo con RFI - binario un tempo a servizio del produttivo non più in uso - per consetire una accessibilità dedicata all'ambito RQ_TPD Ambito RQ_TPD produttivo	d) Miglioramento accessibilità aree produttive RQ_PTD centro Capoluogo - intervento da porre a carico dell'ambito produttivo RQ TPD

5) Viabilità di livello sovracomunale:
esistente:
Strada Statale n. 35 dei Giovi
Strada Provinciale (di competenza delle Città Metropolitana di Genova) n. 7 della Castagnola
Strada Provinciale (di competenza delle Città Metropolitana di Genova) n. 53 di Bastia
previsioni

- all'interno delle aree del Distretto di Trasformazione di Borgo Fornari - alla cui Scheda e relativo stralcio cartografico di dettaglio si rimanda - è prevista la realizzazione di una nuova accessibilità stradale all'area, attraverso la realizzazione di un nuovo nodo viario, costituito da una nuova intersezione sulla SS35 ed un sottopasso della linea ferroviaria dei Giovi in esercizio. La previsione del nuovo nodo viario costituisce il terminale della tangenziale urbana Busalla – Borgo Fornari già prevista dalla pianificazione territoriale a livello sovracomunale (PTC)
- previsto adeguamento della S.S. n. 35 come da schema c) sopra riportato

6) Altre infrastrutture per la mobilità previste dal Piano: NO

<table>
<tr><td>2- Localizzazione delle eventuali dotazioni aggiuntive del PUC
(art. 34, comma 2, lett. d), l.r. 36/1997 e s.m.)</td><td colspan="2">1) Impianti per la mobilità urbana in sede propria (in presenza dei relativi fabbisogni ed anche a servizio di più Comuni): NO

2) Mercati annonari comunali a servizio di vasti ambiti territoriali: NO

3) Parcheggi pubblici di interscambio (nei Comuni ove sono presenti differenti sistemi di trasporto pubblico): SI
È prevista la realizzazione di un parcheggio di interscambio nei pressi della Stazione ferroviaria di Ronco Scrivia Capoluogo</td></tr>
<tr><td>3 – Dotazione minima per unità di carico urbanistico prevista dal PUC, in base alla classificazione del Comune di cui all’art. 3 del RR n. 2/2017</td><td colspan="2">Classificazione del Comune: di retrocosta e urbani interni:
dotazione minima per infrastrutture per la mobilità ed i parcheggi: 2,50 mq.
dotazione minima complessiva prevista dal PUC : 5,26 mq/U.C.U. per le infrastrutture per la mobilità ed i parcheggi (art. 3, comma 2, lett. d), RR n. 2/2017)</td></tr>
<tr><td rowspan="6">4 – Disciplina delle destinazioni d’uso complementari eventualmente ammesse negli ambiti riservati alle infrastrutture per la mobilità ed i parcheggi.</td><td>Funzioni complementari ammesse</td><td rowspan="6">Eventuali limitazioni di cui all’art. 13, comma 2, l.r. 36/1997 e s.m.:</td></tr>
<tr><td>3) Produttiva direzionale: NO</td></tr>
<tr><td>4) Commerciale: NO</td></tr>
<tr><td>5) Autorimesse e rimessaggi: NO</td></tr>
<tr><td>6) Servizi: SI</td></tr>
<tr><td>7) Parcheggi privati: SI - ammessa la realizzazione di volumi privati (autorimesse private, o a altra funzione pertinenziale privata quali magazzino, deposito o simili) al di sotto di superfici di standard pubblico, previo accertamento da parte del Comune sulla compatibilità dell’intervento con i caratteri ambientali, vegetazionali, con le caratteristiche tecniche e le modalità di seguito indicate</td></tr>
<tr><td rowspan="2">5 – Disciplina degli interventi edilizi sugli edifici e sulle aree destinati alle infrastrutture per la mobilità ed i parcheggi</td><td colspan="2">Prescrizioni generali per gli interventi sulle infrastrutture per la mobilità e parcheggi pubblici esistenti:
Sono sempre consentiti interventi per la conservazione in efficienza delle infrastrutture esistenti, mediante opere di modifica o integrazione, finalizzati all’adeguamento normativo, sulla base di progettazione definitiva, approvata anche con effetto di pubblica utilità tenendo conto dei caratteri del paesaggio interessato.
Sugli edifici esistenti funzionali all’esercizio dell’infrastruttura sono consentiti tutti gli interventi sino alla ristrutturazione edilizia.
Sugli edifici esistenti che interferiscono con le infrastrutture di previsione, sono consentiti tutti gli interventi per la loro conservazione fino al risanamento conservativo.
Negli immobili, o porzioni immobiliari, funzionalmente indipendenti dall’infrastruttura e nelle aree e negli immobili regolarmente esistenti eventualmente sottostanti a viadotti, si applica la disciplina dell’Ambito di Conservazione o di Riqualificazione prevalente al contorno dell’infrastruttura.</td></tr>
<tr><td colspan="2"><u>Demolizione con ricostruzione</u>:
Consentita solo per gli edifici funzionali all’esercizio dell’infrastruttura, salvo che per gli edifici significativi sotto il profilo architettonico o documentario.
<u>Nuova costruzione</u>:
- L’eventuale realizzazione di grandi infrastrutture di interesse generale è soggetta alla specifica disciplina di settore ed il dimensiona
mento è definito in sede di progetto dell’opera pubblica, in ragione delle esigenze funzionali e dell’attenuazione dell’impatto sull’ambiente, da valutarsi con i relativi studi prescritti dalla vigente legislazione in materia.
Con la stessa progettazione sono definite anche le eventuali funzioni complementari ammesse e stabiliti i relativi dimensionamenti, con correlativa modificazione della perimetrazione degli ambiti posti al contorno, per quanto necessario all’inserimento di tali funzioni.

Nel rispetto della specifica normativa di settore sono sempre consentiti interventi di sostanziale modifica o integrazione delle infrastrutture generali pubbliche esistenti, finalizzati al loro potenziamento, sulla base di progettazione definitiva approvata anche con effetto di pubblica utilità, tenendo conto dei caratteri del paesaggio interessato.

La realizzazione di infrastrutture di interesse locale, anche se non espressamente indicate nella pertinente cartografia del Piano, deve risultare conforme</td></tr>
</table>

	alle caratteristiche tecniche di seguito precisate. Nel caso di realizzazione di nuove opere pubbliche, oltre all'osservanza della disciplina di carattere generale relativa alle caratteristiche tecniche, il dimensionamento è definito in sede di progetto, in ragione delle esigenze funzionali e del contenimento dell'impatto sull'ambiente, da valutarsi ove prescritto con i relativi studi; con la stessa progettazione sono definite anche le eventuali funzioni complementari ammesse e stabiliti i relativi dimensionamenti, con eventuale modificazione della perimetrazione degli ambiti posti al contorno per quanto necessario all'inserimento di tali funzioni. Nella realizzazione di nuovi parcheggi pubblici o nell'ampliamento / miglioramento di quelli esistenti, oltre al rispetto dei requisiti di legge, devono essere garantite le seguenti prestazioni: – illuminazione degli spazi esterni atta a garantire la fruizione in sicurezza anche da parte dell'utenza a rischio – creazione di percorsi protetti di collegamento tra parcheggi pertinenziali e strutture principali – messa in opera di cartellonistica informativa del servizio e idonea segnaletica stradale – inserimento della struttura nei circuiti informativi cartacei e on-line – arredabili degli spazi in termini di massima fruibilità anche da parte dell'utenza debole – dotazioni di strutture di supporto all'utenza debole e alla prima infanzia – destinazione a posti auto riservati (disabili e posti "rosa") nella misura minima del 5% della superficie a parcheggio È altresì consentita la realizzazione di parcheggi interrati privati, sottostanti alle infrastrutture esistenti e di previsione a condizione della contestuale esecuzione delle infrastrutture previste o del rinnovamento di quelle esistenti e con le seguenti prescrizioni: • la realizzazione dell'intervento deve essere unitaria ed in ogni caso deve prevedere la compiuta formazione del servizio previsto, in termini funzionali e pienamente utilizzabili, per l'intera superficie prevista. • ove la struttura fuoriesca dall'originario profilo del terreno, pur non costituendo volume urbanisticamente soggetto a disponibilità volumetrica, deve osservare dalle proprietà finitime distanze derivabili dal C.C. • il soggetto attuatore deve avere titolo sulla intera superficie di intervento, e deve prevedere la cessione al Comune delle superfici attrezzate per il servizio previsto, in assenza di qualsiasi onere economico a carico del Comune. • l'intervento sarà integralmente a carico del soggetto privato attuatore, e subordinato alla preventiva stipula di atto convenzionale ai sensi dell'art 33 delle Norme generali del PUC. Nelle aree funzionalmente connesse alle infrastrutture di interesse generale e locale, la nuova costruzione è inoltre consentita per realizzare: • impianti di distribuzione di carburanti, nel rispetto della disciplina e delle caratteristiche previste dalla normativa regionale vigente in materia; • servizi pubblici compatibili con la tipologia di infrastruttura; • parcheggi pubblici.
6 – Sistemazione degli spazi liberi nelle infrastrutture per la mobilità	Nelle aree libere delle infrastrutture per la mobilità sono consentite le seguenti sistemazioni: parcheggi a raso esclusivamente pubblici; manufatti limitatamente a pensiline funzionali all'infrastruttura.
7 – Disciplina delle distanze, fasce di rispetto e deroghe per le infrastrutture per la mobilità	1) I nuovi edifici funzionali all'esercizio delle infrastrutture di interesse generale e quelli destinati alle funzioni ammesse, devono rispettare le seguenti distanze: - m. 5,00 dai confini di proprietà. - il progetto dell'opera pubblica stabilisce le adeguate distanze dall'infrastruttura da realizzare o esistenti. Le fasce di rispetto previste dalla legislazione vigente a protezione delle infrastrutture non sono riportate cartograficamente nel PUC, trattandosi di parametri stabiliti dalla vigente legislazione in materia. 2) Lungo la rete della viabilità provinciale (di competenza della Città Metropolitana) esistente e di quella prevista dal PTC metropolitano, è costituita una

	fascia di 15 mt per lato, funzionale alla definizione ed al miglioramento del tracciato, sia che si tratti della realizzazione di nuove strade che di interventi di adeguamento tecnico e miglioramento funzionale della rete delle strade esistenti. All'interno di tale fascia, le destinazioni e le relative discipline previste per gli ambiti dal piano sono integrate con l'ammissibilità della realizzazione degli interventi sulla viabilità provinciale di cui al precedente comma e dei manufatti di servizio ed impianti tecnici per la manutenzione delle strade provinciali medesime, nonché con le disposizioni di seguito precisate. La progettazione definitiva degli interventi concernenti la rete delle strade provinciali, previsti dal PTC Metropolitano, e per l'adeguamento funzionale delle strade esistenti, può discostarsi dal tracciato previsto o da quello esistente, al fine di un migliore adattamento allo stato dei luoghi, dell'attenuazione dell'impatto ambientale, dell'osservanza della disciplina paesistica di livello puntuale e della rispondenza a specifiche esigenze tecniche riscontrate all'atto della stessa progettazione, entro la predetta fascia di 15 mt per lato. Al fine di favorire la progettazione e l'attuazione degli interventi di adeguamento tecnico e miglioramento funzionale della rete delle strade provinciali, sia per iniziativa dei proprietari e degli aventi titolo su manufatti e fabbricati posti in fregio alle medesime strade provinciali, sia qualora si renda necessario procedere alla demolizione di manufatti e fabbricati esistenti entro la fascia di cui al 1° comma per la realizzazione di interventi da parte della Città Metropolitana di Genova, gli stessi manufatti e fabbricati possono essere demoliti e ricostruiti, anche in modo diverso e con un incremento di volume non superiore al 20% di quello esistente, entro la predetta fascia di 15 mt dal ciglio della strada provinciale, con obbligo di osservare nella ricostruzione: a. una distanza minima dal nuovo ciglio stradale di 3 mt, comprese le eventuali pertinenze e con esclusione dei soli accessi, nel caso l'intervento edilizio sia conseguenza di un progetto definitivo, predisposto e regolarmente approvato dalla Città Metropolitana di Genova, di adeguamento e/o miglioramento della medesima strada; b. una distanza minima dal ciglio stradale esistente di 8 mt, comprese le eventuali pertinenze e con esclusione dei soli accessi, ove l'intervento sia proposto per iniziativa dei proprietari o degli aventi titolo su manufatti e fabbricati posti in fregio alla viabilità provinciale, in assenza del progetto definitivo di opera pubblica di cui al punto precedente; il progetto relativo all'intervento di demolizione e ricostruzione nei termini anzidetti, deve essere autorizzato con Permesso di Costruire subordinato alla sottoscrizione di apposita Convenzione, che preveda la cessione gratuita alla Città Metropolitana di Genova delle aree di sedime del fabbricato o dei manufatti in fregio alla viabilità provinciale che devono essere demoliti e delle eventuali aree di pertinenza degli stessi. 3) Lungo la rete della viabilità comunale esistente e di previsione sono da applicarsi le stesse disposizioni di cui al precedente punto 2) fatta eccezione della distanza dal ciglio stradale che è ridotta a 5 m. 4) Le strade pubbliche comunali, esistenti e di previsione come indicate sulle tavole della Struttura, veicolari o pedonali, non possono essere modificate se non previa Convenzione con il Comune, che stabilisca nel dettaglio le caratteristiche tecniche delle relative opere, adeguatamente illustrate da elaborati tecnico - descrittivi, nonché le garanzie reali atte ad assicurare l'osservanza degli impegni assunti da parte.
8 – Caratteristiche tecniche dei parcheggi pubblici	Le aree per parcheggi pubblici devono essere sistemate e pavimentate preservando l'esistente permeabilità del suolo interessato o migliorando la stessa in applicazione delle disposizioni di cui alle Norme geologiche di attuazione. Dovrà essere sempre garantito il corretto deflusso e smaltimento delle acque meteoriche, attraverso messa in opera di opportuni manufatti.
9 – Norme di progettazione per l'inserimento delle opere nel territorio	Gli interventi di realizzazione di nuove infrastrutture, nonché quelli di adeguamento e modificazione di quelle esistenti devono essere progettati con l'obiettivo di coniugare i livelli di funzionalità ed efficienza necessari con il contenimento dell'impatto sull'ambiente e sul tessuto urbanizzato. A tal fine, ove possibile, devono essere realizzate apposite zone filtro laterali, alberate e arredate con essenze vegetali, eventualmente integrate con barriere antirumore o altri dispositivi atti all'attenuazione dei fattori di scarsa compatibilità. Il progetto esecutivo delle strade pubbliche e di uso pubblico deve riservare, laddove possibile una sede apposita per piste ciclabili, e mantenere le connessioni con i percorsi limitrofi esistenti. L'andamento dei tracciati infrastrutturali deve essere definito al fine di attenuare l'entità delle opere di sostegno e contenimento. La dimensione dei muri di sostegno necessari deve essere, ove possibile, contenuta, anche mediante il ricorso a gradonature o al trattamento e rivestimento delle superfici che debbono, preferibilmente, essere rivestite e trattate con vegetazione. <u>Strade tagliafuoco e piste da esbosco</u> All'interno *dell'Ambito T_PB - Territori Prativi, boschivi e naturali* è ammessa la formazione di strade aventi funzione tagliafuoco o di pista da esbosco, da

realizzare preferibilmente mediante adattamento della viabilità minore esistente ed in assenza di rilevanti interventi sulla morfologia. Tali strade dovranno essere conformi a quanto disposto dalle norme in materia "forestale" e previste d'intesa con il Corpo Forestale dello Stato.
Al fine di favorire la coltivazione del bosco e in attuazione di pianificazione forestale è ammessa la realizzazione di strade forestali secondo la disciplina dell'art. 14 della L.R. 4/99, con procedure semplificate ai sensi di Legge.
L'adeguamento funzionale deve essere attuato privilegiando i materiali locali e l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica.

Viabilità minore di accesso ai fondi agricoli
Ove sia dimostrata la necessità di accedere a fondi agricoli in uso o ad abitazioni di conduttori del fondo con mezzi di trasporto leggero e di lavoro agricolo, sono sempre ammessi gli interventi volti all'adeguamento al transito di detti mezzi di tratti di viabilità minore interpoderale sino ad un calibro massimo di m. 2,50, salvo limitate piazzole di incrocio.
Gli interventi ammessi dovranno essere condotti con tecniche di minimo impatto, escludendo in ogni caso la formazione di contenimenti murari di altezza eccedente i m. 2,50.

Itinerari escursionistici ciclopedonali
Gli itinerari escursionistici presenti, costituiti da tracciati di crose o sentieri dell'antico impianto storico, potranno essere oggetto di recupero degli elementi caratterizzanti la pavimentazione, i muretti di perimetro, e simili.
In ogni caso tutti gli interventi sulla viabilità minore di uso pubblico dovranno essere condotti con tecniche proprie della tradizione storica locale, usando come riferimento le pertinenti indicazioni tipologiche del campo "Regole per la qualità progettuale degli interventi" specificato per ogni Ambito, con il divieto di significative alterazioni del tracciato, interruzioni della libera circolazione delle persone, sensibili modifiche della pendenza e del calibro.
Lungo tali tracciati è vietata in ogni caso la formazione di recinzioni non realizzate con materiali naturali secondo modelli tipici della tradizione rurale locale, o comunque tali da occludere le visuali panoramiche.

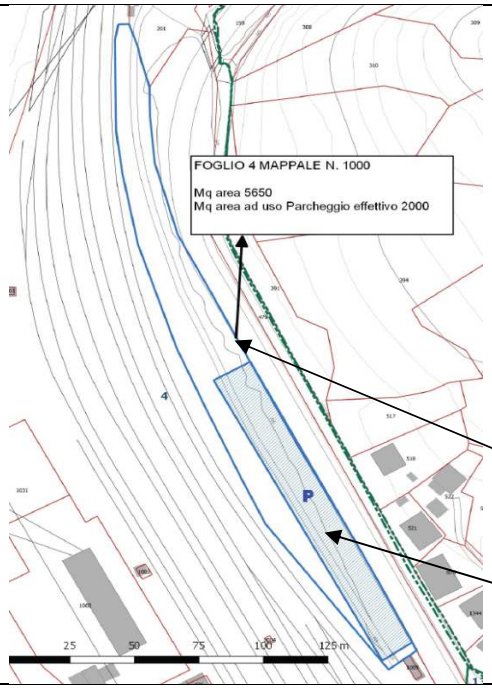
La formazione di piccole piazzole attrezzate per la sosta ed il ristoro degli escursionisti è ammessa esclusivamente entro radure già esistenti sulla base di progetti di insieme che comprendano tratti significativi e funzionali della percorrenza.

Gli arredi da impiegare nell'attrezzaggio dovranno essere di tipologia tradizionale, con elementi in legno e murature di pietra e con esclusione della colloca di arredi prefabbricati in cls o in materiali polimerici.
Le piazzole dovranno essere convenientemente recintate da siepe vegetale di essenze rustiche e munite in ogni caso di cestino portarifiuti.
Ove le condizioni dei tracciati lo consentano, sono ammesse sistemazioni volte alla facilitazione dell'esercizio del cicloturismo montano, e il turismo equestre con obbligo, in ogni caso, di conservazione di pavimentazioni a carattere naturale.
I nuovi tratti ciclabili in sede propria devono essere realizzati in conformità al tracciato indicato nella tav. 1 di Struttura, con la flessibilità di cui al successivo art. 82 e con le caratteristiche tipologiche e di segnaletica della Rete Ciclabile Ligure (RCL); per i tratti che ricalcano tracciati esistenti ricadenti in aree in dissesto dovranno essere messi in opera opportuni sistemi di protezione.

Viabilità privata
La realizzazione di rampe ad uso privato per l'accesso a fabbricati di nuova costruzione, è consentita esclusivamente ove risultino rispettate tutte le disposizioni che seguono:
• la lunghezza della rampa, a partire dal suo innesto sulla viabilità esistente sino al fabbricato, non dovrà essere superiore a m. 100, conseguiti anche con interventi successivi;
• la larghezza del percorso carrabile non deve essere superiore a mt 2,50, comprendente la cunetta e le eventuali opere di protezione
•accurata regimazione delle acque e degli scoli a valle, al fine di evitare riversamenti di qualsiasi tipo sulla viabilità pubblica.
La realizzazione di rampe ad uso privato strettamente funzionali al raggiungimento di edifici abitativi esistenti è consentita a condizione che la lunghezza massima non superi 100 mt. e con larghezza massima non superiore a 2,50 mt..
Gli interventi di modifica in adeguamento delle rampe o strade private esistenti sono ammessi a condizione che siano condotti in via di massima con i

	criteri disposti per le nuove realizzazioni, fatti salve le eventuali formali difformità, da valutarsi dal Comune, in ragione dei caratteri della preesistenza e di necessità ambientali e paesistiche, o di provate difficoltà operative.
10- Modalità di attuazione	Per la realizzazione di interventi da parte del Comune ed altri Enti pubblici o concessionari di pubblici servizi si applicano le vigenti disposizioni in materia di esecuzione di opere pubbliche. Permesso di costruire convenzionato per interventi relativi alla realizzazione da parte di soggetti privati di parcheggi pubblici secondo quanto previsto all'art. 33 delle Norme Generali del PUC. Permesso di costruire convenzionato per interventi relativi alla realizzazione di volumi privati (autorimesse private, o a altra funzione pertinenziale privata quali magazzino, deposito o simili) al di sotto di superfici di standard pubblico, secondo quanto previsto all'art. 33 delle Norme Generali del PUC.
11 – Margini di flessibilità nella realizzazione di infrastrutture per la mobilità ed i parcheggi pubblici	In sede di progettazione esecutiva delle infrastrutture di previsione o di adeguamento di quelle esistenti, sono ammesse modifiche non sostanziali del tracciato o del perimetro indicato in cartografia, al fine di un migliore adattamento allo stato dei luoghi, dell'attenuazione dell'impatto ambientale e della corrispondenza a specifiche esigenze riscontrate all'atto della progettazione. In sede di realizzazione delle opere pubbliche, sono ammesse modificazioni a carattere non sostanziale, dei perimetri, delle superfici individuate, nonché dei parametri dimensionali del progetto, motivate esclusivamente da esigenze tecniche o di miglior inserimento ambientale delle opere stesse
12 – Eventuali previsioni specifiche per la realizzazione di infrastrutture per la mobilità locale e sovralocale	**1) Parcheggio di Interscambio presso la Stazione Ferroviaria del Capoluogo** Descrizione : L'area è ubicata in posizione limitrofa al centro di Ronco Scrivia, in prossimità della Stazione ferroviaria principale del Capoluogo e prossima al confine con Isola del Cantone, ed occupa una fascia di terreno di proprietà di RFI compresa tra il tracciato autostradale della A7 Autostrada dei Giovi e la linea ferroviaria. L'accessibilità veicolare all'area è già oggi assicurata dal tramite che si distacca da via Milite Ignoto, in corrispondenza dell'area antistante il cimitero del capoluogo, accesso oggi chiuso solo con un cancello metallico di proprietà RFI. L'area è posta in posizione sottomessa rispetto al tracciato dell'autostrada A7, ramo in direzione verso Genova, e complanare al parco ferroviario della stazione di Ronco Scrivia, ha superficie pari a circa 5.650 mq e allo stato attuale si presenta libera da fabbricati, pianeggiante ed attraversata in senso longitudinale da un tracciato asfaltato e carrabile posto in posizione centrale, che si diparte dal piazzale adiacente a Via Milite Ignoto. Aspetti ambientali e vincoli presenti sull'immobile L'area risulta interessata dalla fascia di rispetto ferroviario ex D.P.R. 11/07/1980, n. 753, relativa alla linea Genova-Torino in esercizio e dalla fascia di rispetto del tracciato autostradale, rispetto alla quale risulta adiacente e sottomessa. L'area non è soggetta a vincolo paesaggistico-ambientale ai sensi del decreto legislativo n.42/2004 e smi (Codice del paesaggio) e non è interessata da criticità idrogeologiche in base alla pianificazione di bacino vigente (VBP).

Previsione di progetto del parcheggio di interscambio





Area complessiva da destinare a parcheggio e viabilità di accesso e spazi di manovra

Area da destinare agli stalli di parcheggio

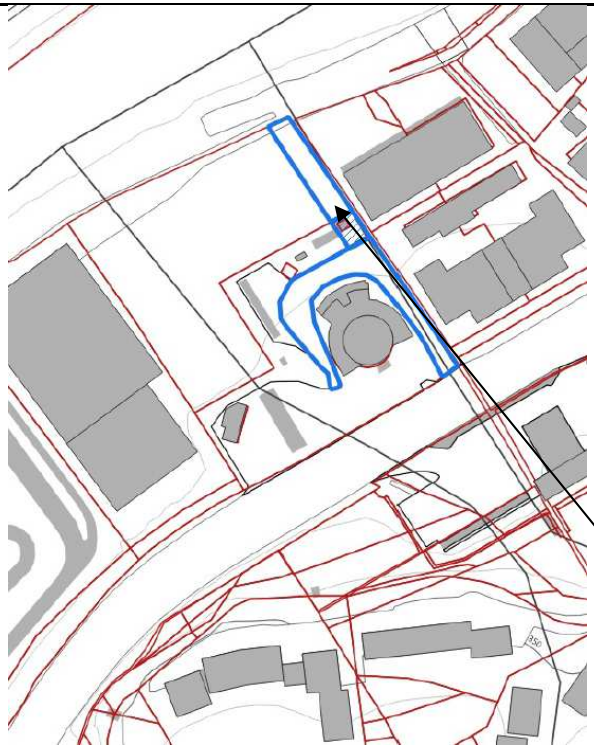
2) Adeguamento viabilità esistente per la realizzazione di un varco free-flow sulla autostrada A7 Genova - Milano in corrispondenza dell'area di servizio "Giovi Ovest".

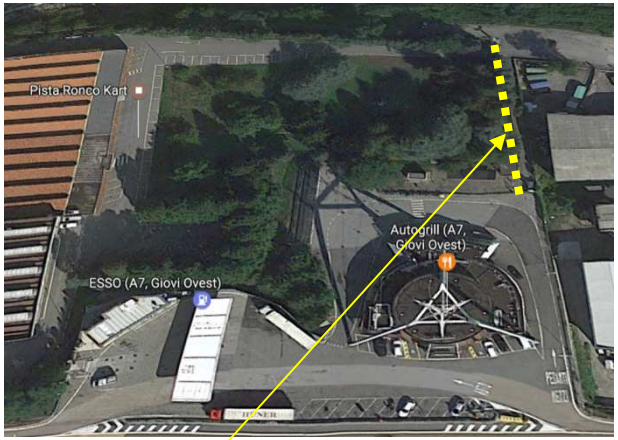
Descrizione

L'area è ubicata in località Mereta, tra il tracciato dell'autostrada dei Giovi e il Torrente Scrivia; si tratta di un percorso di collegamento tra l'area di servizio Giovi Ovest e la strada comunale Via Bazzano, direttamente accessibile dal tracciato autostradale A7, in particolare dal ramo discendente in direzione Genova. E' attorniato da un'area a verde privato, appartenete del compendio produttivo di OMP RACING, mentre dal lato opposto da un'area ospitante l'isola ecologica e da un fabbricato di proprietà comunale. Complessivamente l'area libera di proprietà Autogrill (foglio 23 mappale 718) ha superficie di 7236 mq.

Al suo interno è presente il manufatto dello storico "Autogrill Pavesi" attorno al quale si snoda già attualmente il percorso delle vetture e dei mezzi pesanti. Le aree che ricadono nella parte di Autogrill, asfaltate e carrabili, hanno una superficie pari a circa 1258 mq, mentre la parte a verde che collega questa prima porzione a ferro di cavallo con le aree di OMP è pari a circa 145 mq. Le aree di OMP che possono concorrere all'iniziativa (collegando il nuovo varco con via E. Bazzano) sono oggi sistemate a verde privato per una superficie di circa 500 mq.

	Aspetti ambientali e vincoli presenti sull'immobile La zona non risulta interessata dalla fascia di inedificabilità assoluta dovuta alla distanza dai corsi d'acqua (10 m.) ex Regolamento Regione Liguria n.3/2011 e n.1/2016. L'area non è soggetta a vincolo paesaggistico-ambientale ai sensi del decreto legislativo n.42/2004 e smi. (Testo Unico del paesaggio). L'areale interessato dall'iniziativa si trova in prossimità ed al contorno dell'immobile denominato "Autogrill ex Pavesi", assoggettato al vincolo architettonico di cui al decreto del 26 maggio 2006 (n. 210476) con il quale è stato dichiarato "l'interesse culturale particolarmente importante" - vincolo di cui al D.Lgs. n. 42/2004, art. 10, comma 3, lett. a). In caso quindi di verifica positiva la proposta in parola potranno essere soggette a valutazione preventiva di compatibilità con le sue caratteristiche del manufatto da parte della competente Soprintendenza. Previsione di progetto dell'adeguamento della viabilità esistente e realizzazione di varco free-flow Attualmente il traffico dei mezzi pesanti diretto alle zone produttive del capoluogo interessa le parti centrali e più abitate del capoluogo, comportando sensibili criticità sia per le imprese esistenti, per la loro salvaguardia e per lo sviluppo delle rispettive attività, sia per la cittadinanza, costretta a flussi di traffico, rumore ed inquinamento difficilmente sostenibili. Gli obiettivi perseguiti dal Comune sono i seguenti: - assicurare lo sviluppo delle attività produttive esistenti, tra le quali si riscontra la presenza di casi di eccellenza quali OMP RACING Spa, Aifar Agrochimica, Ecobi farmaceutica, Viscol spa, Mirabelli Srl e Magazzini ASBORNO Srl, evitando che le medesime possano ipotizzare possibili trasferimenti delle loro attività in altri siti; - alleggerire il traffico all'interno del centro urbano del capoluogo, riducendo di conseguenza inquinamento rumoroso ed atmosferico. Pertanto la previsione è volta a risolvere il problema delle esistenti viabilità, difficilmente modificabili stante l'attuale assetto infrastrutturale, consentendo un accesso dedicato ai mezzi pesanti, diretti o in uscita dai complessi produttivi ed artigianali presenti nel fondovalle del Comune, tramite l'autostrada A7 direzione Genova. L'accesso dedicato avviene direttamente dall'area di servizio, senza modifica della stessa, e prosegue utilizzando un percorso esistente di collegamento alla Via Bazzano il quale verrà ampliato sulle adiacenti aree a destinazione produttiva.





NUOVA VIABILITA' PROPOSTA
CON INSERIMENTO DI UN VARCO

3) Distretto di Trasformazione di Borgo Fornari - Nuovo nodo di accesso viario - riorganizzazione della viabilità intercomunale

Descrizione

Le aree interessate da tale previsione fanno parte del Distretto di Trasformazione individuato dal PUC a Borgo Fornari e sono dislocate in contiguità, ma non direttamente accessibili, rispetto alla rete principale del trasporto pubblico e in posizioni nodali rispetto al tessuto urbano.

Le trasformazioni complessivamente previste dal PUC per le aree del Distretto sono finalizzate alla risoluzione delle condizioni di criticità ambientale e paesaggistiche, alla riqualificazione dell'assetto fisico, nonché allo sviluppo funzionale del territorio.

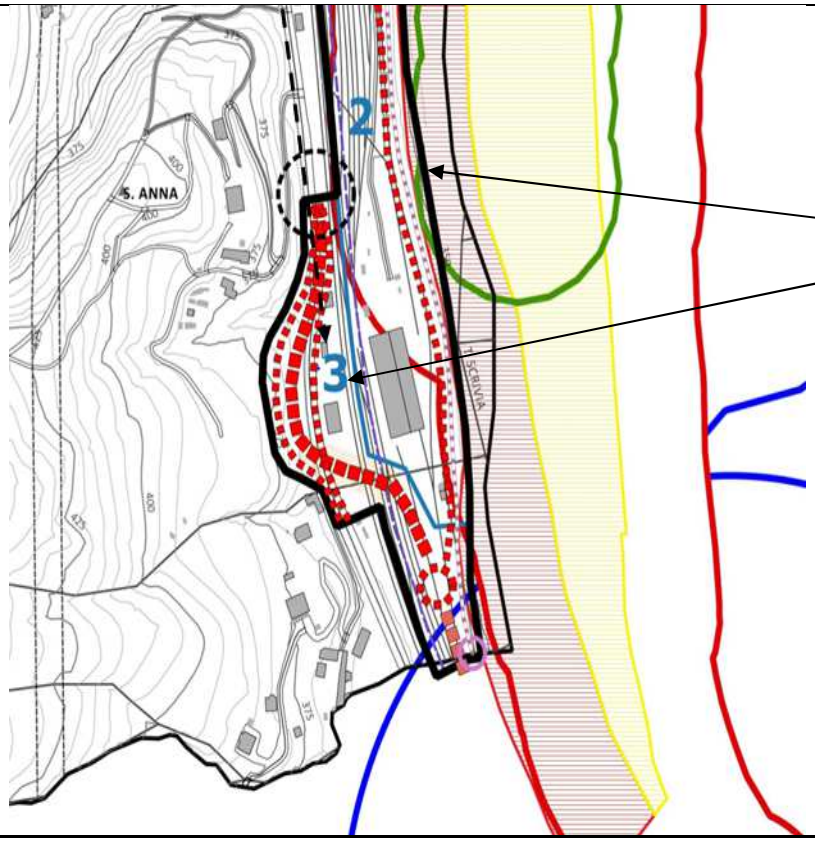
L'accessibilità stradale alle aree del Distretto di Trasformazione è prevista attraverso la realizzazione di un nuovo nodo viario, che interessa il Settore n. 3 dello stesso, costituito da una nuova intersezione sulla SS35 ed un sottopasso della linea ferroviaria dei Giovi in esercizio. La previsione del nuovo nodo viario costituisce il terminale della tangenziale urbana Busalla – Borgo Fornari già prevista dalla pianificazione territoriale a livello sovracomunale (PTC).

Previsione di progetto del nuovo tracciato viario

Come previsto nella scheda del Distretto - a cui si rimanda per tutti i dettagli - sulle aree del Settore 3 son ammesse funzioni per servizi speciali per le installazioni logistiche del trasporto pubblico; in particolare le opere infrastrutturali, in particolare gli imbocchi del tratto in sottopasso al sedime ferroviario e della SS35 ed il nuovo muro di contenimento a monte della SS35, dovranno essere progettate con opportuni accorgimenti volti alla

mitigazione dell'impatto visivo

Dovranno essere previsti elementi di "verde" di arredo urbano, di connessione con il contesto naturalistico, di raccordo con il costruito, di mitigazione visiva e paesistico-ambientale.



Stralcio planimetrico dalla Tavola di Struttura dove si individua la parte iniziale del Distretto, verso sud ed al confine con il territorio di Busalla

DISTRETTO di Borgo Fornari - perimetro

SETTORE 3 - Nuovo nodo di accesso viario (Aree prevalentemente destinate alla riorganizzazione della viabilità intercomunale)

Linea di perimetrazione dei Settori

PARTE 2 - SISTEMA DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI PREVISTE DAL PUC

Parametri di riferimento	Disciplina del sistema delle dotazioni territoriali previste dal PUC
1 – Localizzazione delle dotazioni obbligatorie del PUC (art. 34, comma 1, lett. a), b), c), l.r. 36/1997 e s.m.) ***Riferimento tipologie Ambiti art. 4 del R.R. n. 2 del 25 /07/2017 (Dotazioni territoriali e funzionali dei P.U.C.):*** ***Punto n. 20***	a) aree ed edifici per l'istruzione: sono presenti sul territorio comunale 1) asili nido, scuole materne, scuole dell'obbligo, anche a servizio di più comuni: 2) istruzione superiore dell'obbligo, di livello sovracomunale

ISTRUZIONE ESISTENTE

N.	Denominazione	Indirizzo	Superficie Agibile	Superficie Pertinenziale	Proprietà	Interesse sovracomunale	Alunni Studenti	Operatori
1	Scuola Statale dell'infanzia S.MAT.	Via Battisti 63 – Ronco Scrivia	300	600	Privata	no	48	8
	Scuola Statale primaria De Amicis	Via Battisti 63 – Ronco Scrivia	1.017	1.000	Comunale	no	161	19
2	Scuola dell'infanzia Girotondo	Corso Italia 253 – Ronco Scrivia	450	650	Comunale	no		
	Istituto Comprensivo Scolastico (uffici amministrativi)	Via Vittorio Veneto 1 – Ronco Scrivia	249		Comunale	si		5
3	Asilo nido Comunale	Corso Italia 24 – Ronco Scrivia	362	350	Comunale	no	25	7
	Scuola Statale secondaria di I Grado Pascoli Giovanni	Corso Italia 24 – Ronco Scrivia	589	1.200	Comunale	no	102	17
4	Scuola Statale Primaria Sorelle Sorasio	Piazza Carpaneto 3 – Borgo Fornari	831	855	Comunale	no	83	9
	Scuola Privata nido e dell'infanzia Adelina Davidson	Piazza Carpaneto 35 – Borgo Fornari	330	340	Privata	no	145	5
5	Istituto Superiore Primo Levi	Corso Trento Trieste 87 – Borgo Fornari	4.798	18.583	Città Metropolitana di Genova	si	750	87
		TOTALI mq	**8.926**	**23.578**			**1.314**	**157**

Con riferimento ai valori riportati in tabella relativamente all'Istituto Superiore Primo Levi che vede presenti studenti non solo del Comune di Ronco ma anche del territorio di area vasta al contorno, alla luce del dato puntualmente registrato dallo stesso Istituto e dal Comune risulta che il numero degli studenti di Ronco Scrivia che effettivamente frequentano l'istituto sono pari al 10 % delle presenze ovvero pari a n. 75 studenti
Pertanto i dati complessivamente riportati per l'Istituto Primo Levi ed afferenti a Ronco Scrivia vengono così valutati e quantificati:
N. Studenti (10% del totale delle presenze) = N. 75
N. Operatori (la totalità) = N. 157
Superficie Agibile a loro servizio (10%) = mq 480
Superficie Pertinenziale a loro servizio (30% del tot) = mq 5.575

da cui seguono come valori complessivi delle superfici destinate ad ISTRUZIONE per le presenze di Ronco Scrivia
N. totale studenti: 639
Operatori mantenuti: costanti: 157
Mentre le superficie destinate ad ISTRUZIONE risultano pari a:

SUPERFICIE AGIBILE mq 4.608
SUPERFICIE PERTINENZIALE mq 10.570

TOTALE ISTRUZIONE ESISTENTE mq 15.178

NON SONO PREVISTI NUOVI INTERVENTI NÉ NUOVE PREVISIONI DI AREE DA DESTINARSI ALL'ISTRUZIONE

b) aree ed attrezzature di interesse comune: sono presenti sul territorio comunale le seguenti sottocategorie afferenti alla tipologia delle dotazione per INTERESSE COMUNE

- edifici per le funzioni amministrative, sanitarie di base, culturali, religiose
- impianti per la raccolta differenziata ed il trattamento dei rifiuti
- cimiteri e relativi servizi
- impianti di protezione civile per le situazioni di soccorso ed emergenza, anche a servizio di più comuni
- impianti per l'approvvigionamento, la depurazione e la distribuzione idrica anche a servizio di più Comuni

come indicati e quantificati nelle seguenti tabelle

INTERESSE COMUNE ESISTENTE

N.	Denominazione	Superficie Agibile	Superficie Pertinenziale	Proprietà	Interesse sovracom.
1	Depuratore di fondovalle	2.491	3.635		si
2	Cimitero Capoluogo	7.350		Comunale	no
3	Impianto di sollevamento del depuratore di fondovalle	471			
4	Stazione dei Carabinieri	151			
5	Oratorio Parrocchiale di Ronco Scrivia	280		Curia	no
	Chiesa di San Martino	710		Curia	
6	Circolo educativo	276		Comunale	no
7	Oratorio di San Giacomo e del Santissimo Sacramento	250	72		no
8	Suore Benedettine Nostra Signora della Provvidenza	11.324			no
9	Cinema 'Columbia'	524		Comunale	si
	Biblioteca	507		Comunale	si
	Museo 'Mastodonte dei Giovi'	290		Comunale	si
10	Ufficio Turistico ex benzinaio	47			
11	Croce Rossa Italiana – sede	699	280		si
12	Croce Rossa Italiana – garage	136			no
13	Chiesa Nostra Signora della Guardia	250	129	Curia	no
14	Sede uffici comunali – Palazzo Spinola	1.200		Comunale	no
15	Croce Rossa Italiana – magazzino	291			no
16	Centrale elettrica e vasca dell'acqua	275			no
17	Centro raccolta ingombranti	2.000		Comunale	no
18	Eliporto	855			si
19	Cappella di San Fermo	86		Curia	no
20	ex Casa Cantoniera	212			no
21	Cappella Nostra Signora del Carmine	1.050			no
22	Cimitero di Borgo Fornari	5.190		Comunale	no
23	Parrocchia di Santa Maria Assunta	461	806	Curia	no
24	Cappella di Sant'Anna	93	98	Curia	no
	Oratorio di San Sebastiano	232		Curia	no
25	Ospedale – ASL 3	850	95	ASL 3	si
26	San Giacomo Maria	228	379	Curia	no
27	Chiesa di san Pantaleo	125		Curia	no
28	Rifugio Monte Reale	255	660		si
29	Cappella Madonna della Neve – Minceto	99		Curia	no
30	Cimitero di Pietrafraccia	1.256		Comunale	no
31	San Michele Arcangelo – Pietrafraccia	235	280	Curia	no
	TOTALI mq	40.749	6.434		

TOTALE INTERESSE COMUNE ESISTENTE mq. 47.183

INTERESSE COMUNE DI PREVISIONE

32	Ampliamento cimitero di Ronco Scrivia	2.796
33	Servizi tecnici ad uso del cimitero di Borgo Fornari	1.350
	TOTALI mq	4.146

TOTALE INTERESSE COMUNE ESISTENTE E DI PREVISIONE mq. 51.329

Interesse Comune: le nuove previsioni sono relative ad ampliamenti di 2 dei 3 cimiteri presenti in Ronco Scrivia:

- ampliamento del Cimitero del Capoluogo interessando un'area di proprietà comunale ubicata tra gli esistenti Cimitero ed il complesso del depuratore	PTCP: IS MA /AE
- realizzazione su area di proprietà del Comune limitrofa al Cimitero di Borgo Fornari per la realizzazione di Servizi Tecnici ad uso dello stesso	PTCP: ID MO A (proposta di variante in ID CO) e ANI MA

Fascia di rispetto al contorno dei cimiteri: sono individuate puntualmente sulle tavole della STRUTTURA, con profondità pari **a m. 50** come da Deroga n. 17518/2019 rilasciata dalla competente ASL 3 Liguria.
All'interno dei cimiteri tutti gli interventi sono disciplinati dal vigente Regolamento di Polizia Mortuaria.

c) aree per fruizione ludica, ricreativa e sportiva:
aree sistemate a giardino o a parco attrezzato locale o di quartiere:
impianti sportivi locali o di quartiere
come indicati e quantificati nelle seguenti tabelle :

VERDE PUBBLICO ATTREZZATO E SPORT ESISTENTE

N.	Denominazione	Indirizzo	Superficie Agibile	Superficie Pertinenziale	Proprietà	Interesse sovracom.
1	Parco Comunale Pietro Ghersi 'Il Campetto'	Loc. Villavecchia – Ronco Scrivia	1.316		Comunale	no
2	Giardino	Piazza dell'Oratorio – Ronco Scrivia	84		Comunale	no
3	Giardino	Piazza Falcone Borsellino – Ronco Scrivia	197		Comunale	no
4	Zona Sportiva Sandro Pertini - Campi da calcio, Piscina, campi bocce e tennis	Via alla Zona Sportiva – Ronco Scrivia	2.156	20.000	Enti Pubblici vari	si
5	Piano Particolareggiato (PIP)	Isolabuona	15.060			no
6	Parco Pubblico	Isolabuona	855		Comunale	no
7	Ricreatorio Parrocchiale	Via Mazzini 47 – Borgo Fornari	1.500		Curia	no
8	Parco Comunale Aldo Traunik	Piazza Giacomo Carpaneto – Borgo Fornari	3.500		Comunale	no
9	Castello di Borgo Fornari, comprensivo del museo	Borgo Fornari	200	62.474	Comunale	si
		TOTALI mq	24.868	82.474		

TOTALE AREE a VERDE PUBBLICO ATTREZZATO E SPORT : ESISTENTE mq. 107.342
(PER LA FRUIZIONE LUDICA, RICREATIVA E SPORTIVA)

VERDE PUBBLICO ATTREZATO E SPORT DI PREVISIONE

10	Parco Pubblico	Corso Cesare Battisti – Ronco Scrivia	642
11	Zona Sportiva Sandro Pertini	Via alla Zona Sportiva – Ronco Scrivia	6.112
		TOTALI mq	**6.754**

TOTALE COMPLESSIVO AREE a VERDE PUBBLICO ATTREZZATO E SPORT : mq. 114.096
(PER LA FRUIZIONE LUDICA, RICREATIVA E SPORTIVA)

Aree per fruizione ludica, ricreativa e sportiva: le nuove previsioni sono relative a due siti presenti nel Capoluogo:

- previsione di una nuova area a verde pubblico presso Corso Italia/Corso Cesare Battisti	PTCP: TU
- previsione di una area presso l'impianto sportivo Sandro Pertini destinata ad attività sportive	PTCP: ID MO A (proposta di variante in ID CO)

2- Localizzazione delle eventuali dotazioni aggiuntive del PUC (art. 34, comma 2, lett. a),b),c). l.r. 36/1997 e s.m.)

NON PREVISTE

3 – Dotazione minima per unità di carico urbanistico prevista dal PUC, in base alla classificazione del Comune di cui all'art. 3 del RR n. 2/2017

Classificazione del Comune: appartenente ai territori di retrocosta e urbani interni
dotazione minima per dotazioni territoriali obbligatorie: 9,00 mq/UCU
Dotazione minima complessiva prevista dal PUC 15,00 mq/U.C.U. per le dotazioni territoriali obbligatorie (art. 3, comma 2, lett. a),b), c), RR n. 2/2017)

4 – Disciplina delle destinazioni d'uso complementari eventualmente ammesse negli ambiti riservati alle dotazioni territoriali obbligatorie ed aggiuntive.

Funzioni complementari ammesse	Dotazioni territoriali obbligatorie	Dotazioni territoriali aggiuntive	Eventuali limitazioni di cui all'art. 13, comma 2, l.r. 36/1997 e s.m.:
8) Residenza: //	//	//	
9) Commercio: Solo esercizi di vicinato (bar, ristorazione e negozi di supporto alle attività sportive)	//	//	
10) Servizi privati e convenzionati: è ammessa la realizzazione e /o la gestione del servizio anche da parte di privati, sempre che venga garantita anche la fruibilità pubblica previa definizione e sottoscrizione di apposita			

	convenzione nei termini di cui all'art. 33 delle norme Generali			
	11) Parcheggi privati: ammessi previa verifica della fattibilità tecnica ed ambientale e definizione e sottoscrizione di apposita Convenzione nei termini di cui all'art. 33 delle norme Generali			
5 – Disciplina degli interventi edilizi sugli edifici e sulle aree destinati alle dotazioni territoriali obbligatorie ed aggiuntive.	Prescrizioni generali per gli interventi sugli edifici e relative aree di pertinenza destinati alle dotazioni territoriali obbligatorie ed aggiuntive esistenti: Negli immobili esistenti, o loro porzioni, funzionalmente indipendenti o che possono essere resi indipendenti dal servizio pubblico senza determinarne la riduzione, le funzioni principali e complementari ammesse corrispondono a quelle dell'ambito di conservazione o di riqualificazione prevalente al contorno; Con i progetti delle opere pubbliche è definito il dimensionamento delle funzioni complementari. Sugli edifici esistenti che interferiscono con i servizi di previsione, sono consentiti tutti gli interventi per la loro conservazione fino al risanamento conservativo. I giardini, i parchi e gli spazi verdi strutturati esistenti, devono essere conservati per le loro caratteristiche morfologiche, vegetazionali e di effettiva fruibilità, non essendo ammessa la loro sostituzione con altri tipi di servizi, ancorché pubblici. La dimensione dei nuovi edifici o dell'ampliamento volumetrico di servizi pubblici esistenti è definita, in sede di progetto dell'opera pubblica, in ragione delle esigenze funzionali e dell'attenuazione dell'impatto sull'ambiente, da valutarsi con i relativi studi prescritti dalla vigente legislazione in materia.			
	Ristrutturazione edilizia consentita, senza obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali: - per gli edifici esistenti già adibiti a servizi pubblici o contestualmente al cambio d'uso per l'introduzione di servizi pubblici; - per gli edifici destinati a servizi di uso pubblico e servizi privati esistenti finalizzata al mantenimento dell'attività svolta o alla realizzazione di servizi pubblici. Demolizione e ricostruzione consentita, salvo che per gli edifici significativi sotto il profilo monumentale, architettonico, paesaggistico o documentario, anche in relazione al contesto, limitatamente alla realizzazione di edifici destinati a servizi pubblici; nei giardini, parchi e aree verdi strutturate pubbliche, la sostituzione edilizia di edifici esistenti deve essere effettuata soltanto sul relativo sedime e non deve comportare la riduzione delle aree verdi e l'abbattimento di alberature esistenti. Nuova costruzione, non consentita nei giardini, parchi e aree verdi strutturate, laddove determini la riduzione degli spazi verdi e l'abbattimento di alberature esistenti, e nei servizi individuati con valore storico paesaggistico dalla cartografia del PUC. Consentita per realizzare servizi pubblici, dimensionati in relazione alle esigenze di corretta localizzazione ed organizzazione logistica e funzionale delle attività. Sono sempre consentiti interventi di sostanziale modifica o integrazione dei servizi pubblici esistenti, con le limitazioni sopra indicate per i giardini, parchi ed aree verdi strutturate pubbliche, finalizzati al loro potenziamento, sulla base di progettazione definitiva approvata anche con effetto di pubblica utilità tenendo conto dei caratteri del paesaggio interessato e privilegiando l'uso di materiali di bioarchitettura con prestazioni di basso consumo energetico.			
6 – Sistemazione degli spazi liberi negli edifici destinati alle dotazioni territoriali obbligatorie ed aggiuntive.	Nelle aree libere di pertinenza degli edifici destinati alle dotazioni territoriali obbligatorie ed aggiuntive previste dal Piano, sono consentite le seguenti sistemazioni: - le pertinenze sono consentite limitatamente a ripostigli e impianti tecnologici, centrali termiche, cabine idriche ovvero spazi destinati ad accogliere impianti strumentali per l'utilizzo dell'immobile principale e che non possono essere ubicati al suo interno; - nelle aree dei parchi urbani è consentita la realizzazione di viabilità interna di servizio, piccole serre di servizio, chioschi e costruzioni per il ricovero di materiali ed attrezzi, servizi igienici e parcheggi a raso funzionali al parco di piccole dimensioni e compatibili sotto il profilo ambientale, a condizione che non comportino la riduzione delle aree verdi e l'abbattimento di alberature esistenti, e che non contrastino con la disciplina del Sistema del Verde come individuata dal PTC metropolitano, fatta propria dalla disciplina del PUC negli Ambiti interessati			

7 – Disciplina delle distanze	Gli interventi di ricostruzione e nuova costruzione per le dotazioni territoriali obbligatori ed aggiuntive devono rispettare le seguenti distanze: m. 1,50 dai confini di proprietà; m. 5,00 da strade veicolari pubbliche fatto salvo l'allineamento degli edifici esistenti.
8 – Norme di progettazione per l'inserimento delle opere nel territorio	La progettazione e realizzazione delle aree a giardino pubblico / parco dovranno essere attuate mediante: - miglioramento qualitativo e quantitativo dell'eventuale vegetazione presente, con inserimento di nuova vegetazione anche d'alto fusto per la strutturazione delle aree a parco urbano, utilizzando essenze già presenti nel territorio comunale. - articolazione delle percorrenze pedonali con materiali idonei ad assicurare la permeabilità dei siti, realizzati anche con differenti colorazioni per la formazione di percorsi dedicati. - per le opere di regimazione delle acque meteoriche si privilegiano le tecniche di ingegneria naturalistica. - attrezzature degli spazi per il gioco bambini con messa in opera di elementi possibilmente in legno. - limitazione massima della realizzazione di eventuali strutture a servizio del giardino, da realizzare con tipologie e tecniche costruttive tradizionali. - illuminazione delle nuove aree a giardino privilegiando apparecchi di illuminazione a raso o di contenuta altezza, lungo le percorrenze pedonali. La progettazione e realizzazione delle aree destinate a sport dovranno essere conformi alle tipologie ed ai materiali già presenti nell'area sportiva, prevedendo anche la piantumazione con essenze vegetali proprie poste al contorno, mantenendo e migliorando la permeabilità del sito e limitando la realizzazione di eventuali strutture di servizio, da realizzare anch'essi con tipologie coerenti al contesto.
9 – Margini di flessibilità nella realizzazione delle dotazioni territoriali obbligatorie ed aggiuntive.	La progettazione definitiva delle dotazioni territoriali, sia obbligatorie che aggiuntive, determina la destinazione d'uso dell'ambito riservato a tali funzioni rispetto alle indicazioni del Piano, fermo restando il vincolo di appartenenza ad una delle categorie di dotazioni territoriali. In sede di realizzazione delle opere pubbliche, sono ammesse modificazioni a carattere non sostanziale, dei perimetri, delle superfici individuate, nonché dei parametri dimensionali del progetto, motivate esclusivamente da esigenze tecniche o di miglior inserimento ambientale delle opere stesse.
10 – Eventuali previsioni specifiche per la realizzazione di dotazioni territoriali obbligatorie ed aggiuntive	NESSUNA

5. DISCIPLINA GEOLOGICA E MICROZONAZIONE SISMICA DI LIVELLO 1

Le presenti prescrizioni di natura geologica fanno parte integrante delle Norme di Attuazione del PUC.

La normativa geologica viene suddivisa in una parte generale, che comprende a sua volta il richiamo di alcune normative e limitazioni vigenti ed una serie di indicazioni generali (quali ad esempio: interventi minimi, contenuti delle relazioni e delle indagini, impermeabilizzazione ecc.), ed una parte normativa specifica riferita alle classi ed alle sottoclassi individuate.

Norme geologiche di attuazione

- Norme generali
  - Applicazione Leggi vigenti
  - Indicazioni generali di piano
- Normativa specifica per classi e sottoclassi

NORME GENERALI

Art. 1 Impermeabilizzazione

La realizzazione di nuove edificazioni o trasformazioni d'uso di aree pubbliche o private deve tendere all'individuazione di interventi o all'utilizzo di tecnologie atte a limitare l'impermeabilizzazione superficiale e a controllarne gli effetti.

La realizzazione di qualsiasi intervento che comporti nuove superfici impermeabilizzate dovrà sempre garantire il mantenimento di una superficie permeabile pari al 30 % della superficie del o dei mappali effettivamente interessati dalle opere. In mancanza della possibilità del mantenimento di tale percentuale, l'invarianza idraulica delle portate in rete relative al 30% della superficie del lotto potrà essere ottenuta mediante la messa in opera di vasche di laminazione opportunamente dimensionate in ragione di una portata di pioggia indicativa pari a 50 mm/0.5h.

La percentuale minima di permeabilità del lotto sale al 50% nelle aree in frana attiva e/o quiescente.

Anche in tal caso, l'impossibilità a mantenere il rapporto di permeabilità stabilito, si potranno studiare i necessari sistemi di trattenimento e laminazione delle portate.

Tutte le acque di scolo derivanti dalle nuove superfici impermeabilizzate e dalle opere di laminazione e trattenimento delle portate, dovranno essere adeguatamente regimate.

Dovrà essere previsto il reimpiego delle stesse a fini agricoli, quando possibile, o la dispersione nel terreno laddove non siano presenti settori in frana attiva o quiescente.

In caso di diretto convogliamento delle acque piovane in fognatura o in corsi d'acqua naturali, dovranno essere adeguatamente verificati l'efficienza idraulica e lo stato manutentivo delle vie di deflusso esistenti. (sia per i tratti di collettore fognario sia per i colatori naturali).

Art. 2 Interferenza con la rete idrografica

Gli interventi che insistono o ricadono in prossimità dei corsi d'acqua significativi sono attualmente regolati da quanto disposto dal **Regolamento Regionale n°3/2011 e successivo R.R. n°1/2016.** La distanza dai rivi è inoltre vincolata alla verifica nella fascia di rispetto dei tratti non indagati così come disposto nell'art. 9 delle norme di attuazione della **VBP**.

Si riassumono gli elementi significativi delle normative esaminate, rimandando per eventuali approfondimenti alle stesure complete delle documentazioni sopra citate.

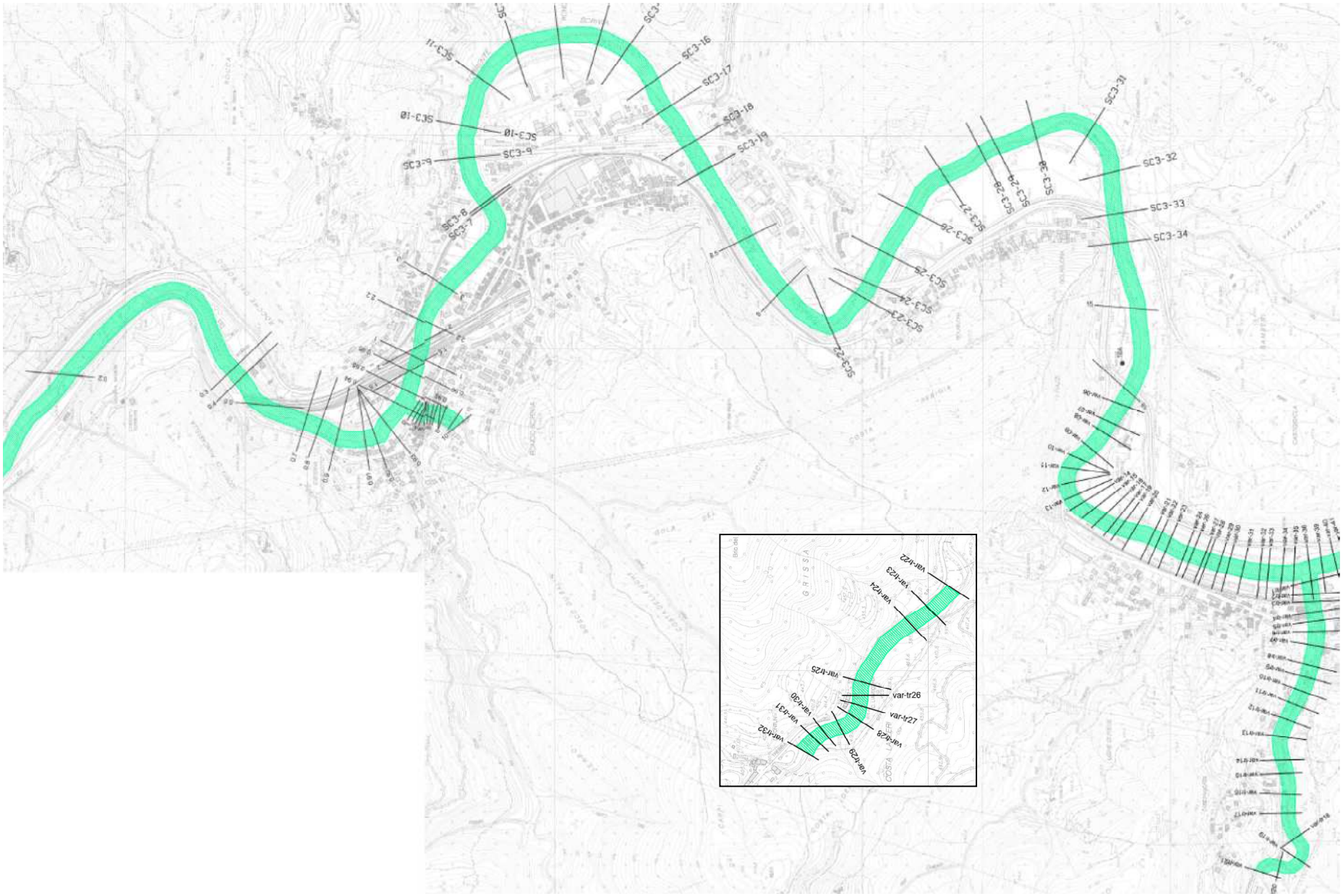
Il reticolo idrografico è articolato nei seguenti livelli:

1) reticolo idrografico di primo livello: porzione del reticolo idrografico comprendente le aste fluviali con bacino sotteso con superficie maggiore di 1 Km^2;
2) reticolo idrografico di secondo livello: porzione del reticolo idrografico comprendente le aste fluviali con bacino sotteso compreso tra 1 e 0,25 Km^2;
3) reticolo idrografico di terzo livello: porzione del reticolo idrografico comprendente le aste fluviali con bacino sotteso compreso tra 0,25 e 0,1 Km^2;
4) reticolo idrografico minuto: porzione del reticolo idrografico regionale comprendente le aste fluviali non appartenenti alle articolazioni definite alle lettere precedenti.

Ai fini applicativi della disciplina del presente regolamento, laddove relativa a tale articolazione, si fa riferimento alla gerarchizzazione del reticolo idrografico secondo il criterio di Horton-Strahler, associando ad ogni tratto fluviale la normativa relativa all'area sottesa al primo nodo di confluenza a valle del tratto stesso.

Per i corsi d'acqua ricadenti nel reticolo idrografico di primo, secondo e terzo livello è stabilita una fascia di inedificabilità assoluta pari a 10 metri

Per i corsi d'acqua ricadenti nel reticolo minuto è stabilita una fascia di inedificabilità assoluta dai limiti dell'alveo pari a 3 metri.


SC3-11
SC3-16
SC3-17
SC3-18
SC3-19
SC3-10
SC3-9
SC3-8
SC3-7
SC3-22
SC3-23
SC3-24
SC3-25
SC3-26
SC3-27
SC3-28
SC3-29
SC3-31
SC3-32
SC3-33
SC3-34
var-tr22
var-tr23
var-tr24
var-tr25
var-tr26
var-tr27
var-tr28
var-tr29
var-tr30
var-tr31
var-tr32

Nei tratti dei corsi d'acqua della rete significativa (aventi bacino superiore a 0.1 Km^2) non indagati con verifiche idrauliche come individuati alla tavola T4 (allegata pagina seguente), è individuata una fascia di rispetto dai limiti del corso d'acqua rispettivamente di:

- 40 mt, per i corsi d'acqua di primo livello;
- 20 mt, per i corsi d'acqua di secondo livello;
- 10 mt, per i corsi d'acqua di terzo livello;

Carta dei tratti indagati e delle sezioni idrauliche (VBP – Tav 4 – var 2016)

Art. 3 Aree inondabili

Nel territorio comunale, la Carta dei dissesti della VBP e le recenti modificazioni del PGRA dell'Autorità di Bacino del Po, individuano diverse aree inondabili legate a dissesti di carattere torrentizio; tali aree sono state riportate nella carta di zonizzazione di uso del suolo ed individuano precise limitazioni urbanistiche. In base alla classificazione di Piano di Bacino le aree a rischio esondazione sono definite come:

aree **Ee** – a rischio molto elevato -;

aree **Eb** – a rischio elevato -;

aree **Em** – a rischio medio

Si riporta di seguito l'estratto delle Norme di Attuazione della V.B.P. relativa alla tematica inondabilità.

- *3.1 Nelle aree Ee sono esclusivamente consentiti: (vedi Art 6 comma 7 N.A./VBP)*

  - *"gli interventi di demolizione senza ricostruzione;*
  - *gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo degli edifici, così come definiti all'art. 3, comma 1, lett. a, b, c, del D.P.R. 380/2001;*
  - *gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo;*
  - *gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche e di interesse pubblico e di restauro e di risanamento conservativo di beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela;*
  - *i cambiamenti delle destinazioni colturali, purché non interessanti una fascia di ampiezza di 4 m dal ciglio della sponda ai sensi del R.D. 523/1904;*
  - *gli interventi volti alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati e alla eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;*
  - *le opere di difesa, di sistemazione idraulica e di monitoraggio dei fenomeni;*
  - *la ristrutturazione e la realizzazione di infrastrutture lineari e a rete riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili e relativi impianti, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente, ai sensi del successivo comma 15. Gli interventi devono comunque garantire la sicurezza dell'esercizio delle funzioni per cui sono destinati, tenuto conto delle condizioni idrauliche presenti;*

- *3.2 Nelle aree Eb, oltre agli interventi di cui al precedente comma 7, sono consentiti: (vedi Art 6 comma 8 N.A./VBP)*

  - *gli interventi di ristrutturazione edilizia, così come definiti all'art. 3, comma 1, lett. d, del D.P.R. 380/2001;*
  - *gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti per adeguamento igienico funzionale.*
    In sede di adeguamento dello strumento urbanistico, nei termini di cui al successivo art. 7, comma 2, i Comuni possono individuare all'interno delle aree Eb in contesti di tessuto urbano consolidato, sulla base di studi idraulici di dettaglio ed attraverso l'individuazione di adeguati parametri, aree a minor pericolosità relativa in relazione a modesti tiranti idrici e ridotte velocità di scorrimento, dove possano essere consentiti, previo parere della Provincia, interventi di ristrutturazione urbanistica e di nuova edificazione a condizione che siano previste le necessarie misure ed accorgimenti tecnico-costruttivi per la protezione dei beni dagli allagamenti, nonché siano assunte le adeguate misure e azioni di protezione civile.
    Tali studi saranno valutati in sede di verifica di compatibilità delle varianti, secondo criteri che saranno specificati con successivo atto regionale di intesa con l'Autorità di Bacino del Po e tenendo conto degli studi finalizzati alla definizione delle fasce fluviali. Nelle more della definizione degli specifici criteri di cui sopra, si devono utilizzare gli indirizzi e criteri delle direttive regionali emanate per i Piani di Bacino tirrenici."

- *3.3 Nelle aree Em sono consentiti: (vedi Art 6 comma 9 N.A./VBP)*

Tutti gli interventi previsti dalla disciplina urbanistica comunale, purché realizzati con tipologie costruttive finalizzate alla riduzione della vulnerabilità delle opere e quindi del rischio per la pubblica incolumità e coerenti con le azioni e misure di protezione civile previste dal Piano e dai Piani Comunali di protezione civile.

Art. 4 Sorgenti e pozzi

In caso di interventi in prossimità di sorgenti e pozzi, dovrà essere verificata la non interferenza con le fasce di tutela assoluta e di rispetto di cui al D.P.R. 236/88, e del D.Lgs 152/2006 (Testo Unico Ambientale – Titolo III - art 94) inerenti la vulnerabilità della risorsa idrica. Dovrà pertanto essere eseguito uno studio idrogeologico sufficientemente esteso a un significativo intorno definito in relazione alle caratteristiche dell'acquifero ed al tipo di sorgente.

" ex ART. 94 – 152/06
" Disciplina delle aree di salvaguardia delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano
..... (omissis)

*3. La **zona di tutela assoluta** e' costituita dall'area immediatamente circostante le captazioni o derivazioni: essa, in caso di acque sotterranee e, ove possibile, per le acque superficiali, deve avere un'estensione di almeno dieci metri di raggio dal punto di captazione, deve essere adeguatamente protetta e dev'essere adibita esclusivamente a opere di captazione o presa e ad infrastrutture di servizio.*

*4. La **zona di rispetto (o ricarica / tutela relativa)** e' costituita dalla porzione di territorio circostante la zona di tutela assoluta da sottoporre a vincoli e destinazioni d'uso tali da tutelare qualitativamente e quantitativamente la risorsa idrica captata e puo' essere suddivisa in zona di rispetto ristretta e zona di rispetto allargata, in relazione alla tipologia dell'opera di presa o captazione e alla situazione locale di vulnerabilita' e rischio della risorsa. In particolare, nella zona di rispetto sono vietati l'insediamento dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attivita':*

a) dispersione di fanghi e acque reflue, anche se depurati;

b) accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;

c) spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilita' delle risorse idriche;

d) dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche proveniente da piazzali e strade;

e) aree cimiteriali;

f) apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;

g) apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione dell'estrazione ed alla protezione delle caratteristiche quali-quantitative della risorsa idrica;

h) gestione di rifiuti;

i) stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;

l) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;

m) pozzi perdenti;

n) pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione. E' comunque vietata la stabulazione di bestiame nella zona di rispetto ristretta.

5. Per gli insediamenti o le attivita' di cui al comma 4, preesistenti, ove possibile, e comunque ad eccezione delle aree cimiteriali, sono adottate le misure per il loro allontanamento; in ogni caso deve essere garantita la loro messa in sicurezza. Entro centottanta giorni dalla data di entrata in vigore della parte terza del presente decreto le regioni e le province autonome disciplinano, all'interno delle zone di rispetto, le seguenti strutture o attivita':

a) fognature;

b) edilizia residenziale e relative opere di urbanizzazione;

c) opere viarie, ferroviarie e in genere infrastrutture di servizio;

d) pratiche agronomiche e contenuti dei piani di utilizzazione di cui alla lettera c) del comma 4.

6. In assenza dell'individuazione da parte delle regioni o delle province autonome della zona di rispetto ai sensi del comma1, la medesima ha un'estensione di 200 metri di raggio rispetto al punto di captazione o di derivazione.

7. Le zone di protezione devono essere delimitate secondo le indicazioni delle regioni o delle province autonome per assicurare la protezione del patrimonio idrico. In esse si possono adottare misure relative alla destinazione del territorio interessato, limitazioni e prescrizioni per gli insediamenti civili, produttivi, turistici, agro-forestali e zootecnici da inserirsi negli strumenti urbanistici comunali, provinciali, regionali, sia generali sia di settore.

8. Ai fini della protezione delle acque sotterranee, anche di quelle non ancora utilizzate per l'uso umano, le regioni e le province autonome individuano e disciplinano, all'interno delle zone di protezione, le seguenti aree:

a) aree di ricarica della falda;

b) emergenze naturali ed artificiali della falda;

c) zone di riserva. "

Art. 5 Norme di salvaguardia Geomorfologica: Frane attive e quiescenti

Nelle zone in *frana attiva* e *quiescente*, sono vigenti precise restrizioni sulla modalità degli interventi; tali indicazioni e limitazioni di carattere urbanistico sono fornite nella normativa specifica del Piano di bacino (che è strumento urbanistico sovraordinato agli strumenti urbanistici di livello comunale).

- " 5.1 Nelle aree Fa (corpi detrici e dissesti attivi in roccia) sono esclusivamente consentiti: *(vedi Art 6 comma 2 N.A./VBP)*

  - *gli interventi di demolizione senza ricostruzione;*
  - *gli interventi di manutenzione ordinaria degli edifici, così come definiti all'art. 3, comma 1, lett. a, del D.P.R.380/2001;*
  - *gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo;*
  - *gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche o di interesse pubblico e gli interventi di consolidamento e restauro conservativo di beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela;*
  - *le opere di bonifica, di sistemazione e di monitoraggio dei movimenti franosi;*
  - *le opere di regimazione delle acque superficiali e sotterranee;*
  - *la ristrutturazione e la realizzazione di infrastrutture lineari e a rete riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente, ai sensi del successivo comma 15. Gli interventi devono comunque garantire la sicurezza dell'esercizio delle funzioni per cui sono destinati, tenuto conto dello stato di dissesto in essere.*
  - *gli interventi di manutenzione straordinaria, così come definiti all'art. 3, comma 1, lett. b, del D.P.R. 380/2001; qualora a seguito delle verifiche di compatibilità di cui all'art. 18, comma 2 delle Norme del PAI, emergano elementi geologico-geomorfologici che classifichino il fenomeno franoso attivo a cinematica lenta, nei termini assentiti con la D.G.R. 1182/2002."*

- In tali aree non sono ammessi interventi di nuova edificazione

- *" 5.2 Nelle aree Fq, oltre agli interventi di cui al precedente punto, sono consentiti: (vedi Art 6 comma 3 N.A./VBP)*

  - *gli interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, così come definiti all'art. 3, comma 1, lett. a, b, c, del D.P.R. 380/2001;*
  - *gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti per adeguamento igienico funzionale;*
  - *gli interventi di ampliamento e ristrutturazione di edifici esistenti, nonché di nuova costruzione, purché nell'ambito della necessaria e relativa variante urbanistica, dovrà essere eseguita una verifica di compatibilità in aderenza a quanto specificato all'All. 1 della DGR n° 1182 del 18.10.2002.*

- *la realizzazione di nuovi impianti di trattamento delle acque reflue e l'ampliamento di quelli esistenti, previo studio di compatibilità dell'opera con lo stato di dissesto, ai sensi del successivo comma 15; sono comunque escluse la realizzazione di nuovi impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti, l'ampliamento degli stessi impianti esistenti, l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti, così come definiti dal D.Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22. E' consentito l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti già autorizzate ai sensi dello stesso D. Lgs. 22/1997 (o per le quali sia stata presentata comunicazione di inizio attività, nel rispetto delle norme tecniche e dei requisiti specificati all'art. 31 del D. Lgs. 22/1997) alla data di entrata in vigore della VBP, limitatamente alla durata dell'autorizzazione stessa. Tale autorizzazione può essere rinnovata fino ad esaurimento della capacità residua derivante dalla autorizzazione originaria per le discariche e fino al termine della vita tecnica per gli impianti a tecnologia complessa, previo studio di compatibilità ai sensi del successivo comma 15. Alla scadenza devono essere effettuate le operazioni di messa in sicurezza e ripristino del sito, così come definite all'art. 6 del suddetto decreto legislativo."*

Art. 6 Documentazione geologica

Il tipo di documentazione geologica da presentare durante l'iter delle pratiche urbanistico-edilizie dovrà essere redatto ai sensi delle sensi delle Norme Tecniche per le costruzioni di cui **al D.M. 17.01.2018** e della L.U.R. n°36 e far riferimento alla zonizzazione di cui alla cartografia della suscettività d'uso del territorio, normata in maniera specifica al capitolo seguente.

Per tutti gli interventi che comportino una qualche interazione con il suolo ed il sottosuolo o un incremento di carico sul terreno superiore al 20% alla presentazione della domanda di permesso a costruire oppure di, SCIA o altro titolo abilitativo, è necessario allegare una Relazione Geologica, a firma di geologo iscritto all'ordine professionale, con i contenuti prescritti dalle presenti norme per le singole classi e sottoclassi specificatamente descritte.

6.1 Contenuti minimi

La relazione geologica dovrà in generale comunque contenere i seguenti elementi:

- Descrizione delle caratteristiche geolitologiche, geomorfologiche, idrologiche, idrogeologiche, geologico-tecniche e sismiche del suolo e del sottosuolo direttamente interessati dall'intervento in progetto.
- Descrizione delle indagini geognostiche e geotecniche eseguite in relazione alla peculiarità della zona di suscettività individuata ed alle caratteristiche dell'intervento in progetto.
- Modellazione geologica del sito e caratterizzazione geotecnica e sismica del sottosuolo.
- Problematiche e prescrizioni di carattere geologico e geotecnico
- Valutazione della fattibilità dell'intervento

- ❖ Attestazione della compatibilità dell'intervento con le norme del Piano di Bacino e con altre disposizioni normative di specifico argomento geologico.
- ❖ Gli elaborati grafici minimi a corredo della documentazione geologica comprendono:
  - Corografia su C.T.R. a scala 1:5.000/10.000
  - Carta inquadramento P.d.Bacino (VBP – Carta dei dissesti): scala 1:5.000
  - Carta di Suscettività d'Uso del Territorio: scala 1:5.000/10.000
  - Carta Geologica (e/o idrogeologica) generale: scala 1:5.000/25.000
  - Planimetria / rilievo dell'intervento con indicazione degli elementi idro-geo-morfologici ed eventuale ubicazione indagini: scala 1:100/500
  - Eventuali grafici, schemi ed elaborazioni derivanti dalle indagini realizzate
  - Sezioni, ed elaborati grafici in genere, utili per delineare la modellazione geologica (o anche idrogeologica) proposta: scala 1:100/500

6.2 Relazione geologica preliminare o di fattibilità

In caso di interventi particolarmente onerosi o in fasi progettuali riconducibili ad una progettazione di tipo preliminare, è possibile presentare una relazione geologica di Fattibilità (o preliminare). La documentazione deve attendere agli scopi di Legge e deve fornire gli elementi di cui al punto precedente, sulla base dei dati disponibili e/o ottenibili mediante prove e indagini preliminari; l'attendibilità di tale indagine sarà responsabilmente definita dal progettista geologo che dovrà altresì prevedere la campagna di indagini necessaria per la fase definitiva/esecutiva del progetto.

Data la mancanza, per comuni di piccole dimensioni, di un ufficio preposto al controllo di tali adempimenti, in caso di presentazione di Relazione Geologica preliminare si dovrà vincolare il rilascio del Permesso a costruire alla presentazione degli elaborati geologici esecutivi; questi dovranno essere corredati della prevista campagna di indagini. Eventuali varianti alla campagna prevista, dovranno essere definite e giustificate da parte del Geologo incaricato.

6.3 Relazione geologica per interventi minimi

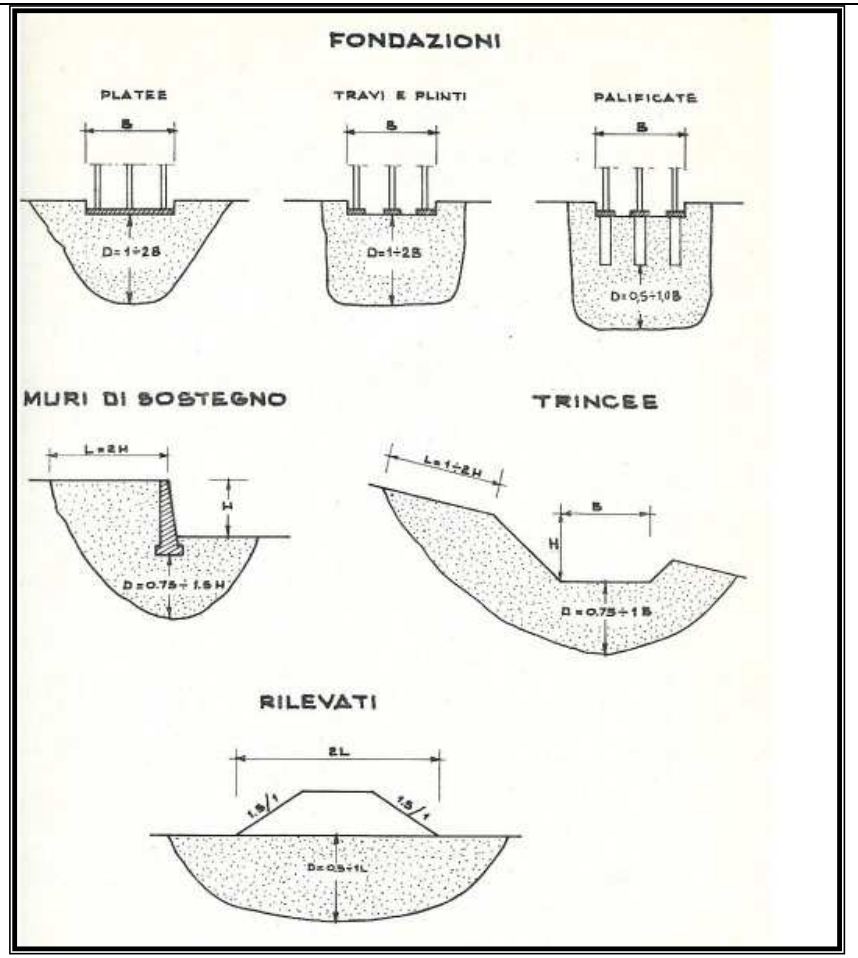
In caso di interventi minimi – di cui al successivo Art. 7 gli elementi conoscitivi espressi al punto 1.6.1 potranno essere presentati in forma semplificata mediante una attestazione da parte di Geologo regolarmente iscritto All'Albo e corredata degli elaborati grafici di inquadramento (corografia; suscettività d'uso; dissesti VBP). La modellazione geologica, sismica e geotecnica potrà essere desunta dal rilievo superficiale, dai dati di letteratura o da indagini limitrofe, sotto la responsabilità del professionista incaricato.

6.4 Profondità significative delle indagini

Il programma delle indagini è stabilito sulla scorta delle conoscenze che si hanno sull'area in esame, sulla disponibilità delle attrezzature, sui tempi e costi. Le modalità di esecuzione delle indagini sono diverse e variano in funzione degli obbiettivi che si vogliono conseguire oltre che della natura e consistenza del sottosuolo da indagare; per quanto riguarda la profondità di indagine, si riporta lo schema fornito nelle Raccomandazioni dell'A.G.I. – Associazione Geotecnica Italiana.

E' opportuno ricordare che tali indicazioni devono essere adattate alle effettive condizioni del terreno e del sottosuolo nonché alla sensibilità strutturale dell'opera che si va ad inserire sul terreno.

Per esempio le profondità di indagine ("D") indicate nella figura seguente devono essere convenientemente maggiorate in caso di terreni eterogenei o di stratificazioni profonde di terreni particolarmente scadenti; potranno essere invece ridotte – ad esempio – nel caso di rinvenimento di un substrato lapideo. (C.Viggiani – Fondazioni 2003)



6.5 Relazione Geologica di fine dei lavori

Laddove prescritta, la relazione geologica di Fine Lavori richiede formalmente la Direzione Lavori di carattere Geologico da parte di un tecnico abilitato in modo da redigere – al termine della costruzione - una relazione consuntiva dell'effettivo stato dei terreni riscontrato e della variazioni in corso d'opera dovute a motivi geologici; la relazione dovrà essere corredata da adeguato rapporto fotografico con le fasi più significative del lavoro stesso.

Art. 7 Interventi minimi

Per interventi minimi o di modesta rilevanza (che interferiscono in misura minima con il suolo e sottosuolo), si intendono quegli interventi che prevedono movimenti di terreno di limitato sviluppo lineare (massimo 10 metri), che comportano un volume complessivo non superiore a 50 metri cubi in banco, un'altezza di sbancamento o di accumulo non superiore a 2 metri.

Nei casi compatibili con i limiti sopra indicati, ferma restando la libera produzione di maggiori e più pertinenti elementi conoscitivi, l'approfondimento dello studio potrà essere minore rispetto a quanto previsto nelle norme relative alle singole zone di suscettività d'uso, come esplicitato al punto precedente.

Art. 8 Stabilità dei manufatti e dei volumi esistenti

In relazione a scavi e opere di sbancamento o qualsivoglia altro intervento che possa interferire negativamente con la stabilità di opere, volumi edilizi o semplici manufatti esistenti, alla presentazione di ogni pratica Urbanistico-Edilizia dovrà essere inclusa una attestazione tecnica sulla compatibilità dell'intervento con il mantenimento delle condizioni statiche dei manufatti circostanti.

Tale attestazione dovrà essere finalizzata ad escludere ripercussioni dell'intervento, in corso d'opera e successivamente alla fine dei lavori, sul comportamento statico e sulla funzionalità dei volumi edilizi adiacenti.

In tale documento potrà essere definita l'eventuale adozione di opere speciali provvisionali o definitive (quali pali, tiranti, ecc.), esplicitando le modalità operative e le fasi realizzative degli interventi previsti nella distinta progettazione strutturale. Dovrà infine contenere elaborati grafici (planimetrie e sezioni a scala adeguata) indicanti quanto sopra specificato.

Per opere quali scavi in adiacenza a edifici e volumi edilizi abitativi o sbancamenti in genere, con angoli tra la base delle fondazioni e il piede dello scavo superiori a 45°, dovrà essere presentato anche un piano di monitoraggio obbligatorio, corredato di planimetria con ubicazione della strumentazione di misura prevista, al fine di verificare in corso d'opera e per un congruo tempo alla fine dei lavori, le ipotesi assunte in fase progettuale e l'efficacia dei provvedimenti adottati in fase esecutiva.

NORME GEOLOGICHE RELATIVE ALLE SINGOLE SOTTOCLASSI

Art. 9 carta di zonizzazione suscettività d'uso del suolo

La carta di zonizzazione relativa alla suscettività d'uso, rappresenta una suddivisione del territorio comunale in domini omogenei (classi e relative sottoclassi), realizzata sulla base delle caratteristiche idro-geo-morfologiche e delle relative problematiche e vincoli.

Tale partizione è stata effettuata mediante la sovrapposizione delle Carte Tematiche relative al PUC.

Per ogni singola area (sottoclasse) vengono specificati il grado di criticità e di condizionamento (da 1 – minimo - a 5 - massimo) e la relativa natura della problematica che caratterizza l'area (g = geomorfologica; gt = geotecnica; fs= a franosità sup. diffusa; asd = ad alta suscettività al dissesto …ecc)

La presenza di più sigle indica la compresenza di problematiche di natura differente; ad esempio nel caso di zone **3i/gt** si tratta di una sottoclasse dove le problematiche di ordine idraulico (pericolosità di esondazione media) sono parimenti importanti rispetto a quelle di natura geotecnica. Diversamente, in caso di sottoclasse **3i/2gt**, l'indagine geologica dovrà focalizzarsi principalmente sulle limitazioni derivanti dalla problematica di tipo idraulico e secondariamente valutare quelle di tipo geotecnico.

Art. 10 Sottoclasse 5g

Aree interessate da dissesti geomorfologici attivi, sia in roccia (settori soggetti a crolli e ribaltamenti, ACR) che in corpi detritici (Fa). Suscettività d'uso del territorio fortemente limitata

10.1 Limitazioni d'uso del territorio

Aree strettamente vincolate dal punto di vista urbanistico edilizio, dove vige la norma a scala di bacino, sovraordinata agli sudi di PUC;

Nelle aree 5g (corpi detritici e dissesti attivi in roccia) sono esclusivamente consentiti:

- *gli interventi di demolizione senza ricostruzione;*
- *gli interventi di manutenzione ordinaria degli edifici, così come definiti all'art. 3, comma 1, lett. a, del D.P.R.380/2001;*
- *gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo;*
- *gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche o di interesse pubblico e gli interventi di consolidamento e restauro conservativo di beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela;*

- *le opere di bonifica, di sistemazione e di monitoraggio dei movimenti franosi;*
- *le opere di regimazione delle acque superficiali e sotterranee;*
- *la ristrutturazione e la realizzazione di infrastrutture lineari e a rete riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente. Gli interventi devono comunque garantire la sicurezza dell'esercizio delle funzioni per cui sono destinati, tenuto conto dello stato di dissesto in essere.*
- *gli interventi di manutenzione straordinaria, così come definiti all'art. 3, comma 1, lett. b, del D.P.R. 380/2001, qualora emergano elementi geologico-geomorfologici che classifichino il fenomeno franoso attivo a cinematica lenta, nei termini assentiti con la D.G.R. 1182/2002."*

- In tali aree non sono ammessi interventi di nuova edificazione

- **10.2 Prescrizioni**

In tali aree, gli interventi permessi dalle disposizioni di Piano dovranno essere corredati da una relazione geologica completa di indagini e valutazioni sulla stabilità locale e generale:

- **In caso di interventi minimi** (come espressi all'Art. 7 delle Norme Generali) la relazione geologica dovrà essere comunque redatta in maniera completa secondo gli elementi evidenziati al punto 6.3 delle Norme Generali. Il modello geologico, salvo un maggiore approfondimento, potrà essere verificato mediante indagini di tipo indiretto quali penetrometrie e indagini sismiche, o diretto, quali assaggi con scavatore meccanico; eventuali caratterizzazioni geomeccaniche dovranno essere eseguite sulla base di prove e stazioni geomeccaniche in sito (sclerometrie, pettine Barton, condizioni dei giunti ecc.). Le valutazioni sulla stabilità locale (in fase esecutiva ed a lavori ultimati) dovranno essere definite sulla base di verifiche di stabilità (in terreni sciolti od in roccia) mentre l'influenza dell'intervento sul corpo di frana nel suo complesso potrà essere attestato (sotto la propria responsabilità) dal Geologo incaricato.
  In previsione di un comportamento co-sismico legato alla stabilità dei luoghi, l'**inquadramento sismico** di sito potrà essere desunto dalle carte di PUC (Carta M.O.P.S.) utilizzando le condizioni maggiormente cautelative; in caso di apposita indagine sismica, i dati ricavati potranno fornire indicazioni sito-specifiche da adottare in variante alle indicazioni sismiche generali di Piano.

- **Per i restanti casi** – generalmente correlabili ad opere di sistemazione o di miglioramento delle condizioni di stabilità - l'indagine geologica dovrà accertare la compatibilità dell'intervento con lo stato dei luoghi e prevedere la ricaduta dello stesso sugli elementi idro-geo-morfologici che concorrono alla stabilità generale dell'area. Tale studio di compatibilità dovrà essere esteso in funzione delle effettive conseguenze dell'intervento sul territorio. In particolare si dovranno valutare quantitativamente l'incidenza delle opere di regimazione delle acque sui rivi e sulle acque incanalate; verificarne l'eventuale incremento sul grado di erosione delle acque regimate; prevedere opportuni interventi di regimazione (briglie e salti) atti a raggiungere un profilo di equilibrio anche lungo le aste minori.

Le indagini dovranno comprendere saggi diretti (sondaggi a rotazione, prove in sito di tipo geotecnico o idrogeologico ecc.); metodi indiretti (profili geofisici ecc.); misura e monitoraggio di un'eventuale falda di pendio; prelievo di campioni per analisi di laboratorio su terre e su rocce. Le indagini sui fronti rocciosi, oltre ai normali sondaggi e prove geofisiche, dovranno contenere mirate misure geomeccaniche, integrate da prove in sito e/o di laboratorio, da applicarsi alle classificazioni geomeccaniche maggiormente indicate per la caratterizzazione del singolo problema.

Le valutazioni sulla stabilità locale dovranno essere definite sulla base di verifiche di stabilità (in terreni sciolti od in roccia) sia in corso d'opera che a lavori ultimati; l'influenza dell'intervento sul corpo di frana nel suo complesso dovrà essere attestato mediante una verifica di stabilità del versante estesa allo sviluppo globale del dissesto franoso.

La **modellazione di tipo sismico** non potrà prescindere da indagini sito-specifiche le cui risultanze dovranno essere applicate nelle verifiche geotecniche di stabilità globale del pendio.

Impermeabilizzazione massima consentita del lotto di intervento 50% (vedi Art 1 delle Norme Generali)

Relazione Geologica di fine dei lavori richiesta

Art.11 Sottoclasse 5i

Aree interessate da zone a pericolosità di dissesto idraulico Molto Elevato (esondazione - zone Ee della VBP). Suscettività d'uso del territorio fortemente limitata

- **11.1 Limitazioni d'uso del territorio**

Aree strettamente vincolate dal punto di vista urbanistico edilizio, dove vige la norma a scala di bacino, sovraordinata agli sudi di PUC:

Nelle aree 5i sono esclusivamente consentiti:

- *"gli interventi di demolizione senza ricostruzione;*
- *gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo degli edifici, così come definiti all'art. 3, comma 1, lett. a, b, c, del D.P.R. 380/2001;*
- *gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo;*
- *gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche e di interesse pubblico e di restauro e di risanamento conservativo di beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela;*
- *i cambiamenti delle destinazioni colturali, purché non interessanti una fascia di ampiezza di 4 m dal ciglio della sponda ai sensi del R.D. 523/1904;*
- *gli interventi volti alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati e alla eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;*
- *le opere di difesa, di sistemazione idraulica e di monitoraggio dei fenomeni;*

- *la ristrutturazione e la realizzazione di infrastrutture lineari e a rete riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili e relativi impianti, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente. Gli interventi devono comunque garantire la sicurezza dell'esercizio delle funzioni per cui sono destinati, tenuto conto delle condizioni idrauliche presenti;*

- **11.2 Prescrizioni**

Il focus dell'elemento idraulico impone che la relazione geologica tenga conto delle condizioni di criticità legate all'esondazione delle aree; gli interventi dovranno essere mirati a conseguire un abbassamento della vulnerabilità di strutture ed edifici e a garantire un miglioramento per la pubblica e privata incolumità.

In generale le condizioni geologiche individuano una sottoclasse d'uso predominante di tipo 1, gli interventi permessi dalle disposizioni di Piano dovranno pertanto essere corredati da una relazione geologica realizzata ai fini delle Norme Tecniche sulle Costruzioni 2018; in caso di intersezione con sottoclassi a suscettività d'uso differente (ad es sottoclassi 2gt - 3 gt ecc.) si rimanda alla definizione delle relative norme specifiche.

Dal **punto di vista sismico** le particolari condizioni stratigrafiche impongono un atteggiamento prudenziale sulla scelta della classe sismica di terreno: tale scelta potrà essere operata utilizzando le condizioni maggiormente cautelative in relazione alla carta M.O.P.S. a corredo del presente Piano; in alternativa potranno essere realizzate apposite indagini per definire le condizioni sismo stratigrafiche specifiche di sito. In caso di manufatti con fondazioni isolate e/o di tipo superficiale si richiede inoltre una verifica (qualitativa o quantitativa) sulla liquefazione dei terreni in condizioni di evento sismico di massima entità attesa.

Art. 12 Sottoclasse 5ri

Aree interessate da zone di tutela assoluta della risorsa idrica a scopo idropotabile. Suscettività d'uso del territorio fortemente limitata

- **12.1. Limitazioni d'uso del territorio**

Aree strettamente vincolate dal punto di vista urbanistico edilizio, dove vige la norma ex art. 94 del DM 152/2006; vedi Art. 4 – punto 3 delle Norme geologiche Generali – aree di tutela assoluta

- **12.2 Prescrizioni**

Il focus sull'elemento idrogeologico e sulla tutela delle acque sotterranee, orienta le indagini geologiche nei riguardi delle caratteristiche idrogeologiche e delle condizioni di captazione dell'opera di presa; gli interventi ammissibili dovranno essere corredati di apposite indagini e rilievi idrogeologici locali, finalizzati alla conoscenza dei deflussi della risorsa idrica e delle relative modalità di movimento all'interno dei terreni nelle immediate vicinanze della captazione.

Le prescrizioni esecutive contenute in relazione dovranno essere improntate alla tutela qualitativa della risorsa (con attenzione alla possibilità di inquinamento delle acque in funzione dei lavori da eseguire) ed all'eventuale pericolo di depauperamento delle portate.

Art 13 Sottoclasse 4g.

Zone di Frana quiescente. Suscettività d'uso del territorio limitata

- **13.1 Limitazioni d'uso del territorio**

Aree strettamente vincolate dal punto di vista urbanistico edilizio, dove vige la norma a scala di bacino, sovraordinata agli sudi di PUC

Nelle aree 4g, oltre agli interventi di cui alla sottoclasse 5g, sono consentiti:

- *gli interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, così come definiti all'art. 3, comma 1, lett. a, b, c, del D.P.R. 380/2001;*
- *gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti per adeguamento igienico funzionale;*
- *gli interventi di ampliamento e ristrutturazione di edifici esistenti, nonché di nuova costruzione, purché nell'ambito della necessaria e relativa variante urbanistica, dovrà essere eseguita una verifica di compatibilità in aderenza a quanto specificato all'All. 1 della DGR n° 1182 del 18.10.2002.*
- *la realizzazione di nuovi impianti di trattamento delle acque reflue e l'ampliamento di quelli esistenti, previo studio di compatibilità dell'opera con lo stato di dissesto; sono comunque escluse la realizzazione di nuovi impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti, l'ampliamento degli stessi impianti esistenti, l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti, così come definiti dal D.Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22. E' consentito l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti già autorizzate ai sensi dello stesso D. Lgs. 22/1997 (o per le quali sia stata presentata comunicazione di inizio attività, nel rispetto delle norme tecniche e dei requisiti specificati all'art. 31 del D. Lgs. 22/1997) alla data di entrata in vigore della VBP, limitatamente alla durata dell'autorizzazione stessa. Tale autorizzazione può essere rinnovata fino ad esaurimento della capacità residua derivante dalla autorizzazione originaria per le discariche e fino al termine della vita tecnica per gli impianti a tecnologia complessa, previo studio di compatibilità. Alla scadenza devono essere effettuate le operazioni di messa in sicurezza e ripristino del sito, così come definite all'art. 6 del suddetto decreto legislativo."*

- **13.2 Prescrizioni**

In tali aree, gli interventi permessi dalle disposizioni di Piano dovranno essere corredati da una relazione geologica completa di indagini e valutazioni sulla stabilità locale e generale:

- In caso di **interventi minimi** (come espressi all'Art 7 delle Norme Generali) la relazione geologica dovrà essere redatta in maniera completa secondo gli elementi evidenziati al punto 6.1 delle Norme Generali. Il modello geologico, salvo un maggiore approfondimento, potrà essere verificato mediante indagini di tipo indiretto quali penetrometrie e indagini sismiche, o diretto, quali assaggi con scavatore meccanico; eventuali caratterizzazioni geomeccaniche dovranno essere eseguite sulla base di prove e stazioni geomeccaniche in sito (sclerometrie, pettine Barton, condizioni dei giunti ecc.). Le valutazioni sulla stabilità locale (in fase esecutiva ed a lavori ultimati) dovranno essere definite sulla base di verifiche di stabilità mentre l'influenza dell'intervento sul corpo di frana nel suo complesso potrà essere attestato (sotto la propria responsabilità) dal Geologo incaricato.

  In previsione di un comportamento co-sismico legato alla stabilità dei luoghi, l'**inquadramento sismico** di sito potrà essere desunto dalle carte di PUC (Carta M.O.P.S.) utilizzando le condizioni maggiormente cautelative; in caso di apposita indagine sismica, i dati ricavati potranno fornire indicazioni sito specifiche da adottare in variante alle condizioni sismiche generali di Piano.

- Per **gli interventi di media entità**, eccedenti gli interventi minimi e compresi entro scavi e sbancamenti di altezza inferiore a 3.5 metri e di sviluppo non superiore a 15 metri e per realizzazione di volumi edilizi di volume compreso tra 50 e 500 mc – la relazione geologica dovrà accertare la compatibilità dell'intervento e prevedere la ricaduta dello stesso sugli elementi idro-geo-morfologici che concorrono alla stabilità generale dell'area. Tale studio di compatibilità dovrà essere esteso in funzione delle effettive conseguenze dell'intervento sul territorio.

  Le indagini dovranno comprendere saggi diretti (assaggi geognostici, sondaggi meccanici a rotazione, prove in sito di tipo geotecnico ecc.); metodi indiretti (profili geofisici ecc.); misura e monitoraggio di un'eventuale falda di pendio; prelievo di campioni per analisi di laboratorio su terre e su rocce.

  La stabilità locale dell'area andrà verificata sia in condizioni di esecuzione dei lavori che allo stato finale degli stessi. Per l'influenza dell'intervento sulla stabilità globale del corpo di frana dovrà essere prodotta una verifica di stabilità del versante estesa all'intero settore franoso con il confronto tra lo stato precedente e quello raggiunto al termine dei lavori.

  La **modellazione di tipo sismico** non potrà prescindere da indagini sito-specifiche le cui risultanze dovranno essere applicate nelle verifiche geotecniche di stabilità globale del pendio.

  Relazione Geologica di fine dei lavori richiesta

- Per gli **interventi di grande entità**, comprendenti scavi e sbancamenti eccedenti i 3.5 metri di altezza di qualsivoglia sviluppo lineare o per realizzazione di volumi edilizi di volume superiore ai 500 mc, oltre a quanto definito per il paragrafo precedente, la relazione geologica dovrà sempre prevedere la realizzazione di una campagna di indagini comprensiva di sondaggi meccanici a rotazione, l'esecuzione di prove in sito e di laboratorio, l'attrezzatura di almeno 1 verticale attrezzata a piezometro per il monitoraggio della falda.

Anche in questo caso la **modellazione di tipo sismico** non potrà prescindere da indagini sito specifiche le cui risultanze dovranno essere applicate nelle verifiche geotecniche di stabilità globale del pendio.

Relazione Geologica di fine dei lavori richiesta

Art. 14 Sottoclasse 4i

Aree interessate da zone a pericolosità di dissesto idraulico Elevato (esondazione - zone Eb della VBP)

- **14.1 Limitazioni d'uso del territorio**

Aree strettamente vincolate dal punto di vista urbanistico edilizio, dove vige la norma a scala di bacino, sovraordinata agli sudi di PUC:

Nelle aree 4i, oltre agli interventi di cui alla classe 5i, sono consentiti:

- *gli interventi di ristrutturazione edilizia, così come definiti all'art. 3, comma 1, lett. d, del D.P.R. 380/2001;*
- *gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti per adeguamento igienico funzionale.*
  In sede di adeguamento dello strumento urbanistico, nei termini di cui al successivo art. 7, comma 2, i Comuni possono individuare all'interno delle aree Eb in contesti di tessuto urbano consolidato, sulla base di studi idraulici di dettaglio ed attraverso l'individuazione di adeguati parametri, aree a minor pericolosità relativa in relazione a modesti tiranti idrici e ridotte velocità di scorrimento, dove possano essere consentiti, previo parere della Provincia, interventi di ristrutturazione urbanistica e di nuova edificazione a condizione che siano previste le necessarie misure ed accorgimenti tecnico-costruttivi per la protezione dei beni dagli allagamenti, nonché siano assunte le adeguate misure e azioni di protezione civile.
  Tali studi saranno valutati in sede di verifica di compatibilità delle varianti, secondo criteri che saranno specificati con successivo atto regionale di intesa con l'Autorità di Bacino del Po e tenendo conto degli studi finalizzati alla definizione delle fasce fluviali. Nelle more della definizione degli specifici criteri di cui sopra, si devono utilizzare gli indirizzi e criteri delle direttive regionali emanate per i Piani di Bacino tirrenici."

- **14.2 Prescrizioni**

Il focus sull'elemento idraulico impone che la relazione geologica tenga conto delle condizioni di criticità legate all'esondazione delle aree; gli interventi dovranno essere mirati a conseguire un abbassamento della vulnerabilità di strutture ed edifici esistenti e a garantire un miglioramento per la pubblica e privata incolumità.

In generale le condizioni geologiche individuano una sottoclasse d'uso predominante di tipo 1, gli interventi permessi dalle disposizioni di Piano dovranno pertanto essere corredati da una relazione geologica realizzata ai fini delle Norme Tecniche sulle Costruzioni 2018; in caso di intersezione con sottoclassi a suscettività d'uso differente (ad es sottoclassi 2gt - 3 gt ecc.) si rimanda alla definizione delle relative norme specifiche.

Dal **punto di vista sismico** le particolari condizioni stratigrafiche impongono un atteggiamento prudenziale sulla scelta della classe sismica di terreno: tale scelta potrà essere operata utilizzando le condizioni maggiormente cautelative in relazione alla carta M.O.P.S. a corredo del presente Piano; in alternativa potranno essere realizzate apposite indagini per definire le condizioni sismo stratigrafiche specifiche di sito. In caso di manufatti o volumi edilizi con fondazioni isolate e/o di tipo superficiale si richiede inoltre una verifica (qualitativa o quantitativa) sulla liquefazione dei terreni in condizioni di evento sismico di massima entità attesa.

Art.15 Sottoclasse 4ri

Aree interessate da zone di rispetto o di tutela dell'area di ricarica della risorsa idrica a scopo idropotabile. Suscettività d'uso del territorio limitata.

- **15.1 Limitazioni d'uso del territorio**

Aree strettamente vincolate dal punto di vista urbanistico edilizio, dove vige la norma ex art. 94 del DM 152/2006; vedi Art. 4 - punto 4 delle Norme geologiche Generali – aree di rispetto

- **15.2 Prescrizioni**

La relazione dovrà focalizzare gli studi e le analisi in modo da comprendere l'entità dell'acquifero e le caratteristiche idrogeologiche dei terreni permeabili. Sulla base delle caratteristiche idro geo morfologiche dovrà essere ricostruita la modalità del deflusso sotterraneo con individuazione delle potenzialità di inquinamento delle acque in rapporto all'opera a progetto.

Sulla base di tali risultanze, ed indicando le eventuali specifiche costruttive per eliminare eventuali contaminazioni della risorsa idrica, il geologo incaricato potrà dichiarare la compatibilità delle opere a progetto in quanto non influenti sulla qualità delle acque e sulle modalità di scorrimento della falda.

In caso di interferenze con le zone di effettiva ricarica e/o in caso di intercettamento anche parziale delle falde e delle acque sub corticali, La relazione dovrà inserire le necessarie prescrizioni per minimizzare o rendere nulla l'influenza dell'intervento sulla qualità delle acque e sulla portata dell'opera di presa.

Tutti gli interventi ritenuti compatibili dovranno soddisfare alla normativa tecnica specificata dalla sottoclasse associata alla zona 4ri

Relazione Geologica di fine dei lavori richiesta

Art. 16 Sottoclasse 3asd

Zone ad alta suscettività al dissesto

Si tratta di zone in cui la suscettività d'uso del territorio risulta condizionata dalle condizioni geomorfologiche locali.

- **16.1 Limitazioni d'uso del territorio**

Nessuna

- **16.2 Prescrizioni**

- In caso di **interventi minimi** (come espressi ed identificati al punto 1.7 delle Norme Generali) la relazione geologica dovrà essere redatta in forma semplificata secondo quanto disposto all'Art.6, punto 3 delle Norme Generali.

- Per **gli interventi di media entità**, eccedenti gli interventi minimi e compresi entro scavi e sbancamenti di altezza inferiore a 3.5 metri e di sviluppo non superiore a 15 metri e/o per la realizzazione di volumi edilizi di volume compreso tra 50 e 500 mc – la relazione geologica dovrà accertare lo spessore delle coperture sciolte e lo stato di qualità dell'ammasso roccioso sottostante ed eventuali suoi miglioramenti al procedere in profondità.

  Le indagini, salvo ulteriori e più approfondite analisi, dovranno comprendere saggi diretti (assaggi geognostici, sondaggi meccanici a rotazione, prove in sito di tipo geotecnico ecc.); metodi indiretti (profili geofisici ecc.).

  Per scavi e sbancamenti superiori ai 3 m dovrà essere valutata la stabilità del versante a scavi aperti (in corso d'opera).

  Data la naturale condizione di equilibrio al limite delle condizioni di stabilità, dovranno essere impartite precise indicazioni sulle modalità di smaltimento delle acque e sulla ricaduta di queste ultime sui corpi idrici di riferimento.

  La **modellazione di tipo sismico** potrà tenere conto –su base conservativa - di quanto riportato nella carta delle M.O.P.S.

  Relazione Geologica di fine dei lavori richiesta

- Per gli **interventi di grande entità**, comprendenti scavi e sbancamenti eccedenti i 3.5 metri di altezza di qualsivoglia sviluppo lineare o per realizzazione di volumi edilizi di volume superiore ai 500 mc, oltre a quanto definito per il paragrafo precedente, la relazione geologica dovrà sempre prevedere la realizzazione di una campagna di indagini comprensiva di sondaggi meccanici, l'esecuzione di prove in sito e/o di laboratorio, la messa in opera di almeno 1 verticale di indagine attrezzata a piezometro.

  In questo caso la **modellazione di tipo sismico** non potrà prescindere da indagini sito-specifiche le cui risultanze dovranno essere applicate nelle verifiche geotecniche previste dalle norme di Piano.

  Relazione Geologica di fine dei lavori richiesta

Art. 17 Sottoclassi 3i

Zone soggette ad esondazione con tempi di ritorno cinquecentennali.

Si tratta di zone in cui la suscettività d'uso del territorio risulta condizionata dalle locali ripercussioni dovute a fenomeni piovosi molto intensi e durevoli, ma le cui ricadute non comportano, di norma, elementi tali da precluderne l'utilizzo.

- **17.1 Limitazioni d'uso del territorio**

Nessuna

- **17.2 Prescrizioni**

Il focus sull'elemento idraulico impone che la relazione geologica tenga conto delle condizioni di criticità legate alle particolari condizioni di esondazione delle aree. Ogni tipo di intervento dovrà essere progettato e realizzato con tipologie costruttive e accorgimenti tecnici finalizzati alla riduzione della vulnerabilità delle opere e, quindi, alla riduzione del rischio per la pubblica e privata incolumità. Tali misure dovranno essere rese coerenti e compatibili con le indicazioni e le prescrizioni del Piano di Protezione Civile Comunale.

In generale le condizioni geologiche individuano una sottoclasse d'uso predominante di tipo 1, gli interventi permessi dalle disposizioni di Piano dovranno pertanto essere corredati da una relazione geologica realizzata ai fini delle Norme Tecniche sulle Costruzioni 2018; in caso di intersezione con sottoclassi a suscettività d'uso differente (ad es sottoclassi 2gt - 3 gt ecc.) si rimanda alla definizione delle relative norme specifiche.

Dal **punto di vista sismico** le particolari condizioni stratigrafiche impongono un atteggiamento prudenziale sulla scelta della classe sismica di terreno: tale scelta potrà essere operata utilizzando le condizioni maggiormente cautelative in relazione alla carta M.O.P.S. a corredo del presente Piano; in alternativa potranno essere realizzate apposite indagini per definire le condizioni sismo stratigrafiche specifiche di sito. In caso di manufatti o volumi edilizi con fondazioni isolate e/o di tipo superficiale si richiede inoltre una verifica (qualitativa o quantitativa) sulla liquefazione dei terreni in condizioni di evento sismico di massima entità attesa.

Relazione Geologica di fine dei lavori richiesta

Art. 18 Sottoclasse 3fs

Zone a franosità superficiale diffusa

Si tratta di zone in cui la suscettività d'uso del territorio risulta condizionata da processi erosivi e gravitativi locali su corpi sciolti di vario spessore.

- **18.1 Limitazioni d'uso del territorio**

  Nessuna

- **18.2 Prescrizioni**

- In caso di **interventi minimi** (come espressi ed identificati al punto 1.7 delle Norme Generali) la relazione geologica dovrà essere redatta in forma semplificata secondo quanto disposto all'Art.6, punto 3 delle Norme Generali.

- Per **gli interventi di media entità**, eccedenti gli interventi minimi e compresi entro scavi e sbancamenti di altezza inferiore a 3.5 metri e di sviluppo non superiore a 15 metri e/o per la realizzazione di volumi edilizi di volume compreso tra 50 e 500 mc – la relazione geologica dovrà accertare lo spessore delle coperture sciolte e lo stato di qualità dell'ammasso roccioso sottostante ed eventuali suoi miglioramenti al procedere in profondità. L'analisi dovrà inoltre verificare lo stato di regimazione delle acque superficiali (diffuse e incanalate) e di quelle sub corticali. Le opere a progetto dovranno rispondere a precise prescrizioni circa il miglioramento delle condizioni di deflusso sia in termini di regimazione delle acque incanalate (diminuzione delle velocità delle acque e interventi di riduzione dell'erosione) che in relazione alla diminuzione degli effetti dei fenomeni di erosione legati al ruscellamento diffuso (canalizzazioni; fossi presidiati, viminate e fascinate ecc.).

  Le indagini, salvo ulteriori e più approfondite analisi, dovranno comprendere saggi diretti (assaggi geognostici, sondaggi meccanici a rotazione, prove in sito di tipo geotecnico ecc.); metodi indiretti (profili geofisici ecc.).

  Per scavi e sbancamenti superiori ai 2.5 m dovrà essere valutata la stabilità del versante a scavi aperti (in corso d'opera).

  La **modellazione di tipo sismico** potrà tenere conto –su base conservativa - di quanto riportato nella carta delle M.O.P.S.

  Relazione Geologica di fine dei lavori richiesta

- Per gli **interventi di grande entità**, comprendenti scavi e sbancamenti eccedenti i 3.5 metri di altezza di qualsivoglia sviluppo lineare o per realizzazione di volumi edilizi di volume superiore ai 500 mc, oltre a quanto definito per il paragrafo precedente, la relazione geologica dovrà sempre prevedere la realizzazione di una campagna di indagini comprensiva di sondaggi meccanici, l'esecuzione di prove in sito e/o di laboratorio, la messa in opera di almeno 1 verticale di indagine attrezzata a piezometro.

In questo caso la modellazione di tipo sismico non potrà prescindere da indagini sito-specifiche le cui risultanze dovranno essere applicate nelle verifiche geotecniche previste dalle norme di Piano.

Relazione Geologica di fine dei lavori richiesta

Art. 19 Sottoclasse 3gt

Zone a criticità geotecnica

Si tratta di zone in cui la suscettività d'uso del territorio risulta condizionata da elementi morfologici negativi su ammassi rocciosi sub affioranti di scadente qualità.

- **19.1 Limitazioni d'uso del territorio**

  Nessuna

- **19.2 Prescrizioni**

- In caso di **interventi minimi** (come espressi ed identificati al punto 1.7 delle Norme Generali) la relazione geologica dovrà essere redatta in forma semplificata secondo quanto disposto all'Art.6, punto 3 delle Norme Generali.

- Per **gli interventi di media entità**, eccedenti gli interventi minimi e compresi entro scavi e sbancamenti di altezza inferiore a 3.5 metri e di sviluppo non superiore a 15 metri e/o per la realizzazione di volumi edilizi di volume compreso tra 50 e 500 mc – la relazione geologica dovrà accertare lo spessore delle coperture sciolte e lo stato di qualità dell'ammasso roccioso sottostante ed eventuali suoi miglioramenti al procedere in profondità. L'analisi dovrà inoltre verificare le caratteristiche geomeccaniche specifiche dell'ammasso roccioso e le condizioni giaciturali dei giunti in relazione alla stabilità dei fronti e delle opere di fondazione. La caratterizzazione tecnica del substrato e le relative verifiche geotecniche potranno avvenire individuando le specifiche caratteristiche geotecniche dei giunti (caratterizzazione del mezzo come discontinuo) o mediante l'assimilazione dell'ammasso roccioso ad un mezzo multi-giuntato tendenzialmente dominato da una rottura di tipo continuo (mezzo pseudo – continuo).

  Le indagini, salvo ulteriori e più approfondite analisi, dovranno comprendere saggi diretti (assaggi geognostici, sondaggi meccanici a rotazione, prove in sito di tipo geomeccanico ecc.); metodi indiretti (profili geofisici ecc.). Le stazioni geomeccaniche potranno essere realizzate sia su fronti naturali che in tagli e assaggi appositamente realizzati; le prove speditive potranno comprendere misure sclerometriche, misure di scabrezza, PLT ecc.

  Per scavi e sbancamenti superiori ai 3 m. dovrà essere effettuata la verifica di del fronte a scavi aperti (in corso d'opera).

  La **modellazione di tipo sismico** potrà tenere conto –su base conservativa - di quanto riportato nella carta delle M.O.P.S.

Relazione Geologica di fine dei lavori richiesta

- Per gli **interventi di grande entità**, comprendenti scavi e sbancamenti eccedenti i 3.5 metri di altezza di qualsivoglia sviluppo lineare o per realizzazione di volumi edilizi di volume superiore ai 500 mc, oltre a quanto definito per il paragrafo precedente, la relazione geologica dovrà sempre prevedere la realizzazione di una campagna di indagini comprensiva di sondaggi meccanici, l'esecuzione di prove in sito e/o di laboratorio.

  Le verifiche di stabilità a scavi aperti dovranno contenere una dettagliata analisi dei meccanismi di instabilità e definire le condizioni di rottura maggiormente attinenti alle effettive condizioni locali riscontrate.

In questo caso la **modellazione di tipo sismico** non potrà prescindere da indagini sito-specifiche le cui risultanze dovranno essere applicate nelle verifiche geotecniche previste dalle norme di Piano

Relazione Geologica di fine dei lavori richiesta

Art. 20 Sottoclasse 2fs

Zone a franosità superficiale diffusa. Si tratta di zone in cui la suscettività d'uso del territorio risulta moderatamente condizionata.

- **20.1 Limitazioni d'uso del territorio**

  Nessuna

- **20.2 Prescrizioni**

- In caso di **interventi minimi** (come espressi ed identificati al punto 1.7 delle Norme Generali) la relazione geologica dovrà essere redatta in forma semplificata secondo quanto disposto all'Art.6, punto 3 delle Norme Generali.
- Per **gli interventi di media e grande entità**, eccedenti gli interventi minimi – la relazione geologica dovrà accertare lo spessore delle coperture sciolte e lo stato di qualità dell'ammasso roccioso sottostante ed eventuali suoi miglioramenti al procedere in profondità. L'analisi dovrà inoltre verificare lo stato di regimazione delle acque superficiali (diffuse e incanalate) e di quelle sub corticali. Le opere a progetto dovranno tenere conto delle prescrizioni espresse circa il miglioramento delle condizioni di deflusso.

  Le indagini, salvo ulteriori e più approfondite analisi, dovranno comprendere saggi diretti (assaggi geognostici, sondaggi meccanici a rotazione, prove in sito di tipo geotecnico ecc.); metodi indiretti (profili geofisici ecc.).

Per scavi e sbancamenti superiori ai 3.5 m dovrà essere valutata la stabilità del versante a scavi aperti (in corso d'opera).

La **modellazione di tipo sismico** potrà tenere conto –su base conservativa - di quanto riportato nella carta delle M.O.P.S. In alternativa potrà essere realizzata una campagna geofisica per definire le condizioni specifiche di sito.

Relazione Geologica di fine dei lavori richiesta

Art. 21 Sottoclasse 2gt

Zone a criticità geotecnica. Si tratta di zone in cui la suscettività d'uso del territorio risulta moderatamente condizionata.

- **21.1 Limitazioni d'uso del territorio**

  Nessuna

- **21.2 Prescrizioni**

- In caso di **interventi minimi** (come espressi ed identificati al punto 1.7 delle Norme Generali) la relazione geologica dovrà essere redatta in forma semplificata secondo quanto disposto all'Art.6, punto 3 delle Norme Generali.

- Per **gli interventi di media e grande entità**, eccedenti gli interventi minimi – la relazione geologica dovrà accertare lo spessore delle coperture sciolte e lo stato di qualità dell'ammasso roccioso sottostante ed eventuali suoi miglioramenti al procedere in profondità. L'analisi dovrà inoltre verificare le caratteristiche geomeccaniche specifiche dell'ammasso roccioso e le condizioni giaciturali dei giunti in relazione alla stabilità dei fronti e delle opere di fondazione

  Le indagini, salvo ulteriori e più approfondite analisi, dovranno comprendere saggi diretti (assaggi geognostici, sondaggi meccanici a rotazione, prove in sito di tipo geomeccanico ecc.); metodi indiretti (profili geofisici ecc.). Le stazioni geomeccaniche potranno essere realizzate sia su fronti naturali che in tagli e assaggi appositamente realizzati.

  Per scavi e sbancamenti superiori ai 3.5 m. dovrà essere effettuata la verifica di del fronte a scavi aperti (in corso d'opera).

  La **modellazione di tipo sismico** potrà tenere conto –su base conservativa - di quanto riportato nella carta delle M.O.P.S. In alternativa potrà essere realizzata una campagna geofisica per definire le condizioni specifiche di sito.

  Relazione Geologica di fine dei lavori richiesta

Art. 22 classe 1

Si tratta di zone in cui la suscettività d'uso del territorio risulta non condizionata.

- **22.1 Limitazioni d'uso del territorio**

  Nessuna

- **22.2 Prescrizioni**

  - In caso di **interventi minimi** (come espressi ed identificati al punto 1.7 delle Norme Generali) la relazione geologica dovrà essere redatta in forma semplificata secondo quanto disposto all'Art.6, punto 3 delle Norme Generali.

  - Per i rimanenti interventi - la relazione geologica dovrà ottemperare a quanto richiesto dalle Norme Tecniche sulle Costruzioni 2018.

  Relazione Geologica di fine dei lavori richiesta