COMUNE DI BONASSOLA

Provincia della Spezia

Sindaco: Giorgio Bernardin

PUC

PIANO URBANISTICO COMUNALE

committente:
Comune di Bonassola

Responsabile Ufficio Urbanistica:
Arch. Metella Lopresti

progettisti incaricati:
Prof. Ing. Antonio Chirico
Arch. Federica Alcozer



gruppo di lavoro:
studi geologici:
Dott. Geol. Eugenio Poggi

studi agronomici:
Dott. Agr. Paola Caffa

elaborazioni cartografiche e GIS
Arch. Valentino Pierantoni

codice elaborato	titolo elaborato			
St_02_1	**NORME AMBITI** **1_CE_TS_TU - 2_CE_TSI**			
formato	scala:	file di elaboraz.:	file di stampa:	data di emissione
A4				**Agosto 2020** ***Aggiornato*: dicembre 2020**

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

1_CE_TS_TU
ambito
di conservazione di tessuto storico incluso in tessuto urbano

sub-ambito 1_ CE_TS_TU.1
localizzato sotto il rilevato dell'ex sedime ferroviario storico e dell'ex stazione

Sup. Terr. ambito:
71.174 mq

Sup. standard:
36.170 mq

Stima della densità territoriale dell'ambito:
0,85 mq/mq
rap. copert.:
Rc= 25,4 %

Stima della densità fondiaria media dell'ambito:
1,77 mq/mq

Tipologia dell'ambito ex art.4 R.R.2/2017:

1

localizzazione e morfologia dell'ambito:

Si tratta del nucleo storico originario di Bonassola, costituisce il più antico insediamento della città, definito NI.CE dal Piano Paesistico Regionale.

Morfologicamente occupa il centro della piana costiera della baia intorno alla quale si è progressivamente evoluto ed è cresciuto l'insediamento.

Il nucleo storico è un sistema organizzato, costituito da elementi mutuamente connessi ed interdipendenti: tale sistema costituisce quindi un organismo urbano, definito spazialmente e nel tempo, composto a sua volta da organismi edilizi, strutturati in unità insediative ed isolati, interconnessi da un connettivo di spazi aperti (strade e piazze) morfologicamente contraddistinti da una forte identità.

Nel complesso il piano identifica la compagine insediativa del centro storico come dotata di una propria identità paesaggistica in cui esercitano un ruolo di rilievo anche le aree libere.

componenti e caratteri:

- **Tessuto storico** struttura urbana di matrice antica, aggregato per progressivi intasamenti, tipologie originarie a schiera e successive rifusioni .
- **Nucleo minore di S.Erasmo** immediatamente a ponente del Rio Bonassola
- **Organismi singolari** di grande rilevanza archeologica, storico ed-architettonica religiosi, signorili e civili

obiettivi ed azioni di PUC:

CONFERMA degli aspetti storico-formativi e dei caratteri architettonici e costruttivi delle unità edilizie, degli spazi naturali e degli elementi tecnologici di pregio e di valore testimoniale; le azioni conseguenti sono:

- la manutenzione ed il recupero dei tessuti edilizi esistenti e degli specifici e stratificati caratteri storico-morfologici;
- il mantenimento della destinazione residenziale e di quella commerciale e artigianale tradizionale e compatibile;
- il restauro degli edifici-emergenze speciali con la conferma del loro ruolo storico-morfologico, funzionale e simbolico nell'ambito, privilegiando interventi unitari estesi anche alla manutenzione dei giardini e dei parchi pertinenziali, dotati di essenze di pregio e di notevole bellezza, interventi che garantiscano quindi la valorizzazione dell'insieme dei manufatti e delle pertinenze vegetate nella loro inscindibile unità architettonica e paesaggistica;
- la manutenzione e il recupero degli spazi aperti esterni (strade, piazze, parchi e giardini) e interni (corti, orti e giardini) come componenti strutturanti dei diversi impianti insediativi
- valorizzazione del terrapieno ex-ferrovia e dell'ambito demaniale costiero attraverso una migliore connessione pedonale e visiva con il centro storico.

sub-ambito 1_ CE_TS_TU.1: gli insediamenti

- sono costituiti dalle costruzioni che occupano il sedime ferroviario storico e l'ex stazione; la copertura è occupata da viabilità locale e parcheggi pubblici, mentre i volumi sottostanti hanno destinazioni d'uso determinati dal presente PUC in conformità con la disciplina del PIANO DI BACINO STRALCIO AMBITO 18 GHIARARO DI CUI AL DECRETO del D.G 4387/2020 (Reg. Liguria)

zona tipo

A

2 Vincoli e servitù operanti sull'Ambito e sul sub-ambito 1_CE_TS_TU.1

✖	Vincoli paesaggistici/monumentali/archeologico: BELLEZZA D'INSIEME: ZONA COSTIERA DEI COMUNI DI DEIVA FRAMURA BONASSOLA LEVANTO MONTEROSSO VERNAZZA RIOMAGGIORE LA SPEZIA PORTOVENERE (PARZIALMENTE REVOCATO PER IL COMUNE DI LA SPEZIA DA 070588 VINCOLI ARCHITETTONICI: Oratorio dei S.S. Nicolò ed Erasmo, Chiesa Parrocchiale di Santa Caterina, Palazzo comunale e scuola materna G.B. Pendibene	
	Vincolo Archeologico:_NO	
✖	Vincolo idrogeologico: SI per il 2%	
	Vincolo per aree percorse da fuoco: NO	
✖	Vincolo cimiteriale: SI per il 4%	
✖	Vincoli imposti dai Piani di Bacino	Rischio idraulico molto elevato Ri4 lineare per 1.015 m Rischio idraulico molto elevato Ri4 areale per 49.498 mq (pari a 71% dell'ambito)
✖	Vincoli imposti dai Piani di Bacino Fasce di inondabilità	Fascia A (T=50 anni)
	SIC/ZPS: NO	
	Rete ecologica: NO	
	Fasce di rispetto degli elettrodotti ai sensi del DPCM 6 luglio 2003: NO	
	Zone di tutela assoluta per la protezione degli acquiferi, ex art. 21 del PTA approvato con DCR n. 32 del 28/3/2016: NO	

3 P.T.C.P

Ambito territoriale P.T.C.P.: n. 91

Indirizzo generale per l'Assetto Insediativo: **Mantenimento**

Regime normativo P.T.C.P. Assetto Insediativo del Livello locale: **ID-CE/IS-CE/ID-MA**

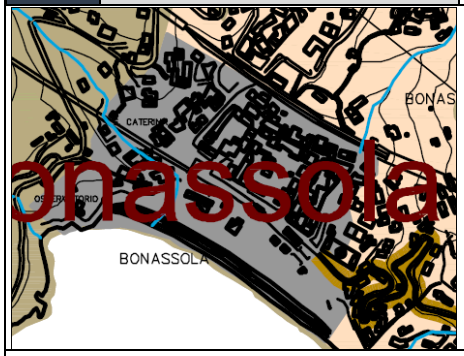
NI-CE **Sup. Terr.= 61.825 mq (pari al 89%)**
IS-CE **Sup. Terr.= 669 mq (pari all' 1%)**
ID-MA **Sup. Terr.= 7.179 mq (pari all' 10%)**

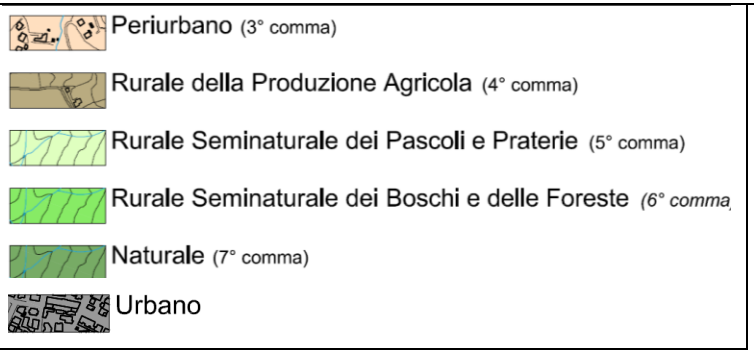
sub-ambito 1_CE_TS_TU.1	**NI-CE**

4 altri piani territoriali: PTC La Spezia - indirizzi strutturali

4.1 AMBITO PTC

1.8 Paradiso

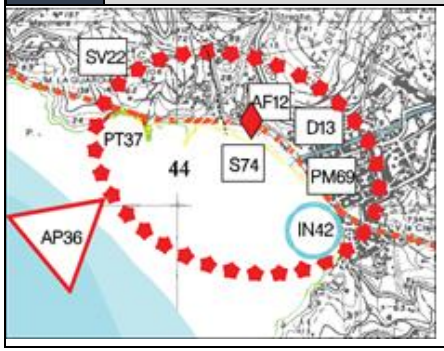




I temi e gli obiettivi proposti dal P.T.C. che hanno pertinenza con il centro storico sono quelli validi a scala vasta per la costa della Riviera:

- lo sviluppo integrato del sistema delle strutture ricettive che nell'ambito di Levanto e seppur più limitatamente, di **Bonassola**, trova le maggiori vocazioni per lo sviluppo della capacità ricettiva terrestre e nautica con valenza per l'intero sistema turistico locale e che presuppone la definizione di un modello integrato, in particolare, sul piano dei servizi accessori alla ricettività e sul piano dei servizi comuni. Lo sviluppo turistico/ricettivo valorizza il ruolo fondamentale del contesto territoriale Levanto/Bonassola quale "porta" di ponente del Parco Nazionale delle 5 Terre;
- la diversificazione e l'integrazione dell'offerta turistica che presuppone la valorizzazione della nautica da diporto, attraverso lo sviluppo di funzioni portuali turistiche, a valenza comprensoriale e di livello provinciale ed il potenziamento delle tipologie di fruizione del mare tra le quali quella subacquea; il tutto compatibilmente con le necessarie tutele di un contesto sensibile (per carattere proprio e per pressione subita) quale quello costiero. Lo sviluppo dell'offerta turistica del polo Levanto/Bonassola comporta l'integrazione con la valorizzazione fruitiva della fascia collinare.
- lo sviluppo dell'accessibilità costiera (dell'intero ambito) che rappresenta un fattore centrale per l'estensione territoriale e tematica delle opportunità di fruizione del mare (e della fascia collinare) e si connette alla riorganizzazione dei percorsi connettivi e distributivi, al riuso delle strutture ferroviarie dismesse, quali elementi funzionali all'integrazione dell'area intercomunale ed allo sviluppo della fruizione della costa e del mare ed alla creazione di un sistema di accessi al mare, in connessione con il recupero dei tratti ferroviari dismessi e con la valorizzazione delle strutture ferroviarie a cielo aperto. Tre contesti territoriali di riferimento: Vallesanta, area villaggio La Francesca, area Punta Colonne.

4.2 Piano territoriale della costa



AREA PROGETTO AP36

L'ambito interessa marginalmente il Comune di Bonassola e riguarda la fascia litoranea della città di Levanto, con particolare riferimento alla zona di ponente, parzialmente ricompresa nel comune di Bonassola.

In quest'ambito il progetto il Piano indica quindi la necessità di arrivare a una definitiva sistemazione della sede FS il cui utilizzo attuale a viabilità e parcheggi non sembra aver esaurito le potenzialità di recupero della struttura. Potrebbe tra l'altro essere utile prefigurare un uso regolamentato del tratto di ferrovia dismessa verso Bonassola per realizzare un collegamento tra i due centri che consenta un più agevole accesso alla costa da parte dei pedoni oltreché l'uso veicolare riservato ai mezzi di servizio pubblico o di soccorso, o, se del caso, anche all'uso pubblico, con altre forme di regolamentazione che permettano un apposito controllo.

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.]

a) residenza	b) turistico-ricettiva	c) produttiva e direzionale	d) commerciale	e) rurale	f) autorimesse e rimessaggi	g) servizi

Restrizioni generali operanti in applicazione del Piano di Bacino stralcio Ambito 18 (Ghiararo)

Ai sensi dell'art. 15 di detto Piano di Bacino ricadendo per tutti gli immobili ricadenti nella fascia A non sono consentiti cambi di destinazione d'uso che aumentino il carico insediativo anche temporaneo.

ambito 1_CE_TS_TU

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 -civile abitazione	residenze specialistiche (max 30% nell'UMI)		non ammesse ai piani terreni per rischi legati al PdB
	studi ed uffici professionali compatibili con la residenza (max 10% nell'UMI)		
b) TURISTICO-RICETTIVA ALBERGHIERA alberghi tradizionali con vincolo ventennale	alberghi diffusi o condhotel (max 30% nell'UMI) affittacamere o bed&breakfast (max 20%) nell'UMI	NO residenze turistico-alberghiere/locande/case per ferie	
	c) PRODUTTIVA E DIREZIONALE (max 15%) nell'UMI solo a P.T.- attività artigianali di produzione di beni e servizi		escluse carrozzerie, ed altre lavorazioni che superino le soglie del regolamento sulle attività rumorose
	d) COMMERCIALE (max 15%) nell'UMI solo a P.T.: esercizi di vicinato e pubblici esercizi attività di servizio alla persona ed all'impresa	NO medie Strutture di Vendita	
g) servizi			

sub-ambito 1_CE_TS_TU.1 Vedi scheda grafica di dettaglio

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 -civile abitazione d) commerciale f) magazzini e rimessaggi g) servizi		Vedi l'articolazione delle D.U. riportata nelle schede grafiche di cui al §7'	

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

Eventuali attività industriali, logistiche per il trasporto, la movimentazione, il deposito di merci e prodotti, la distribuzione all'ingrosso delle merci, delle attività terziarie e delle attività direzionali separate dalle sedi operative delle imprese e delle attività per la produzione potranno rimanere fino all'esaurimento dell'attuale gestione con interventi limitati alla manutenzione straordinaria

6 Disciplina degli edifici di pregio da conservare [rif. Tav. St.1]

N.B.: Il PUC individua gli edifici **Me** *e quelli con vincolo specifico di B.A. ai sensi dell'art.10 D.lgs 42/2004. L'attribuzione delle altre categorie è indicata nelle tavole di struttura del PUC con grafia particolare. In sede progettuale degli interventi ammissibili sulla base delle indagini svolte e di ulteriori conoscenze storico-documentali e diagnostiche che devono costituire documentazione tecnica prescrittiva del progetto edilizio e della relativa Relazione paesaggistica è possibile cambiare la categoria di appartenenza, a seguito della conferma dell'Ufficio tecnico comunale.*
Nel seguito si elencano le altre categorie di edifici di pregio

	tipologia EDIFICI	profilo caratterizzante degli edifici distinti per valori testimoniali, per caratteristiche tipologiche e diversa coerenza di linguaggio in:
6.1		
	Me	(*presenze singolari e caratterizzanti*): **edifici Me** o con vincolo specifico di B.A. ai sensi dell'art.10 Dlgs 42/2004
	cat.a1	(*presenza ricorrente e caratterizzante*) **EDIFICI** storici singolari emergenti per caratteristiche architettoniche (tipologia a blocco quali **PALAZZI** nobiliari) già presenti nelle carte vinzoniane e o '800 prima metà '900. Linguaggio edilizio-architettonico ordinato e compiuto di valore stilistico compositivo, con forte individuazione di parti basamentali, elevati, cornici e coperture, spesso con decorazioni.
	cat.a2	(*presenza ricorrente e caratterizzante*) **EDIFICI** di impianto sette-ottocentesco: tipologia a schiera o in linea (anche per rifusione di schiera), di interesse architettonico o morfologico. Linguaggio edilizio "di intonaco", spesso con semplici decorazioni architettoniche dipinte.
6.2		**modalità di intervento: destinazioni d'uso**
	Me	- ***destinazioni d'uso*** per gli edifici classificati **Me** deve essere salvaguardato il carattere di funzione specialistica (religiosa/civile/militare) ovvero di polifunzionalità esistenti
	cat.a1 **cat.a2**	- ***destinazioni d'uso*** per gli edifici classificati **a1, a2** potranno essere mutate le destinazioni d'uso verso quelle ammissibili al § 5, nei limiti ivi indicati, contestualmente agli interventi ammessi al punto §6.5, a seconda delle opere edilizie consentite e in ragione della presenza dei vincoli ex d.lgs. 22/1/04, n. 42. - Per locali destinati a parcheggio alla data di adozione del PUC in costruzioni e/o fabbricati esistenti di cat. **a1** o **a2** dove sia prevalente l'uso residenziale non è consentito il cambio D.U. verso la residenza a meno che non sia dimostrata come preesistente tramite documentazione catastale storica ed alla ulteriore condizione che i locali interessati dal cambio non siano posti a piano terra e non abbiano affaccio ed accessibilità diretta su strade pubbliche. - In tutti casi di passaggio alle D.U. ammissibili al § 5 devono essere assicurati i parcheggi pertinenziali e/o pubblici di norma.

6.3		**modalità degli interventi edilizi ex DPR 380/2001 art.3 comma 1**
	Me	- per gli edifici classificati **Me** e quelli con vincolo specifico di B.A. ai sensi dell'art.10 Dlgs 42/2004 sono ammissibili gli interventi ex DPR 380/2001 art.3 comma 1 a) "**interventi di manutenzione ordinaria**", b) "**interventi di manutenzione straordinaria**" c) "**interventi di restauro e di risanamento conservativo**" nonché **interventi di conservazione ex art. 29 del d.lgs n.42/2004**

6.4		modalità degli interventi edilizi ex DPR 380/2001 art.3 comma 1
	cat.a1 cat.a2	Per gli edifici classificati **cat.a1, a2** e **a4** sono ammissibili, secondo l'articolazione dei successivi **§6.6,** gli interventi ex DPR 380/2001 art.3 comma 1: a) "**MO interventi di manutenzione ordinaria**", b) "**MS interventi di manutenzione straordinaria**" c) "**RE** e **RC** i**nterventi di restauro e di risanamento conservativo**" d) "**RS** i**nterventi di ristrutturazione edilizia**" -non comportanti incrementi del carico insediativo nei limiti sottoindicati al **§ 6.7**.

6.5		modalità degli interventi edilizi: definizione di U.M.I. (unità minima di intervento)
	cat.a1 cat.a2	• Si definisce come **unità minima di intervento** [**U.M.I.**] corrispondente all'**Unità edilizia utile** per la delimitazione dell'ambito minimo, su cui operare gli interventi di **recupero primario** (riguardanti le parti comuni dell'edificio e comprendenti il consolidamento statico delle strutture portanti comprese le fondazioni, il risanamento delle murature, delle scale, delle coperture e delle parti comuni degli impianti, compresi gli allacciamenti) e gli interventi, ove ammessi, di **RS** (ristrutturazione edilizia), l'edificio isolato ovvero, nel caso di edifici aggregati [cat. **a2**], l'insieme delle parti degli edifici accessibili attraverso un sistema distributivo verticale condominiale. • Nei casi di organismi edilizi frutto di accorpamenti non omogenei, l'estensione dell'intervento può essere ridefinita sulla base del rilievo architettonico. • Quando si operi con recupero primario relativo alle parti comuni, specie in rapporto ai prospetti ed alle coperture dell'edificio, ciascuna unità minima di intervento, come sopra definita, costituisce l'ambito minimo cui devono essere estese le opere, che non possono pertanto essere realizzate solo parzialmente. • In particolare, l'eliminazione di componenti e/o finiture incompatibili ai sensi delle presenti norme (in relazione a coperture, cornici, ringhiere, lesene, parapetti, basamenti, scale esterne) e tutto quanto costituisce manutenzione delle parti comuni della copertura e/o dei prospetti corrispondenti all'unità minima di intervento dovrà essere eseguita globalmente (anche a livello di semplice manutenzione). • L'unica eccezione è per gli infissi e per gli stipiti di porte e finestre, per i quali ciascun proprietario può operare la sostituzione, nel rispetto delle presenti normative di qualità progettuale degli interventi [**§ 6.10**] e conseguente obbligo per gli altri proprietari di adeguarsi nelle future operazioni alle scelte fatte nell'ambito dell'**U.M.I**.

6.6	interventi ammissibili per gli edifici esistenti di pregio Cat. a1- a2
	PER GLI EDIFICI RICADENTI NELLA FASCIA A DEL PIANO DI BACINO STRALCIO AMBITO 18 GHIARARO VALGONO LE LIMITAZIONI DI CUI AGLI ARTT. 15 E 15 BIS DELLA NORMATIVA DI CUI AL DECRETO 4387/2020
Edil. Lib.	**Attività edilizia libera** (**art. 6, comma 1, D.P.R. 380/2001 e s.m. per prescrizioni lett. e-ter): I.P.F. min. 70% vedi §6.6.1**
Mo	**Manutenzione ordinaria: vedi §6.6.3**
DU	**Disciplina dei mutamenti di destinazione d'uso senza opere edilizie (di cui all'art. 13bis l.r. 16/2008 e s.m.): non ammesso il cambio di DU dalla categ. f) (parcheggi) verso la categ. a) (residenza) vedi §6.6.2 e §6.6.3**
Ms	**Manutenzione straordinaria (art. 3, comma 1, lett. b) D.P.R. 380/2001 e s.m.):** **1. Con frazionamento/accorpamento delle u.i.: Si vedi §6.6.2 e §6.6.3** **2. Con modifiche alle strutture: Si**
RE-RC	**Restauro e risanamento conservativo (art. 3. Comma 1, lett. c) D.P.R. 380/2001 e s.m.)** **1. Con cambio d'uso compatibile: Si nei limiti di cui al §5 vedi §6.6.3 e §6.6.4** **2. Con modifiche alle strutture: Si**
Rs	**Ristrutturazione edilizia (art. 3, comma 1, lett. d), D.P.R. 380/2001 e s.m.) nei limiti dei §6.6.4 - §6.6.5** **1. Modifiche esterne: Si nei limiti di cui al § 6.6.4** **2. Cambio d'uso con opere edilizie: Si nei limiti di cui al §5 e § 6.5** **3. Demolizione e ricostruzione dell'intero edificio o di un'intera UMI senza incremento volumetrico solo in presenza di situazioni che motivino tali interventi come disposto dall'art. 18 comma 3) delle Norme generali del PUC: Si** 3.1. Con mantenimento della sagoma in presenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.: **Si** 3.2. Con modifica della sagoma e del relativo sedime in assenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.: **-**, **4. Ripristino di edifici o parti di essi crollati o demoliti di cui è accertata la preesistente consistenza volumetrica (con i relativi parametri dimensionali): Si** 4.1 Con mantenimento della sagoma originaria in presenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.: **Si** 4.2 Senza mantenimento della sagoma in assenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.: **-**
S.E	**Sostituzione edilizia (art. 3, comma 1, lett. d), D.P.R. 380/2001 e s.m.): No**
	condizioni per l'operatività degli interventi
6.6.1	il rapporto minimo di superficie non impermeabilizzata riguarda le aree esterne pertinenziali nel lotto dell'edificio non interessate da sistemazioni pavimentate/lastricate già preesistenti e coerenti con i caratteri originari dell'ambiente costruito
6.6.2	Nel caso di Interventi di frazionamento contestuali alla **Ms** la **SU** di ogni unità abitativa non può essere inferiore a 60 mq
6.6.3	Gli interventi devono comportare l'uso di materiali e di tecnologie appropriate rispetto alle caratteristiche delle preesistenze, assicurando la conservazione di eventuali elementi di decoro architettonico presenti nell'edificio e negli spazi di pertinenza, il cui rilievo di stato di fatto è vincolante corredo della documentazione progettuale. (§**6.10**)
6.6.4	Gli interventi di **Rc** e **Rs** possono riguardare solo le parti di edificio eventualmente già fatte oggetto in passato di alterazioni e/o eventuali parti spurie aggiunte in aggregazione o non coerenti con l'edificio originario. Il progetto deve dar luogo ad una ricomposizione architettonica che riporti l'organismo edilizio ad una riconoscibile identità.
6.6.5	Gli interventi di **Rs**, potranno riguardare l'intero edificio, o, nel caso di edificio comprendente più UMI, almeno una completamente. Valgono le seguenti ulteriori condizioni: • Non si ricada nella zona A di rischio idraulico • La SU di ogni unità abitativa non può essere inferiore a 60 mq • Gli interventi di ristrutturazione comportanti incrementi di **SU** o frazionamento delle **U.I.** a parità di volume, tali da dare origine a nuove unità abitative, dovranno comportare il reperimento dei parcheggi pertinenziali aggiuntivi, ai sensi della l.r. 16/08 e s.m.

6.7	**interventi di incremento volumetrico dell'edificato esistente di pregio :condizioni per l'ammissibilità**

AMPLIAMENTO VOLUMETRICO DI EDIFICIO ESISTENTE SENZA DEMOLIZIONE, NON SUPERIORE AL 20% ***(ex art. 14, comma 2bis, l.r. 16/2008 e s.m.)*****. NO**

Fanno eccezione gli edifici di pregio di proprietà pubblica e destinati a standard urbanistico, per i quali valgono le disposizioni di cui alla SCHEDA NORMATIVA DEL SISTEMA DEI SERVIZI E DELLE INFRASTRUTTURE (art. 32 e 34 l.r. 36/1997 e s.m.) purchè non si aumenti il livello di rischio ambientale in rapporto al P.diB. del Ghiararo 2020

6.8	**AMPLIAMENTI VOLUMETRICI DI EDIFICI ESISTENTI (la volumetria dell'edificio è determinata ai sensi del REC) STABILITI DAL PUC IN MISURA SUPERIORE AL 20%: NO**
6.9.1	**Premialità ex art. 29quinquies della LUR: NO**
6.9.2	**Premialità per interventi di restauro conservativo, ex art. 3, c.1, lett. c), del DPR n. 380/2001 e s.m. - NO**

6.10 Regole per la qualità progettuale degli interventi.

Con riferimento alle categorie degli edifici indicate al **§6.1** ed agli interventi di cui al **§6.7** le disposizioni, di seguito indicate in dettaglio, valgono se e in quanto applicabili alle diverse opere rubricate, con un differente valore di cogenza rappresentato dai seguenti simboli affiancati all'elenco degli interventi puntualizzati:

(★) **valore prescrittivo**

(#) **valore prescrittivo per interventi estesi all'intero organismo edilizio od una UMI intera**
(si considerano coinvolti l'intero organismo edilizio o la UMI se gli interventi interessano un'estensione superiore al 20% dei prospetti)

(✳) **valore orientativo e non prescrittivo per interventi parziali**

Gli scostamenti dalle disposizioni a carattere orientativo vanno comunque adeguatamente motivati e documentati in sede di relazione paesistica da sottoporre al conforme parere della Commissione locale al paesaggio.
In tutti i casi di intervento sugli edifici, il progetto dovrà farsi carico della contestuale riqualificazione e **presidio ambientale** dei fondi pertinenziali, potenziando la presenza di verde, il rapporto **IPF** e la definizione morfologica dei margini e dell'arredo urbano degli spazi di relazione con la viabilità pubblica.

6.10.1	disposizioni relative ad interventi edilizi di Mo-Ms-Re-Rc [*se ed in quanto previsti ai precedenti §6.6 -§6.7-§6.9*]
edifici a1-a2	**Nel recupero degli edifici esistenti si impieghino forme e materiali tradizionali.** ***Qualora in precedenza siano state alterate le caratteristiche formali di primo impianto degli edifici (attraverso la sostituzione dei manti di copertura, l'utilizzo di intonaci sintetici, ecc.), in caso di interventi di manutenzione straordinaria o di restauro si dovranno sempre ripristinare le condizioni originarie, operando in conformità alle indicazioni specificate nel seguito, con riferimento alle categorie degli edifici indicate al §6.1***
★	**MURATURE** Le murature esistenti che presentano facce in pietra a vista o in malta grossolana e pietra a vista, devono essere preservate mediante pulitura e opportuni trattamenti. Nei casi in cui, pur presentando la muratura un paramento in pietra, si può risalire ad un'originaria finitura in intonaco, è possibile il suo ripristino. Gli stipiti, i davanzali, e gli architravi in pietra vanno mantenuti o sostituiti con altri analoghi per materiali e per dimensioni.
★	**INTONACI** Gli intonaci di facciata saranno a calce ovvero a base di malta cementizia e finiti in arenino alla genovese frattazzato. Le eventuali zoccolature potranno essere realizzate in lastre, regolari di ardesia o in materiale lapideo locale, alte al massimo 80 centimetri, finite ad intonaco con semplice colorazione diversa da quella soprastante o ad intonaco di cemento strollato.
#	**TINTEGGIATURE** Nelle tinteggiature è reputata comunque necessaria una campionatura di colori da presentare al Comune, che potrà avvalersi del parere della Commissione al paesaggio.Le tinteggiature dovranno essere eseguite preferibilmente a calce, con pitture inorganiche ai silicati di potassio, con tonalità appartenenti al repertorio tradizionale. Le tinte da applicare dovranno, per quanto possibile far riferimento alle tracce cromatiche ancora reperibili sulle facciate. Nei casi di decorazioni dipinte si deve procedere ad un loro ripristino senza semplificarne le forme o alterarne le tonalità. Le facciate nord rivestite a lastre di ardesia, secondo la tradizione, devono essere mantenute o, in caso di necessità, finite ad intonaco.
# ✳	**APERTURE** E' da ricercare una composizione delle facciate che ripristini il più possibile i rapporti originari tra i pieni e le bucature che saranno comunque di dimensioni ridotte, quadrate o rettangolari nel senso dell'altezza ed il più possibile ricorrenti. Gli infissi dovranno riprendere quelli di disegno tradizionale (finestre bianche con una o due traverse con non più di due ante, portoncini smaltati in verde o marrone scuro, persiane alla genovese tinteggiate in verde) con eventuali scuri interni.
★	**ELIMINAZIONE DEI CORPI AGGETTANTI E/O AGGIUNTI** I corpi aggettanti (superfetazioni) ed i corpi aggiunti a carattere precario e con caratteristiche dissimili da quelle dell'edificio originario vanno eliminati, ovvero integrati nel corpo di fabbrica principale attraverso un intervento di ricomposizione che riguardi l'intero edificio o **UMI**
★	**COPERTURE** Sono da mantenere a CAPANNA o a PADIGLIONE, in tegole di laterizio, con falde ove possibile simmetriche e concorrenti sullo stesso colmo, sporto di gronda non superiore a cm 40 salvo preesistenti configurazioni di maggiori dimensioni da confermare. Il raccordo alla radice del tetto dovrà conservare le cornici e gli elementi architettonici nella loro conformazione originaria.
★	**ELEMENTI ACCESSORI** Le gronde ed i pluviali devono essere eseguiti in metallo (rame o lamiera zincata) esclusivamente a sezione circolare. I comignoli saranno realizzati secondo i modelli tradizionali locali, con sezione quadrata in laterizio intonacato e parte di copertura in ardesia. Sulle coperture in tegole alla marsigliese è consentita l'installazione di camini prefabbricati in cotto a sezione circolare e di camini in cemento.
✳	Le canne fumarie non devono essere visibili sui prospetti ma incassate nella muratura, ad eccezione dei casi in cui ci si trovi in presenza di oggettive esigenze formali o tecnologiche nel qual caso possono essere ospitate in appositi cassonetti in muratura. Sono vietate le canne in metallo od altri materiali riflettenti.

6.10.2	disposizioni relative ad interventi edilizi di Mo-Ms-Re-Rc-Rs [*se ed in quanto previsti ai precedenti §6.6 -§6.7-§6.9*]	
edif. a1-a2	**interventi AMMESSI o PRESCRITTI (tecniche-materiali)**	**interventi NON AMMESSI (tecniche-materiali)**
contrassegno di cogenza	***BASAMENTO***	
	OPERE ESTERNE	**OPERE ESTERNE**
# ✳	• Rimozione degli impianti a vista e loro posizionamento sotto traccia. ***(1)***	• Messa in opera di canalizzazioni ed impianti a vista. (1) • Intonaci plastici lisci, graffiati o a buccia d'arancio. • Demolizioni per realizzare nuove aperture. • Ampliamento delle aperture esistenti. • Rimozione degli stipiti, architravi, cornici in ardesia o altro materiale lapideo riconoscibile come originale del basamento dell'edificio. • Rimozione e/o sostituzione di intonaco bugnato esteso a fronti del basamento, riconoscibile come elemento caratterizzante del prospetto nella sua configurazione storicamente consolidata. • Messa in opera di rivestimenti murari in pietra locale e non, unificanti le vetrine o estesi a tutta la parte basamentale. • Messa in opera di zoccolatura in pietra ad "opus incertum" • Messa in opera di pensiline di qualsiasi tipo e materiale. • Cancellazione di parti affrescate e/o decorate dai prospetti.
★	• Ripristino del paramento murario esistente o preesistente, se alterato, rilevabile da tracce visibili o da documentazione storica, eseguito a regola d'arte, in termini di tecniche edilizie e materiali.	
★	• Rimozione di rivestimenti in travertino o similari, in mosaico, lamiera preverniciata e tutto ciò che riveste o maschera la parte basamentale	
✳	• Ripristino di aperture preesistenti, se documentate	
✳	• Ripristino del dimensionamento delle aperture preesistenti, se alterato e documentato	
# ✳	• Rimozione di pensiline ed aggetti in genere	
	INFISSI	**INFISSI**
# ✳	• Restauro e/o risanamento dei portoni e portoncini	• Messa in opera di saracinesche metalliche cieche. • Messa in opera di infissi in PVC o in alluminio naturale o anodizzato. • Installazione di vetrine che coprano o mascherino elementi architettonici, stipiti, architravi, cornici, ecc. in materiale lapideo.
# ✳	• Sostituzione dei portoni e portoncini con infissi dello stesso materiale e della stessa conformazione o, se documentato da foto storiche, con disegno originario.	
# ✳	• Restauro delle finestre con o senza inferriata.	
# ✳	• Sostituzione di finestre in legno e/o inferriate con infissi dello stesso materiale, di forma semplice non sporgente dal filo murario o, se documentato da foto storiche, con disegno originario.	
# ✳	• Messa in opera di finestre con inferriata di forma semplice non sporgente dal filo murario.	***(1) fatto salvo il caso in cui la posa in opera a vista sia conseguente ad esplicita prescrizione della Sovrintendenza per i beni ambientali ed architettonici, ovvero a specifica normativa in materia di sicurezza***
★	• Rimozione di pensiline ed aggetti in genere estranei alla partitura architettonica del prospetto	
# ✳	• Messa in opera di cancelli in ferro di forma semplice.	
# ✳	• Rimozione di infissi e vetrine, in alluminio naturale o anodizzato	
# ✳	• Rimozione di saracinesche metalliche cieche	

6.10.3	disposizioni relative ad interventi edilizi di Mo-Ms-Re-Rc-Rs [*se ed in quanto previsti ai precedenti §6.6 -§6.7-§6.9*]	
edif. a1-a2	**interventi AMMESSI o PRESCRITTI (tecniche-materiali)**	**interventi NON AMMESSI (tecniche-materiali)**
contrassegno di cogenza	***ELEVATO***	
	OPERE ESTERNE	**OPERE ESTERNE**
# ✳	• Rimozione degli impianti a vista e loro posizionamento sotto traccia. (1)	• Messa in opera di impianti a vista. (1) • Intonaci plastici lisci, graffiati o a buccia d'arancio. • Demolizioni per realizzare nuove aperture. • Ampliamento o modifiche delle aperture esistenti. • Realizzazione di balconi, pensiline o aggetti in genere, incoerenti con il linguaggio architettonico dell'edificio. ***(1) fatto salvo il caso in cui la posa in opera a vista sia conseguente ad esplicita prescrizione della Sovrintendenza per i beni ambientali ed architettonici, ovvero a specifica normativa in materia di sicurezza***
★	• Ripristino delle decorazioni pittoriche figurative o architettoniche (fasce marcapiano, marcadavanzale, ecc.) se visibili come tracce o documentate da foto d'epoca.	
# ✳	• Rimozione di rivestimenti di qualsiasi tipo e materiale estraneo alla partitura architettonica del prospetto.	
# ✳	• Ripristino di aperture preesistenti, se documentate	
# ✳	• Ripristino del dimensionamento delle aperture preesistenti, se alterato e documentato	
★	• Rimozione di pensiline ed aggetti in genere, estranei alla partitura architettonica del prospetto	
★	• Ripristino e/o restauro degli stipiti, architravi, cornici ed ogni altro elemento architettonico riconoscibile come originale del prospetto dell'edificio	
	INFISSI	**INFISSI**
#	• Rimozione delle finestre in alluminio naturale o anodizzato.	• Messa in opera di infissi in PVC o in alluminio naturale o anodizzato.
contrassegno di cogenza	***CORONAMENTO E TETTO***	
	OPERE ESTERNE	**OPERE ESTERNE**
★	• Riproposizione dell'apparato decorativo con partiture dipinte e dell'eventuale fascia cornicione sottogronda a disegno	• Demolizione senza ripristino del cornicione. • Demolizione parziale del cornicione per nuove aperture. • Ampliamento e/o modifica delle aperture del sottotetto, per creare terrazzi a tasca. • Messa in opera di manto di copertura in fibrocemento, tegole in cemento colorato, materiali plastici, lamiera, ecc. • Installazione di grondaie e pluviali in PVC o materiale plastico. • Installazione di grondaie e pluviali in lamierino zincato. • Installazione di grondaie e pluviali a sezione quadrata.
★	• Ripresa, restauro e/o rifacimento del cornicione in muratura o in sagome prefabbricate purché sia eseguito a regola d'arte, nelle stesse forme, dimensioni e finiture.	
# ✳	• Ripristino di aperture preesistenti, se documentate.	
	• Messa in opera di materiali isolanti con lievi spostamenti dell'estradosso del tetto.	
	• Opere di consolidamento del tetto con strutture metalliche o lignee, senza alterarne la morfologia, la tessitura ed i materiali del manto di copertura.	
★	• Installazione di manto di copertura in ardesia o in tegole alla "marsigliese" o in rame ovvero nel materiale che originariamente costituiva il tetto	
#	• Installazione di grondaie e pluviali in rame a sezione tonda.	
	INFISSI	**INFISSI**
#	• Rimozione delle finestre in alluminio naturale o anodizzato.	• Messa in opera di infissi in PVC o in alluminio naturale o anodizzato.

6.11	Disciplina recupero sottotetti (art. 2 l.r. 24/2001 e s.m.)
	Vedi **§8**

6.12	Disciplina della quantificazione della superficie accessoria (Art. 67, c.1, l.r.16/2008 e s.m.)
	Vedi **§9**

6.13	Disciplina delle pertinenze (staccate dall'edificio principale ai sensi dell'art. 17 l.r. 16/2008 e s.m.
	Vedi **§10**

6.14	Disciplina degli impianti e locali tecnologici negli Ambiti con funzione produttiva (industria, direz. commerc., rimessaggi)
	NO

6.15	Disciplina dei parcheggi privati (art. 19 e art. 13, comma 1, lett. f), della l.r. 16/2008 e s.m.)
	Vedi **§12**

6.16	Incrementi volumetrici per risparmio energetico (art. 67, c.3, l.r. 16/2008 e s.m.)
	NO

7 Disciplina degli interventi edilizi sugli edifici non di pregio e sulle aree edificabili ex DPR 380/01 art.3 e l.r. 16/2008 e s.m.

PER GLI EDIFICI RICADENTI NELLA FASCIA A DEL PIANO DI BACINO STRALCIO AMBITO 18 GHIARARO VALGONO LE LIMITAZIONI DI CUI AGLI ARTT. 15 E 15 BIS DELLA NORMATIVA DI CUI AL DECRETO 4387/2020

Prescrizioni generali valevoli per gli edifici non di pregio.

Tali edifici o parte di edifici costituiscono nella zona A del presente ambito una presenza prevalente sul lato a monte di via G.Daneri e sul lato a ponente di via C.Colombo sono di epoca postbellica, fino agli anni '80, caratterizzati da linguaggio architettonico prevalentemente improntato a riprodurre e a riproporre i caratteri tipologici e compositivi dei prospetti, spesso appesantiti dalla presenza multipla di poggioli. Molto più rara è la presenza di manufatti minori aggregati ad edifici storici di qualità talvolta poco congrua, ovvero di manufatti legittimati attraverso procedure di condono edilizio.

INTERVENTI CONSENTITI

Attività edilizia libera (art. 6, comma 1, D.P.R. 380/2001 e s.m. per le eventuali prescrizioni lett. e-ter): indice di permeabilità min. 70%

Manutenzione ordinaria

Disciplina dei mutamenti di destinazione d'uso senza opere edilizie (di cui all'art. 13bis l.r. 16/2008 e s.m.): non ammesso il cambio di DU dalla categ. f) (parcheggi) verso la categ. a) (residenza)

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

1. **Senza frazionamento/accorpamento delle u.i.: Si**
2. **Con modifiche alle strutture: Si**

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

1. **Con cambio d'uso compatibile: Si nei limiti e con le esclusioni di cui di cui al §5**
2. **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**
2. **Cambio d'uso con opere edilizie: Si nei limiti di cui al §5**
3. **Demolizione e ricostruzione senza incremento volumetrico: SI**
   3.3. Con mantenimento della sagoma in presenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.: **SI**
   3.4. Con modifica della sagoma e del relativo sedime in assenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.: **-**
4. **Ripristino di edifici o parti di essi crollati o demoliti di cui è accertata la preesistente consistenza volumetrica (con i relativi parametri dimensionali): SI**
   4.1 Con mantenimento della sagoma originaria in presenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.: **SI**
   4.2 Senza mantenimento della sagoma in assenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.: **-**

7a 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 (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**

- **Non sono ammessi Ampliamenti altimetrici**
- **Non è ammesso l'ampliamento planimetrico**

7b **AMPLIAMENTI VOLUMETRICI DI EDIFICI ESISTENTI (*la volumetria dell'edificio è determinata ai sensi del REC*) STABILITI DAL PUC IN MISURA SUPERIORE AL 20% NO**

2) **AMPLIAMENTO VOLUMETRICO SENZA DEMOLIZIONE PER RIQUALIFICAZIONE PERTINENZE DI EDIFICI RESIDENZIALI: NO**

3) **AMPLIAMENTO VOLUMETRICO SENZA DEMOLIZIONE PER RIQUALIFICAZIONE EDIFICI NON RESIDENZIALI: NO**

4) **Ricostruzione per riqualificazione di edifici residenziali suscettibili di demolizione come definiti ed individuati all'art. 18 comma 3) delle *Norme generali del PUC* senza incrementi volumetrici (*la volumetria dell'edificio è determinata ai sensi del REC*) alle condizioni che** la SU di ogni unità abitativa non sia inferiore a 60 mq e che nel caso si originino nuove unità abitative, si dovranno reperire i parcheggi pertinenziali aggiuntivi, ai sensi della l.r. 16/08 e s.m.**:**

5.0 Demolizione e costituzione di credito edilizio ai sensi dell'art. 35 delle N.G.: NO

5.1 Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con eguale volumetria (spostamento dell'edificio nel lotto): SI senza dislocazione del sedime rispetto al sedime originario

5.2 Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con incremento volumetrico: NO

5.3 Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire in altro lotto nello stesso Ambito:
a) trasferimento di volumetria demolita nello stesso Ambito urbanistico in altro lotto NO;
b) trasferimento di volumetria da altro Ambito urbanistico: NO

5) **Ricostruzione per riqualificazione di edifici non residenziali suscettibili di demolizione come definiti ed individuati all'art. 18 delle *Norme generali del PUC***

6.1 Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con eguale volumetria (spostamento dell'edificio nel lotto): SI a condizione che la dislocazione del sedime non sia superiore a 10 m rispetto al sedime originario

6.2 Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con incremento volumetrico (spostamento dell'edificio nel lotto): NO

6.3 Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire in altro lotto nello stesso Ambito: NO

6) **Costruzione di nuovi edifici: NO**

7) **Ristrutturazione urbanistica: NO**

le norme del §7 costituiscono superamento delle disposizioni in deroga al PUC di cui agli artt. 1 c.2, 6 e 7 della l.r. 49/2009

7' Disciplina degli interventi edilizi sugli edifici del sub-ambito 1_CE_TS_TU.1

I locali individuati nello stralcio planimetrico (Fig.1) nei tre lotti adiacenti A B e C furono realizzati dal 2005 al 2008 in forza di titoli abilitativi dotati di convenzioni attuative all'interno dell'ex terrapieno ferroviario dismesso svuotato.
Gli interventi edilizi non vennero completati e in particolare quelli dei lotti B e C in oggi sono inutilizzati. Del loro perimetro esterno soltanto il fronte verso l'arenile non ricade nella fascia A del piano di bacino stralcio ambito 18 Ghiararo, con limitazioni indotte al sistema dell'accessibilità.
Complessivamente gli interventi disposti dal PUC comporteranno secondo l'articolazione dei lotti di seguito esposta:

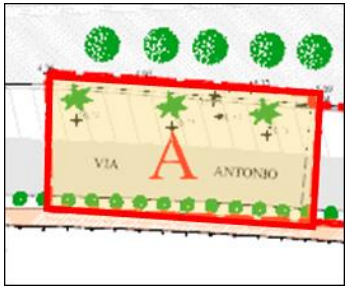
- **Nuove residenze di nuova residenza**
- **il mantenimento di una quota di Superficie commerciale**
- **Il lotto C sarà destinato alla realizzazione di sale pubbliche per mq 744.**

Fig.1 ***Individuazione e localizzazione dei manufatti in tre lotti distinti A-B e C***



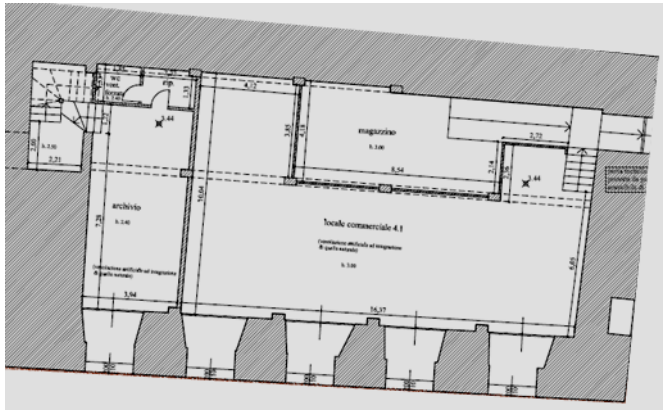
Il completamento delle opere edilizie ed il riuso degli immobili viene disposto, nei limiti delle Destinazioni d'uso di cui al §5, dagli interventi ammissibili, come indicati nelle seguenti schede grafiche articolate per ciascun livello altimetrico.

Lotto A **Interventi edilizi**

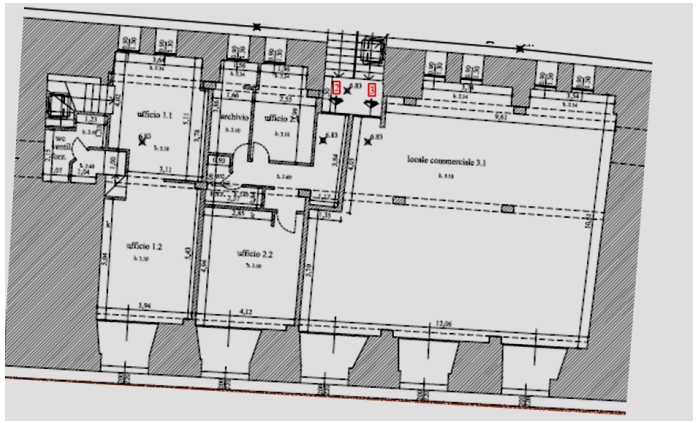


Locali Livello q. 3,45
ristrutturazione con opere senza incrementi volumetrici o superficiari, cambio d'uso da commerciale (lett. d) c.1 art. 13 L.R. 16/2008 e s.m.i) a magazzini (lett. f) c.1 art. 13 L.R. 16/2008 e s.m.i); sistema di accesso immutato

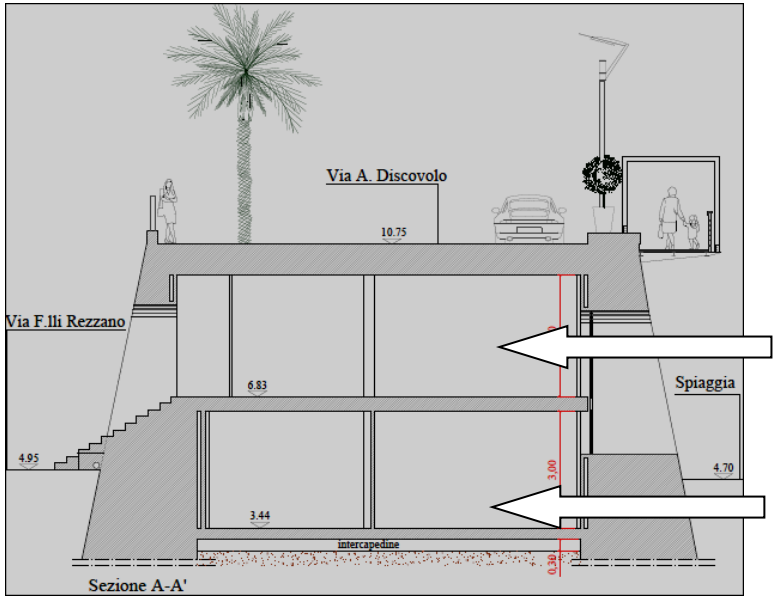
Locali Livello q. 6,83
ristrutturazione con opere senza incrementi volumetrici o superficiari, cambio d'uso da commerciale (lett. d) c.1 art. 13 L.R. 16/2008 e s.m.i) a residenza (lett. a) c.1 art. 13 L.R. 16/2008 e s.m.i); sistema di accesso immutato



pianta q. 3.45



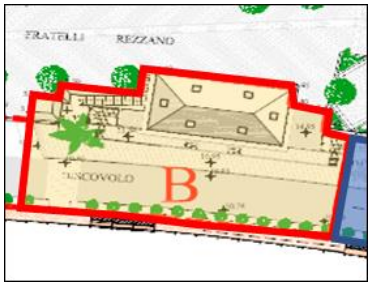
pianta q. 6.83.



Livello 1° q. 6.83

Livello 0° q. 3.45

Lotto B — Interventi edilizi



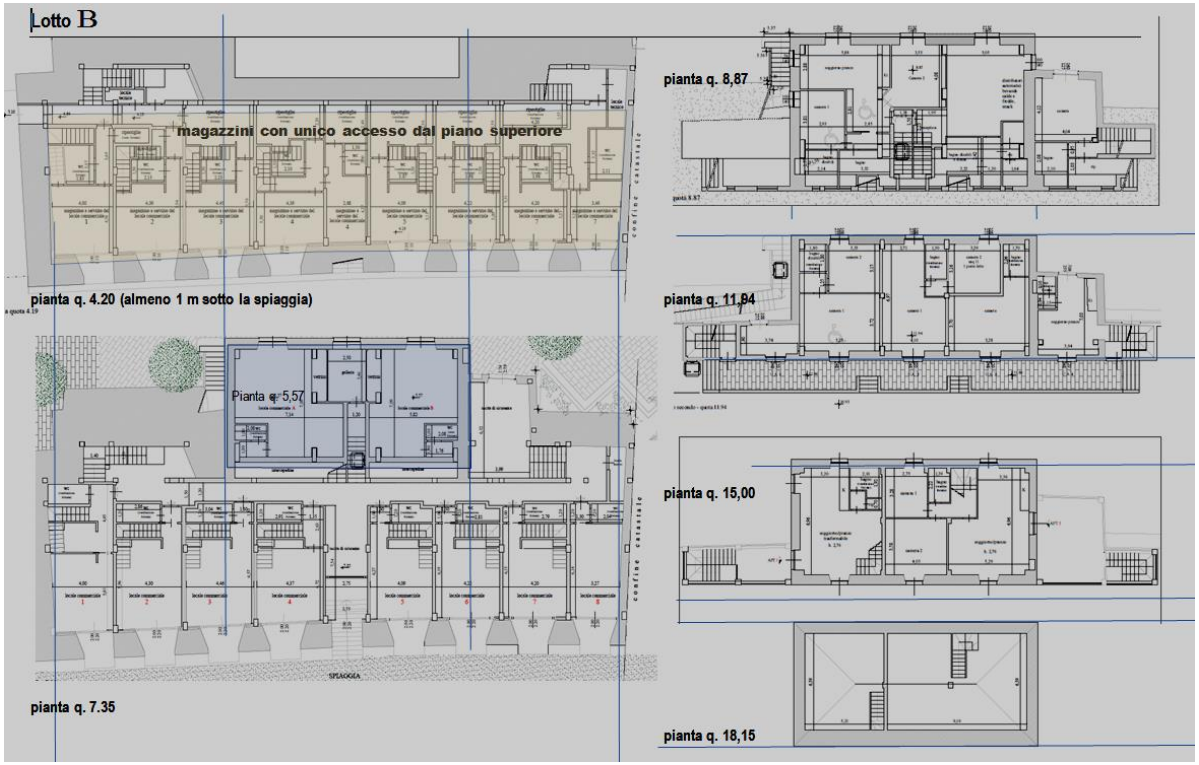
Locali Livello q. 4,19 sistema di accesso immutato
INTERVENTI AMMISSIBILI: ristrutturazione con opere senza incrementi volumetrici o superficiari, CAMBIO D'USO DA COMMERCIALE (lett. d) c.1 art. 13 L.R. 16/2008 e s.m.i) a MAGAZZINI (lett. f) c.1 art. 13 L.R. 16/2008 e s.m.i);

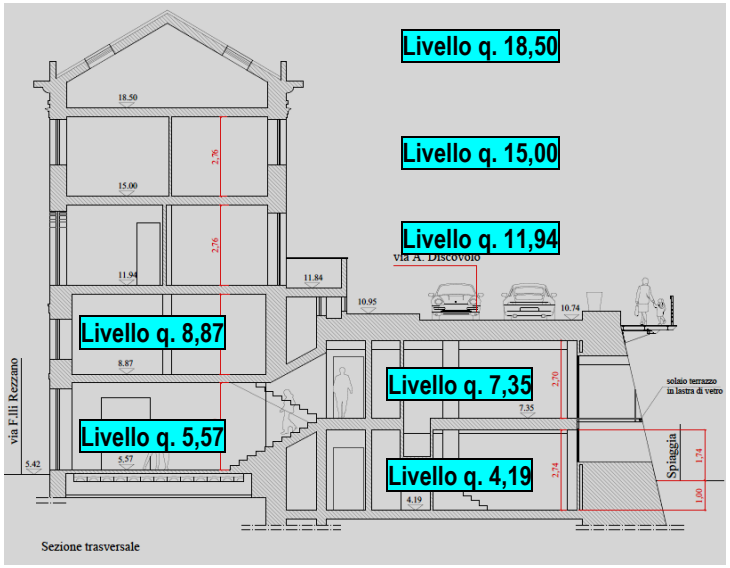
Locali Livello q. 5,57 sistema di accesso immutato
INTERVENTI AMMISSIBILI: manutenzioni - DESTINAZIONI D'USO: commerciale immutata ed accesso da via Rezzano

Locali Livello q. 7,35: sistema di accesso immutato
INTERVENTI AMMISSIBILI: ristrutturazione con opere senza incrementi volumetrici o superficiari, cambio d'uso da COMMERCIALE (lett. d) c.1 art. 13 L.R. 16/2008 e s.m.i) a RESIDENZA (lett. a) c.1 art. 13 L.R. 16/2008 e s.m.i);

Locali Livelli q. 8,87 -11,94 -15,00 sistema di accesso immutato
IINTERVENTI AMMISSIBIL (q. 8,87): NUOVA COSTRUZIONE - (q. 11,94): RISTRUTTURAZIONE CON OPERE senza incrementi volumetrici o superficiari, cambio d'uso da TURISTICO-RICETTIVO (lett. b) c.1 art. 13 L.R. 16/2008 e s.m.i) a RESIDENZA (lett. a) c.1 art. 13 L.R. 16/2008 e s.m.i);
(q. 15,00) RESIDENZA Mantenimento

Locali Livello q. 18,50
INTERVENTI AMMISSIBILI: ristrutturazione con opere: DESTINAZIONI D'USO: Residenza





Lotti A– B	modalità di attuazione

L'attuazione dei due lotti A e B avverrà attraverso titolo edilizio convenzionato e potrà essere unitaria o avvenire con due distinti interventi.
In questo secondo caso il soggetto attuatore, che opererà per primo:

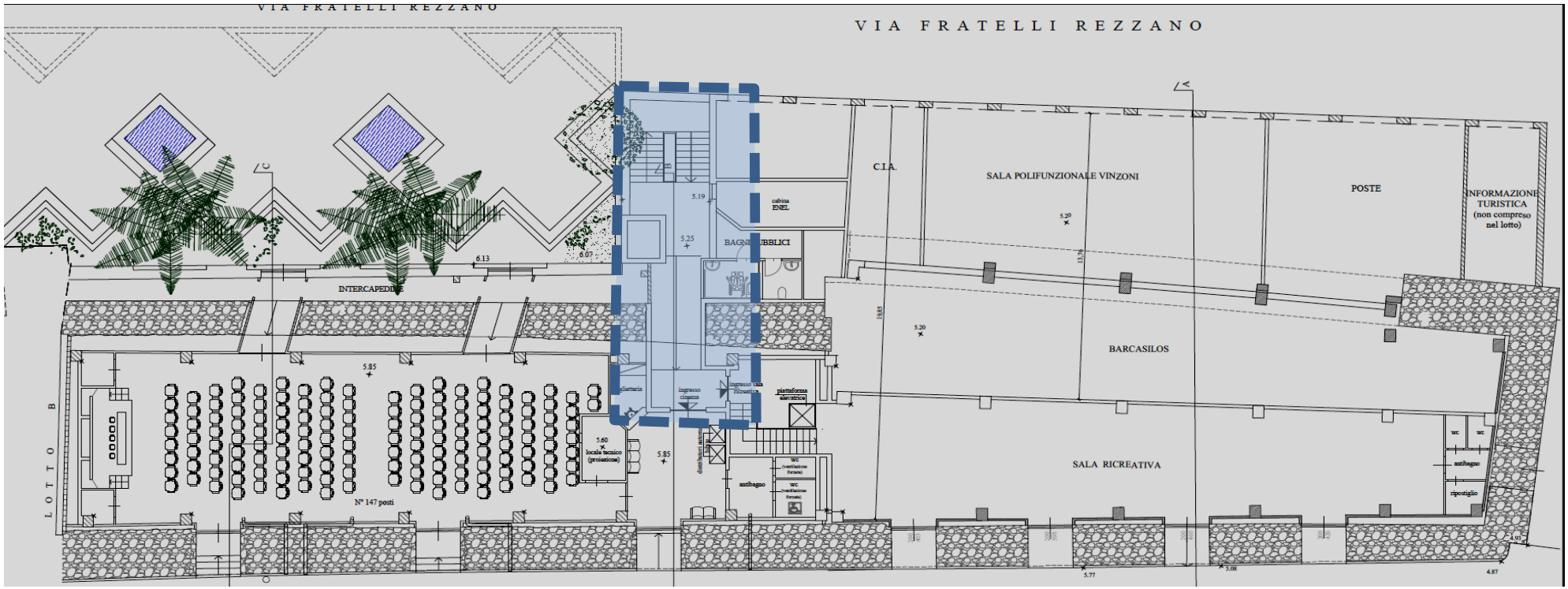
1. propone il progetto complessivo delle opere di sistemazione del lotto di propria pertinenza e delle connesse opere di urbanizzazione primaria, nel rispetto delle norme di attuazione del presente PUC ed in particolare in relazione alla superficie minima degli alloggi, all'assolvimento degli obblighi sui parcheggi pertinenziali;
2. propone contestualmente il progetto esecutivo di tutti gli interventi di interesse pubblico di cui al lotto C necessari per conseguire l'agibilità delle sale pubbliche che dovrà essere accettato e validato dal Comune
3. si impegna nella convenzione attuativa a realizzare gli interventi di cui al precedente punto 2. (meglio indicati alla pagina seguente) necessari per conseguire l'agibilità delle sale pubbliche, prioritariamente e/o contestualmente, agli interventi del lotto di propria pertinenza, secondo fasi concordate con il Comune;
4. si obbliga a realizzare a propria cura e spese gli allacci alle reti di distribuzione dell'energia elettrica, e delle telecomunicazioni, fermo restando che tali opere, ai sensi dell'art. 3, comma 3, della Legge Regionale 7 aprile 1995, n. 25, non sono considerate opere di urbanizzazione ai fini degli scomputi;

I soggetti attuatori dell'altro lotto che eventualmente non prendano parte alla prima istanza di rilascio dei titoli abilitativi per gli interventi previsti nel lotto di propria pertinenza, per poter dare attuazione a tali interventi, dovranno rimborsare al predetto Primo Soggetto Attuatore il relativo costo delle opere di cui ai precedenti punti 3. e 4. in misura proporzionale agli interventi edificatori di competenza, unitamente alla quota parte degli oneri progettuali, amministrativi e finanziari di competenza dell'intervento oggetto del Piano, nonché dei relativi interessi, e, se oggetto di scomputo, versare al Primo Soggetto Attuatore la quota del contributo commisurata ai costi dell'urbanizzazione. Pertanto il rilascio dei titoli abilitativi a soggetti proprietari del secondo lotto di intervento è subordinato alla presentazione al Comune di attestazione, da rilasciarsi dal predetto Primo Soggetto Attuatore, che i soggetti interessati hanno assolto alle loro obbligazioni nei confronti dello stesso Primo Soggetto Attuatore.

Lotto C — **Interventi edilizi**

Locali Livello q. 5,85 **Destinazioni d'uso: servizi pubblici di interesse collettivo**

Opere di completamento delle due sale comunali (per cinema e per attività ricreative), secondo progetto validato dal Comune, atto a conseguire l'agibilità dei locali.
L'opera di maggior rilevanza ai fini del riassetto funzionale è la creazione di un manufatto esterno alla ex sede ferroviaria, da sistemare in posizione baricentrica rispetto ai locali che deve servire e costruito in modo da non avere nessuna apertura su via Fratelli Rezzano.
Si tratta di un corpo scale/ascensore/montacarichi, totalmente impermeabile, cui si potrà accedere soltanto dalla passeggiata Antonio Discovolo, scendendo - da lì - alla quota del costruendo cinema/teatro/sala riunioni, senza nessun conflitto quindi, con il Piano di Bacino.
Morfologicamente per ridurre l'impatto visivo nel contesto del centro storico, tale manufatto, per la quota eccedente l'altezza di massima piena, potrebbe anche essere realizzato in cristallo.



8 Disciplina recupero sottotetti (art. 2 l.r. 24/2001 e s.m.) [non pertinente al sub-ambito 1_CE_TS_TU.1]

PER GLI EDIFICI RICADENTI NELLA FASCIA A DEL PIANO DI BACINO STRALCIO AMBITO 18 GHIARARO VALGONO LE LIMITAZIONI DI CUI AGLI ARTT. 15 E 15 BIS DELLA NORMATIVA DI CUI AL DECRETO 4387/2020 E PREVALGONO SULLE NORME DI SEGUITO ESPOSTE OVE IN CONTRASTO

Individuazione delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali degli edifici e delle coperture ammesse:

- **Edifici di pregio cat.a1) a2) ed edifici non di pregio: in presenza di edifici muniti di apparato decorativo con partiture dipinte con presenza di fascia cornicione sottogronda a disegno non è ammessa alcuna modifica della forma e della quota del cornicione e della gronda.**
- **Edifici di pregio cat.a1) e a2) ed edifici non di pregio: sono ammessi sia abbaini (vedi §8.4) sia finestre raso falda (vedi §8.3)**
- **Edifici di pregio cat. a2):**
  Se l'intervento interessa una singola UMI facente parte di un complesso tipologicamente ascrivibile alla "schiera" o alla "linea derivante da schiera rifusa" non sono ammessi interventi che ne comportino la modifica di pendenza delle falde specialmente se finalizzati a generare la complanarità tra falde in origine poste su quote diverse.
- **Coperture: a due falde o a padiglione con conservazione della pendenza della falda compresa tra 20 e 25 gradi sessagesimali nel caso di copertura in tegole di cotto naturale (marsigliesi, coppi, laterizi speciali), o di 18 - 23 gradi sessagesimali se coperta in lastre di ardesia o altro materiale di qualsiasi tipo.**

8.1 Non è ammessa la creazione di nuove unità immobiliari

8.2 Non sono ammesse modificazioni di alcun tipo della quota di gronda eccedenti i m. 0,25 e della quota di colmo delle coperture eccedenti i m. 0,35.
Ai fini della presente disposizione per quota di gronda deve intendersi la quota determinata dall'incrocio tra il piano corrispondente all'estradosso della falda e il piano determinato dal lato esterno del muro di perimetro del fabbricato.

8.3 Tipologia costruttiva ammessa per le aperture a filo falda: solo finestre tipo "velux" con esclusione di creazione di terrazzi a vasca o pozzetto.
Le aperture da praticarsi nella falda (ivi comprese quelle costituenti base delle sovrastrutture degli eventuali abbaini) non potranno in ogni caso eccedere il rapporto superficiario determinato dalla sommatoria che segue tenendo conto che nel calcolo del rapporto debbono essere già considerate le aperture in falda preesistenti e che si intendono conservare relative a lucernari, finestre in falda, nonché il sedime su falda degli abbaini:

- 1/30 per i primi 9 mq. di superficie della falda
- 1/50 per la superficie di falda compresa tra 9 e 25 mq.
- 1/80 per la superficie di falda eccedente i 25 mq.

8.4 Dimensione degli abbaini:

- Gli abbaini dovranno avere il filo del prospetto arretrato di non meno di m. 2,00 rispetto al filo del perimetro sottostante.
- La copertura dovrà sempre essere a due falde, con linea di colmo posta a quota inferiore a quella del colmo della falda in cui insistono di almeno 50 cm.
- La fronte dell'abbaino non potrà avere larghezza maggiore di m. 1,50.

8.5 Tipologia costruttiva dei terrazzi: non è ammessa la creazione di terrazzi a vasca o pozzetto

8.6 Requisiti di prestazione energetica: valgono le disposizioni di cui all'art. 3 c.2 della l.r. 24/01 (contenimento dei consumi energetici)

8.7 Interventi di recupero di volumi o superfici diversi dai sottotetti: non ammessi

9 Disciplina della quantificazione della superficie accessoria (Art. 67, c.1, l.r.16/2008 e s.m.)

Superficie accessoria realizzabile 40% della SU (superficie utile).

10 Disciplina delle pertinenze (staccate dall'edificio principale ai sensi dell'art. 17 l.r. 16/2008 e s.m.

Non ammesse negli ambiti di conservazione 1_CE_TS

11 Disciplina degli impianti e locali tecnologici negli Ambiti con funzione produttiva (industria, direzionale, commerciale, rimessaggi)

La disciplina degli impianti e dei locali tecnologici non si applica nell'ambito di conservazione 1_CE_TS_TU e nel sub-ambito 1_CE_TS_TU.1

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.), qualora ammissibili ai sensi degli artt. 15 e 15 bis della normativa del P.d.B:

Per gli interventi che comportino:

1) Aumento della superficie utile dell'edificio o delle singole unità immobiliari residenziali: 1 posto auto per ogni 35 mq di incremento di SU e per ogni incremento del numero di unità immobiliari abitative
2) Mutamento di destinazione d'uso degli immobili e/o frazionamento:
   a. per le destinazioni d'uso b) turistico ricettivo: 1 posto auto per ogni incremento di SU che comporti un incremento di 2 posti letto;
   b. per le destinazioni d'uso d) commerciale: 1 posto auto per ogni 35 mq di incremento di SU

Caratteristiche costruttive: preferibilmente parcheggi a raso, con movimenti planoaltimetrici dei suoli che comportino variazioni altimetriche non superiori ad 1 metro, su suolo non impermeabilizzato, con schermature verdi (cespugli) a separare gli stalli, sistemi ombreggianti a pergolato con copertura non impermeabilizzata.

L'eventuale utilizzo di vani ai piani-terreni degli edifici dovrà applicare i seguenti criteri:

a. non alterare la morfologia del prospetto, in termini di modificazione significativa dell'allineamento delle bucature ovvero di ampliamento eccessivo del varco di accesso, specie se affacciato direttamente su viabilità pubblica;
b. in assenza di una tipologia ricorrente nelle altre aperture a piano terra, cui fare riferimento, utilizzare per il serramento di chiusura portelloni lignei pieni a listoni, ovvero metallici tinteggiati in verde scuro o grigio scuro opachi;
c. nel caso l'intervento preveda di ricavare più di due posti auto verificare la possibilità, in rapporto ai problemi strutturali delle murature, di realizzare un unico ingresso evitando la serie di serrande accostate linearmente.

Parcheggi privati non pertinenziali: non ammessi

Per il sub-ambito 1_CE_TS_TU.1 si applicano le disposizioni di cui al §7'

13 Incrementi volumetrici per risparmio energetico (art. 67, c.3, l.r. 16/2008 e s.m.)

Non si applica essendo l'ambito assimilabile a zona A

14 Distanze tra gli edifici (art. 18 l.r. 16/2008 e s.m. e art. 11 R.R. 2/2017)

a. Per gli interventi ammessi di demolizione in cui sia prevista la ricostruzione senza modifica di volumetria e di sagoma nel sedime originario dell'edificio oggetto di demolizione, nei presenti Ambiti di Conservazione 1_CE_TSI, la distanza non può essere inferiore a quella intercorrente tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale

b. Negli interventi di sostituzione edilizia e di ristrutturazione edilizia non ricompresi nei casi di cui alla precedente lettera a) la distanza minima assoluta tra pareti finestrate e pareti di edifici frontistanti, misurata in senso ortogonale alle pareti che si fronteggiano, non può essere inferiore a metri 10. Tale disposizione si applica anche nel caso in cui vi sia una sola parete finestrata degli edifici che si fronteggiano

15 Distanze delle costruzioni dalle strade (art. 12 R.R. 2/2017)

strade (✱)

	localizzazione	tipo	tipo B	tipo C	tipo D	tipo E	tipo F	
		corrispondenti alla definizione di cui all'art. 2 del D.L.G.S. 285/1992						
		auto-strade	strada extraurbana principale	strada extraurbana secondaria	strada urbana di scorrimento	strada urbana di quartiere	locale	vicinale (◈)
DISTANZE MINIME [m]	fuori del centro abitato	60		30			10	5
	all'interno dei nuclei CE_TSI	30	20	10			10 (■)	5 (■)
	all'interno del centro abitato	30	20	10	20	10 (■)	10 (■)	5 (■)

NOTE

(✱) Nel caso in cui sopravvengano Atti di classificazione da parte delle competenti Autorità ai sensi del Codice della Strada e del relativo Regolamento, l'odierna disciplina verrà auto-maticamente integrata e/o sostituita dalle pertinenti previsioni regolamentari.

(◈)strada vicinale= strada di proprietà privata, gravata da uso pubblico, posta al di fuori del centro abitato.

(■)fatte salve eventuali diverse indicazioni e prescrizioni contenute nelle norme di conformità e di congruenza degli ambiti e dei distretti

16 Asservimenti pregressi (art. 71 l.r. 16/2008 e s.m.)

Si applica l'opzione indicata nel comma 2 dell'art. 71 della l.r. 16/2008 e s.m. dato che non vengono attribuite alle aree dell'ambito possibilità di edificabilità maggiori, di quelle esistenti

17 REGOLE PER LA QUALITÀ PROGETTUALE DEGLI INTERVENTI

Con riferimento agli edifici **non classificati di pregio** (categorie indicate al **§6.1**) le seguenti disposizioni hanno valore di cogenza orientativo e non prescrittivo: gli scostamenti da tali disposizioni a carattere orientativo vanno comunque adeguatamente motivati e documentati in sede di relazione paesistica da sottoporre al conforme parere della Commissione locale al paesaggio.

Per il sub-ambito 1_CE_TS_TU.1 si applicano le disposizioni di cui al §7'

17.1 disposizioni relative ad interventi edilizi di Mo-Ms-Re-Rc- [se ed in quanto previsti nelle norme di conformità]

Gli interventi devono comportare l'uso di materiali e di tecnologie appropriate rispetto alle caratteristiche delle preesistenze, assicurando la conservazione di eventuali elementi di decoro architettonico presenti nell'edificio e negli spazi di pertinenza, il cui rilevamento dello stato di fatto è indispensabile corredo della documentazione progettuale. *Qualora in precedenza siano state alterate le caratteristiche formali degli edifici già in caso di interventi di manutenzione straordinaria o di restauro, si dovranno ripristinare le condizioni preesistenti, con particolare riferimento all'eliminazione di corpi aggettanti o aggiunti di carattere precario e con caratteristiche dissimili da quelle dell'edificio originario.*

17.2 disposizioni relative ad interventi di RS e S.e con ampliamenti [*se ed in quanto previsti nelle norme di conformità*]

Gli interventi che prevedono la possibilità di ampliamento volumetrico attraverso gli interventi **RS** e/o **S.E.** [vedi precedente punto **7**] devono rispettare le seguenti condizioni:

1. ogni progetto di intervento deve prevedere l'eliminazione di superfetazioni, parti spurie anche dell'edificio originario o pregresse alterazioni dei caratteri formali originali (es.: manti di coperture con materiali incongrui);
2. Se la ristrutturazione e/o la sostituzione avviene non a livello dell'intero edificio ma di singola UMI si dovrà comunque ottenere complessivamente una semplificazione della morfologia dell'organismo edilizio complessivo con omogeneizzazione del linguaggio architettonico secondo un modello di riferimento, che prioritariamente dovrà tener conto:
   a) degli elementi più significativi dell'edificio esistente, nonché delle regole di impianto in rapporto alla viabilità, al lotto fondiario di pertinenza ed agli altri edifici;
   b) alla possibilità di liberare aree per il potenziamento della viabilità (ove ne sussista la necessità) e per costituire aree pertinenziali ordinate e sistemate con significative parti di suolo non impermeabile e presenza di piantumazioni e o diaframmi vegetali,
3. gli interventi di ampliamento volumetrico siano conformi alle seguenti indicazioni:
   a) gli elaborati di progetto dovranno illustrare lo schema tipologico originario dell'edificio e la presenza di eventuali ampliamenti successivi, dimostrando la congruità del nuovo intervento rispetto a tale analisi, per dare un valore di compiutezza all'operazione di ricomposizione volumetrica;
   b) l'eventuale sopraelevazione dell'edifico e/o dell'UMI, dovrà proporre una configurazione ordinata e compiuta della copertura dell'intero edificio,
   c) sono sempre vietati i corpi appesi ed i volumi aggiunti sui terrazzi e sui balconi
   d) le componenti edilizie-materiche (gronde, materiali di copertura, rapporti pieni/bucature, finitura dei muri esterni, tipologia degli infissi ecc.) devono essere di caratteristiche architettoniche assimililabili a quelle preesistenti nell'edificio principale, cui l'intervento di ampliamento si aggrega.

17.3 disposizioni relative alla sistemazione dei suoli per interventi di demolizione senza ricostruzione *[vedi §7b 5.0]*

Nel caso di demolizione e costituzione di credito edilizio ai sensi dell'art. 35 delle N.G. le aree che vengono liberate da edifici esistenti, qualora non siano utilizzate per la realizzazione di aree a parcheggio e/o di potenziamento delle infrastrutture viarie (vedi art. 35 delle N.G. punto 7) devono essere sistemate a verde con indice di permeabilità dei suoli non inferiore all'50%, applicando le disposizioni di cui al successivo §17.4.

17.4 disposizioni relative ad interventi sul suolo in aree libere da edifici

Le opere di sistemazione e di arredo delle aree libere e di quelle pertinenziali del tessuto edificato (muri di sostegno, recinzioni, pavimentazioni esterne, ecc.) dovranno essere omogenee e congruenti con le preesistenze in una logica unitaria di recupero del contesto edificato e dei suoi rapporti con le caratteristiche morfologico-ambientali dei siti.
Gli interventi ammissibili presuppongono uno studio dettagliato delle caratteristiche preesistenti (vegetazionali e morfologiche) che costituiscono significativa identificazione dei luoghi, alle quali vanno conformati in una logica unitaria di restauro.
In sub-ordine ove non sussistano criteri cui uniformarsi ai sensi del principio generale di cui al punto precedente sono ammessi:

1. manutenzione di muri di sostegno con loro riqualificazione realizzati in pietra o rivestiti in pietra a corsi regolari orizzontali di spessore non inferiore a cm. 8 e stilatura profonda dei giunti, ovvero con intonacature grezza, (vedi §17.5);
2. sistemazioni del terreno asservito con conservazione delle essenze arboree di più rilevante valore ed impianto di essenze arboree locali mantenendo a superficie permeabile almeno il 50% del totale, mentre le parti pavimentate potranno essere realizzate in o in scaglie o lastricato lapidei o acciottolato;
3. realizzazione di serbatoi e cisterne totalmente interrati;
4. introduzione di gazebi, pergolati ed altri elementi di arredo caratterizzati da disegno e tecniche della tradizione locale e materiali naturali quali ferro, legno, pietra, mattoni pieni.

Le pavimentazioni dei vialetti e degli spiazzi devono essere drenanti e realizzate nel rispetto delle preesistenze di pregio, con materiali e tecniche preferibilmente tradizionali, legate all'epoca di primo impianto.

SPAZI DI CONNETTIVO PUBBLICO

Per i percorsi veicolari e pedonali esistenti oltre alle norme di cui alla SCHEDA NORMATIVA DEL SISTEMA DEI SERVIZI E DELLE INFRASTRUTTURE, valgono criteri generali di intervento atti a favorire l'integrazione nel paesaggio, privilegiando il recupero delle soluzioni architettoniche originarie (in specie per le pavimentazioni e per muri di crosa, muri a secco, alberature di pregio).
Laddove possibile si dovranno realizzare pavimentazioni in lastricato di pietra di uso tradizionale, in accoltellato di mattoni misto a cordoli di pietra ed in acciottolato (vedi §17.4).
Laddove possibile le reti elettriche e telefoniche dovranno essere poste in opera completamente interrate; armadi, centraline ed apparecchiature similari dovranno essere localizzate con riguardo all'ambiente circostante, collocate in incasso entro muri preesistenti o in volumi in muratura intonacati, tinteggiati e coperti in ardesia, congrui con l'intorno; le ante degli sportelli dovranno essere realizzati in metallo verniciato.
L'illuminazione pubblica dovrà essere integrata per valorizzare le emergenze architettoniche e caratterizzare gli ambiti di pregio, con l'utilizzo integrato di illuminazione diffusa e di illuminazione puntuale diretta, con attenzione alla fruizione pedonale degli spazi.
In generale i punti luce dovranno essere localizzati in modo da non interferire con la percezione di particolari vedute paesaggistiche, né generare inquinamento luminoso, con criteri di massimo risparmio energetico, utilizzando lampade a ***led.***
Lungo i tratti in cui è possibile, i punti luce dovranno essere a braccio, ancorati agli edifici.

17.5 disposizioni relative ad interventi sul suolo: OPERE DI SISTEMAZIONE e SOSTEGNO DEI TERRENI

Sono ammesse opere di sistemazione superficiale delle aree, consentite per il riassetto delle aree verdi (giardini ed orti) e nei pochi casi di predisposizione del sedime d'area per i nuovi insediamenti per gli interventi di cui ai punti §7.

1. Scavi e reinterri senza manufatti e/o con muri di sostegno di altezza massima di m. 2,50 in variazione rispetto alla situazione esistente evitando la sistemazione a scarpata per altezza superiore a 3 m
2. Le opere di sostegno dovranno di norma essere realizzate con paramento in pietra a vista e stilature profonde dei giunti.
3. Gli interventi di consolidamento puntuale, o nella integrazione o nel parziale rifacimento dei muri, generalmente a secco, dovranno essere eseguiti con una tecnica muraria simile a quella denominata "cuci e scuci".
4. Nuove opere murarie di sostegno: è necessario utilizzare materiali lapidei locali posti in opera con tecniche tradizionali. È' da evitare l'impiego del calcestruzzo di cemento armato a vista, neppure per la realizzazione dei soli cordoli di finitura all'apice dei muri in pietra. Il calcestruzzo di cemento armato può essere impiegato solo come nucleo strutturale di un muro in pietra a vista, debitamente dotato di dreni e di blocchi di protezione sommitali estesi a tutto lo spessore dell'opera.

17.6 disposizioni relative ad interventi sul suolo: VIABILITÀ MINORE

Oltre quanto previsto al §15 delle norme di conformità dell'ambito demaniale costiero **8.CE_TDC** per le percorrenze pubbliche e che attraversano il presente ambito 1_**CE_TS_TU** valgono in genere le seguenti norme:
Negli interventi di manutenzione straordinaria, restauro, riqualificazione ed integrazione della rete stradale comunale (veicolare con traffico limitato ai residenti) e vicinale o privata ed in particolare per i percorsi pedonali, che storicamente ha costituito l'impianto del centro storico e degli accessi al mare, vanno mantenute le caratteristiche peculiari, che vanno ripristinate evitando il più possibile asfalto, cemento, autobloccanti. Si rinvia in proposito alla ***SCHEDA NORMATIVA DEL SISTEMA DEI SERVIZI E DELLE INFRASTRUTTURE.***

17.7 disposizioni relative ad interventi sul suolo: RECINZIONI

Per l'AMBITO sono ammesse recinzioni dei seguenti tipi: siepi, muri di recinzione in pietra vista - solo in caso di intervento di completamento di recinzione già esistente -, e ringhiere di sobria fattura. Valgono le seguenti prescrizioni:

1) siepi in essenze autoctone; rete metallica o similare inserita nella siepe di altezza massima di cm 180;
2) in caso di intervento di completamento di recinzione già esistente: muri dell'altezza massima pari all'esistente, secondo le caratteristiche preesistenti purchè non in cemento armato a vista, (nel qual caso l'intero paramento murario esistente+completamento va rifinito in intonaco fratazzato). Se il muro esistente da completare presenta paramento in pietra a vista il completamento è da realizzare con stilatura profonda dei giunti tra i corsi orizzontali degli elementi lapidei, senza copertina in cemento della sommità;
3) ringhiere tipo "*portofino"* formate da bacchette in ferro verticale ovvero da montanti verticali in barre di ferro a sezione quadrata sormontate da un corrimano a sezione a semicircolare ed una traversa intermedia costituita da un ferro piatto, ovvero ancora da campiture in barre di ferro con diagonali, verniciate in colore verdone o in grigio micalizzato;
4) sono vietate le recinzioni in elementi prefabbricati di cemento a vista ed i muri di cemento se non rivestiti in pietra secondo le modalità sovra-indicate.

17.8 disposizioni relative al verde come elemento strutturante il paesaggio

Ogni progetto di intervento edilizio riguardante almeno una U.M.I. dovrà essere dotato di un progetto relativo al VERDE pertinenziale, redatto da esperto agronomo-naturalista. Tale progetto, a partire dall'analisi dell'assetto dello stato di fatto innanzitutto per le alberature di alto fusto e le essenze pregiate presenti, specie se tipiche della zona, dovrà prevederne il mantenimento ed un consistente miglioramento quantitativo e qualitativo.
Salvo i casi di irrecuperabili di fitopatie e/o condizioni di instabilità con conseguente problemi di pubblica incolumità è fatto divieto dell'abbattimento delle specie arboree non infestanti presenti: il progetto del VERDE dovrà comunque giustificare l'equilibrio della vegetazione e delle sue componenti strutturanti, ricorrendo alla sostituzione e/o integrazione delle alberature abbattute.]
I Parchi, i Giardini configurati o le aree di verde privato di pregio storico-morfologico-paesistico possono essere fatti oggetto di interventi di ripristino a condizione che il progetto sia corredato da specifica consulenza agronomica o naturalistico-paesaggistica.

18 DISCIPLINA GEOLOGICA E MICROZONAZIONE SISMICA

Sono presenti le seguenti classi di suscettività al dissesto:

- Classe 1 2 %
- Classe 2 28 %
- Classe 5 70 %
- **Fascia A di inondabilità si applica l'art. 15 del Piano di Bacino stralcio AMBITO 18 (Ghiararo) Decreto CP La Spezia n. 4387/2020**

La disciplina geologica è regolamentata dalle Norme geologico-tecniche di attuazione del PUC – art. 6

- **Microzona sismica A1 di Zone Stabili con 84% di Zone B1 suscettibili di amplificazioni locali**

18.1	**Non sono presenti edifici esposti a rischio di tipo idrologico o geologico tali da dover essere demoliti e trasferiti**

19 Misure di mitigazione ambientale indicate nel Rapporto ambientale, nell'eventuale Rapporto di Incidenza e derivanti dagli esiti delle pronunce ambientali.

NON SONO PRESENTI NELL'AMBITO AMBIENTI DELLA RETE NATURA LIGURE

Si fa rinvio ad eventuali prescrizioni/disposizioni derivanti dall'esito del Rapporto ambientale della VAS

20 Disciplina per il controllo dell'urbanizzazione in presenza di stabilimenti soggetti alle disposizioni del D.Lgs. 105/2015 (Rischio di incidente rilevante)

NO

21 Modalità di attuazione degli interventi (artt. 48, 49 l.r. 36/1997 e s.m.)

Tipo di Intervento:
1) Titolo abilitativo diretto: SI per tutti gli interventi edilizi previsti ai campi §7a, §6.6 e §6.7.
2) Permesso di costruire convenzionato: previsto per il sub-ambito 1_CE_TS_TU.1

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)

VEDI NORME di cui al §7' relative al sub-ambito 1_CE_TS_TU.1

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)

NO

24 Quota di fabbisogno abitativo di residenza primaria da soddisfare nell'Ambito e la quota di superficie eventualmente da riservare alla realizzazione di ERS

NO

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: ***le rettifiche del perimetro dell'ambito che derivino dalla trasposizione cartografica delle previsioni del PUC alla scala di progetto urbanistico od edilizio.***

2) disciplina urbanistico-edilizia degli interventi ammessi: gli interventi di ricostruzione di cui al §7b.punti 5 e 6 potranno essere traslati all'interno del lotto per motivi di adeguamento ai limiti delle particelle catastali e per migliore coerenza con la morfologia del lotto e dell'accessibilità con discostamenti non superiori a 5 m.

3) caratteristiche tipologico, formali e costruttive: ***L'attribuzione delle categorie degli edifici di pregio è indicata nelle tavole di struttura del PUC con grafia particolare. In sede progettuale degli interventi ammissibili sulla base delle indagini svolte e di ulteriori conoscenze storico-documentali e diagnostiche che devono costituire documentazione tecnica prescrittiva del Titolo Edilizio è possibile cambiare la categoria di appartenenza delle indagini svolte e di ulteriori conoscenze storico-documentali e diagnostiche che devono costituire documentazione tecnica prescrittiva del progetto edilizio e della relativa Relazione paesaggistica, a seguito della conferma dell'Ufficio tecnico comunale.*** (vedi nota al primo capoverso del §6).

4) disciplina geologica (vedi richiamo delle indicazioni di flessibilità contenute nella normativa geologica del PUC)

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: la localizzazione di nuovi servizi potrà mutare in ragione di difficoltà esecutive e per migliorarne l'accessibilità purché se ne mantengano inalterati i dati quantitativi specie in rapporto all'estensione areale; mentre per la tipologia si potranno avere dei mix funzionali tra aree e servizi per ***l'istruzione*** **ed aree ed edifici di** ***interesse comune*** **o aree per** ***la fruizione ludica ricreativa e sportiva*** **a condizione che non si alteri il rapporto tra il fabbisogno complessivo e lo standard realizzato.**

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

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

Ambito 2.1 POGGIO

- **Localizzazione territoriale dell'ambito:**
  ridottissimo nucleo di promontorio sul versante a sud-est del centro di Bonassola, circa a q.70 m servito a mezza costa dalla via Ammiraglio Serra.
- **Superficie territoriale dell'ambito: mq 2.063,00**
- **Stima della densità territoriale dell'ambito esistente al momento dell'adozione del PUC: 0,67** mq/mq [SU/St]
- **Stima della densità fondiaria dell'ambito esistente al momento dell'adozione del PUC: 0,71** mq/mq [SU/Sf]
- **Tipologia dell'ambito ex art.4 R.R.2/2017: 2**

Ambito 2.2 SERRA

- **Localizzazione territoriale dell'ambito:**
  ridotto nucleo di promontorio sul versante a monte del centro di Bonassola, circa a q.80 m volto a sud, servito dalla Via Nuova S.Giorgio.
- **Superficie territoriale dell'ambito: mq 4.962,00**
- **Stima della densità territoriale dell'ambito esistente al momento dell'adozione del PUC: 0,69** mq/mq [SU/St]
- **Stima della densità fondiaria dell'ambito esistente al momento dell'adozione del PUC: 0,72** mq/mq [SU/Sf]
- **Tipologia dell'ambito ex art.4 R.R.2/2017: 2**

Ambito 2.3 COSTELLA

- **Localizzazione territoriale dell'ambito:**
  duplice nucleazione di mezza costa sul versante a monte del centro di Bonassola, circa a q.170 m servito a mezza costa dalla via Nuova S.Giorgio
- **Superficie territoriale dell'ambito: mq 11.014,00**
- **Stima della densità territoriale dell'ambito esistente al momento dell'adozione del PUC: 0,30** mq/mq [SU/St]
- **Stima della densità fondiaria dell'ambito esistente al momento dell'adozione del PUC: 0,30** mq/mq [SU/Sf]
- **Tipologia dell'ambito ex art.4 R.R.2/2017: 2**

Ambito 2.4 SAN GIORGIO

- **Localizzazione territoriale dell'ambito:**
  nucleo di promontorio sul versante a monte del centro di Bonassola, circa a q.270 m volto a sud, servito da monte dalla Strada in località S.Giorgio.
- **Superficie territoriale dell'ambito: mq 17.456,00**
- **Stima della densità territoriale dell'ambito esistente al momento dell'adozione del PUC: 0,16** mq/mq [SU/St]
- **Stima della densità territoriale dell'ambito esistente al momento dell'adozione del PUC: 0,17** mq/mq [SU/Sf]
- **Tipologia dell'ambito ex art.4 R.R.2/2017: 2**

Ambito 2.5 MONTARETTO

- **Localizzazione territoriale dell'ambito:**
  nucleo di promontorio sul versante a monte del centro di Bonassola, circa a q.300 m volto a sud, servito da monte dalla Strada per S.Giorgio.
- **Superficie territoriale dell'ambito: mq 21.339,00**
- **Stima della densità territoriale dell'ambito esistente al momento dell'adozione del PUC: 0,40** mq/mq [SU/St]
- **Stima della densità territoriale dell'ambito esistente al momento dell'adozione del PUC: 0,41** mq/mq [SU/Sf]
- **Tipologia dell'ambito ex art.4 R.R.2/2017: 2**

Z.T.O ex Art. 2 D.M. 2/4/68

A

Ambito 2.6 REGGIMONTI

- **Localizzazione territoriale dell'ambito:**
  nucleo di promontorio in prosecuzione del nucleo di Montaretto sul versante a monte del centro di Bonassola, circa a q.330 m volto a sud, servito dalla Strada per S.Giorgio.
- **Superficie territoriale dell'ambito: mq 24.084,00**
- **Stima della densità territoriale dell'ambito esistente al momento dell'adozione del PUC: 0,24** mq/mq [SU/St]
- **Stima della densità fondiaria dell'ambito esistente al momento dell'adozione del PUC: 0,25** mq/mq [SU/St]
- **Tipologia dell'ambito ex art.4 R.R.2/2017: 2**

Z.T.O ex Art. 2 D.M. 2/4/68

A

finalità generali di PUC per gli ambiti:

Conservare gli ambiti storici minori quale patrimonio e risorsa ambientale e paesaggistica della collettività.

Preservare:

- **i tessuti edilizi nei loro valori tradizionali di organicità, presenti in maniera cospicua negli aggregati di antica formazione nella stratificazione dei caratteri storico-morfologici nonchè i tracciati delle percorrenze che li innervano nel sistema territoriale dell'accessibilità storica;**
- **il restauro degli edifici-emergenze (organismi singolari di grande rilevanza archeologica, storico ed-architettonica religiosi, signorili e civili) per il loro valore storico/archeologico con la conferma del loro ruolo simbolico nell'ambito;**
- **il mantenimento della destinazione residenziale e di quelle, anche se minime, commerciali e artigianali tradizionale nonchè la presenza di attività turistico-ricettive**

La disciplina pertanto viene indirizzata ad evitare qualsiasi tipo di trasformazione degli attuali assetti che non sia volta a migliorare le qualità abitative, interdicendone intensificazioni che produrrebbero insostenibili alterazione del paesaggio ed aggravamenti del carico sui limitatissimi servizi presenti. (parcheggi ecc.).

2 Vincoli e servitù operanti sull'Ambito

ambito 2.1	**POGGIO**	
✖	Vincoli paesaggistici/monumentali/archeologico: BELLEZZA D'INSIEME: ZONA COSTIERA DEI COMUNI DI DEIVA FRAMURA BONASSOLA LEVANTO MONTEROSSO VERNAZZA RIOMAGGIORE LA SPEZIA PORTOVENERE (PARZIALMENTE REVOCATO PER IL COMUNE DI LA SPEZIA DA 070588) VINCOLI ARCHITETTONICI: Casa Medievale	
	Vincolo Archeologico:_NO	
✖	Vincolo idrogeologico: SI al 100%	
	Vincolo per aree percorse da fuoco: NO	
	Vincolo cimiteriale: NO	
	Vincoli imposti dai Piani di Bacino NO	
	SIC/ZPS: NO	
	Rete ecologica: NO	
	Fasce di rispetto degli elettrodotti ai sensi del DPCM 6 luglio 2003: NO	
	Zone di tutela assoluta per la protezione degli acquiferi, ex art. 21 del PTA approvato con DCR n. 32 del 28/3/2016: NO	
ambito 2.2	**SERRA**	
✖	Vincoli paesaggistici/monumentali/archeologico: BELLEZZA D'INSIEME: ZONA COSTIERA DEI COMUNI DI DEIVA FRAMURA BONASSOLA LEVANTO MONTEROSSO VERNAZZA RIOMAGGIORE LA SPEZIA PORTOVENERE (PARZIALMENTE REVOCATO PER IL COMUNE DI LA SPEZIA DA 070588) VINCOLI ARCHITETTONICI: Casa Medievale	
	Vincolo Archeologico:_NO	
✖	Vincolo idrogeologico: SI al 100%	
	Vincolo per aree percorse da fuoco: NO	
	Vincolo cimiteriale: NO	
	Vincoli imposti dai Piani di Bacino NO	
	SIC/ZPS: NO	
	Rete ecologica: NO	
	Fasce di rispetto degli elettrodotti ai sensi del DPCM 6 luglio 2003: NO	
	Zone di tutela assoluta per la protezione degli acquiferi, ex art. 21 del PTA approvato con DCR n. 32 del 28/3/2016: NO	
ambito 2.3	**COSTELLA**	
✖	Vincoli paesaggistici/monumentali/archeologico: BELLEZZA D'INSIEME: ZONA COSTIERA DEI COMUNI DI DEIVA FRAMURA BONASSOLA LEVANTO MONTEROSSO VERNAZZA RIOMAGGIORE LA SPEZIA PORTOVENERE (PARZIALMENTE REVOCATO PER IL COMUNE DI LA SPEZIA DA 070588) VINCOLI ARCHITETTONICI: NO	
	VINCOLO ARCHEOLOGICO: NO	
✖	Vincolo idrogeologico: SI al 100%	
	Vincolo per aree percorse da fuoco: NO	
	Vincolo cimiteriale: NO	
✖	Vincoli imposti dai Piani di Bacino	Aree in classe Pg3B per il 4,5%

	SIC/ZPS: NO
	Rete ecologica: NO
	Fasce di rispetto degli elettrodotti ai sensi del DPCM 6 luglio 2003: NO
	Zone di tutela assoluta per la protezione degli acquiferi, ex art. 21 del PTA approvato con DCR n. 32 del 28/3/2016: NO
ambito 2.4	**SAN GIORGIO**
✖	Vincoli paesaggistici/monumentali/archeologico: BELLEZZA D'INSIEME: ZONA COSTIERA DEI COMUNI DI DEIVA FRAMURA BONASSOLA LEVANTO MONTEROSSO VERNAZZA RIOMAGGIORE LA SPEZIA PORTOVENERE (PARZIALMENTE REVOCATO PER IL COMUNE DI LA SPEZIA DA 070588) VINCOLI ARCHITETTONICI: Torre Arduino
	Vincolo Archeologico: NO
✖	Vincolo idrogeologico: SI al 100%
	Vincolo per aree percorse da fuoco: NO
	Vincolo cimiteriale: NO
	Vincoli imposti dai Piani di Bacino. NO
	SIC/ZPS: NO
	Fasce di rispetto degli elettrodotti ai sensi del DPCM 6 luglio 2003: NO
	Zone di tutela assoluta per la protezione degli acquiferi, ex art. 21 del PTA approvato con DCR n. 32 del 28/3/2016: NO
ambito 2.5	**MONTARETTO**
✖	Vincoli paesaggistici/monumentali/archeologico: BELLEZZA D'INSIEME: ZONA COSTIERA DEI COMUNI DI DEIVA FRAMURA BONASSOLA LEVANTO MONTEROSSO VERNAZZA RIOMAGGIORE LA SPEZIA PORTOVENERE (PARZIALMENTE REVOCATO PER IL COMUNE DI LA SPEZIA DA 070588) VINCOLI ARCHITETTONICI: Oratorio di s. Rocco
	VINCOLO ARCHEOLOGICO: NO
✖	Vincolo idrogeologico: SI al 100%
	Vincolo per aree percorse da fuoco: NO
	Vincolo cimiteriale: NO
✖	Vincoli imposti dai Piani di Bacino | Aree in classe Pg3a per lo 0,1 % e in classe Pg4 per l'11 %
✖	SIC/ZPS: NO
	Rete ecologica: NO
	Fasce di rispetto degli elettrodotti ai sensi del DPCM 6 luglio 2003: NO
	Zone di tutela assoluta per la protezione degli acquiferi, ex art. 21 del PTA approvato con DCR n. 32 del 28/3/2016: NO
ambito 2.6	**REGGIMONTI**
✖	Vincoli paesaggistici/monumentali/archeologico: BELLEZZA D'INSIEME: ZONA COSTIERA DEI COMUNI DI DEIVA FRAMURA BONASSOLA LEVANTO MONTEROSSO VERNAZZA RIOMAGGIORE LA SPEZIA PORTOVENERE (PARZIALMENTE REVOCATO PER IL COMUNE DI LA SPEZIA DA 070588) VINCOLI ARCHITETTONICI: Chiesa di S. Pietro
	Vincolo Archeologico: NO
✖	Vincolo idrogeologico: SI al 100%
	Vincolo per aree percorse da fuoco: NO
✖	Vincolo cimiteriale: SI per il 25%

✖	Vincoli imposti dai Piani di Bacino: NO
	SIC/ZPS: NO
	Rete ecologica: NO
	Fasce di rispetto degli elettrodotti ai sensi del DPCM 6 luglio 2003: NO
	Zone di tutela assoluta per la protezione degli acquiferi, ex art. 21 del PTA approvato con DCR n. 32 del 28/3/2016: NO

3 P.T.C.P

ambito 2.1 **POGGIO**

Ambito territoriale P.T.C.P.: n. 91

Indirizzo generale per l'Assetto Insediativo: **Mantenimento**

Regime normativo P.T.C.P. Assetto Insediativo del Livello locale:

NI-MA **Sup. Terr.= 1.910 mq (pari al 93%)** **ID-MA** **Sup. Terr.= 153 mq (pari al 7%)**

ambito 2.2 **SERRA**

Ambito territoriale P.T.C.P.: n. 91

Indirizzo generale per l'Assetto Insediativo: **Mantenimento**

Regime normativo P.T.C.P. Assetto Insediativo del Livello locale:

IS-MA **Sup. Terr.= 1.258 mq (pari al 25%)** **NI-MA** **Sup. Terr.= 3.704 mq (pari al 75%)**

ambito 2.3 **COSTELLA**

Ambito territoriale P.T.C.P.: n. 91

Indirizzo generale per l'Assetto Insediativo: **Mantenimento**

Regime normativo P.T.C.P. Assetto Insediativo del Livello locale:

IS-MA **Sup. Terr.= 1.901 mq (pari al 10%)** **NI-MA** **Sup. Terr.= 9.922 mq (pari al 90%)**

ambito 2.4 **SAN GIORGIO**

Ambito territoriale P.T.C.P.: n. 91

Indirizzo generale per l'Assetto Insediativo: **Mantenimento**

Regime normativo P.T.C.P. Assetto Insediativo del Livello locale:

IS-MA **Sup. Terr.= 1.562 mq (pari al 9%)** **NI-MA** **Sup. Terr.= 15.893 mq (pari al 91%)**

ambito 2.5 **MONTARETTO**

Ambito territoriale P.T.C.P.: n. 91

Indirizzo generale per l'Assetto Insediativo: **Mantenimento**

Regime normativo P.T.C.P. Assetto Insediativo del Livello locale:

IS-MA **Sup. Terr.= 637 mq (pari al 3%)** **NI-MA** **Sup. Terr.= 20.700 mq (pari al 97%)**

ambito 2.6 **REGGIMONTI**

Ambito territoriale P.T.C.P.: n. 91

Indirizzo generale per l'Assetto Insediativo: **Mantenimento**

Regime normativo P.T.C.P. Assetto Insediativo del Livello locale:

IS-MA **Sup. Terr.= 1.415 mq (pari al 5%)** **NI-CO** **Sup. Terr.= 24.900 mq (pari al 95%)**

4 altri piani territoriali: PTC La Spezia - indirizzi strutturali

Per il territorio interno e collinare, i temi e gli obiettivi proposti dal P.T.C. sono:

- relativamente allo spazio rurale, come prevalentemente caratterizzato dal territorio rurale della produzione agricola, rappresentato da aree destinate o destinabili alle attività agricole, con una densità insediativa relativamente più bassa di quella del territorio periurbano, per il quale il PTC sottolinea le politiche di sviluppo relative alle filiere viticole ed olivicole.
- relativamente all'assetto insediativo, come appartenente agli Insediamenti in ambito rurale caratterizzati da assetti insediativi sparsi nel paesaggio agrario in senso lato, prodotti dalle integrazioni tra elementi infrastrutturali (terrazzamenti, fasce, sentieri), architetture funzionali (abitazioni, manufatti agricoli) ed aspetti vegetazionali (uliveti, vigneti, orti, colture specializzate).
- Gli insediamenti svolgono mera funzione di presidio, con condizioni di accessibilità veicolare limitata ed una più estesa rete di percorsi adatti alle attività agricole. In relazione alla condizione di gerarchia relazionale, il borgo di Bonassola può essere definito come centro secondario nel proprio "Ambito". E', infatti, dotato di almeno una delle caratteristiche indicate dal PTC, è cioè dotato di un notevole numero di manufatti di interesse storico–artistico.

Relativamente alle funzioni turistiche, Bonassola come appartenente all'ambito turistico omogeneo della Riviera/5 Terre, i temi e gli obiettivi proposti dal P.T.C. sono:

- la valorizzazione della fruizione rurale che costituisce una delle caratterizzazioni portanti della fascia collinare e si connette allo sviluppo delle attività ricettive extralberghiere a forte integrazione con la caratterizzazione rurale del paesaggio, l'agriturismo e l'hotel paese.
- il recupero e la valorizzazione del patrimonio di edilizia storica e rurale che rappresenta uno dei fattori di sviluppo ricettivo, ricreativo e di servizio alla fruizione più significativi per il contesto territoriale collinare.
- l'integrazione con il turismo costiero che assume particolare rilievo nei comuni di Levanto e Bonassola per la creazione di un polo di sviluppo turistico diversificato funzionale anche al ruolo di "porta di parco".

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.]						
a) residenza	b) turistico-ricettiva	c) produttiva e direzionale	d) commerciale	e) rurale	f) autorimesse e rimessaggi	g) servizi

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 • civile abitazione • residenze in funzione della conduzione di attività rurali	residenze specialistiche (max 30% nell'UMI)		
	studi ed uffici professionali compatibili con la residenza (max 10% nell'UMI)		
b) TURISTICO-RICETTIVA ALBERGHIERA • locande • alberghi diffusi • condhotel • agriturismo (ai sensi art. 5 L.R.37/2007 e s.m.i)	affittacamere o bed&breakfast (max 20%) nell'UMI	NO residenze turistico-alberghiere	
	c) PRODUTTIVA E DIREZIONALE (max 15%) nell'UMI solo a P.T.- attività artigianali di produzione di beni e servizi		escluse carrozzerie, ed altre lavorazioni che superino le soglie del regolamento sulle attività rumorose
	d) COMMERCIALE (max 15%) nell'UMI solo a P.T.: esercizi di vicinato e pubblici esercizi attività di servizio alla persona ed all'impresa	NO medie Strutture di Vendita	
g) servizi			

6 Disciplina degli edifici di pregio da conservare [rif. Tav. St.1]

N.B.: Il PUC individua gli edifici **Me** *e quelli con vincolo specifico di B.A. ai sensi dell'art.10 D.lgs 42/2004. L'attribuzione delle altre categorie è indicata nelle tavole di struttura del PUC con grafia particolare. In sede progettuale degli interventi ammissibili sulla base delle indagini svolte e di ulteriori conoscenze storico-documentali e diagnostiche che devono costituire documentazione tecnica prescrittiva del progetto edilizio e della relativa Relazione paesaggistica è possibile cambiare la categoria di appartenenza, a seguito della conferma dell'Ufficio tecnico comunale..*

6.1	tipologia EDIFICI	profilo caratterizzante degli edifici distinti per valori testimoniali, per caratteristiche tipologiche e diversa coerenza di linguaggio in:
	Me	(*presenze singolari e caratterizzanti*): **edifici Me** o con vincolo specifico di B.A. ai sensi dell'art.10 Dlgs 42/2004 Torre Ardoino vincolo 07/00209865 nell'ambito **2.4 SAN GIORGIO**  Oratorio di S.Rocco vincolo 07/00208282 nell'ambito **2.5 MONTARETTO**  Chiesa di San.Pietro vincolo 07/00210066 nell'ambito **2.6 REGGIMONTI** 
	cat.a2	(*presenza ricorrente e caratterizzante*) **EDIFICI** già presenti nelle carte vinzoniane ovvero di impianto sette-ottocentesco: • tipologia prevalente: a ***schiera*** o ***in linea*** (anche per rifusione di schiera), di interesse architettonico o morfologico. • tipologia più rara di solito sul perimetro degli ambiti elemento singolo di schiera o edificio a blocco Linguaggio edilizio comune alle due tipologie: "*di intonaco*", spesso con semplici decorazioni architettoniche dipinte.

6.2		modalità di intervento: destinazioni d'uso
	Me	- ***destinazioni d'uso*** per gli edifici classificati **Me** deve essere salvaguardato il carattere di funzione specialistica (religiosa/civile/militare) ovvero di polifunzionalità esistenti
	cat.a2	- ***destinazioni d'uso*** per gli edifici classificati **a2** potranno essere mutate le destinazioni d'uso verso quelle ammissibili al § 5, nei limiti ivi indicati, contestualmente agli interventi ammessi al punto §6.5, a seconda delle opere edilizie consentite e in ragione della presenza dei vincoli ex d.lgs. 22/1/04, n. 42. - Per locali destinati a parcheggio alla data di adozione del PUC in costruzioni e/o fabbricati esistenti di cat. **a2** dove sia prevalente l'uso residenziale non è consentito il cambio D.U. verso la residenza a meno che non sia dimostrata come preesistente tramite documentazione catastale storica ed alla ulteriore condizione che i locali interessati dal cambio e posti a piano terra e non abbiano affaccio ed accessibilità diretta su strade pubbliche. - In tutti casi di passaggio alle D.U. ammissibili al § 5 devono essere assicurati i parcheggi pertinenziali e/o pubblici di norma.

6.3		modalità degli interventi edilizi ex DPR 380/2001 art.3 comma 1
	Me	- per gli edifici classificati **Me** e quelli con vincolo specifico di B.A. ai sensi dell'art.10 Dlgs 42/2004 sono ammissibili gli interventi ex DPR 380/2001 art.3 comma 1 a) "**interventi di manutenzione ordinaria**", b) "**interventi di manutenzione straordinaria**" c) "**interventi di restauro e di risanamento conservativo**" nonché **interventi di conservazione ex art. 29 del d.lgs n.42/2004**

6.4		modalità degli interventi edilizi ex DPR 380/2001 art.3 comma 1
	cat.a2	Per gli edifici classificati **cat. a2** sono ammissibili, secondo l'articolazione dei successivi **§6.6,** gli interventi ex DPR 380/2001 art.3 comma 1: a) "**MO interventi di manutenzione ordinaria**", b) "**MS interventi di manutenzione straordinaria**" c) "**RE** e **RC** i**nterventi di restauro e di risanamento conservativo**" d) "**RS** i**nterventi di ristrutturazione edilizia**" -anche comportanti incrementi volumetrici nei limiti sottoindicati al **§ 6.7**.

6.5		modalità degli interventi edilizi: definizione di U.M.I. (unità minima di intervento)
	cat.a2	• Si definisce come **unità minima di intervento** [**U.M.I.**] corrispondente all'**Unità edilizia utile** per la delimitazione dell'ambito minimo, su cui operare gli interventi di **recupero primario** (riguardanti le parti comuni dell'edificio e comprendenti il consolidamento statico delle strutture portanti comprese le fondazioni, il risanamento delle murature, delle scale, delle coperture e delle parti comuni degli impianti, compresi gli allacciamenti) e gli interventi, ove ammessi, di **RS** (ristrutturazione edilizia), l'edificio isolato ovvero, nel caso di edifici aggregati [cat. **a2**], l'insieme delle parti degli edifici accessibili attraverso un sistema distributivo verticale condominiale. • Nei casi di organismi edilizi frutto di accorpamenti non omogenei, l'estensione dell'intervento può essere ridefinita sulla base del rilievo architettonico. • Quando si operi con recupero primario relativo alle parti comuni, specie in rapporto ai prospetti ed alle coperture dell'edificio, ciascuna unità minima di intervento, come sopra definita, costituisce l'ambito minimo cui devono essere estese le opere, che non possono pertanto essere realizzate solo parzialmente. • In particolare, l'eliminazione di componenti e/o finiture incompatibili ai sensi delle presenti norme (in relazione a coperture, cornici, ringhiere, parapetti, basamenti, scale esterne) e tutto quanto costituisce manutenzione delle parti comuni della copertura e/o dei prospetti corrispondenti all'unità minima di intervento dovrà essere eseguita globalmente (anche a livello di semplice manutenzione). • L'unica eccezione è per gli infissi e per gli stipiti di porte e finestre, per i quali ciascun proprietario può operare la sostituzione, nel rispetto delle presenti normative di qualità progettuale degli interventi [**§ 6.10**] e conseguente obbligo per gli altri proprietari di adeguarsi nelle future operazioni alle scelte fatte nell'ambito dell'**U.M.I**.

6.6	interventi ammissibili per gli edifici esistenti di pregio Cat. a2
Edil. Lib.	**Attività edilizia libera** (art. 6, comma 1, D.P.R. 380/2001 e s.m. per prescrizioni lett. e-ter): **I.P.F. min. 70%** vedi §6.6.1
Mo	**Manutenzione ordinaria:** vedi §6.6.3
DU	**Disciplina dei mutamenti di destinazione d'uso senza opere edilizie (di cui all'art. 13bis l.r. 16/2008 e s.m.): non ammesso il cambio di DU dalla categ. f) (parcheggi) verso la categ. a) (residenza)** vedi §6.6.2 e §6.6.3
Ms	**Manutenzione straordinaria** (art. 3, comma 1, lett. b) D.P.R. 380/2001 e s.m.): 1. Con frazionamento/accorpamento delle u.i.: Si vedi §6.6.2 e §6.6.3 2. Con modifiche alle strutture: Si
RE-RC	**Restauro e risanamento conservativo** (art. 3. Comma 1, lett. c) D.P.R. 380/2001 e s.m.) 1. Con cambio d'uso compatibile: Si nei limiti di cui al §5 vedi §6.6.3 e §6.6.4 2. Con modifiche alle strutture: Si
Rs	**Ristrutturazione edilizia** (art. 3, comma 1, lett. d), D.P.R. 380/2001 e s.m.) nei limiti dei §6.6.4 - §6.6.5 1. Modifiche esterne: Si nei limiti di cui al § 6.6.4 2. Cambio d'uso con opere edilizie: Si nei limiti di cui al §5 e § 6.5 3. Demolizione e ricostruzione dell'intero edificio o di un'intera UMI senza incremento volumetrico solo in presenza di situazioni che motivino tali interventi come disposto dall'art. 18 comma 3) delle Norme generali del PUC: SI 3.1. Con mantenimento della sagoma in presenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.: **Si** 3.2. Con modifica della sagoma e del relativo sedime in assenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.: **-**, 4. Ripristino di edifici o parti di essi crollati o demoliti di cui è accertata la preesistente consistenza volumetrica (con i relativi parametri dimensionali): SI 4.1 Con mantenimento della sagoma originaria in presenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.: **Si** 4.2 Senza mantenimento della sagoma in assenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.: **-**
S.E	**Sostituzione edilizia** (art. 3, comma 1, lett. d), D.P.R. 380/2001 e s.m.): No
	condizioni per l'operatività degli interventi
6.6.1	il rapporto minimo di superficie non impermeabilizzata riguarda le aree esterne pertinenziali nel lotto dell'edificio non interessate da sistemazioni pavimentate/lastricate già preesistenti e coerenti con i caratteri originari dell'ambiente costruito
6.6.2	Nel caso di Interventi di frazionamento contestuali alla **Ms** la **SU** di ogni unità abitativa non può essere inferiore a 60 mq
6.6.3	Gli interventi devono comportare l'uso di materiali e di tecnologie appropriate rispetto alle caratteristiche delle preesistenze, assicurando la conservazione di eventuali elementi di decoro architettonico presenti nell'edificio e negli spazi di pertinenza, il cui rilievo di stato di fatto è vincolante corredo della documentazione progettuale. (vedi §**6.10**)
6.6.4	Gli interventi di **Rc** e **Rs** possono riguardare solo le porzioni di edificio eventualmente già fatte oggetto in passato di alterazioni e/o eventuali parti spurie aggiunte in aggregazione o non coerenti con l'edificio originario. Il progetto deve dar luogo ad una ricomposizione architettonica che riporti l'organismo edilizio ad una riconoscibile identità.
6.6.5	Gli interventi di **Rs**, potranno riguardare l'intero edificio, o, nel caso di edificio comprendente più UMI, almeno una completamente. Valgono le seguenti ulteriori condizioni: • La SU di ogni unità abitativa non può essere inferiore a 60 mq • Gli interventi di ristrutturazione comportanti incrementi di **SU** o frazionamento delle **U.I.** a parità di volume, tali da dare origine a nuove unità abitative, dovranno comportare il reperimento dei parcheggi pertinenziali aggiuntivi, ai sensi della l.r. 16/08 e s.m.

6.7 interventi di incremento volumetrico dell'edificato esistente di pregio: condizioni per l'ammissibilità

AMPLIAMENTO VOLUMETRICO DI EDIFICIO ESISTENTE SENZA DEMOLIZIONE, NON SUPERIORE AL 20% ***(ex art. 14, comma 2bis, l.r. 16/2008 e s.m.)*****.** Sulle volumetrie esistenti, come definite e determinate dal REC, a totale o prevalente destinazione residenziale e/o ricettivo alberghiero, sono ammessi interventi di ampliamento **volumetrico** e/o di cambio d'uso, contestualmente a **RS (**se ammissibili ai sensi ed alle condizioni di cui al **§ 6.6.**), **a livello di edificio o, come può accadere per gli edifici di categ. [a2] a schiera o in linea, per almeno una UMI,** con esclusione delle eventuali parti edilizie ***oggetto di condono edilizio 1985 e 1994*****: limitatamente alle destinazioni d'uso di cui al campo 5 a)** nonché alle destinazioni **b) e d)** solo se già esistenti**,** nel rispetto della normativa antisismica e dei requisiti igienico-sanitari e di rendimento energetico, che siano preordinati a migliorare la funzionalità, la qualità architettonica dell'edificio interessato

Valgono le seguenti condizioni:
In conseguenza dell'incremento volumetrico (che deve essere inferiore al 20%) si dovranno ulteriormente rispettare le seguenti soglie di incremento complessivo ammissibile di SU, da calcolarsi come sommatoria degli incrementi di seguito indicati per soglie progressive di SU fino ad un massimo di 420 mq:

categorie/soglie	***SU esist*** *< 60 mq*	*60 mq <* ***SU esist*** *< 120 mq*	*120 mq <* ***SU esist*** *< 240 mq*	*240 mq <* ***SU esist<*** *420 mq*
Cat. a2 *per UMI*	***incremento SU* max 15 mq**	***incremento SU* max 20%**	***incremento SU* max 10%**	***incremento SU* max 5%**

Per le pertinenze degli edifici di **pregio** sono ammessi esclusivamente **incrementi volumetrici massimi del 6%** contestuali una riqualificazione architettonica

- **Sono ammessi *Ampliamenti altimetrici* con sopraelevazione massima non superiore a 2,0 m.**
- **Non è ammesso l'ampliamento planimetrico**
- **Non è consentito superare l'altezza degli edifici preesistenti limitrofi contigui, computata senza tener conto delle sovrastrutture o di sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture**

Gli interventi di ristrutturazione comportanti incrementi di SU o frazionamento delle u.i., tali da dare origine a nuove unità abitative, dovranno comportare il reperimento dei parcheggi pertinenziali aggiuntivi, ai sensi della l.r. 16/08 e s.m. tenendo conto che la S.U. di ogni unità abitativa non può essere inferiore a 60 mq.

le norme dei §6.7 e §6.8 costituiscono superamento delle disposizioni in deroga al PUC di cui all'art. 1 c.2, 6 e 7 della l.r. 49/2009

6.8 AMPLIAMENTI VOLUMETRICI DI EDIFICI ESISTENTI (la volumetria dell'edificio è determinata ai sensi del REC) STABILITI DAL PUC IN MISURA SUPERIORE AL 20%: NO

6.9.1 Premialità ex art. 29quinquies della LUR: NO

6.9.2 Premialità per interventi di restauro conservativo, ex art. 3, c.1, lett. c), del DPR n. 380/2001 e s.m. - NO

6.10 Regole per la qualità progettuale degli interventi.

Con riferimento alle categorie degli edifici indicate al **§6.1** ed agli interventi di cui al **§6.7** le disposizioni, di seguito indicate in dettaglio, valgono se e in quanto applicabili alle diverse opere rubricate, con un differente valore di cogenza rappresentato dai seguenti simboli affiancati all'elenco degli interventi puntualizzati:

- (★) **valore prescrittivo**
- (#) **valore prescrittivo per interventi estesi all'intero organismo edilizio od una UMI intera**
  (si considerano coinvolti l'intero organismo edilizio o la UMI se gli interventi interessano un'estensione superiore al 20% dei prospetti)
- (✳) **valore orientativo e non prescrittivo per interventi parziali**

Gli scostamenti dalle disposizioni a carattere orientativo vanno comunque adeguatamente motivati e documentati in sede di relazione paesistica da sottoporre al conforme parere della Commissione locale al paesaggio.
In tutti i casi di intervento sugli edifici, il progetto dovrà farsi carico della contestuale riqualificazione e **presidio ambientale** dei fondi pertinenziali, potenziando la presenza di verde, il rapporto **IPF** e la definizione morfologica dei margini e dell'arredo urbano degli spazi di relazione con la viabilità pubblica.

6.10.1 disposizioni relative ad interventi edilizi di Mo-Ms-Re-Rc [*se ed in quanto previsti ai precedenti §6.6 -§6.7-§6.9*]

edifici a2	
	Nel recupero degli edifici esistenti si impieghino forme e materiali tradizionali. ***Qualora in precedenza siano state alterate le caratteristiche formali di primo impianto degli edifici (attraverso la sostituzione dei manti di copertura, l'utilizzo di intonaci sintetici, ecc.), in caso di interventi di manutenzione straordinaria o di restauro si dovranno sempre ripristinare le condizioni originarie, operando in conformità alle indicazioni specificate nel seguito, con riferimento alle categorie degli edifici indicate al §6.1***
★	**MURATURE:** Le murature esistenti che presentano facce in pietra a vista o in malta grossolana e pietra a vista, devono essere preservate mediante pulitura e opportuni trattamenti. Nei casi in cui, pur presentando la muratura un paramento in pietra, si può risalire ad un'originaria finitura in intonaco, è possibile il suo ripristino. Gli stipiti, i davanzali, e gli architravi in pietra vanno mantenuti o sostituiti con altri analoghi per materiali e per dimensioni.
★	**INTONACI:** Gli intonaci di facciata saranno a calce ovvero a base di malta cementizia e finiti in arenino alla genovese frattazzato. Le eventuali zoccolature potranno essere realizzate in lastre, regolari di ardesia o in materiale lapideo locale, alte al massimo 80 centimetri, finite ad intonaco con semplice colorazione diversa da quella soprastante o ad intonaco di cemento strollato.
#	**TINTEGGIATURE** Nelle tinteggiature è reputata comunque necessaria una campionatura di colori da presentare al Comune, che potrà avvalersi del parere della Commissione al paesaggio.Le tinteggiature dovranno essere eseguite preferibilmente a calce, con pitture inorganiche ai silicati di potassio, con tonalità appartenenti al repertorio tradizionale. Le tinte da applicare dovranno, per quanto possibile far riferimento alle tracce cromatiche ancora reperibili sulle facciate. Nei casi di decorazioni dipinte si deve procedere ad un loro ripristino senza semplificarne le forme o alterarne le tonalità. Le facciate nord rivestite a lastre di ardesia, secondo la tradizione, devono essere mantenute o, in caso di necessità, finite ad intonaco.
# ✳	**APERTURE** E' da ricercare una composizione delle facciate che ripristini il più possibile i rapporti originari tra i pieni e le bucature che saranno comunque di dimensioni ridotte, quadrate o rettangolari nel senso dell'altezza ed il più possibile ricorrenti. Gli infissi dovranno riprendere quelli di disegno tradizionale (finestre bianche con una o due traverse con non più di due ante, portoncini smaltati in verde o marrone scuro, persiane alla genovese tinteggiate in verde) con eventuali scuri interni.
★	**ELIMINAZIONE DEI CORPI AGGETTANTI E/O AGGIUNTI** I corpi aggettanti (superfetazioni) ed i corpi aggiunti a carattere precario e con caratteristiche dissimili da quelle dell'edificio originario vanno eliminati, ovvero integrati nel corpo di fabbrica principale attraverso un intervento di ricomposizione che riguardi l'intero edificio o **UMI**
★	**COPERTURE:** Sono da mantenere a CAPANNA o a PADIGLIONE, in tegole di laterizio, con falde ove possibile simmetriche e concorrenti sullo stesso colmo, sporto di gronda non superiore a cm 40 salvo preesistenti configurazioni di maggiori dimensioni da confermare. Il raccordo alla radice del tetto dovrà conservare le cornici e gli elementi architettonici nella loro conformazione originaria.
★	**ELEMENTI ACCESSORI :** Le gronde ed i pluviali devono essere eseguiti in metallo (rame o lamiera zincata) esclusivamente a sezione circolare. I comignoli saranno realizzati secondo i modelli tradizionali locali, con sezione quadrata in laterizio intonacato e parte di copertura in ardesia. Sulle coperture in tegole alla marsigliese è consentita l'installazione di camini prefabbricati in cotto a sezione circolare e di camini in cemento.
✳	Le canne fumarie non devono essere visibili sui prospetti ma incassate nella muratura, ad eccezione dei casi in cui ci si trovi in presenza di oggettive esigenze formali o tecnologiche nel qual caso possono essere ospitate in appositi cassonetti in muratura. Sono vietate le canne in metallo od altri materiali riflettenti.

6.10.2	disposizioni relative ad interventi edilizi di Mo-Ms-Re-Rc-Rs [*se ed in quanto previsti ai precedenti §6.6 -§6.7-§6.9*]	
edif. a2	**interventi AMMESSI o PRESCRITTI (tecniche-materiali)**	**interventi NON AMMESSI (tecniche-materiali)**
contrassegno di cogenza	***BASAMENTO***	
	OPERE ESTERNE	**OPERE ESTERNE**
# ✳	• Rimozione degli impianti a vista e loro posizionamento sotto-traccia. ***(1)***	• Messa in opera di canalizzazioni ed impianti a vista. (1) • Intonaci plastici lisci, graffiati o a buccia d'arancio. • Demolizioni per realizzare nuove aperture. • Ampliamento delle aperture esistenti. • Rimozione degli stipiti, architravi, cornici in ardesia o altro materiale lapideo riconoscibile come originale del basamento dell'edificio. • Rimozione e/o sostituzione di intonaco bugnato esteso a fronti del basamento, riconoscibile come elemento caratterizzante del prospetto nella sua configurazione storicamente consolidata. • Messa in opera di rivestimenti murari in pietra locale e non, unificanti le vetrine o estesi a tutta la parte basamentale. • Messa in opera di zoccolatura in pietra ad "opus incertum" • Messa in opera di pensiline di qualsiasi tipo e materiale. • Cancellazione di parti affrescate e/o decorate dai prospetti.
★	• Ripristino del paramento murario esistente o preesistente, se alterato, rilevabile da tracce visibili o da documentazione storica, eseguito a regola d'arte, in termini di tecniche edilizie e materiali.	
★	• Rimozione di rivestimenti in travertino o similari, in mosaico, lamiera pre-verniciata e tutto ciò che riveste o maschera la parte basamentale	
✳	• Ripristino di aperture preesistenti, se documentate	
✳	• Ripristino del dimensionamento delle aperture preesistenti, se alterato e documentato	
# ✳	• Rimozione di pensiline ed aggetti in genere	
	INFISSI	**INFISSI**
# ✳	• Restauro e/o risanamento dei portoni e portoncini	• Messa in opera di saracinesche metalliche cieche. • Messa in opera di infissi in PVC o in alluminio naturale o anodizzato. • Installazione di vetrine che coprano o mascherino elementi architettonici, stipiti, architravi, cornici, ecc. in materiale lapideo.
# ✳	• Sostituzione dei portoni e portoncini con infissi dello stesso materiale e della stessa conformazione o, se documentato da foto storiche, con disegno originario.	
# ✳	• Restauro delle finestre con o senza inferriata.	
# ✳	• Sostituzione di finestre in legno e/o inferriate con infissi dello stesso materiale, di forma semplice non sporgente dal filo murario o, se documentato da foto storiche, con disegno originario.	
# ✳	• Messa in opera di finestre con inferriata di forma semplice non sporgente dal filo murario.	***(1) fatto salvo il caso in cui la posa in opera a vista sia conseguente ad esplicita prescrizione della Sovrintendenza per i beni ambientali ed architettonici, ovvero a specifica normativa in materia di sicurezza***
★	• Rimozione di pensiline ed aggetti in genere estranei alla partitura architettonica del prospetto	
# ✳	• Messa in opera di cancelli in ferro di forma semplice.	
# ✳	• Rimozione di infissi e vetrine, in alluminio naturale o anodizzato	
# ✳	• Rimozione di saracinesche metalliche cieche	

6.10.3	disposizioni relative ad interventi edilizi di Mo-Ms-Re-Rc-Rs [*se ed in quanto previsti ai precedenti §6.6 -§6.7-§6.9*]	
edif. a1-a2	interventi AMMESSI o PRESCRITTI (tecniche-materiali)	interventi NON AMMESSI (tecniche-materiali)
contrassegno di cogenza	***ELEVATO***	
	OPERE ESTERNE	**OPERE ESTERNE**
# ✳	• Rimozione degli impianti a vista e loro posizionamento sotto-traccia. (1)	• Messa in opera di impianti a vista. (1) • Intonaci plastici lisci, graffiati o a buccia d'arancio. • Demolizioni per realizzare nuove aperture. • Ampliamento o modifiche delle aperture esistenti. • Realizzazione di balconi, pensiline o aggetti in genere, incoerenti con il linguaggio architettonico dell'edificio. ***(1) fatto salvo il caso in cui la posa in opera a vista sia conseguente ad esplicita prescrizione della Sovrintendenza per i beni ambientali ed architettonici, ovvero a specifica normativa in materia di sicurezza***
★	• Ripristino delle decorazioni pittoriche figurative o architettoniche (fasce marcapiano, marcadavanzale, ecc.) se visibili come tracce o documentate da foto d'epoca.	
# ✳	• Rimozione di rivestimenti di qualsiasi tipo e materiale estraneo alla partitura architettonica del prospetto.	
# ✳	• Ripristino di aperture preesistenti, se documentate	
# ✳	• Ripristino del dimensionamento delle aperture preesistenti, se alterato e documentato	
★	• Rimozione di pensiline ed aggetti in genere, estranei alla partitura architettonica del prospetto	
★	• Ripristino e/o restauro degli stipiti, architravi, cornici ed ogni altro elemento architettonico riconoscibile come originale del prospetto dell'edificio	
	INFISSI	**INFISSI**
#	• Rimozione delle finestre in alluminio naturale o anodizzato.	• Messa in opera di infissi in PVC o in alluminio naturale o anodizzato.
contrassegno di cogenza	***CORONAMENTO E TETTO***	
	OPERE ESTERNE	**OPERE ESTERNE**
★	• Riproposizione dell'apparato decorativo con partiture dipinte e dell'eventuale fascia cornicione sottogronda a disegno	• Demolizione senza ripristino del cornicione. • Demolizione parziale del cornicione per nuove aperture. • Ampliamento e/o modifica delle aperture del sottotetto, per creare terrazzi a tasca. • Messa in opera di manto di copertura in fibrocemento, tegole in cemento colorato, materiali plastici, lamiera, ecc. • Installazione di grondaie e pluviali in PVC o materiale plastico. • Installazione di grondaie e pluviali in lamierino zincato. • Installazione di grondaie e pluviali a sezione quadrata.
★	• Ripresa, restauro e/o rifacimento del cornicione in muratura o in sagome prefabbricate purché sia eseguito a regola d'arte, nelle stesse forme, dimensioni e finiture.	
# ✳	• Ripristino di aperture preesistenti, se documentate.	
	• Messa in opera di materiali isolanti con lievi spostamenti dell'estradosso del tetto.	
	• Opere di consolidamento del tetto con strutture metalliche o lignee, senza alterarne la morfologia, la tessitura ed i materiali del manto di copertura.	
★	• Installazione di manto di copertura in ardesia o in tegole alla "marsigliese" o in rame ovvero nel materiale che originariamente costituiva il tetto	
#	• Installazione di grondaie e pluviali in rame a sezione tonda.	
	INFISSI	**INFISSI**
#	• Rimozione delle finestre in alluminio naturale o anodizzato.	• Messa in opera di infissi in PVC o in alluminio naturale o anodizzato.

6.10.4	**disposizioni relative ad interventi di RS con ampliamenti [*se ed in quanto previsti ai precedenti §6.6 -§6.7-§6.9*]**
★	Gli interventi che prevedono la possibilità di ampliamento volumetrico **per gli edifici di categ.a2** attraverso la ricomposizione volumetrica di cui agli interventi **RS** [vedi precedente **6.7**] devono essere conformi alle seguenti condizioni: **1.** nei fabbricati a schiera edilizia o a schiera rifusa, dovrà essere mantenuta la leggibilità di ogni singolo elemento, conservando le differenze nei livelli di orizzontamento delle aperture e la ripresa delle eventuali partiture coloristiche e decorative. **2.** gli interventi di ampliamento volumetrico siano conformi alle seguenti indicazioni: a. sopraelevazione della/e unità edilizia/e, con riproposizione dell'originario sistema di copertura, fermo restando l'obbligo di mantenere una distanza non superiore a cm 70 tra l'intradosso superiore del più elevato ordine di bucature del prospetto e la linea di intersezione del piano del prospetto stesso con la copertura del tetto. b. l'integrazione volumetrica inerente un corpo di fabbrica già esistente richiede la conservazione dell'eventuale dislivello tra il corpo aggiunto e quello principale, ottenuto con una minore altezza del corpo aggiunto ovvero con la sua copertura a terrazzo. In generale la ricomposizione con sostituzioni ed ampliamenti deve poter costituire aree pertinenziali ordinate e sistemate con significative parti di suolo non impermeabile e presenza di piantumazioni e o diaframmi vegetali, nell'obiettivo di attenuare impatti visivi ed ambientali.
6.10.5	**disposizioni relative ad interventi di RS con ampliamenti in rapporto con il contesto**
★	Gli interventi di recupero riferibili alle ristrutturazioni edilizie dovranno non solo ricercare sempre la riqualificazione e la valorizzazione degli edifici esistenti, ma dovranno essere anche verificati in rapporto alla validità delle relazioni ambientali, che si vengono a modificare con il contesto. Ogni progetto dovrà farsi carico di definire le sistemazioni esterne degli spazi liberi e gli elementi di arredo urbano (pavimentazioni esterne, recinzioni) da prevedersi omogenei e congruenti con le preesistenze tradizionali in una logica unitaria di recupero del contesto edificato e dei suoi rapporti con le caratteristiche morfologico-ambientali dei siti che ne costituiscono riferimento visivo, esaltandone gli aspetti di pregio e mitigando le parti non coerenti. Il progetto delle opere dovrà dunque: **1)** enunciare la categoria/tipologia dell'edificio ed i criteri metodologici adottati; **2)** verificare la validità delle conseguenti soluzioni architettoniche con documentazione fotografica e disegni particolareggiati di confronto (esistente/progetto) estesi agli isolati contermini e frontistanti. Nell'enunciazione dei CRITERI PROGETTUALI -che costituisce documentazione tecnica prescrittiva - si devono pertanto esplicitare e valutare gli interventi proposti sotto il profilo dei caratteri linguistici e tipologici assunti come riferimento, nel rispetto delle norme di qualità progettuale degli interventi della presente scheda d'ambito.

6.11 Disciplina recupero sottotetti (art. 2 l.r. 24/2001 e s.m.) Vedi **§8**

6.12 Disciplina della quantificazione della superficie accessoria (Art. 67, c.1, l.r.16/2008 e s.m.) Vedi **§9**

6.13 Disciplina delle pertinenze (staccate dall'edificio principale ai sensi dell'art. 17 l.r. 16/2008 e s.m. Vedi **§10**

6.14 Disciplina degli impianti e locali tecnologici negli Ambiti con funzione produttiva (industria, direz. commerc., rimessaggi)

NO

6.15 Disciplina dei parcheggi privati (art. 19 e art. 13, comma 1, lett. f), della l.r. 16/2008 e s.m.) Vedi **§12**

6.16 Incrementi volumetrici per risparmio energetico (art. 67, c.3, l.r. 16/2008 e s.m.)

NO

7 Disciplina degli interventi edilizi sugli edifici non di pregio e sulle aree edificabili ex DPR 380/01 art.3 e l.r. 16/2008 e s.m.

Prescrizioni generali valevoli per gli edifici non di pregio.

Tali edifici o parte di edifici costituiscono nella zona A dei centri storici minori una presenza minoritaria: sono spesso di epoca postbellica, fino agli anni '80, caratterizzati da linguaggio architettonico di intonaco, prevalentemente improntato a riprodurre e a riproporre i caratteri tipologici e compositivi della morfologia dei prospetti, rispetto ai quali le tecnologie edilizie ed i materiali attuali comportano sensibili incongruenze ed appesantimenti.
Molto più rara è la presenza di manufatti minori aggregati ad edifici storici di qualità talvolta poco congrua, ovvero di manufatti legittimati attraverso procedure di condono edilizio.

INTERVENTI CONSENTITI

Attività edilizia libera (art. 6, comma 1, D.P.R. 380/2001 e s.m. per le eventuali prescrizioni lett. e-ter): indice di permeabilità min. 70%

Manutenzione ordinaria

Disciplina dei mutamenti di destinazione d'uso senza opere edilizie (di cui all'art. 13bis l.r. 16/2008 e s.m.): non ammesso il cambio di DU dalla categ. f) (parcheggi) verso la categ. a) (residenza)

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

1. **Senza frazionamento/accorpamento delle u.i.: Si**
2. **Con modifiche alle strutture: Si**

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

1. **Con cambio d'uso compatibile: Si nei limiti di cui al §5**
2. **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**
2. **Cambio d'uso con opere edilizie: Si nei limiti di cui al §5**
3. **Demolizione e ricostruzione senza incremento volumetrico: SI**
   3.3. Con mantenimento della sagoma in presenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.: **SI**
   3.4. Con modifica della sagoma e del relativo sedime in assenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.: **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): SI**
   4.1 Con mantenimento della sagoma originaria in presenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.: **SI**
   4.2 Senza mantenimento della sagoma in assenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.: **NO**

Condizioni di operatività:
- La SU. di ogni unità abitativa non può essere inferiore a 60 mq controllare
- Nel caso di incremento del numero di unità abitative si dovrà garantire il recupero proporzionale di parcheggi di pertinenza

7a 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 (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.). Sulle volumetrie esistenti, come definite dal REC, a totale o prevalente destinazione residenziale, sono ammessi interventi di ampliamento o di cambio d'uso, nel rispetto della normativa antisismica e dei requisiti igienico-sanitari e di rendimento energetico, che siano preordinati a migliorare la funzionalità, la qualità architettonica dell'edificio interessato**

- **Si applica contestualmente a RS o S.e. a livello di edificio o, nel caso di edificio in linea, per almeno una UMI, con esclusione dei manufatti singoli oggetto di condono edilizio 1985 e 1994: limitatamente alle destinazioni d'uso di cui al campo 5: a) nonché alle destinazioni b) e d) solo se già esistenti.**

Valgono le seguenti condizioni:
L'incremento volumetrico (che deve essere inferiore al 20%) non dovrà comportare il superamento delle seguenti soglie ammissibili di incremento complessivo di SU, da calcolarsi come sommatoria degli incrementi di seguito indicati per soglie progressive di SU fino ad un massimo di 420 mq:

SU esist *< 60 mq*	*60 mq <* ***SU esist*** *< 120 mq*	*120 mq <* ***SU esist*** *< 240 mq*	*240 mq <* ***SU esist<*** *420 mq*	***SU esist>****420 mq*
max 15 mq	***incremento SU* max 20%**	***incremento SU* max 10%**	***incremento SU* max 5%**	***incremento SU* max 2,5%**
Nel caso di intervento di **RS** con contestuale cambio di D.U. verso strutture ricettive, ovvero per edifici che abbiano già DU turistico ricettiva, con **obbligo decennale di mantenimento della nuova D.U.**				***incremento SU* max 25%**
Gli interventi di ristrutturazione comportanti incrementi di SU o frazionamento delle u.i., tali da dare origine a nuove unità abitative, dovranno comportare il reperimento dei parcheggi pertinenziali aggiuntivi, ai sensi della l.r. 16/08 e s.m. tenendo conto che la S.U. di ogni unità abitativa non può essere inferiore a 60 mq.				

- **Sono ammessi Ampliamenti altimetrici con sopraelevazione massima non superiore a 2,0 m.**
- **È ammesso l'ampliamento planimetrico**

7b AMPLIAMENTI VOLUMETRICI DI EDIFICI ESISTENTI (*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 DI EDIFICIO ESISTENTE RESIDENZIALE (la volumetria dell'edificio è determinata ai sensi del REC) PER RIQUALIFICAZIONE SENZA DEMOLIZIONE IN MISURA SUPERIORE AL 20%: NO**

3) **AMPLIAMENTO VOLUMETRICO SENZA DEMOLIZIONE PER RIQUALIFICAZIONE PERTINENZE DI EDIFICI RESIDENZIALI: SI: incrementi volumetrici massimi del 6% contestuali alla riqualificazione architettonica dei manufatti (vedi §17)**

4) **AMPLIAMENTO VOLUMETRICO SENZA DEMOLIZIONE PER RIQUALIFICAZIONE EDIFICI NON RESIDENZIALI: 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:

ambito	ambito 2.1	ambito 2.2	ambito 2.3	ambito 2.4	ambito 2.5	ambito 2.6
DENSITÀ FONDIARIA MASSIMA	50% di 0,67 mq/mq pari 0,33 mq/mq	50% di 0,69 mq/mq pari 0,34 mq/mq	50% di 0,30 mq/mq pari 0,15 mq/mq	50% di 0,16 mq/mq pari 0,08 mq/mq	50% di 0,40 mq/mq pari 0,20 mq/mq	50% di 0,24 mq/mq pari 0,12 mq/mq

- **Condizioni di operatività:**
  - **La SU. di ogni unità abitativa non può essere inferiore a 60 mq**
  - **Nel caso di incremento del numero di unità abitative si dovrà garantire il recupero proporzionale di parcheggi di pertinenza**

5) **Ricostruzione per riqualificazione di edifici residenziali suscettibili di demolizione come definiti ed individuati all'art. 18 comma 3) delle *Norme generali del PUC* senza incrementi volumetrici (*la volumetria dell'edificio è determinata ai sensi del REC*) alle condizioni che** la SU di ogni unità abitativa non sia inferiore a 60 mq e che nel caso si originino nuove unità abitative, si dovranno reperire i parcheggi pertinenziali aggiuntivi, ai sensi della l.r. 16/08 e s.m.**:**

5.0 Demolizione e costituzione di credito edilizio ai sensi dell'art. 35 delle N.G.: NO

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

5.2 Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con incremento volumetrico max del 20% di cui proprio: 20%

5.3 Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire in altro lotto nello stesso Ambito: SI
a) trasferimento di volumetria demolita nello stesso Ambito urbanistico in altro lotto con incremento max 20% di cui:-proprio 20%;
b) trasferimento di volumetria da altro Ambito urbanistico: NO

6) **Ricostruzione per riqualificazione di edifici non residenziali suscettibili di demolizione: potrà essere assentita:**

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

6.2 Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con incremento volumetrico (spostamento dell'edificio nel lotto): NO

6.3 Ricostruzione dell'edificio esistente da demolire in altro lotto nello stesso Ambito: SI

7) **Costruzione di nuovi edifici: NO**

8) **Ristrutturazione urbanistica: NO**

le norme del §7 costituiscono superamento delle disposizioni in deroga al PUC di cui agli artt. 1 c.2, 6 e 7 della l.r. 49/2009

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 di pregio cat.a2) ed edifici non di pregio: in presenza di edifici muniti di apparato decorativo con partiture dipinte con presenza di fascia cornicione sottogronda a disegno non è ammessa alcuna modifica della forma e della quota del cornicione e della gronda.

- Edifici di pregio cat.a2) ed edifici non di pregio: sono ammessi sia abbaini (vedi §8.4) sia finestre raso falda (vedi §8.3)

- Edifici di pregio cat. a2):
Se l'intervento interessa una singola UMI facente parte di un complesso tipologicamente ascrivibile alla "schiera" o alla "linea derivante da schiera rifusa" non sono ammessi interventi che comportino la modifica della pendenza delle falde se non per l'adeguamento di una eventuale pendenza anomala rispetto al modello contiguo e prevalente, con divieto però di introduzione di complanarità tra falde in origine poste su quote diverse.

- Coperture: a due falde o a padiglione con conservazione della pendenza della falda compresa tra 20 e 25 gradi sessagesimali nel caso di copertura in tegole di cotto naturale (marsigliesi, coppi, laterizi speciali), o di 18 - 23 gradi sessagesimali se coperta in lastre di ardesia o altro materiale di qualsiasi tipo.

8.1 Non è ammessa la creazione di nuove unità immobiliari

8.2 Non sono ammesse modificazioni di alcun tipo della quota di gronda eccedenti i m. 0,25 e della quota di colmo delle coperture eccedenti i m. 0,35.
Ai fini della presente disposizione per quota di gronda deve intendersi la quota determinata dall'incrocio tra il piano corrispondente all'estradosso della falda e il piano determinato dal lato esterno del muro di perimetro del fabbricato.

8.3 Tipologia costruttiva ammessa per le aperture a filo falda: solo finestre tipo "velux" con esclusione di creazione di terrazzi a vasca o pozzetto.
Le aperture da praticarsi nella falda (ivi comprese quelle costituenti base delle sovrastrutture degli eventuali abbaini) non potranno in ogni caso eccedere il rapporto superficiario determinato dalla sommatoria che segue tenendo conto che nel calcolo del rapporto debbono essere già considerate le aperture in falda preesistenti e che si intendono conservare relative a lucernari, finestre in falda, nonché il sedime su falda degli abbaini:
- 1/30 per i primi 9 mq. di superficie della falda
- 1/50 per la superficie di falda compresa tra 9 e 25 mq.
- 1/80 per la superficie di falda eccedente i 25 mq.

8.4 Dimensione degli abbaini:
- Gli abbaini dovranno avere il filo del prospetto arretrato di non meno di m. 2,00 rispetto al filo del perimetro sottostante.
- La copertura dovrà sempre essere a due falde, con linea di colmo posta a quota inferiore a quella del colmo della falda in cui insistono di almeno 50 cm.
- La fronte dell'abbaino non potrà avere larghezza maggiore di m. 1,50.

8.5 Tipologia costruttiva dei terrazzi: non è ammessa la creazione di terrazzi a vasca o pozzetto

8.6 Requisiti di prestazione energetica: valgono le disposizioni di cui all'art. 3 c.2 della l.r. 24/01

8.7 Interventi di recupero di volumi o superfici diversi dai sottotetti: non ammessi

9 Disciplina della quantificazione della superficie accessoria (Art. 67, c.1, l.r.16/2008 e s.m.)

Superficie accessoria realizzabile 40% della SU (superficie utile).

10 Disciplina delle pertinenze (staccate dall'edificio principale ai sensi dell'art. 17 l.r. 16/2008 e s.m.)

Non ammesse negli ambiti di conservazione **2_CE_TSI**

11 Disciplina degli impianti e locali tecnologici negli Ambiti con funzione produttiva (industria, direzionale, commerciale, rimessaggi)

La disciplina degli impianti e dei locali tecnologici non si applica negli ambiti di conservazione **2_CE_TSI**

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: 1 posto auto per ogni 35 mq di incremento di SU e per ogni incremento del numero di unità immobiliari
2) Mutamento di destinazione d'uso degli immobili:
   a. per le destinazioni d'uso b) turistico ricettivo: 1 posto auto per ogni incremento di SU che comporti un incremento di 2 posti letto;
   b. per le destinazioni d'uso d) commerciale: 1 posto auto per ogni 35 mq di incremento di SU

Caratteristiche costruttive: preferibilmente parcheggi a raso, con movimenti planoaltimetrici dei suoli che comportino variazioni altimetriche non superiori ad 1 metro, su suolo non impermeabilizzato, con schermature verdi (cespugli) a separare gli stalli, sistemi ombreggianti a pergolato con copertura non impermeabilizzata.
Le eventuale utilizzo di vani ai pianiterreni degli edifici dovrà applicare i seguenti criteri:

a. non alterare la morfologia del prospetto, in termini di modificazione significativa dell'allineamento delle bucature ovvero di ampliamento eccessivo del varco di accesso, specie se affacciato direttamente su viabilità pubblica;
b. in assenza di una tipologia ricorrente nelle altre aperture a piano terra, cui fare riferimento, utilizzare per il serramento di chiusura portelloni lignei pieni a listoni, ovvero metallici tinteggiati in verde scuro o grigio scuro opachi;
c. nel caso l'intervento preveda di ricavare più di due posti auto verificare la possibilità, in rapporto ai problemi strutturali delle murature, di realizzare un unico ingresso evitando la serie di serrande accostate linearmente.

Parcheggi privati non pertinenziali: non ammessi

13 Incrementi volumetrici per risparmio energetico (art. 67, c.3, l.r. 16/2008 e s.m.)

Non si applica essendo l'ambito assimilabile a zona A

14 Distanze tra gli edifici (art. 18 l.r. 16/2008 e s.m. e art. 11 R.R. 2/2017)

a. Per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente ammessi nel presente Ambito di Conservazione 1_CE_TS_TU
- comportanti incremento volumetrico e nuova costruzione, ma non sopraelevazioni o ampliamenti in senso orizzontale della volumetria dell'edificio preesistente,
- ovvero interventi di demolizione in cui sia prevista la ricostruzione senza modifica di volumetria e di sagoma nel sedime originario dell'edificio oggetto di demolizione,

la distanza non può essere inferiore a quella intercorrente tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale

b. Negli interventi di nuova costruzione, di sostituzione edilizia e di ristrutturazione edilizia non ricompresi nei casi di cui alla precedente lettera a) la distanza minima assoluta tra pareti finestrate e pareti di edifici frontistanti, misurata in senso ortogonale alle pareti che si fronteggiano, non può essere inferiore a metri 10. Tale disposizione si applica anche nel caso in cui vi sia una sola parete finestrata degli edifici che si fronteggiano

15 Distanze delle costruzioni dalle strade (art. 12 R.R. 2/2017)

strade (✱)

	localizzazione	tipo	tipo B	tipo C	tipo D	tipo E	tipo F	
		corrispondenti alla definizione di cui all'art. 2 del D.L.G.S. 285/1992						
		auto-strade	strada extraurbana principale	strada extraurbana secondaria	strada urbana di scorrimento	strada urbana di quartiere	locale	vicinale (◈)
DISTANZE MINIME [m]	fuori del centro abitato	60		30			10	5
	all'interno dei nuclei CE_TSI	30	20	10			10 (■)	5 (■)
	all'interno del centro abitato	30	20	10	20	10 (■)	10 (■)	5 (■)

NOTE

(✱) Nel caso in cui sopravvengano Atti di classificazione da parte delle competenti Autorità ai sensi del Codice della Strada e del relativo Regolamento, l'odierna disciplina verrà auto-maticamente integrata e/o sostituita dalle pertinenti previsioni regolamentari.

(◈)strada vicinale= strada di proprietà privata, gravata da uso pubblico, posta al di fuori del centro abitato.

(■)fatte salve eventuali diverse indicazioni e prescrizioni contenute nelle norme di conformità e di congruenza degli ambiti e dei distretti

Negli ambit 2.CE_TSI per gli edifici esistenti ad una distanza inferiore di 10 m dalle strade di tipo F (locale), nel caso siano sottoposti ad interventi di ristrutturazione ed ampliamento, posso essere mantenute le distanze esistenti purchè non inferiori a 5 m.

16 Asservimenti pregressi (art. 71 l.r. 16/2008 e s.m.)

Si applica l'opzione indicata nel comma 2 dell'art. 71 della l.r. 16/2008 e s.m. dato che non vengono attribuite alle aree dell'ambito possibilità di edificabilità maggiori, di quelle esistenti

17 REGOLE PER LA QUALITÀ PROGETTUALE DEGLI INTERVENTI

Con riferimento agli edifici **non classificati di pregio** (categorie indicate al **§6.1**) le seguenti disposizioni hanno valore di cogenza orientativo e non prescrittivo: gli scostamenti da tali disposizioni a carattere orientativo vanno comunque adeguatamente motivati e documentati in sede di relazione paesistica da sottoporre al conforme parere della Commissione locale al paesaggio.

17.1 disposizioni relative ad interventi edilizi di Mo-Ms-Re-Rc- [se ed in quanto previsti nelle norme di conformità]

Gli interventi devono comportare l'uso di materiali e di tecnologie appropriate rispetto alle caratteristiche delle preesistenze, assicurando la conservazione di eventuali elementi di decoro architettonico presenti nell'edificio e negli spazi di pertinenza, il cui rilevamento dello stato di fatto è indispensabile corredo della documentazione progettuale. *Qualora in precedenza siano state alterate le caratteristiche formali degli edifici già in caso di interventi di manutenzione straordinaria o di restauro, si dovranno ripristinare le condizioni preesistenti, con particolare riferimento all'eliminazione di corpi aggettanti o aggiunti di carattere precario e con caratteristiche dissimili da quelle dell'edificio originario.*

17.2 disposizioni relative ad interventi di RS e S.e con ampliamenti [*se ed in quanto previsti nelle norme di conformità*]

Gli interventi che prevedono la possibilità di ampliamento volumetrico attraverso gli interventi **RS** e/o **S.E.** [vedi precedente punto §**7**] devono rispettare le seguenti condizioni:
In tutti i casi previsti al precedente punto §7 il progetto dovrà farsi carico di dare origine ad un organismo edilizio tipo-morfologicamente coerente e organicamente integrato nel tessuto insediativo tipico dell'ambito, di una contestuale riqualificazione ambientale dei fondi pertinenziali, potenziando il rapporto Ip e la definizione morfologica dei margini e degli spazi di relazione con la viabilità pubblica.
Gli interventi che prevedono la possibilità di ampliamento volumetrico attraverso gli interventi RS e/o S.E. devono rispettare le seguenti condizioni:

1. ogni progetto di intervento deve prevedere l'eliminazione di superfetazioni, parti spurie anche dell'edificio originario o pregresse alterazioni dei caratteri formali originali (es.: manti di coperture con materiali incongrui);
2. Se la ristrutturazione e/o la sostituzione avviene non a livello dell'intero edificio ma di singola UMI si dovrà comunque ottenere complessivamente una semplificazione della morfologia dell'organismo edilizio complessivo con omogeneizzazione del linguaggio architettonico secondo un modello di riferimento, che prioritariamente dovrà tener conto:
   a) degli elementi edilizi più significativi dell'edificio esistente, nonché delle regole di impianto in rapporto alla viabilità, al lotto fondiario di pertinenza ed agli altri edifici;
   b) alla possibilità di liberare aree per il potenziamento della viabilità (ove ne sussista la necessità) e per costituire aree pertinenziali ordinate e sistemate con significative parti di suolo non impermeabile e presenza di piantumazioni e o diaframmi vegetali,
3. gli interventi di ampliamento volumetrico siano conformi alle seguenti indicazioni:
   a) gli elaborati di progetto dovranno illustrare lo schema tipologico originario dell'edificio e la presenza di eventuali ampliamenti successivi, dimostrando la congruità del nuovo intervento rispetto a tale analisi, per dare un valore di compiutezza all'operazione di ricomposizione volumetrica;
   b) l'eventuale sopraelevazione dell'edifico e/o dell'UMI, dovrà proporre una configurazione ordinata e compiuta della copertura dell'intero edificio,
   c) sono sempre vietati i corpi appesi ed i volumi aggiunti sui terrazzi e sui balconi
   d) le componenti edilizie-materiche (gronde, materiali di copertura, rapporti pieni/bucature, finitura dei muri esterni, tipologia degli infissi ecc.) devono essere di caratteristiche architettoniche assimililabili a quelle preesistenti nell'edificio principale, cui l'intervento di ampliamento si aggrega.

17.3 disposizioni relative alla sistemazione dei suoli per interventi di demolizione senza ricostruzione *[vedi §7b 5.0]*

Nel caso di demolizione e costituzione di credito edilizio ai sensi dell'art. 35 delle N.G. le aree che vengono liberate da edifici esistenti, qualora non siano utilizzate per la realizzazione di aree a parcheggio e/o di potenziamento delle infrastrutture viarie (vedi art. 35 delle N.G. punto 7) devono essere sistemate a verde con indice di permeabilità dei suoli non inferiore all'50%, applicando le disposizioni di cui al successivo §17.4.

17.4 disposizioni relative ad interventi sul suolo in aree libere da edifici

Le opere di sistemazione e di arredo delle aree libere e di quelle pertinenziali del tessuto edificato (muri di sostegno, recinzioni, pavimentazioni esterne, ecc.) dovranno essere omogenee e congruenti con le preesistenze in una logica unitaria di recupero del contesto edificato e dei suoi rapporti con le caratteristiche morfologico-ambientali dei siti.
Gli interventi ammissibili presuppongono uno studio dettagliato delle caratteristiche preesistenti (vegetazionali e morfologiche) che costituiscono significativa identificazione dei luoghi, alle quali vanno conformati in una logica unitaria di restauro.
In sub-ordine ove non sussistano criteri cui uniformarsi ai sensi del principio generale di cui al punto precedente sono ammessi:

1. manutenzione di muri di sostegno con loro riqualificazione realizzati in pietra o rivestiti in pietra a corsi regolari orizzontali di spessore non inferiore a cm. 8 e stilatura profonda dei giunti, ovvero con intonacature grezza, (vedi §17.5);
2. sistemazioni del terreno asservito con conservazione delle essenze arboree di più rilevante valore ed impianto di essenze arboree locali mantenendo a superficie permeabile almeno il 50% del totale, mentre le parti pavimentate potranno essere realizzate in o in scaglie o lastricato lapidei o acciottolato;
3. realizzazione di serbatoi e cisterne totalmente interrati;
4. introduzione di gazebi, pergolati ed altri elementi di arredo caratterizzati da disegno e tecniche della tradizione locale e materiali naturali quali ferro, legno, pietra, mattoni pieni.

Le pavimentazioni dei vialetti e degli spiazzi devono essere drenanti e realizzate nel rispetto delle preesistenze di pregio, con materiali e tecniche preferibilmente tradizionali, legate all'epoca di primo impianto.

SPAZI DI CONNETTIVO PUBBLICO
Per i percorsi veicolari e pedonali esistenti oltre alle norme di cui alla SCHEDA NORMATIVA DEL SISTEMA DEI SERVIZI E DELLE INFRASTRUTTURE, valgono criteri generali di intervento atti a favorire l'integrazione nel paesaggio, privilegiando il recupero delle soluzioni architettoniche originarie (in specie per le pavimentazioni e per muri di crosa, muri a secco, alberature di pregio).
Laddove possibile si dovranno realizzare pavimentazioni in lastricato di pietra di uso tradizionale, in accoltellato di mattoni misto a cordoli di pietra ed in acciottolato (vedi §17.4).
Laddove possibile le reti elettriche e telefoniche dovranno essere poste in opera completamente interrate; armadi, centraline ed apparecchiature similari dovranno essere localizzate con riguardo all'ambiente circostante, collocate in incasso entro muri preesistenti o in volumi in muratura intonacati, tinteggiati e coperti in ardesia, congrui con l'intorno; le ante degli sportelli dovranno essere realizzati in metallo verniciato.
L'illuminazione pubblica dovrà essere integrata per valorizzare le emergenze architettoniche e caratterizzare gli ambiti di pregio, con l'utilizzo integrato di illuminazione diffusa e di illuminazione puntuale diretta, con attenzione alla fruizione pedonale degli spazi.
In generale i punti luce dovranno essere localizzati in modo da non interferire con la percezione di particolari vedute paesaggistiche, né generare inquinamento luminoso, con criteri di massimo risparmio energetico, utilizzando lampade a ***led.***
Lungo i tratti in cui è possibile, i punti luce dovranno essere a braccio, ancorati agli edifici.

17.5 disposizioni relative ad interventi sul suolo: OPERE DI SISTEMAZIONE e SOSTEGNO DEI TERRENI

Sono ammesse opere di sistemazione superficiale delle aree, consentite per il riassetto delle aree verdi (giardini ed orti) e nei pochi casi di predisposizione del sedime d'area per i nuovi insediamenti per gli interventi di cui ai punti §7.

1. Scavi e reinterri senza manufatti e/o con muri di sostegno di altezza massima di m. 2,50 in variazione rispetto alla situazione esistente evitando la sistemazione a scarpata per altezza superiore a 3 m
2. Le opere di sostegno dovranno di norma essere realizzate con paramento in pietra a vista e stilature profonde dei giunti.
3. Gli interventi di consolidamento puntuale, o nella integrazione o nel parziale rifacimento dei muri, generalmente a secco, dovranno essere eseguiti con una tecnica muraria simile a quella denominata "cuci e scuci".
4. Nuove opere murarie di sostegno: è necessario utilizzare materiali lapidei locali posti in opera con tecniche tradizionali. È' da evitare l'impiego del calcestruzzo di cemento armato a vista, neppure per la realizzazione dei soli cordoli di finitura all'apice dei muri in pietra. Il calcestruzzo di cemento armato può essere impiegato solo come nucleo strutturale di un muro in pietra a vista, debitamente dotato di dreni e di blocchi di protezione sommitali estesi a tutto lo spessore dell'opera.

17.6 disposizioni relative ad interventi sul suolo: VIABILITÀ MINORE

Per le percorrenze pubbliche e che attraversano gli ambiti 1_**CE_TSI** valgono in genere le seguenti norme:
Negli interventi di manutenzione straordinaria, restauro, riqualificazione ed integrazione della rete stradale comunale (veicolare con traffico limitato ai residenti) e vicinale o privata ed in particolare per i percorsi pedonali, che storicamente ha costituito l'impianto del centro storico e degli accessi al mare, vanno mantenute le caratteristiche peculiari, che vanno ripristinate evitando il più possibile asfalto, cemento, autobloccanti. Si rinvia in proposito alla ***SCHEDA NORMATIVA DEL SISTEMA DEI SERVIZI E DELLE INFRASTRUTTURE.***

17.7 disposizioni relative ad interventi sul suolo: RECINZIONI

Per l'AMBITO sono ammesse recinzioni dei seguenti tipi: siepi, muri di recinzione in pietra vista - solo in caso di intervento di completamento di recinzione già esistente e ringhiere di sobria fattura. Valgono le seguenti prescrizioni:

1) siepi in essenze autoctone; rete metallica o similare inserita nella siepe di altezza massima di cm 180;
2) in caso di intervento di completamento di recinzione già esistente: muri dell'altezza massima pari all'esistente, secondo le caratteristiche preesistenti purchè non in cemento armato a vista, (nel qual caso l'intero paramento murario esistente+completamento va rifinito in intonaco fratazzato). Se il muro esistente da completare presenta paramento in pietra a vista il completamento è da realizzare con stilatura profonda dei giunti tra i corsi orizzontali degli elementi lapidei, senza copertina in cemento della sommità;
3) ringhiere tipo "*portofino"* formate da bacchette in ferro verticale ovvero da montanti verticali in barre di ferro a sezione quadrata sormontate da un corrimano a sezione a semi-circolare ed una traversa intermedia costituita da un ferro piatto, ovvero ancora da campiture in barre di ferro con diagonali, verniciate in colore verdone o in grigio micalizzato;
4) sono vietate le recinzioni in elementi prefabbricati di cemento a vista ed i muri di cemento se non rivestiti in pietra secondo le modalità sovra-indicate.

17.8 disposizioni relative al verde come elemento strutturante il paesaggio

Ogni progetto di intervento edilizio riguardante almeno una U.M.I. dotata di un'area pertinenziale con presenza di alberature di alto fusto e/odi essenze pregiate, queste dovranno essere mantenute. Il progetto, relativo all'intervento edilizio, corredato di una relazione sull'assetto vegetazionale specie sulle essenze tipiche della zona, redatta da esperto agronomo-naturalista, dovrà prevederne il mantenimento ed un consistente miglioramento quantitativo e qualitativo.
Salvo i casi di irrecuperabili di fitopatie e/o condizioni di instabilità con conseguente problemi di pubblica incolumità è fatto divieto dell'abbattimento delle specie arboree non infestanti presenti.
Le aree con utilizzo I Parchi, i Giardini configurati o le aree di verde privato di pregio storico-morfologico-paesistico possono essere fatti oggetto di interventi di ripristino a condizione che il progetto sia corredato da specifica consulenza agronomica o naturalistico-paesaggistica.

18 DISCIPLINA GEOLOGICA E MICROZONAZIONE SISMICA

ambito 2.1	ambito 2.2	ambito 2.3	ambito 2.4	ambito 2.5	ambito 2.6
• classe 2 100%	• classe 1 12% • classe 2 88%	• classe 2 96% • classe 3 4%	• classe 1 87% • classe 2 13%	• classe 2 88% • classe 4 <1% • classe 5 12%	• classe 2 100%
Microzone sismiche: **A1: 100%**	**Microzone sismiche:** **A1: 100%**	**Microzone sismiche:** **A1 con 3% di zone C3**	**Microzone sismiche:** **A1: 100%**	**Microzone sismiche:** **A1 con 18% di zone B1** **e 12% di zone C4**	**Microzone sismiche:** **A1 con 62% di zone B1** **e <1% di zone C3**

Si rinvia alle Norme geologico-tecniche di attuazione del PUC – art. 6

18.1 **Non sono presenti edifici esposti a rischio di tipo idrologico o geologico tali da dover essere demoliti e trasferiti**

19 Misure di mitigazione ambientale indicate nel Rapporto ambientale, nell'eventuale Rapporto di Incidenza e derivanti dagli esiti delle pronunce ambientali.

NON SONO PRESENTI NELL'AMBITO AMBIENTI DELLA RETE ECOLOGICA LIGURE

Si fa rinvio ad eventuali prescrizioni/disposizioni derivanti dall'esito del Rapporto ambientale della VAS

20 Disciplina per il controllo dell'urbanizzazione in presenza di stabilimenti soggetti alle disposizioni del D.Lgs. 105/2015 (Rischio di incidente rilevante)

NO

21 Modalità di attuazione degli interventi (artt. 48, 49 l.r. 36/1997 e s.m.)

Tipo di Intervento: Titolo abilitativo diretto: SI per tutti gli interventi edilizi previsti

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)

CASI NON PREVISTI

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)

NO

24 Quota di fabbisogno abitativo di residenza primaria da soddisfare nell'Ambito e la quota di superficie eventualmente da riservare alla realizzazione di ERS

NO

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: ***le rettifiche del perimetro dell'ambito che derivino dalla trasposizione cartografica delle previsioni del PUC alla scala di progetto urbanistico od edilizio.***

2) disciplina urbanistico-edilizia degli interventi ammessi: gli interventi di ricostruzione di cui al §7b.punti 5 e 6 potranno essere traslati all'interno del lotto per motivi legati alla morfologia del lotto ed all'accessibilità

3) caratteristiche tipologico, formali e costruttive: ***L'attribuzione delle categorie degli edifici di pregio è indicata nelle tavole di struttura del PUC con grafia particolare. In sede progettuale degli interventi ammissibili sulla base delle indagini svolte e di ulteriori conoscenze storico-documentali e diagnostiche che devono costituire documentazione tecnica prescrittiva della Relazione paesaggistica è possibile cambiare la categoria di appartenenza e la commissione locale per il paesaggio deve validare l'eventuale variazione della classificazione operata sull'edificio*** (vedi nota al primo capoverso del §6).

4) disciplina geologica (vedi richiamo delle indicazioni di flessibilità contenute nella normativa geologica del PUC)

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: la localizzazione di nuovi servizi potrà mutare in ragione di difficoltà esecutive e per migliorarne l'accessibilità purché se ne mantengano inalterati i dati quantitativi specie in rapporto all'estensione areale; mentre per la tipologia si potranno avere dei mix funzionali tra aree e servizi per aree ed edifici di *interesse comune* o aree per *la fruizione ludica ricreativa e sportiva* a condizione che non si alteri il rapporto tra il fabbisogno complessivo e lo standard realizzato.

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