PROVINCIA DI SAVONA

Comune di **ALBENGA**

PUC Piano Urbanistico Comunale

NORME DI CONFORMITA' E DI CONGRUENZA



NR.1

NORME DI CONFORMITÀ E DI CONGRUENZA

Adozione
D.C.C. n.72 del 22/10/2015

Controdeduzione
D.C.C. n.3 del 26/01/2017

Approvazione

Sindaco
Avv. Giorgio Cangiano

Assessore all'Urbanistica
Avv. Giorgio Cangiano

Progettista
CAIRE Consorzio:
Arch. Lorenzo Baldini

Ufficio di Piano
Arch. Sandra Granata

Aprile 2017

Comune di ALBENGA

Piano Urbanistico Comunale

****

Norme di conformità e di congruenza

Testo aggiornato a seguito approvazione del Consiglio comunale nella seduta del 26/01/2017

TITOLO 1 – DISPOSIZIONI GENERALI 7

ART. 1.1 - DISPOSIZIONI GENERALI 9
ART. 1.2 - ELABORATI DEL PUC 9
ART. 1.3 – MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PUC 12
ART. 1.4 - CONFORMITÀ DEL P.U.C. AGLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATI 13
ART. 1.5 - CONFORMITÀ DEL P.U.C. AL SISTEMA DI VINCOLI TERRITORIALI 13
ART. 1.6 – MISURE DI SALVAGUARDIA 15
ART. 1.7 – NORME A CARATTERE GEOLOGICO E GEOTECNICO 16
ART. 1.8 - EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE 17
ART. 1.8BIS - EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE: TIPOLOGIE FUNZIONALI 17
ART. 1.9 – DISCIPLINA E PROGRAMMAZIONE DELL'OFFERTA TURISTICO-RICETTIVA 21
ART. 1.10 – DISCIPLINA E PROGRAMMAZIONE DELL'OFFERTA COMMERCIALE 22
ART. 1.11 – INDICAZIONI DI RIFERIMENTO DELLE PREVISIONI DI PUC ALLA ZONIZZAZIONE DI CUI AL DM 02/04/1968 N. 1444 22

TITOLO 2 – NORME DI GOVERNO DEL TERRITORIO 25

CAPO I TERRITORIO DEL PIANO 27

ART. 2.1 – TERRITORIO URBANO E RURALE 27

CAPO II - AMBITI DI CONSERVAZIONE E RIQUALIFICAZIONE DEL TERRITORIO URBANO E DEI CENTRI FRAZIONALI 27

ART. 2.2 - AMBITI URBANI DI CONSERVAZIONE E RIQUALIFICAZIONE 27
ART. 2.3 - AMBITO DI CONSERVAZIONE DEL CENTRO STORICO MONUMENTALE DI ALBENGA 27
ART. 2.4 – AMBITI DI CONSERVAZIONE DEI CENTRI STORICI MINORI 29
ART. 2.5 – AMBITO DI CONSERVAZIONE DELLA CITTÀ MODERNA 30
ART. 2.6 – AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE DEL MARGINE ORIENTALE DEL CENTRO STORICO (VIA GENOVA) 30
ART. 2.7 - AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA 31
ART. 2.7BIS - AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA PER IL RECUPERO DI INSEDIAMENTI ABUSIVI 33
ART. 2.7TER - NS1 – NORMA SPECIALE AREE DI VIA CARLOFORTE 34
ART. 2.8 - AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE DEI CENTRI FRAZIONALI 34
ART. 2.10 - AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE A PREVALENTE MATRICE PRODUTTIVA ARTIGIANALE E COMMERCIALE 36

CAPO III – DISCIPLINA DELLO SPAZIO RURALE 38

ART. 2.11 – ARTICOLAZIONE DEL TERRITORIO RURALE 38

ART. 2.12 – AMBITI DI CONSERVAZIONE A VOCAZIONE NATURALISTICO AMBIENTALE 38
ART. 2.13 – AMBITI AGRICOLI DI CONSERVAZIONE PAESAGGISTICA 39
ART. 2.14 – AMBITI AGRICOLI DI RIQUALIFICAZIONE..... 40
ART. 2.15 – DISTRETTO AGRICOLO DI TRASFORMAZIONE 41
ART. 2.15 BIS MASTERPLAN DEL DISTRETTO 41
ART. 2.16 – INSEDIAMENTI PRODUTTIVI EXTRAGRICOLI ESISTENTI 43
ART. 2.17 – AREE PER STRUTTURE RICETTIVE ALL'ARIA APERTA 43
ART. 2.18 – CORSI D'ACQUA E AMBIENTE FLUVIALE 44
ART. 2.19 – AREE DEL LITORALE 44
ART. 2.20 – DIMENSIONAMENTO DELLE STRUTTURE AGRICOLE 44
ART. 2.21 – ABITAZIONE AGRICOLA 45
ART. 2.22 – STRUTTURE PRODUTTIVE AGRICOLE..... 45
ART. 2.23 – ATTIVITÀ AGRITURISTICHE 46
ART. 2.24 – MODALITÀ DI ATTUAZIONE IN TERRITORIO RURALE..... 47

CAPO IV – DISCIPLINA PAESISTICA DI LIVELLO PUNTUALE.....50

ART. 2.25 – CAMPO DI APPLICAZIONE DELLA DISCIPLINA PAESISTICA PUNTUALE 50
ART. 2.26 – INTERVENTI SOGGETTI ALLA DISCIPLINA PAESISTICA PUNTUALE..... 50
ART. 2.27 – CLASSIFICAZIONE PAESISTICA DEGLI EDIFICI ESISTENTI 50
ART. 2.28 – DISCIPLINA PAESISTICA PUNTUALE RELATIVA AGLI AMBITI DI CONSERVAZIONE DEI CENTRI STORICI MINORI 52
ART. 2.29 – DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI PAESISTICAMENTE RILEVANTI SU EDIFICI ESISTENTI 53
ART. 2.30 – PROCEDURA VALUTATIVA DEGLI INTERVENTI DI RILEVANZA PAESISTICA 55
ART. 2.31 – RICOGNIZIONE SPEDITIVA DEL CONTESTO 56
ART. 2.32 – FORMAZIONE DI CREDITI EDILIZI PER GLI INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE 59
ART. 2.33 – AREE A PARCO O GIARDINO..... 60

CAPO V – DISTRETTI URBANI DI TRASFORMAZIONE.....62

ART. 2.34 – OBIETTIVI GENERALI DEI DISTRETTI URBANI DI TRASFORMAZIONE..... 62
ART. 2.35 – ARTICOLAZIONE DELLE NORME PER I DISTRETTI URBANI DI TRASFORMAZIONE..... 62
ART. 2.37 – AREE INTERESSATE DA ACCORDI DI PROGRAMMA 66
ART. 2.38 – DISTRETTI URBANI DI TRASFORMAZIONE A MATRICE INFRASTRUTTURA-LE DA ASSOGGETTARE AD ACCORDI DI PROGRAMMA DA STIPULARE 66

CAPO VI – INFRASTRUTTURE E SERVIZI 68

ART. 2.40 – INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ VEICOLARE 68
ART. 2.41 – INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ NON MOTORIZZATA..... 69

ART. 2.42 – INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ FERROVIARIA 70
ART. 2.43 – AREE PER SERVIZI PUBBLICI O DI INTERESSE PUBBLICO ESISTENTI 70
ART. 2.44 - AREE PER SERVIZI CON FORMAZIONE DI DIRITTI EDIFICATORI DA TRASFERIRE 71
ART. 2.45 - AREE PER SERVIZI AD ATTUAZIONE DIRETTA O PEREQUATA 73
ART. 2.47 - AREE PER SERVIZI TECNOLOGICI ESISTENTI 73
ART. 2.48 - PARCHI TERRITORIALI 74

TITOLO 3 – DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI EDILIZI 76

ART. 3.1. – DEFINIZIONE DI SUPERFICIE AGIBILE E DI SUPERFICIE ACCESSORIA 78
ART. 3.2 - DEFINIZIONE DEI PARAMETRI EDILIZI E URBANISTICI 79
ART. 3.3 - DEFINIZIONE DELLE COMPONENTI EDILIZIE 83
ART. 3.4 - DEFINIZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO 88
ART. 3.5 - NUOVA URBANIZZAZIONE 89
ART. 3.6 - RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA 89
ART. 3.7 - MANUTENZIONE ORDINARIA (MO) 89
ART. 3.8 - MANUTENZIONE STRAORDINARIA (MS) 92
ART. 3.9 - RESTAURO (RS) 93
ART. 3.10 - RISANAMENTO CONSERVATIVO (RC) 94
ART. 3.11 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (RE). 95
ART. 3.12 - DEMOLIZIONE (D) 96
ART. 3.13 – SOPRAELEVAZIONE PARZIALE (SP) 96
ART. 3.14 – PARZIALE MODIFICA DELLA SAGOMA (PM) 97
ART. 3.15 - RECUPERO E RISANAMENTO DELLE PERTINENZE (RR) 97
ART. 3.16 - SOSTITUZIONE EDILIZIA (SE) 97
ART. 3.17 - NUOVA COSTRUZIONE ED INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE TERRITORIALE (NC) 98
ART. 3.18 - MODIFICAZIONE MORFOLOGICA DEL SUOLO (MM) 98
ART. 3.19 – REALIZZAZIONE, INSTALLAZIONE E MODIFICA DI MANUFATTI DIVERSI (MD) 99
ART. 3.20 - ESECUZIONE DI OPERE DI URBANIZZAZIONE (OU) 99
ART. 3.21 - MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO SENZA OPERE (MU) 99
ART. 3.22 - DEFINIZIONE DEGLI USI 99
ART. 3.23 - DISPOSIZIONI INERENTI LE DISTANZE 112
ART. 3.24 - CONCORSO DEGLI INTERVENTI EDILIZI E URBANISTICI NELLA REALIZ-ZAZIONE DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI 112
ART. 3.25 – MONETIZZAZIONE DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI 115
ART. 3.26 - PRESTAZIONI E STANDARD DI QUALITÀ URBANA ED ECOLOGICO AMBIENTALE DELLE INFRASTRUTTURE STRADALI ALL'INTERNO DEGLI AMBITI SOG-GETTI A PUO 116

ART. 3.27 – PARCHEGGI PERTINENZIALI 116
TAB. 1 - STANDARD PER ATTREZZATURE E PARCHEGGI 118
ART. 3.28 – INDIRIZZI PER L'ARCHITETTURA BIOCLIMATICA E LA BIOEDILIZIA 119

TITOLO 1 – Disposizioni Generali

Art. 1.1 - Disposizioni Generali

1. Il Piano Urbanistico Comunale (PUC) del Comune di Albenga è redatto ai sensi della L.R. n° 36/1997

Art. 1.2 - Elaborati del PUC

1. Il PUC è costituito dai seguenti documenti:

a) Descrizione Fondativa

DF.A1 – Assetto idrogeomorfologico: relazione illustrativa
DF.A1.0 - Assetto idrogeomorfologico: legenda
DF.A1.1 - Carta dei vincoli geologici – Scala 1:10.000
DF.A1.2 - Carta geolitologica – Scala 1:10.000
DF.A1.3 - Carta geomorfologia – Scala 1:10.000
DF.A1.4 - Carta idrogeologica e di vulnerabilità degli acquiferi – Scala 1:10.000
DF.A1.5 - Carta della pericolosità sismica – Scala 1:10.000
DF.A1.6 - Carta di suscettività d'uso del territorio – Scala 1:10.000
DF.A2 – Assetto vegetazionale e gli ecosistemi – Assetto agroforestale
DF.A3 – Ecologia del paesaggio: valutazione del sistema ambientale
DF.A3.1 – Ecomosaico: stato di fatto
DF.A3.2 – Paesaggi antropici e naturali
DF.A3.3 – Fattori di frammentazione e connessione paesistica
DF.A3.4 – Strategie e indirizzi per il miglioramento del sistema ambientale
DF.B1 - I processi storici. Una lettura per fasi
DF.B2 – L'agenda dei temi e dei luoghi: percorso di ascolto della società civile
DF.C1 – Gli aspetti socio-economici
DF.C2 – Il progetto per il Parco agrotecnologico della piana di Albenga nel rapporto con il progetto integrato del PSR per il distretto florovivaistico del ponente
DF.C3 – La programmazione della rete commerciale: per un piano del commercio
DF.D1 – Per un piano della mobilità albenganese: analisi dello stato di fatto
DF.D1.1 - Modello interpretativo: Classificazione della viabilità ai sensi del Nuovo Codice della Strada - Scala 1:10.000
DF.D1.2 - Sinistrosità: Danni riportati dalle persone negli incidenti registrati nelle intersezioni stradali nel periodo 2004-2008 - Scala 1:10.000

DF.D1.3 - Flusso di traffico: Modello di simulazione – Distribuzione flusso di traffico nell'ora di punta dalle 8.00 alle 9.00 del giorno tipo infrasettimanale estivo - Scala 1:10.000

DF.D1.4 - Congestione del traffico: Modello di simulazione – Congestione del traffico veicolare nell'ora di punta dalle 8.00 alle 9.00 del giorno tipo infrasettimanale estivo - Scala 1:10.000

DF.D2 – Per un piano dei servizi nell'albenganese

DF.D2.1 - Sintesi delle attrezzature e degli spazi collettivi – Scala 1:10.000

DF.D2.2 - Carta analitica delle attrezzature e spazi collettivi – Scala 1:10.000

DF.D2.3 - Carta dell'accessibilità alle attrezzature per l'istruzione – Scala 1:10.000

DF.D2.4 - Carta dei detrattori ambientali e strutturali – Scala 1:10.000

DF.D2.5 - Criticità e opportunità – Scala 1:10.000

DF.D2.6 – Carta delle proprietà pubbliche

DF.D3 – Analisi dei caratteri insediativi ed ambientali dei possibili Distretti di Trasformazione

DF.E1 – Inquadramento territoriale – Il quadro degli strumenti di pianificazione sovraordinati e di settore - La pianificazione urbanistica comunale

DF.E1.1 – Informatizzazione del PRG vigente – Scala 1:10.000

DF.E1.2 – Piano del centro antico. Studio per la proposta di variante al PRG (1990) – Scala 1:500

DF.E1.3 – Carta dello stato di attuazione recente e attuazione varianti – Scala 1:10.000

DF.E2.1 – PTCP Sistema insediativo – Scala 1:10.000

DF.E2.2 – PTCP Sistema geomorfologico – Scala 1:10.000

DF.E2.3 – PTCP Sistema vegetazionale – Scala 1:10.000

b) Documento degli obiettivi

DO.1 – Documento degli obiettivi

c) Struttura del Piano

SP.1a – Relazione illustrativa

SP.1b – Relazione illustrativa alla disciplina paesistica di livello puntuale

SP.1c – La capacità turistico-ricettiva e le strutture alberghiere

SP.2 - Carta dei vincoli –Scala 1:10.000

SP.3 – Carta delle risorse – Scala 1: 10.000

SP.4 – Carta delle fragilità – Scala 1: 10.000

SP.5 – Struttura del Piano – Scala 1:10.000
SP.5a – Struttura del Piano – Scala 1:5.000
SP.5b – Struttura del Piano – Scala 1:5.000
SP.5c – Struttura del Piano – Scala 1:5.000
SP.6 - Modifiche proposte al PTCP - livello locale, assetto insediativo – Scala 1:10.000
SP.7 - Elementi di rilevanza paesaggistica attinenti alla disciplina paesistica di livello puntuale – Scala 1:10.000
SP. 7a Elementi di rilevanza paesaggistica attinenti alla disciplina paesistica di livello puntuale. Estratti dei centri frazionali – scala 1:2.000
SP. 7b Disciplina paesistica puntuale dei centri storici minori delle frazioni dia Albenga – scala 1:1000, 1:2.000

d) Norme di conformità e di congruenza

NR.1 - Norme di conformità e di congruenza
NR.2 – Allegato 1 alle Norme di conformità e di congruenza - Schede della disciplina paesistica puntuale
NR.3 – Allegato 2 alle Norme di conformità e di congruenza - Regolamentazione tecnica degli interventi edilizi soggetti alla disciplina paesistica puntuale
NR.4 – Allegato 3 alle Norme di conformità e di congruenza - Distretti di trasformazione: schede normative
NR.5 – Allegato 4 alle Norme di conformità e di congruenza – Accordi di programma
NR.6 - Allegato 5 alle Norme di conformità e di congruenza – Norme geologiche

e) Valutazione ambientale strategica

VAS.1 – Rapporto ambientale
VAS.2 – PTCP (Assetto Insediativo) e aree di trasformazione del PUC alla scala 1:10.000
VAS.3 – Carta dei vincoli e aree di trasformazione del PUC alla scala 1:10.000
VAS.4 – Carta delle risorse e aree di trasformazione del PUC alla scala 1:10.000
VAS.5 – Carta delle fragilità e aree di trasformazione del PUC alla scala 1:10.000

VAS.6 – Analisi del consumo di suolo: confronto PUC - PRG alla scala 1:10.000

VAS.7 – Biodiversità, Rete Ecologica e trasformazioni del PUC alla scala 1:10.000

VAS.8 – Habitat nei SIC terrestri e marini e aree di trasformazione del PUC alla scala 1:10.000

VAS.9 – Sintesi Non Tecnica

Art. 1.3 – Modalità di attuazione del PUC [1]

1. Il PUC si attua ordinariamente attraverso:
   a) il Progetto urbanistico operativo (P.U.O.), che, ai sensi dell'art. n. 50 della LR 36/97 e s.m.i. e della LR 16/2008 e s.m.i.,contiene gli elementi urbanistici, edilizi, economici e gestionali idonei a realizzare lo sviluppo operativo dei distretti di trasformazione. Eccezionalmente l'iniziativa di formazione dei P.U.O può essere assunta negli ambiti di conservazione e di riqualificazione. Il PUO, quando non diversamente specificato nelle presenti norme, si intende attuabile sia per iniziativa pubblica che per iniziativa privata;
   b) il permesso di costruire convenzionato, in quanto subordinato alla stipula di apposito atto convenzionale, ai sensi dell'art. 49 della L.R. n° 36 1997, nei casi previsti dal P.U.C.;
   c) il titolo abilitativo prescritto dalla vigente legislazione urbanistico edilizio, in tutti gli altri casi.

2. Gli elaborati del PUC assumono nei confronti degli strumenti di attuazione di cui al comma 1:

a) valore prescrittivo per quanto riguarda:
   - i seguenti elaborati della struttura del Piano:
     * Tav. SP.2 – Carta dei vincoli – scala 1:10.000,
     * Tav. SP.5A – Struttura del Piano – scala 1:5.000,
     * Tav. SP.5B – Struttura del Piano – scala 1:5.000,
     * Tav. SP.5C – Struttura del Piano – scala 1:5.000,
   - le norme di conformità e di congruenza con i relativi Allegati 3 e 4;

b) valore prescrittivo o di indirizzo, in rapporto a quanto espressamente specificato nei documenti stessi per quanto riguarda gli Allegati 1 e 2 alle Norme di conformità e di congruenza;

c) valore di indirizzo e base per ulteriori approfondimenti i seguenti elaborati:
   - Tav. SP.3 – Carta delle risorse – scala 1: 10.000

- Tav. SP.4 – Carta delle fragilità – scala 1: 10.000

d) valore programmatico:

- il Documento degli Obiettivi,
- la relazione illustrativa alla disciplina paesistica di livello puntuale.

e) valore ricognitivo e descrittivo e di riferimento per la formazione del Programma attuativo:

- gli elaborati della Descrizione Fondativa.

Art. 1.4 - Conformità del P.U.C. agli strumenti di pianificazione sovraordinati

1. Il P.U.C. è conforme al Piano della Costa della Regione Liguria e al Piano territoriale di Coordinamento (PTC) della Provincia di Savona, redatti ai sensi della L.R. n° 36/1997.
2. Il P.U.C. è conforme al Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico (PTCP) della Regione Liguria , quando il medesimo sia adeguato alle istanze di variante proposte dal PUC.
3. L'elaborato SP.6 evidenzia le proposte di modifica al PTCP- livello locale, assetto insediativo formulate dal presente PUC coerentemente con le proprie previsioni.

Art. 1.5 - Conformità del P.U.C. al sistema di vincoli territoriali

1. Il P.U.C. recepisce e individua sulla propria cartografia i vincoli territoriali derivanti dall'applicazione della legislazione vigente o comunque disposti in atti o piani degli Enti preposti.
2. In particolare sono individuati i seguenti vincoli:

   a) vincoli paesistici ex art. 142 D.Lgs n° 42/2004 costituiti da:

   - i territori costieri compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati sul mare;
   - i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con R.D. 11/12/1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna;
   - i parchi e le riserve nazionali o regionali, nonchè i territori di protezione esterna dei parchi;
   - i territori coperti da foreste e da boschi, ancorchè percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti

dall'articolo 2, commi 2 e 6, del D.Lgs. 18/05/2001, n. 227;
- le zone gravate da usi civici;
- le zone di interesse archeologico.

b) I beni paesaggistici individuati ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs. n. 42 del 22/01/2004.

c) Le zone sottoposte a tutela paesistica individuate con D.M. 24/04/1985 e con D.M. 08/11/1981.

d) I beni culturali di cui all'art. 10, commi 1 e 3 del D.Lgs. n. 42 del 22/01/2004.

e) D.M. 09.03.1953 "Monumento funerario il Pilone, edificio romano G e resti anfiteatro", D.M. 09.03.1953 "Monumenti funerari edificio B, C, D", D.M. 09.03.1953 "Edificio F, monumento funerario", D.M. 09.03.1953 "Muro villa romana", D.M. 09.03.1953 "Muro romano", D.M. 09.03.1953 "Villa romana", D.M. 16.11.1955 "Area archeologica di San Vittore", D.M. 04.04.1964 "Perimetro murario antica città romana Albingaunum", D.M. 12.11.1968 "Zona archeologica compresa nel perimetro dell'Isola Gallinara", D.M. 06.04.1974 "Monumenti funerari", D.M. 30.06.1975 "Strada romana Julia Augusta", D.M. 05.02.1987 "Fascia di rispetto adiacente alla Basilica paleocristiana di San Vittore", D.M. 21.01.1991 "Area archeologica di San Vittore", D.M. 16.06.1995 "Costruzioni romane nell'alveo del Fiume Centa", D.M. 05.10.1996 "Monumenti funerari di età imperiale romana appartenenti alla necropoli settentrionale di Albingaunum", D.M. 07.07.1997 "Ruderi di età romana", D.M. 31.10.1997 "Abbazia di San Martino".

f) Le aree protette provinciali individuate dal Piano provinciale delle aree protette e dei sistemi ambientali, approvato con D.C.P. n. 5 del 27.02.2003.

g) I siti di interesse comunitario (SIC) individuati con D.G.R. n. 1561 del 07/12/2005 e con D.G.R. n. 1716 del 23/12/2005.

h) Le aree di tutela assoluta ai punti di captazione di acque destinate al consumo umano ai sensi del D.Lgs. 11/05/1999 n. 152.

i) Le aree sottoposte a Vincolo idrogeologico ai sensi del R.D.L. 30/12/1923 n. 3267.

l) Le aree con suscettività al dissesto elevata (Pg3) individuate dal Piano di assetto idrogeologico dell'Autorità di bacino.

m) Le aree con suscettività al dissesto (Isola Gallinara) individuate dal Piano di bacino sul rischio idrogeologico, approvato con D.C.P. n. 47 del 25.11.2003.

n) La fascia A di inondabilità con tempo di ritorno T = 50 anni individuata dal Piano di bacino sul rischio idrogeologico, approvato con D.C.P. n. 47 del 25.11.2003.

o) La fascia B di inondabilità con tempo di ritorno T = 200 anni individuata dal Piano di bacino sul rischio idrogeologico, approvato con D.C.P. n. 47 del 25.11.2003.

p) La fascia C di inondabilità con tempo di ritorno T = 500 anni individuata dal Piano di bacino sul rischio idrogeologico, approvato con D.C.P. n. 47 del 25.11.2003.

q) Le aree di rispetto cimiteriale di cui al R.D. 27/07/1934 n. 1256 (art. 338) e s.m.i..

r) Le fasce di rispetto stradale di cui al D.P.R. 16/12/1992 n. 495 e s.m.i.

s) Le fasce di rispetto ferroviario di cui D.P.R. 11/07/1980 n. 753.

t) Le fasce di rispetto agli elettrodotti di cui al D.P.C.M. 08/07/2003, al D. M. 29/05/2008.

u) Le fasce di rispetto ai metanodotti di cui al D.M. 24/11/1984 e s.m.i., nonchè al D.M. 17/04/2008.

v) La fascia di rispetto di cui all'art. 55 del R.D. n. 397/1942 e s.m.i. (Codice della navigazione).

z) le zone boscate e i pascoli i cui soprassuoli sono stati percorsi dal fuoco, individuati ai sensi dell'art. 10 della L.R. n. 353/2000.

3. Sulle aree interessate dai vincoli di cui al comma 2 si applicano le disposizioni previste nelle leggi e nei provvedimenti espressamente richiamati.

Art. 1.6 – Misure di salvaguardia

1. A salvaguardia delle indicazioni contenute nel P.U.C. è fatto obbligo di applicare, a far data dalla rispettiva adozione, le ordinarie misure previste dalla legge 3 novembre 1952, n. 1902 (misure di salvaguardia in pendenza dell'approvazione dei piani regolatori) e successive modificazioni fino all'entrata in vigore del piano stesso e, comunque, per un periodo non superiore a quattro anni dalla data di adozione.[2]

2. Gli strumenti urbanistici attuativi approvati e convenzionati alla data di adozione delle presenti norme ovvero le convenzioni per l'attuazione delle

previsioni del previgente PRG sottoscritte e perfezionate mantengono la loro validità ed efficacia per il relativo periodo di vigenza stabilito per legge; in tali casi non si applica il titolo III- Disciplina degli interventi edilizi ed i permessi di costruire da rilasciare in attuazione dei suddetti strumenti urbanistici attuativi e delle citate convenzioni fanno riferimento al sistema di norme edilizie previgenti al presente PUC. Mantengono altresì la loro validità ed efficacia che acquisiranno conseguentemente ed entro i limiti della loro successiva approvazione, gli strumenti urbanistici attuativi adottati alla data di adozione delle presenti norme e non ancora approvati e convenzionati; analogamente possono essere perfezionati senza sottostare al regime di salvaguardia gli Accordi di Programma e i Permessi di Costruire convenzionati ancora in itinere ma dei quali sia stata conclusa positivamente alla data di adozione delle presenti norme la conferenza dei servizi deliberante.
Mantengono altresì la loro validità ed efficacia che acquisiranno conseguentemente ed entro i limiti della loro successiva approvazione, le varianti parziali al vigente PRG adottate prima dell'adozione delle presenti norme e non ancora approvate.
3. La salvaguardia di cui al comma 1 non si applica agli interventi previsti dalla L.R. n. 49/2009 (piano Casa) s.m.i. fino alla data di cui al comma 2 dell'art. 1 della medesima legge.

Art. 1.7 – Norme a carattere geologico e geotecnico

1. Costituisce parte integrante delle presenti norme l'elaborato "Norme di attuazione geologiche tecniche". Nella realizzazione di qualsiasi intervento di trasformazione urbanistica o edilizia o di modificazione della morfologia del suolo soggetta a titolo abilitativo dovranno essere osservate le disposizioni e le prescrizioni in esso contenute.
2. Il progetto, l'esecuzione e il collaudo delle costruzioni devono inoltre fare riferimento, nei riguardi delle prestazioni loro richieste in termini di requisiti essenziali di resistenza meccanica e stabilità, anche in caso di incendio, e di curabilità, alle Norme tecniche per le costruzioni approvate con D.M. del 14/01/2008 ed alla Circolare n. 617/2009 "Istruzioni per l'applicazione delle Nuove norme tecniche per le costruzioni di cui al decreto ministeriale 14/01/2008 pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 47 del 26/02/09". Esse forniscono i criteri generali di sicurezza, precisano le azioni che devono essere utilizzate nel progetto, definiscono le caratteristiche dei materiali e dei prodotti e, più in generale, trattano gli aspetti attinenti alla sicurezza strutturale delle opere.

Art. 1.8 - Edilizia residenziale sociale

Le disposizioni per i diversi ambiti urbani di cui al Titolo II delle presenti norme indicano le quote, espresse in percentuale sulla superficie edificabile, di edilizia residenziale sociale (ERS) articolate in edilizia residenziale pubblica (ERP) vincolata senza limiti di tempo come disciplinata dalla L.R. 38/2007, in edilizia residenziale a canone moderato in locazione permanente, in edilizia residenziale a canone moderato a termine, in edilizia residenziale in proprietà a prezzi convenzionati. L'edilizia residenziale in proprietà a prezzi convenzionati non può superare 1/3 della complessiva edilizia ERS. La quota ERP non potrà essere inferiore a 1/5 della complessiva quota ERS. In sede di Programma Attuativo il Comune adempie, qualora ne ricorra la necessità, alle disposizioni di cui all'art. 31 comma 3 lett. d bis), inerente l'eventuale monetizzazione del valore corrispondente alle quote ERP, e comma 3 ter, inerente eventuali compensazioni per la cessione ad ARTE o a soggetto pubblico di quote ERS eccedenti quelle stabilite dal PUC, della L.R. n. 36/1997 s. m. i.

Art. 1.8bis - Edilizia residenziale sociale: tipologie funzionali

1. Edilizia Residenziale Sociale (E.R.S.)

L'E.R.S. si suddivide, ai sensi della Legge Regione Liguria n. 38/2007, nelle seguenti tipologie:

a) Edilizia Residenziale Pubblica (E.R.P. - art. 14 L.R. 38/2007) - finalizzata a fornire un Servizio abitativo di Interesse Generale destinato a soddisfare le esigenze abitative primarie dei nuclei familiari appartenenti all'area sociale di cui all'art. 3 comma 1 lettera b), disagio grave, rappresentata da soggetti radicati sul territorio la cui situazione economica è modesta e incompatibile con un canone di affitto di mercato. L'E.R.P. è caratterizzata da canoni che concorrono alla copertura degli oneri di realizzazione, nonché dei costi di gestione del servizio abitativo.

b) Alloggi a canone moderato (C.M. - art. 15 L.R. 38/2007) - finalizzati a fornire un Servizio abitativo di Interesse Generale a rilevanza Economica, destinato a soddisfare le esigenze abitative primarie dei nuclei familiari appartenenti all'area di cui all'art. 3 comma 1 lettera c), disagio diffuso, rappresentata da soggetti radicati sul territorio la cui situazione economica è meno disagiata rispetto ai soggetti con disagio grave, ed è compatibile con un canone di affitto o una rata di rimborso del mutuo moderato rispetto a quello di mercato. La locazione potrà essere di tipo permanente

o a termine ed il canone applicato dovrà essere stimato tenuto conto degli oneri di realizzazione, recupero o acquisizione degli alloggi, nonché i costi di gestione e delle eventuali compensazioni dell'onere del servizio.
Modalità di gestione degli alloggi, canoni di locazione o di cessione, durata degli obblighi di servizio e quant'altro necessario, saranno disciplinati in un Atto Convenzionale tra la C.A. e l'operatore privato sulla base dello schema appositamente adottato dalla Giunta Regionale ai sensi dell'art. 23 comma 3 della L.R. 38/2007.
c) Strutture alloggiative di natura temporanea (art. 16 L.R. 38/2007) - strutture finalizzate a fornire un Servizio abitativo di Interesse Generale a rilevanza Economica, organizzate in forma di camere, minialloggi oppure appartamenti destinati all'esigenza alloggiativa di natura temporanea motivata da ragioni di lavoro, formazione, studio, cura ed assistenza di soggetti appartenenti all'area sociale della difficoltà, di cui all'art. 3 comma 1 lettera d), la cui situazione economica di disagio è di breve o medio periodo, per cui è prevedibile la compatibilità con un canone di affitto o una rata di rimborso del mutuo moderato rispetto a quello di mercato. Sono escluse dalla presente categoria i servizi di cui all'art. 30 della legge regionale n. 15 dell'8 giugno 2006 (edilizia in materia di diritto all'istruzione e formazione).

Gli operatori privati stipulano un atto convenzionale con il Comune, ai sensi degli artt. 16 e 23 della Legge Regionale 38/07, con il quale vengono disciplinati i tempi e i canoni, la natura e la durata degli obblighi di servizio, oltre alla compensazione del servizio stesso, ai sensi delle normative regionali e nazionali vigenti.
d) Strutture per l'inclusione sociale (art. 16 L.R. 38/2007) - finalizzate a fornire un Servizio abitativo di Interesse Generale a rilevanza Economica, volte a garantire ai soggetti di cui all'art.3 comma 1 lettera a) della L.R. 38/07, servizi alloggiativi congiuntamente a servizi integrativi nell'ambito di un progetto personalizzato teso all'inclusione sociale degli stessi soggetti ad integrazione di quelli forniti dai servizi competenti.
I soggetti beneficiari di tali strutture sono quelli appartenenti all'area della marginalità sociale, rappresentata da soggetti in precarie condizioni economiche e sociali, caratterizzati da instabilità alloggiativa e che necessitano altresì di particolari forme di accompagnamento sociale, nonché le donne ed i minori oggetto di violenza ed i soggetti di nuova immigrazione con particolari disagio.

Gli operatori privati stipulano un atto convenzionale con il Comune, ai sensi dell'art. 23 della Legge Regionale 38/07, con il quale vengono disciplinati i canoni, la natura e la durata degli obblighi di servizio, oltre alla compensazione del servizio stesso, ai sensi delle normative regionali e nazionali vigenti.

Al fabbisogno di residenza primaria ossia di "prima casa", non rientrante nella definizione di ERS, concorre altresì, ai sensi dell'art. 26 comma 4 della L.R. 38/2007, la tipologia di alloggio in proprietà a prezzo convenzionato.

e) Alloggi in proprietà a prezzi convenzionati - alloggi i cui prezzi di vendita sono stabiliti dal comune a mezzo di convenzione che determinerà il valore (da aggiornarsi alla data di vendita) di commercializzazione e i requisiti dei beneficiari. In conformità a quanto previsto dall'art. 26 bis della L.R. 22/1982 e s.m.i., questi ultimi saranno tenuti ad occupare stabilmente, come prima casa, gli alloggi per un minimo di cinque anni decorrenti dalla data dell'atto notarile di acquisto/assegnazione o di ultimazione dei lavori come certificata dal Direttore dei Lavori e vistata dagli uffici tecnici comunali. E' vietato, per il periodo citato, alienare o locare gli alloggi, se non previa autorizzazione, da rilasciarsi a cura del Comune ai sensi dell'art. 5, comma 1, lettera g) della L.R. 3/1999 in presenza di motivi gravi, sopravvenuti e documentati.

2. Alloggio sociale e standard urbanistico

Tutti gli alloggi delle tipologie a), b) c) e d) sopra indicate, che vengano ceduti agli Enti pubblici istituzionalmente competenti o vengono vincolati all'uso sociale con convenzione permanente nel tempo, sono riconosciuti come "alloggi sociali" e concorrono pertanto al raggiungimento dello standard urbanistico.

Tali alloggi assimilabili alle opere d'interesse generale riconducibili all'urbanizzazione secondaria sono scomputabili dal Contributo di Costruzione come meglio definito al punto 3.

Tutti gli altri alloggi di carattere sociale realizzati o recuperati da parte di soggetti privati, per i quali si prevedono forme di convenzionamento temporale a termine, pur rispondendo a domanda abitativa sociale, non costituiscono standard urbanistico ma possono essere sostenuti da contributi pubblici ai sensi della disciplina regionale vigente.

3. Agevolazioni economiche, procedurali e premialità

Ai fini della riduzione o esenzione dal pagamento del contributo di costruzione, il Comune riconosce l'interesse pubblico degli interventi di edilizia abitativa convenzionati finalizzati alla realizzazione di alloggi in locazione a canone sociale, moderato, concordato o convenzionato che si rendano disponibili per i programmi comunali di soddisfacimento del fabbisogno abitativo avviati dal Comune stesso.

L'atto convenzionale per ogni singolo intervento disciplinerà l'entità della riduzione o l'esenzione totale del pagamento del contributo di costruzione anche ai sensi e per gli effetti del comma 6, art. 39 L.R. 16/08:

a) Alloggi in cessione o con vincolo permanente: Gli alloggi di recupero e/o nuova costruzione di edilizia residenziale convenzionati per l'uso sociale a titolo permanente nel tempo in quanto standard urbanistico saranno esentati dal contributo di costruzione così come definito per legge (art. 39, comma 1, lettera d) della L.R. 16/2008).

Inoltre, il costo della loro realizzazione potrà essere scomputato fino al valore massimo corrispondente alla "quota di interesse generale" del Contributo di Costruzione.

b) Gli alloggi di recupero per l'edilizia residenziale, realizzati anche tramite interventi di ristrutturazione, purché convenzionati con il Comune per l'uso sociale e/o destinati alla locazione a canone concordato (ARTE), ancorché non costituenti standard urbanistico, saranno esentati dal pagamento del contributo di costruzione per la sola quota afferente agli oneri di urbanizzazione (art. 39, comma 5, della L.R. 16/2008).

c) Alloggi con vincolo temporaneo: Gli interventi di recupero e nuova costruzione di edilizia residenziale convenzionata ai sensi della Legge n°10 del 28.01.77 ovvero della Legge n° 457 del 5/8/78 art.32, relativamente ai canoni di locazione ed aventi le caratteristiche degli immobili descritti nella convenzione tipo, per la durata temporale prevista dalle normative regionali vigenti, sono esentati dal pagamento del contributo di costruzione per la sola quota afferente al costo di costruzione (art. 39, comma 6, L.R. 16/2008).

4. Approvazione progetti

L'approvazione di progetti edilizia convenzionata per l'uso abitativo riconducibili ad ERS ai sensi della L.R. 38/2007, visto l'interesse pubblico e l'esigenza di fare fronte all'emergenza abitativa, può avvenire mediante la procedura di Conferenza dei Servizi, ai sensi della Legge 241/90 e s.m.e.i., anche su richiesta dei soggetti proponenti.

5. Sostegno ed incremento degli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente.

La quota di E.R.P. e di E.R.S. dovuta come Standard, è ammessa anche all'esterno dell'ambito di intervento, preferibilmente realizzata anche attraverso il recupero di alloggi esistenti inutilizzati e/o da ristrutturare sull'intero territorio comunale e rapportata proporzionalmente al valore delle zone cittadine sia ove si realizza l'intervento, sia ove è previsto il recupero.

Nell'ambito del recupero del patrimonio edilizio esistente, gli interventi finalizzati al reperimento di quote di E.R.P. ed E.R.S. a carico degli operatori dovranno garantire il necessario risanamento ed adeguamento igienico sanitario ed impiantistico per il raggiungimento di un adeguato livello qualitativo e funzionale per il conseguimento dell'agibilità.

In ogni caso dovrà essere accertata la funzionalità dell'immobile ceduto da un collaudatore esterno scelto dalla C.A. ed a carico dell'operatore, in relazione all'uso a cui deve essere destinato, e rimarrà a carico dell'operatore la manutenzione straordinaria per i dieci anni successivi all'accettazione.

In tutti i casi in cui l'operatore scelga la realizzazione e cessione al Comune di E.R.P. ed E.R.S. mediante interventi di recupero di alloggi esistenti anziché la realizzazione di nuova costruzione, la S.L.A. di E.R.P. ed E.R.S., è riconosciuta in aggiunta alla S.L.A. consentita nell'ambito d'intervento.

Art. 1.9 – Disciplina e programmazione dell'offerta turistico-ricettiva

1. Il PUC, ai sensi dell'art. 4 della L.R. n. 1/2008,definisce programma e disciplina nell'elaborato SP 1c l'offerta turistico-ricettiva :

a) esplicitando gli obiettivi di mantenimento o di potenziamento dell'offerta turistico-ricettiva complessiva che si intendono perseguire;
b) individuando, sulla base dell'analisi della dotazione esistente, la capacità turistico-ricettiva futura, con specificazione delle quote percentuali dell'offerta riferita alle tipologie di strutture denominate ricettive-alberghiere e all'aria aperta e della corrispondente localizzazione nel territorio;
c) dettando la relativa disciplina urbanistico-edilizia e paesistico-ambientale, riferita agli ambiti di conservazione o riqualificazione ed ai distretti di trasformazione con riferimento agli interventi sia di nuova realizzazione, sia di miglioramento e ampliamento delle strutture già esistenti.

2. Il Comune di Albenga, ai sensi dell'art. 2 della L.R. n. 1/2008, su richiesta del proprietario e acquisito il parere del gestore, propone di non assoggettare al vincolo di destinazione d'uso ad albergo le seguenti strutture per cui

l'attività alberghiera non è più esercitabile per sopravvenuta inadeguatezza dell'offerta ricettiva e non sostenibilità economica:
- Albergo Ancora d'Oro (istanza prot. n. 9203 del20/02/2009),
Per tali strutture il PUC individua le trasformazioni d'uso ammesse e la relativa disciplina urbanistico-edilizia che meglio si adattano alla tipologia degli immobili e alle previsioni urbanistiche e paesistiche del contesto interessato.

Art. 1.10 – Disciplina e programmazione dell'offerta commerciale

1. In relazione alle disposizioni del PUC ed anche in relazione alle indicazioni della programmazione regionale di settore, il Comune è impegnato a predisporre un piano commerciale secondo quanto previsto dall'art. 5 della L.R. n. 1/2007, stabilendo a tal fine le necessarie relazioni con i Comuni che appartengono alla medesima area di programmazione commerciale.

Art. 1.11 – Indicazioni di riferimento delle previsioni di PUC alla zonizzazione di cui al DM 02/04/1968 n. 1444

1. Ai fini dell'applicazione delle disposizioni che richiamano le zone omogenee come definite dal DM 02/04/1968 n. 1444 secondo quanto richiesto dall'art. 27 comma 3 della L.R. n. 36/1997, sono da considerare:
- zone territoriali omogenee A:
  . l'ambito di conservazione del centro storico monumentale di Albenga, di cui all'art. 2.3
  . gli ambiti di conservazione dei centri storici minori, di cui all'art. 2.4.
- zone territoriali omogenee B:
  . l'ambito di conservazione della città moderna, di cui all'art. 2.5,
  . l'ambito di riqualificazione del margine orientale del centro storico, di cui all'art. 2.6,
  . l'ambito di riqualificazione urbana, di cui all'art. 2.7,
  . gli ambiti di riqualificazione dei centri frazionali, di cui all'art. 2.8,
  . gli ambiti edificati a prevalente matrice produttiva artigianale e commerciale, di cui all'art. 2.10,
  . i distretti di trasformazione in cui siano riscontabili le caratteristiche di densità territoriale e di superficie coperta di cui al punto B dell'art. 2 del D.M. n. 1444/1968.
- zone territoriali omogenee C:

. i distretti di trasformazione di cui al capo IV delle presenti norme che non presentano le caratteristiche di zone territoriali omogenee B, D o F,
. le aree per strutture ricettive all'aria aperta, di cui all'art. 2.17.

- zone territoriali omogenee D:
  . i distretti di trasformazione DTR CM-1 Rapalline e DTR CM-2 Polveriera.
- zone territoriali omogenee E:
  . gli ambiti e il distretto di cui al capo II delle presenti norme
- zone territoriali omogenee F:
  . i distretti urbani di trasformazione a matrice infrastrutturale da assoggettare ad accordi di programma da stipulare, di cui all'art. 2.38
  . le aree per servizi pubblici o di interesse pubblico esistenti, di cui all'art. 2.43,
  . le aree per servizi con formazione di diritti edificatori da trasferire, di cui all'art. 2.44,
  . le aree per servizi ad attuazione diretta o perequata, di cui all'art. 2.45,
  . le aree per servizi ad attuazione diretta o concorsuale, di cui all'art. 2.46,
  . le aree per servizi tecnologici esistenti, di cui all'art. 2.47.

TITOLO 2 – Norme di Governo del Territorio

CAPO I TERRITORIO DEL PIANO

Art. 2.1 – Territorio urbano[3] e rurale

1. Il territorio del comune di Albenga è suddiviso in territorio urbano e in territorio rurale.
2. Il territorio urbano è suddiviso in:
- ambiti urbani di conservazione e riqualificazione,
- distretti urbani di trasformazione.
3. Il territorio rurale è suddiviso in:
- ambiti rurali di conservazione e riqualificazione,
- distretto agricolo di trasformazione.
4. Ambiti e distretti sono articolati in aree in ragione delle relative specificità.
5. All'interno del territorio urbano e rurale sono inoltre individuate:
- le principali infrastrutture per la mobilità,
- le aree per servizi pubblici e di interesse pubblico.

CAPO II - AMBITI DI CONSERVAZIONE E RIQUALIFICAZIONE DEL TERRITORIO URBANO E DEI CENTRI FRAZIONALI

Art. 2.2 - Ambiti urbani di conservazione e riqualificazione

1. Gli ambiti urbani di conservazione e riqualificazione comprendono:
- l'ambito di conservazione del centro storico monumentale di Albenga,
- gli ambiti di conservazione dei centri storici minori,
- l'ambito di conservazione della città moderna,
- l'ambito di riqualificazione del margine orientale del centro storico,
- l'ambito di riqualificazione urbana,
- gli ambiti di riqualificazione dei centri frazionali ad attuazione concorsuale,
- l'ambito di riqualificazione ad attuazione concorsuale per il parco turistico sportivo ecosostenibile,
- gli ambiti edificati a prevalente matrice produttiva artigianale e commerciale.

Art. 2.3 - Ambito di conservazione del Centro Storico monumentale di Albenga

Carico insediativo aggiuntivo	Modificazioni in aumento del carico insediativo possono essere previste dal/i PUO in variante al PUC

	in presenza di edifici incongrui con il tessuto storico, anche con il riconoscimento di crediti edilizi ed il trasferimento dei relativi diritti edificatori nei distretti di trasformazione che li ospitano secondo quanto previsto dalle norme ad essi relative.
Usi ammessi	Funzioni abitativa, commerciale, artigianale di servizio, direzionale, di servizio, ricettiva turistica e ludica, con le limitazioni per gli usi non abitativi che saranno determinate nel/i PUO al fine della conservazione delle tipologie edilizie di particolare valore storico.
Interventi ammessi	Come saranno previsti nel/i PUO. Sino alla approvazione del PUO sono ammessi solo tipi di intervento manutentori e conservativi, cambio di destinazione d'uso dei piani terra finalizzati all'insediamento di attività produttive e di servizi e frazionamenti.
Modo di attuazione	PUO, con perimetrazioni da determinarsi preventivamente nel Programma Attuativo. In assenza di PUO: attuazione edilizia diretta e o convenzionata con le limitazioni sopra indicate per gli interventi ammessi.
Dotazioni urbanizzative	Secondo quanto disposto dalle norme relative agli usi, con possibilità di monetizzazione, salvo diversa disposizione del/i PUO.
Prescrizioni morfologiche	Come saranno specificate dal/i PUO. In assenza del/i PUO non sono consentite modifiche ai fronti esterni, alle partiture, ai materiali costruttivi originari, ai profili delle coperture e alla possibilità di realizzare impalcati e di spostare le quote di imposta dei solai. Si osservano, in quanto compatibili, le disposizioni di cui al successivo capo III e nell'Allegato 2 alle presenti norme.
Arredo Urbano	La disciplina degli interventi di arredo e indicazioni sul colore e i decori degli edifici sono definite in appositi atti regolamentari del Comune. I PUO

possono disporre motivatamente soluzioni diverse.

Art. 2.4 – Ambiti di conservazione dei centri storici minori

Carico insediativo aggiuntivo	Modificazioni in aumento del numero di unità immobiliari possono essere previste da PUO in presenza di edifici incongrui con il tessuto storico.
Usi ammessi	Funzioni abitativa, commerciale, direzionale, di servizio, ricettiva turistica e ludica, con eventuali limitazioni per gli usi non abitativi che potranno essere determinate dai PUO al fine della conservazione delle tipologie edilizie di particolare valore storico.
Interventi ammessi	Sugli immobili non soggetti a PUO: interventi manutentori, conservativi, adeguativi e di sostituzione edilizia secondo quanto stabilito dalla disciplina paesistica di cui al capo III successivo in rapporto alla classificazione degli edifici rappresentata nell'Allegato 1 alle presenti norme. Aumenti di SA sono ammissibili in relazione alle possibilità di congruo recupero degli edifici esistenti. Nelle aree soggette a PUO sono ammessi, oltre a quanto sopra, gli interventi di ristrutturazione edilizia con ampliamento e di ristrutturazione urbanistica; sino alla approvazione dei PUO sono ammessi solo tipi di intervento manutentori e conservativi con esclusione della ristrutturazione edilizia.
Modo di attuazione	PUO per gli immobili appositamente individuati nell'Allegato 1 alle presenti norme ovvero su iniziativa dei privati. Attuazione edilizia diretta negli altri casi, con le procedure previste al successivo capo III.
Dotazioni urbanizzative	Secondo quanto disposto dalle norme relative agli usi, con possibilità di monetizzazione, salvo diversa disposizione dei PUO.
Prescrizioni morfologiche	Secondo quanto disposto al successivo capo III e negli Allegati 1 e 2 alle presenti norme.

Art. 2.5 – Ambito di conservazione della città moderna

Carico insediativo aggiuntivo	Non è previsto incremento di carico insediativo.
Usi ammessi	Funzioni abitativa, commerciale, artigianale di servizio, direzionale, di servizio, ricettiva turistica e ludica,.
Interventi ammessi	Tipi di intervento manutentori e conservativi con limitazioni determinate dalla Disciplina paesistica puntuale al fine della conservazione delle tipologie edilizie di particolare valore storico monumentale individuate nella cartografia del PUC. Le ristrutturazioni edilizie che comportino un mutamento della destinazione d'uso con aumento del carico urbanistico di superfici agibili superiore a 200 mq sono assoggettati ad obbligo di attuazione edilizia convenzionata secondo i criteri indicati all'art. 49 della L.R. n. 36/97.
Modo di attuazione	Attuazione edilizia diretta o convenzionata nei casi sopra previsti.
Dotazioni urbanizzative	Come disposto dalle norme relative agli usi, con possibilità di monetizzazione limitata ad interventi non assoggettati ad obbligo di attuazione edilizia convenzionata.
Prescrizioni morfologiche	Secondo quanto disposto al successivo capo III e negli Allegati 1 e 2 alle presenti norme.

Art. 2.6 – Ambito di riqualificazione del margine orientale del Centro Storico (Via Genova)

Carico insediativo aggiuntivo	Non si prevede incremento del carico insediativo. E' consentita la demolizione di fabbricati incongrui con conseguente costituzione di crediti edilizi per una volumetria pari al doppio esercitabili in tutti i distretti di trasformazione nelle cui norme è previsto che possano essere ospitati crediti edilizi.
Usi ammessi	Prevalente funzione abitativa, commerciale, artigianale di servizio, direzionale, di servizio, ricettiva turistica e ludica, con limitazioni per gli usi

	non abitativi che saranno determinate dal/i PUO al fine della conservazione delle tipologie edilizie di particolare valore storico
Interventi ammessi	Con PUO: interventi in esso previsti. In assenza di PUO: tipi di intervento manutentori e conservativi, con esclusione dall'intervento di ristrutturazione edilizia, della demolizione e ricostruzione e dell'ampliamento.
Modo di attuazione	PUO, di iniziativa pubblica o privata estesi almeno ad una porzione di tessuto edificato significativa all'interno di un isolato. In assenza di PUO: attuazione edilizia diretta con le limitazioni sopra indicate
Dotazioni urbanizzative	Secondo quanto disposto dalle norme relative agli usi, con possibilità di monetizzazione, salvo diversa disposizione del PUO
Prescrizioni morfologiche	Come saranno specificate dal PUO. In assenza del PUO non sono consentite modifiche ai fronti esterni, alle partiture, ai materiali costruttivi originari, alle coperture e alla possibilità di realizzare impalcati e di spostare le quote di imposta dei solai

Art. 2.7 - Ambito di riqualificazione urbana

Carico insediativo aggiuntivo	Fatto salvo quanto autorizzato o autorizzabile in base alle previsioni di strumenti attuativi approvati e convenzionati alla data di adozione delle presenti norme, il PUC stabilisce una riserva di capacità insediativa per 24.000 mq di SA (di cui al massimo 14.000 mq per usi residenziali) utilizzabile attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica di aree dismesse, sottoutilizzate o occupate da funzioni incongrue, da individuare e attuare mediante PUO. L'indice di utilizzazione territoriale per gli ambiti soggetti a PUO è definito nella misura massima di UT= 1 mq/mq, fatto salvo i margini di flessibilità di cui all'art. 53 della L.R. n. 36/97.
Edilizia abitativa sociale	Nei nuovi interventi di ristrutturazione urbanistica

	comportanti una SA superiore a 1500 mq deve essere riservata una quota di SA da destinare a ERS non inferiore al 10% della SA complessiva.
Usi ammessi	Funzioni abitativa, commerciale, artigianale di servizio, direzionale, di servizio, ricettiva turistica e ludica, con limitazioni per gli usi non abitativi determinate al fine di garantirne la compatibilità con i tessuti residenziali.
Interventi ammessi	Con PUO: ristrutturazione urbanistica Con attuazione edilizia diretta: tutti i tipi di intervento edilizio ad esclusione di quelli soggetti a PUO o ad attuazione edilizia convenzionata. Con attuazione edilizia convenzionata secondo i criteri indicati all'art. 49 della L.R. n. 36/97: le ristrutturazioni edilizie e le sostituzioni edilizie, con ampliamento per la produzione di un secondo alloggio negli edifici unifamiliari sino ad un incremento massimo del 100% della SA esistente e, in tutti i casi, per il miglioramento delle prestazioni energetiche dell'edificio (riferite a Ep_{inv}) col raggiungimento di valori di classe B come definita dall'art. 12 del Regolamento regionale n. 1 del 22/01/2009, con un ampliamento fino ad un massimo del 35% della SA preesistente.
Modo di attuazione	Strumenti urbanistici attuativi approvati e convenzionati alla data di adozione delle presenti norme. Strumenti urbanistici attuativi adottati alla data di adozione delle presenti norme conseguentemente ed entro i limiti della loro successiva approvazione. Permessi di costruire convenzionati in procedimenti per i quali alla data di adozione delle presenti norme sia stata positivamente conclusa la conferenza dei servizi deliberante. PUO per interventi di ristrutturazione urbanistica. Attuazione diretta o convenzionata negli altri casi.
Dotazioni urbanizzative	Come disposto dalle norme relative agli usi, con

	possibilità di monetizzazione limitata ad interventi non assoggettati a PUO.
Prescrizioni morfologiche	Negli interventi di sostituzione edilizia ed in quelli di ristrutturazione urbanistica dovranno essere considerati gli allineamenti orizzontali preesistenti condizionanti la percezione della morfologia insediativa e l'altezza massima non dovrà eccedere quella prevalente nel contesto.
Prescrizioni ecologiche ambientali	Gli interventi soggetti a PUO e quelli soggetti ad attuazione edilizia convenzionata devono garantire l'esistenza ed efficienza del sistema delle reti tecnologiche.

Art. 2.7bis - Ambito di riqualificazione urbana per il recupero di insediamenti abusivi

Carico insediativo aggiuntivo	Non sono ammessi carichi insediativi aggiuntivi.
Edilizia abitativa sociale	Non richiesta
Usi ammessi	Funzione residenziale, min 80%
Interventi ammessi	Con PUO: ristrutturazione urbanistica senza aumento di SA In assenza di PUO: interventi manutentori e conservativi sui manufatti esistenti.
Modo di attuazione	PUO di iniziativa pubblica; in particolare deve essere previsto un Piano di Recupero urbanistico degli insediamenti abusivi ai sensi dell'art.29 della Legge 47/85 con recupero di standard urbanistici e parcheggi pertinenziali.
Dotazioni urbanizzative	Come disposto dalle norme relative agli usi
Prescrizioni morfologiche	Altezza max pari a 6,5 m. Come saranno specificate dal/i PUO.

Prescrizioni ecologiche ambientali	Gli interventi soggetti a PUO dovranno garantire l'esistenza ed efficienza del sistema delle reti tecnologiche.

Art. 2.7ter - NS1 – Norma speciale aree di Via Carloforte

Obiettivo	Riqualificazione urbanistica degli immobili e delle aree di proprietà comunale per usi di interesse pubblico con adeguamento degli standard anche mediante parziale demolizione
Edilizia abitativa sociale	ERP nella percentuale determinata dal progetto di riqualificazione
Usi ammessi	Uso di interesse pubblico
Interventi ammessi	Tutti i tipi di intervento
Modo di attuazione	Progetto pubblico da approvarsi dalla Giunta Comunale
Dotazioni urbanizzative	Stabilite dal progetto in relazione agli usi previsti ed alle esigenze di adeguamento degli standard urbanistici

Art. 2.8 - Ambiti di riqualificazione dei centri frazionali

Carico insediativo aggiuntivo	Fatto salvo quanto autorizzato o autorizzabile in base alle previsioni di strumenti attuativi approvati alla data di adozione delle presenti norme, il PUC stabilisce un possibile incremento del carico insediativo previsto entro i seguenti limiti: Leca-Bastia: 1.200 mq di SA Campochiesa: 3.345 mq di SA San Giorgio: 2.500 mq di SA San Fedele: 900 mq di SA Margini di flessibilità nel caso di attuazione mediante PUO ai sensi dell'art. 53 della L.R. n. 36/97.
Usi ammessi	Funzioni abitativa, commerciale, artigianale di servizio, direzionale, di servizio, con limitazioni per gli usi non abitativi determinate al fine di garantirne la compatibilità con i tessuti residenziali.
Interventi ammessi	Con PUO: interventi di tipo urbanistico nelle aree di integrazione, per l'intera estensione e comunque per

aree di estensione non inferiore a 0,5 ha anche mediante asservimento di lotti non contigui ed entro i limiti di carico urbanistico ammessi e con indici territoriali di 0,15 mq/mq che potranno essere incrementati sino a 0,25 mq/mq nel caso ospitino crediti edilizi generati dagli interventi di riqualificazione dei centri storici minori (art. 2.4) corrispondenti alla metà dell'incremento volumetrico riconosciuto, ovvero per interventi di ristrutturazione urbanistica nei casi, con le modalità ed entro i limiti di cui al precedente art. 2.7

Con attuazione edilizia diretta: tutti i tipi di intervento edilizio ad esclusione di quelli soggetti a PUO o ad obbligo di attuazione edilizia convenzionata.

Con attuazione edilizia convenzionata secondo i criteri indicati all'art. 49 della L.R. n. 36/97: le ristrutturazioni edilizie e le sostituzioni edilizie, con ampliamento per la produzione di un secondo alloggio negli edifici unifamiliari sino ad un incremento massimo del 100% della SA esistente e, in tutti i casi, per il miglioramento delle prestazioni energetiche dell'edificio (riferite a Ep_{inv}) col raggiungimento di valori di classe B come definita dall'art. 12 del Regolamento regionale n. 1 del 22/01/2009, con un ampliamento fino ad un massimo del 35% della SA preesistente.

Sono inoltre ammessi gli interventi disciplinati dall'art.2.7 relativi agli interventi di ristrutturazione urbanistica di aree dismesse, sottoutilizzate, o occupate da funzioni incongrue da individuare e attuare mediante PUO entro i limiti generali di dimensionamento stabiliti dal medesimo art. 2.7.

Modo di attuazione

Strumenti urbanistici attuativi approvati e convenzionati alla data di adozione delle presenti norme.

Strumenti urbanistici attuativi adottati alla data di

	adozione delle presenti norme conseguentemente ed entro i limiti della loro successiva approvazione. PUO per gli interventi di tipo urbanistico di cui all'art. 3.4. Attuazione edilizia diretta o convenzionata negli altri casi.
Contributo alla città pubblica	Concorso alla riqualificazione delle infrastrutture rurali con particolare riferimento alla rete sentieristica secondo le modalità stabilite dai PUO.
Prescrizioni morfologiche	Altezza max pari a 10,50ml ovvero non superiore alla preesistente
Dotazioni urbanizzative	Come disposto dalle norme relative agli usi, con possibilità di monetizzazione limitata ad interventi non assoggettati a PUO o ad obbligo di attuazione edilizia convenzionata.

Art. 2.10 - Ambiti di riqualificazione a prevalente matrice produttiva artigianale e commerciale

Carico insediativo aggiuntivo	Fatto salvo quanto autorizzato o autorizzabile in base alle previsioni di strumenti attuativi approvati alla data di adozione delle presenti norme e quanto sottospecificato in relazione agli interventi ammessi attraverso PUO o permesso di costruire convenzionato, non sono ammessi carichi insediativi aggiuntivi.
Usi ammessi	Funzioni produttive artigianali, industriali, commerciali e di servizio.
Interventi ammessi	Con attuazione edilizia diretta: tutti i tipi di intervento edilizio. Con PUO e permesso di costruire convenzionato: ristrutturazione urbanistica
Modo di attuazione	PUO, o permesso di costruire convenzionato per i lotti di dimensione inferiore a 5.000 mq, nel caso di interventi di ristrutturazione urbanistica. Titolo convenzionato ove previsto dallo Strumento urbanistico attuativo approvato. Attuazione edilizia diretta negli altri casi.

Dotazioni urbanizzative	Come disposto dalle norme relative agli usi, non monetizzabili.
Prescrizioni morfologiche	Negli interventi di ristrutturazione urbanistica è ammesso l'incremento dell'edificio sino a ml 12 di altezza, a fronte di una riduzione del rapporto di copertura fino ad almeno il 50% della superficie di intervento e ad un significativo recupero delle superfici impermeabilizzate con l'inserimento di equipaggiamento vegetazionale. Negli altri casi si osservano l'altezza e il rapporto di copertura preesistenti o quelli già autorizzati.
Prescrizioni ecologiche ambientali	E' escluso l'insediamento di nuove attività classificate insalubri. Eventuali eccezioni potranno essere istituite in relazione alla funzionalità di aziende preesistenti nell'ambito, alla particolare esiguità della dimensione dell'attività esercitata, alla collocazione marginale rispetto al contesto urbano, alla previsione di adeguate misure di controllo, di sicurezza e di depurazione che l'azienda si impegna a mettere in atto. E' inoltre escluso l'insediamento di attività a rischio di incidente rilevante.

CAPO III – DISCIPLINA DELLO SPAZIO RURALE

Art. 2.11 – Articolazione del territorio rurale

1. Il territorio rurale è suddiviso in:
- ambiti rurali di conservazione e riqualificazione,
- distretto agricolo di trasformazione.

2. Gli Ambiti rurali di conservazione e riqualificazione sono articolati nei seguenti sub-ambiti in ragione delle relative specificità:
- ambiti di conservazione a vocazione naturalistico ambientale,
- ambiti agricoli di conservazione paesaggistica,
- ambiti agricoli di riqualificazione.

3. All'interno del territorio rurale sono inoltre individuati:
- le principali infrastrutture per la mobilità,
- le aree per servizi pubblici e di interesse pubblico,
- gli insediamenti produttivi extragricoli esistenti,
- le aree per strutture ricettive all'aria aperta,
- le aree a verde privato,
- i corsi d'acqua e l'ambiente fluviale,
- le aree del litorale.

Art. 2.12 – Ambiti di conservazione a vocazione naturalistico ambientale

Usi e interventi ammessi:

a) Strutture abitative agricole e attività agrituristiche: sono consentiti solo interventi manutentori e conservativi sugli edifici esistenti. Non sono consentite nuove costruzioni.

b) Strutture produttive agricole: sono consentiti interventi manutentori e conservativi sugli edifici esistenti. Non sono consentite nuove costruzioni se non in quanto previste in appositi piani o programmi, previsti e approvati in applicazione della pianificazione sovraordinata o di settore.

c) Funzioni extragricole in atto: è consentito il mantenimento delle funzioni in atto senza incrementi di SA e l'ampliamento all'interno dei volumi esistenti per quelle di servizio connesse alla ricettività, al ristoro, alla fruizione ambientale.

a) Recupero ad usi extragricoli: è consentito il recupero ad usi abitativi dei volumi agricoli dismessi di rilievo storico testimoniale classificati A o B ai sensi dell'art. 2.27.

d) Infrastrutture per la produzione di energia da fonti rinnovabili: ne è consentita la realizzazione previa valutazione di sostenibilità ambientale con particolare riferimento agli aspetti di inserimento paesaggistico ed eventualmente a valutazioni di incidenza sulla rete Natura 2000.
e) Infrastrutture per la fruizione escursionistca: ne è consentita la realizzazione previa valutazione di sostenibilità ambientale con particolare riferimento agli aspetti di inserimento paesaggistico ed eventualmente a valutazioni di incidenza sulla rete Natura 2000.
f) Interventi per la tutela e la fruizione previsti da strumenti di pianificazione delle aree protette.
g) Negli ambiti del territorio rurale di cui all'art. 2.12, 2.13, 2.14, 2.15, in considerazione dell'alta valenza ambientale e sociale dell'attività agricola, è permesso il recupero e l'ampliamento di superfici (c.d. terreni, campi, campagne, agri) agricole coltivare (uliveti, vigneti, frutteti, orti ed altre colture tipiche della riviera ligure) nel rispetto delle caratteristiche morfologiche nonché paesaggistiche della zona e senza che ciò comporti l'attribuzione di indici urbanistici ed edilizi diversi da quelli già eventualmente previsti in ogni singolo ambito rurale.
Modalità di attuazione:
attuazione edilizia diretta o convenzionata.

Art. 2.13 – Ambiti agricoli di conservazione paesaggistica
Usi e interventi ammessi:
a) Strutture abitative agricole e attività agrituristiche: sono ammessi interventi manutentori e conservativi con l'ampliamento dei volumi esistenti in applicazione dei parametri di cui all'art. 2.21 e, con riferimento alle attività agrituristiche, in applicazione deii parametri di cui all'art. 2.23. Non sono consentite nuove costruzioni.
b) Strutture produttive agricole: sono ammessi interventi manutentori e conservativi, l'ampliamento dei volumi esistenti in applicazione dei parametri di cui all'art. 2.22 entro comunque il limite massimo del 35% dell'esistente. Non è ammesso l'impianto di nuove serre o di contenitori produttivi e di servizio o distribuzione connessi alle colture serricole o zootecniche.
b) Funzioni extragricole in atto: è consentito il mantenimento delle funzioni in atto e l'ampliamento all'interno dei volumi esistenti per quelle di servizio connesse alla ricettività, al ristoro, alla fruizione ambientale.

c) Recupero ad usi extragricoli: è consentito il recupero ad usi abitativi dei volumi agricoli dismessi di rilievo storico testimoniale classificati A o B ai sensi dell'art. 2.27.
d) Negli ambiti del territorio rurale di cui all'art. 2.12, 2.13, 2.14, 2.15, in considerazione dell'alta valenza ambientale e sociale dell'attività agricola, è permesso il recupero e l'ampliamento di superfici (c.d. terreni, campi, campagne, agri) agricole coltivare (uliveti, vigneti, frutteti, orti ed altre colture tipiche della riviera ligure) nel rispetto delle caratteristiche morfologiche nonché paesaggistiche della zona e senza che ciò comporti l'attribuzione di indici urbanistici ed edilizi diversi da quelli già eventualmente previsti in ogni singolo ambito rurale.
Modalità di attuazione:
attuazione edilizia diretta o convenzionata.

Art. 2.14 – Ambiti agricoli di riqualificazione

Usi e interventi ammessi:
a) Strutture abitative agricole e attività agrituristiche: sono ammesse in applicazione dei parametri di cui all'art. 2.21.
b) Strutture produttive agricole: sono ammesse in applicazione dei parametri di cui all'art. 2.22, con gli incrementi previsti nel caso di formazione di Piano di Sviluppo Aziendale. Nel caso di recupero di sistemazioni idraulico-agrarie a terrazzamenti sostenuti da muri in pietra locale faccia a vista o da ciglioni inerbiti, la realizzazione di nuovi manufatti è consentita anche in deroga al parametro di SAU minima.
c) Funzioni extragricole in atto: è consentito il mantenimento delle funzioni in atto senza incrementi di SA.
d) Recupero ad usi extragricoli: è consentito il recupero ad usi abitativi dei volumi agricoli dismessi di rilievo storico testimoniale classificati A o B ai sensi dell'art. 2.27.
e) Negli ambiti del territorio rurale di cui all'art. 2.12, 2.13, 2.14, 2.15, in considerazione dell'alta valenza ambientale e sociale dell'attività agricola, è permesso il recupero e l'ampliamento di superfici (c.d. terreni, campi, campagne, agri) agricole coltivare (uliveti, vigneti, frutteti, orti ed altre colture tipiche della riviera ligure) nel rispetto delle caratteristiche morfologiche nonché paesaggistiche della zona e senza che ciò comporti l'attribuzione di indici urbanistici ed edilizi diversi da quelli già eventualmente previsti in ogni singolo ambito rurale.

f) Manufatti agricoli ad uso esclusivo di ricovero attrezzi con SA massima di mq 10 e altezza interna di mt 2,50, entro lotti con superficie minima di mq 1000. Tali manufatti costituiscono utilizzo dell'indice fondiario della zona di appartenenza anche da parte di soggetti non aventi i requisiti di "imprenditore agricolo professionale" cui al D.Lgs. 99/2004".
Modalità di attuazione:
attuazione edilizia diretta o convenzionata.

Art. 2.15 – Distretto agricolo di trasformazione

Usi e interventi ammessi:
a) Strutture abitative agricole: sono ammissibili interventi sugli edifici esistenti per l'adeguamento delle abitazioni presenti o in assenza o inadeguatezza degli edifici esistenti in nuove costruzioni per la realizzazione di nuove abitazioni con incremento del numero di unità abitative non superiore ad una per azienda, nel rispetto comunque di una SA massima di 150 mq per unità abitativa. In ogni caso non sono ammessi incrementi di unità immobiliari che non rispettino per l'insieme delle unità abitative, preesistenti e nuove, la superficie media di almeno 60 mq/alloggio
b) strutture produttive agricole: sono consentiti interventi sugli edifici esistenti e in assenza o inadeguatezza degli edifici esistenti in nuove costruzioni in applicazione dei parametri di cui all'art. 2.22.
c) Funzioni extragricole in atto: è consentito il mantenimento delle funzioni in atto senza incremento di SA.
d) Recupero ad usi extragricoli: è consentito il recupero ad usi abitativi dei volumi agricoli dismessi classificati A o B ai sensi dell'art. 2.27.
e) Manufatti agricoli ad uso esclusivo di ricovero attrezzi con SA massima di mq 10 e altezza interna di mt 2,50, entro lotti con superficie minima di mq 1000. Tali manufatti costituiscono utilizzo dell'indice fondiario della zona di appartenenza anche da parte di soggetti non aventi i requisiti di "imprenditore agricolo professionale" cui al D.Lgs. 99/2004".
Modalità di attuazione:
PUO ovvero attuazione edilizia diretta o convenzionata.

Art. 2.15 bis Masterplan del Distretto

Con riferimento all'intero distretto agricolo di trasformazione, il Comune produce e approva un Masterplan da concertare con la programmazione agricola regionale, avente le seguenti finalità e i seguenti contenuti:

- individuare possibili ambiti territoriali di riferimento per i quali richiedere la presentazione di PUO;per tali ambiti il Masterplan può prevedere l'insediabilità di funzioni produttive, logistiche, di ricerca e sperimentazione anche in deroga ai parametri ed indici definiti dalle presenti norme.
- definire una gerarchia della rete stradale minore, assegnando ruoli in rapporto alle diverse componenti di traffico e individuando le connessioni perse e privatizzate da recuperare e definendo un programma generale di interventi di razionalizzazione, adeguamento, potenziamento, ricucitura, nuova realizzazione;
- individuare gli interventi idonei a ricostituire condizioni di connettività ecologica attraverso il miglioramento della dotazione vegetazionale con particolare riferimento alla rete idrografica e alla rete della viabilità minore;
- ricostruire lo stato della conoscenza capillare del funzionamento della rete scolante delle acque meteoriche, con definizione dei bacini, delle aree di crisi, dello stato fisico della rete e impostare un progetto generale di ristrutturazione;
- mettere a sistema i diversi studi idrologici esistenti e impostare un'operazione di censimento degli emungimenti abusivi e delle aree edificate con volumi interrati interessanti la falda acquifera, impostando le basi per un piano di risanamento che imponga/favorisca interventi sostitutivi di allontanamento delle acque con reimmissione in falda;
- formulare le basi per uno studio di tipo quantitativo e qualitativo delle acque, disponendo dei primi risultati sull'approvvigionamento idrico sia a fini idropotabili, sia per uso irriguo, per definire i limiti nello sfruttamento di tale risorsa negli interventi trasformativi;
- censire le aree di discarica, classificando i tipi di rifiuto rinvenibili e quantificandone di massima i volumi ai fini della definizione delle strategie più opportune ed efficaci per la soluzione del problema ambientale, valutando allo scopo la possibilità di promuovere progetti pilota fondati sull'uso di tecnologie innovative di conferimento, incenerimento e trattamento dei residui e recupero energetico di processo;
- definire le condizioni di accettabilità paesaggistica degli interventi di trasformazione.

L'approvazione del Masterplan non costituisce condizione imprescindibile per l'assentimento e l'attuazione degli interventi da realizzarsi nel Distretto agricolo di Trasformazione che risultino conformi sia al PRG vigente che al PUC in itinere.

Art. 2.16 – Insediamenti produttivi extragricoli esistenti

1. Il PUC individua le aree insediate da attività produttive e commerciali già riconosciute dal PRG previgente come zone DE, confermando per esse la capacità insediativa prevista e subordinandola alla esistenza o completamento delle infrastrutture urbanizzative di base e al contributo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione generale e di sostenibilità ambientale da prevedersi nel Masterplan del distretto agricolo di trasformazione o in quanto comprese nel Piano triennale delle Opere Pubbliche.
2. Gli insediamenti di cui al presente articolo possono essere oggetto di interventi manutentori, conservativi e trasformativi in applicazione di IUI = 0,6 mq/mq, mediante attuazione edilizia convenzionata ai sensi dell'art. 49 della L.R. n. 36/1997.
3. Le funzioni ammesse sono quelle in atto, commerciali C o produttive di tipo artigianale e industriale P ovvero le attività di conservazione, trasformazione, commercializzazione di prodotti agricoli svolte in forma industriale N2. Nel caso di mutamento d'uso dell'insediamento esistente non sono ammessi usi di tipo P3

Art. 2.17 – Aree per strutture ricettive all'aria aperta

1. Il PUC individua le aree per strutture ricettive all'aria aperta, esistenti all'esterno degli ambiti di conservazione e riqualificazione del territorio urbano e all'esterno dei distretti di trasformazione, per le quali dispone interventi volti alla riqualificazione ambientale e al miglioramento della dotazione di attrezzature e servizi.
2. In tali aree ogni intervento edilizio è subordinato ad un permesso di costruire convenzionato previa approvazione di un piano complessivo di riordino attraverso il quale l'azienda si impegni, con le opportune garanzie, ad effettuare interventi tali da rendere la struttura tendenzialmente conforme ai requisiti della L.R. n. 32/2014 e s.m.i. e alle caratteristiche di qualità da emanarsi da parte della Regione ai sensi dell'art. 53 della L.R. n. 2/2008.
3. Mediante PUO, previsto nel Programma attuativo, possono essere presentate proposte di riordino e miglioramento ambientale che prevedano anche quote di aumento del peso insediativo con eventuale estensione delle attrezzature in limitate aree contigue e idonee sotto il profilo infrastrutturale, paesistico, ambientale.

4. Gli usi consentiti sono quelli di campeggio e villaggio turistico.

Art. 2.18 – Corsi d'acqua e ambiente fluviale

1. Il PUC individua i corsi d'acqua di cui è riconoscibile, alla scala di elaborazione e rappresentazione del piano, l'area o comunque l'elemento lineare di scorrimento delle acque superficiali e l'ambiente fluviale pertinente i corsi d'acqua principali, definito sulla base di criteri morfologici e ambientali.
2. L'ambiente fluviale rappresenta territorio non insediabile ai sensi dell'art. 37 della L. R. n. 36/1997 ed è riservato a garantire la funzionalità idraulica ed ecologico ambientale del fiume.

Art. 2.19 – Aree del litorale

1. Il PUC individua le aree del litorale nelle quali il Comune, nel rispetto del Piano Territoriale di Coordinamento della Costa previsto dall'art. 11 della L.R. n. 13/1999 e del Piano di utilizzazione delle aree demaniali marittime approvato con D.C.R. n. 18/2002, attua le competenze attribuite dalla legislazione vigente ed in particolare:

- D.C.R. n. 18/1999, Disciplina delle funzioni in materia di difesa della costa, ripascimento degli arenili, protezione e osservazione dell'ambiente marino e costiero, demanio marittimo e porti,
- L.R. n. 2/2008, Titolo IV "Strutture balneari", Testo Unico in materia di strutture turistico-ricettive e balneari.

Art. 2.20 – Dimensionamento delle strutture agricole

1. Le funzioni agro-silvo-pastorali sono quelle esercitate ai fini della conduzione agricola dei suoli, della produzione di beni vegetali destinati al mercato del consumo, alimentare e non, della gestione delle aree silvopastorali, della manutenzione ambientale dei territori agricoli, dell'allevamento zootecnico, della prima trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli, forestali e zootecnici della fornitura di servizi diffusi alle aziende agricole. Per quanto non specificatamente precisato sopra la presente norma si riferisce direttamente a quanto definito dall'art. 2135 del Codice Civile.
2. Le funzioni agricole, comprendenti i seguenti usi, sono dimensionate dai successivi articoli:

- abitazione agricola

- strutture produttive agricole
- attività agrituristiche.

Art. 2.21 – Abitazione agricola

1. La SA massima consentita per l'abitazione agricola, come definita al successivo art. 3.22, in assenza di specifico Piano di Sviluppo Aziendale e salvo diverse disposizioni contenute nelle norme relative ai singoli ambiti è determinata dall'applicazione dei due indici seguenti:
- IUI = 0,01 mq/mq di SAU
- 300 mq di SA per azienda con un massimo di 2 unità abitative ricavate in un unico edificio

2. In presenza di Piano di Sviluppo Aziendale approvato, i valori soprariportati sono aumentati del 50%.

3. La SAU minima per realizzare nuove costruzioni ad uso abitativo è pari a 6.000 mq.

3bis. L'edificazione è consentita nel rispetto dei seguenti parametri:
- H = 7,50 mt
- Dc = 5 mt (derogabile con accordo tra privati)

4. Il provvedimento autorizzativo è in ogni caso subordinato alla stipula con il Comune ed alla trascrizione nei registri immobiliari di una convenzione che preveda a carico dell'avente titolo e dei suoi aventi causa:

a) l'esercizio effettivo dell'attività agricola;

b) la conservazione della destinazione residenziale-agricola dell'edificio;

c) le eventuali prestazioni finalizzate al presidio e alla tutela del territorio con particolare riferimento al rilievo, al ripristino e alla riqualificazione della rete scolante;

d) le relative modalità e le garanzie per il puntuale adempimento degli obblighi assunti rispetto al precedente punto c).

5. Per gli interventi di nuova edificazione il permesso di costruire convenzionato è rilasciato all'Imprenditore agricolo professionale, come definito dal D.Lgs. n. 99/2004 e s.m.i.

Art. 2.22 – Strutture produttive agricole

1. La SA massima consentita per le strutture produttive agricole, come definite al successivo art. 3.22, in assenza di specifico Piano di Sviluppo Aziendale e salvo diverse disposizioni contenute nelle norme relative ai singoli ambiti è determinata dall'applicazione dell'indice seguente:

- IUI = 0,075 mq/mq di SAU, con esclusione delle serre e delle strutture aziendali fisicamente incluse o esterne alle serre strettamente destinate alla attività agricola (avanserre). Viceversa le strutture aziendali destinate all'amministrazione, al magazzinaggio, al commercio, sono considerate SA e conteggiate ai fini degli indici. In presenza di Piano di Sviluppo Aziendale approvato, il valore sopra riportato è aumentato del 50%. L'indice relativo alle strutture produttive agricole si applica alla superficie aziendale indipendentemente dalla possibile utilizzazione di detta superficie per l'applicazione dell'indice relativo ala residenza agricola di cui al precedente art. 2.21.

2. La SAU minima per realizzare nuove costruzioni ad uso di strutture produttive è pari a 6.000 mq.

2bis. L'edificazione è consentita nel rispetto dei seguenti parametri:

- H = 10,00 mt
- Dc = 5 mt (derogabile con accordo tra privati

3. L'indice IUI di cui al comma 1 può essere utilizzato anche per la trasformazione in strutture agricole produttive di serre e/o avanserre esistenti.

4. Le serre fisse e le strutture aziendali fisicamente incluse o esterne alle serre strettamente destinate alla attività agricola (avanserre), salvo diverse disposizioni delle presenti norme per specifici ambiti o distretti agricoli possono essere realizzate senza applicazione di indice entro il limite di un rapporto di copertura complessivo di tutte le strutture, edilizie e non, del 50% della superficie aziendale, salvo deroga in presenza di Piano di Sviluppo Aziendale che potrà incrementare tale rapporto sino al 75%.

Art. 2.23 – Attività agrituristiche

1. La realizzazione di nuove attività agrituristiche, come definite al successivo art. 3.22, è consentita su tutto il territorio rurale secondo quanto stabilito dalla L.R. 21/11/2007 n. 37 e s.m.i. e disposizioni attuative.

2. I locali utilizzati ad uso agrituristico sono assimilabili ad ogni effetto alle abitazioni rurali e sono strumentali all'esercizio dell'attività agricola.

3. Sono consentiti gli interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia con ampliamento connesso ad esigenze igienico-sanitarie o tecnologico-funzionali, nelle zone agricole, fino ad un massimo del 50% della volumetria esistente. In tale ipotesi gli immobili

oggetto di ampliamento sono soggetti a specifico vincolo di destinazione d'uso ad agriturismo, con divieto di modificare tale destinazione per dieci anni.

Art. 2.24 – Modalità di attuazione in territorio rurale

1. L'attuazione degli interventi di trasformazione edilizia in territorio rurale può avvenire mediante:

a) PUO;

b) Attuazione edilizia convenzionata;

c) Attuazione edilizia diretta.

2. L'attuazione è subordinata a PUO nei casi espressamente previsti dalle presenti norme. Il Permesso di costruire convenzionato è rilasciato nei casi esplicitamente indicati nelle presenti norme. In tutti gli altri casi è previsto il rilascio del titolo abilitativo secondo quanto stabilito dal Regolamento Edilizio.

3. Il Piano di Sviluppo Aziendale, presentato dall'imprenditore agricolo professionale, predisposto da un tecnico abilitato iscritto all'Ordine degli Agronomi ovvero al Collegio degli Agrotecnici e degli Agrotecnici laureati e certificato ai sensi della L. R. n. 33/75, ha i seguenti contenuti:

- piano tecnico economico con indicazione degli obiettivi di produzione e di reddito e indicazione degli investimenti per l'ammodernamento delle strutture aziendali ivi compresi l'acquisizione o l' eventuale ampliamento della superficie aziendale;
- orientamenti produttivi prescelti, mezzi e strumenti adottati per realizzarli in relazione ai tempi di lavoro programmati;
- condizioni di commercializzazione previste;
- indicazione delle dimensioni e caratteristiche degli interventi edilizi richiesti, che dovranno essere commisurati alla capacità produttiva dell'azienda o delle aziende associate e alla presumibile area di mercato;
- analisi ambientale e indicazione degli obiettivi di miglioramento e degli interventi programmati per la riduzione dei consumi energetici e per l'aumento della autoproduzione energetica da fonti rinnovabili, la riduzione dei livelli di emissione in atmosfera, nelle acque, sul suolo;
- indicazione delle opere infrastrutturali interessanti i terreni dell'azienda da migliorare o adeguare con riferimento particolare alla rete stradale e canalizia.

4. Il Piano di Sviluppo Rurale è obbligatoriamente corredato dal Fascicolo Aziendale formato ai sensi del DPR 503/1999 in attuazione dell'art. 14, 2° comma del D.Lgs. 30 aprile 1998 n. 173

5. Il Regolamento Edilizio stabilisce gli elaborati tecnici del Piano di Sviluppo Aziendale e le relative procedure di approvazione e definisce i contenuti della convenzione relativa al permesso di costruire rilasciabile dal Comune.

CAPO IV – DISCIPLINA PAESISTICA DI LIVELLO PUNTUALE

Art. 2.25 – Campo di applicazione della disciplina paesistica puntuale

1. La disciplina paesistica puntuale, che trova riferimento nella disciplina paesistica di livello locale, Assetto Insediativo, del PTCP, si applica all'intero territorio comunale con l'esclusione delle parti di esso classificate dal PTCP – reso coerente al PUC - come Territorio Urbano (TU). In particolare la disciplina si applica agli interventi paesisticamente rilevanti come definiti all'art. 2.26 successivo.
2. Costituisce riferimento per l'attuazione degli interventi qui previsti quanto contenuto negli Allegati 1 e 2 alle presenti norme.

Art. 2.26 – Interventi soggetti alla disciplina paesistica puntuale

1. Hanno rilevanza paesistica e sono soggetti alla disciplina di cui al presente capo IV:
a) gli interventi relativi alle opere pubbliche di infrastrutturazione del territorio, quali ad esempio strade, ferrovie, linee elettriche aeree, opere di difesa idraulica e costiera, e simili, nonché quelle che incidono sulla morfologia naturale del terreno, quali ad esempio cave, discariche, aree attrezzate per lo sport e il divertimento;
b) gli interventi di tipo urbanistico, di cui all'art. 3.4 comma 1 lett. a);
c) gli interventi conservativi, adeguativi, trasformativi, di cui alle lett. b2), b3), b4) dell'art. 3.4;
d) i seguenti interventi allorché interessanti gli Ambiti di conservazione dei centri storici minori di cui all'art. 2.4 e gli ambiti agricoli di conservazione paesaggistica di cui all'art. 2.13:
- MS - Manutenzione straordinaria, allorché relativa a fronti esterni dell'edificio,
- MD – Realizzazione, installazione e modifica di manufatti diversi.

2. La rilevanza paesistica si estende anche alle aree scoperte, funzionalmente connesse con gli edifici oggetto di intervento; il progetto edilizio conterrà la definizione della loro idonea sistemazione.

Art. 2.27 – Classificazione paesistica degli edifici esistenti

1. Ai fini delle norme di cui al presente capo IV, gli edifici esistenti sono ripartiti nelle seguenti categorie:
A. Monumenti, soggetti a regime normativo di conservazione.

B. Edifici paesisticamente qualificanti, soggetti a regime normativo di mantenimento
C. Edifici paesisticamente non qualificanti, soggetti a regime normativo di consolidamento o di trasformabilità.
D. Assetti paesisticamente incongrui, soggetti a regime normativo di trasformazione.
2. L'attribuzione di un edificio ad una delle suddette categorie risponde ai seguenti criteri.
Rientrano nella categoria A - monumenti:
- gli edifici soggetti a vincolo specifico di cui agli artt. 13 e 136 del D.Lgs. N.42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio) (classificati A1),
- altri edifici segnalati come tali (classificati A2),
- manufatti minori di interesse storico testimoniale (classificati A3).
Rientrano nella categoria B – edifici paesisticamente qualificanti quelli che rispondono a una o più delle seguenti condizioni:
- la tipologia, gli elementi architettonici, costruttivi e decorativi, i materiali e le tecnologie siano riconducibili alla tradizione e alla storia dell'architettura locale, urbana o rurale,
- l'edificio stabilisca un rapporto di affinità linguistica con gli edifici presenti nell'intorno o che comunque ne costituiscono il contesto percettivo, così da formare con quelli un insieme formalmente coerente e riconoscibile, ancorché non necessariamente di particolare pregio,
- anche al di fuori dei casi precedenti, si riconoscano comunque al singolo edificio qualità architettoniche o valenze decorative di spicco.
Rientrano nella categoria D – edifici paesisticamente incongrui gli edifici che:
- sono in evidente contrasto con un contesto che presenta apprezzabili caratteri di omogeneità e di equilibrio,
- compromettono la visibilità e la leggibilità di parti del territorio paesisticamente rilevanti sotto il profilo storico-simbolico, morfologico, panoramico.
Rientrano nella categoria C – edifici paesisticamente non qualificanti tutti gli altri edifici.
3. Gli immobili inclusi nella categoria A sono puntualmente elencati nell'Allegato 1 alle presenti norme e sono individuati sulla tav. SP4 come "Edifici di particolare interesse storico-culturale". L'allegato e la cartografia citata sono aggiornati, con le procedure previste per legge, a seguito di nuove

dichiarazioni di interesse pubblico ai sensi del D.Lgs. N.42/2004, nonché di eventuali ulteriori segnalazioni sostenute da idonea documentazione.

4. In prima istanza, e salvo diversa dimostrazione a cura dell'interessato, si presumono inclusi nella categoria B:

- gli edifici, non classificati come monumenti, posti all'interno dell'Ambito di conservazione del centro storico monumentale di Albenga e degli Ambiti di conservazione dei centri storici minori,
- gli edifici, esterni agli Ambiti sopradetti, di costruzione anteriore al 1940.

5. L'identificazione degli immobili da classificare come "D. Edifici paesisticamente incongrui", è finalizzata alla formulazione di progetti di riqualificazione paesistica e ambientale, estesi ad un conveniente intorno ed assumenti la forma di piani di recupero. Immobili o complessi da classificare come "D" possono essere individuati dal Comune in sede di presentazione del progetto edilizio, su segnalazione anche delle proprietà interessate.

6. Fatta eccezione per i Monumenti, in tutti gli altri casi l'attribuzione di un edificio all'una o all'altra categoria (classificazione) è soggetta a conferma, modifica o nuova effettuazione, alla luce di quanto sopra specificato e tenendo conto, oltre che delle caratteristiche intrinseche, delle relazioni con il contesto, in sede di pianificazione attuativa, se prevista, o in sede di valutazione preliminare di cui all'art. 35 LR 16/08.

Art. 2.28 – Disciplina paesistica puntuale relativa agli Ambiti di conservazione dei centri storici minori

1. Per ciascuno dei centri storici minori la disciplina di livello puntuale risulta dall'insieme delle indicazioni desumibili dalle relative Schede contenute nell'Allegato 1 alle presenti norme.

2. La Scheda relativa a ciascun centro storico minore comprende una parte descrittiva, una illustrazione degli obiettivi perseguibili dalla disciplina e dalle politiche paesistiche, una parte dispositiva e programmatica. Il confronto con le indicazioni contenute nelle Schede è parte integrante della documentazione di qualunque progetto che interessi i centri storici minori e le aree agricole circostanti, come delimitate nella tavole SP - 7.

3. All'interno degli Ambiti di conservazione dei centri storici minori, la Tavola SP - 7 identifica tra l'altro:

- i singoli edifici e gli altri manufatti di rilevanza monumentale (edifici A1, A2, A3 ai sensi dell'art. 2.27),

- i tessuti edilizi storici, comprendenti edifici di norma classificati B ai sensi dell'art. 2.27, salvo contraria dimostrazione da parte del soggetto interessato secondo quanto specificato al comma 6 del medesimo articolo,
- le aree soggette a Piano di recupero e, al loro interno, l'indicazione preliminare degli immobili e complessi da orientare a interventi di ricomposizione morfologica,
- i fronti edilizi unitari interni, rispetto ai quali ogni intervento deve, verificare i contesti unitari, conformarsi agli aspetti caratterizzanti, come individuati nelle schede, da approfondire e aggiornare, con riferimento all'intorno immediato dell'intervento, mediante la ricognizione speditiva di cui all'art. 2.30,
- i fronti edilizi unitari esterni, rispetto ai quali ogni intervento deve, verificare i contesti unitari, conformarsi agli aspetti caratterizzanti, come individuati nelle Schede, da approfondire e aggiornare, con riferimento all'intorno immediato dell'intervento, mediante la ricognizione speditiva di cui all'art. 2.30,
- i muri testimonianza di paesaggio storico, da mantenere e consolidare nella loro integrità.

Art. 2.29 – Disciplina degli interventi paesisticamente rilevanti su edifici esistenti

1. Gli edifici classificati come "A. Monumenti" sono soggetti a interventi di restauro e di risanamento conservativo, fatto salvo quanto specificato al comma 2.
2. Per gli edifici classificati come A2 che si trovino in condizioni di avanzato degrado o deterioramento ed inadeguatezza funzionale, fermo restando l'obiettivo di tutela dei valori storico architettonici e dei caratteri testimoniali, possono essere consentiti dal Comune limitati interventi di integrazione tali da garantirne la fruibilità e la funzionalità. Per interventi di integrazione sono da intendersi quelli necessari all'inserimento di impianti, elementi distributivi, opere di adeguamento a requisiti tecnici di vivibilità, sicurezza, benessere ambientale, efficienza energetica, comportanti anche eventuali variazioni alla sagoma purchè non interagenti sui fronti e sulle parti di valore storico architettonico e testimoniale.
3. Gli interventi sugli edifici classificati come "B. Edifici paesisticamente qualificanti" perseguono di norma il criterio del mantenimento dell'aspetto esteriore, che consiste nel recupero selettivo di quegli elementi o caratteri che

definiscono la qualità architettonica e decorativa dell'edificio nelle sue relazioni con il contesto, nel quadro di un progetto che armonizzi le eventuali modifiche o integrazioni a ciò che viene conservato o recuperato, attraverso interventi di tipo manutentorio o conservativo di cui all'art. 3.4, con esclusione, per la ristrutturazione edilizia, della demolizione e ricostruzione, dell'ampliamento volumetrico e della modifica della sagoma.

4. Per gli interventi sugli edifici classificati come A2 e B i progettisti fanno riferimento alle linee guida progettuali riportate negli Allegati 1 e 2 alle presenti norme. Per gli interventi di riqualificazione energetica degli edifici paesisticamente qualificanti da operarsi nel rispetto dei caratteri tipologici, formali, architettonici, il Comune provvede nell'ambitio della revisione del Regolamento Edilizio a definire, a compensazione della loro maggiore onerosità, adeguate incentivazioni e a riconoscere agevolazioni fiscali o riduzioni degli oneri concessori ovvero ad attribuire diritti convertibili in certificazioni ambientali (certificati bianchi, certificati verdi).

5. Per gli interventi sugli edifici classificati come "C. Edifici paesisticamente non qualificanti", e in generale quando l'attuale aspetto esteriore non sia giudicato paesisticamente qualificante, l'intervento sull'edificio viene considerato non in relazione all'aspetto medesimo, ma esclusivamente in relazione ai rapporti tra l'edificio innovato e il contesto: vi si opera normalmente attraverso interventi di tipo manutentorio, conservativo, adeguativo di cui all'art. 3.4.

6. Per gli interventi sugli edifici classificabili come D si procederà alla formazione di un Piano di Recupero, con l'obiettivo di eliminare o mitigare le ragioni di incompatibilità, attraverso interventi adeguativi o di sostituzione edilizia di cui all'art. 3.4, operando anche mediante attribuzione di crediti edilizi come previsto alla lett. b) del comma 2 dell'art. 2.32. In casi particolari possono essere assentite limitate integrazioni volumetriche che permettano di conseguire un assetto formalmente più soddisfacente di quello che risulterebbe dalla semplice conservazione dei volumi esistenti. Le suddette integrazioni sono assentite dal Comune entro il limite definito per la ristrutturazione edilizia al comma 2 dell'art. 3.11, esclusivamente a fronte di un evidente miglioramento della coerenza formale e dell'immagine complessiva dell'insediamento, con specifico riguardo ai fronti edilizi unitari interni ed esterni.

7. Quando le norme urbanistiche consentano variazioni al volume o alla sagoma di un edificio esistente, il progetto dovrà tendere a evitare che ciò

comporti la giustapposizione, all'involucro edilizio esistente, di addizioni incongrue rispetto alla tipologia e tali da essere palesemente identificabili come superfetazioni rispetto all'impianto originario, quali ad esempio:

- trasformazione del tetto da due a una sola falda, in contesti caratterizzati dalla prevalenza di coperture a due falde,
- trasformazione del tetto a due falde da simmetrico ad asimmetrico,
- aggiunta di corpi di fabbrica formanti riseghe o denti rispetto a una conformazione planimetrica o altimetrica regolare.

8. In ogni caso, il nuovo aspetto esteriore dell'edificio conseguente all'intervento deve essere armonizzato con il contesto e coerente con gli obiettivi di qualità paesaggistica perseguiti dal presente piano.

Art. 2.30 – Procedura valutativa degli interventi di rilevanza paesistica

1. Ai fini della verifica di classificazione degli edifici, di cui al comma 6 dell'art. 2.27, non compresi entro aree soggette a strumento urbanistico attuativo, il soggetto interessato può avanzare richiesta di valutazione preliminare di cui all'art. 35 della L.R. n. 16/08 presentando la documentazione di cui al successivo comma 2.

2. La documentazione da allegare alle richieste di interventi paesisticamente rilevanti, come definiti all'art. 2.26, comprende, sia in sede di piano urbanistico attuativo, sia in sede di permesso di costruire, sia in sede di denuncia di inizio attività, sia in sede di valutazione preliminare la seguente documentazione, aggiuntiva rispetto a quanto già previsto dal Regolamento edilizio:

a) nel caso di intervento su edifici esistenti classificati o classificabili come A o B: analisi delle trasformazioni storiche dell'edificio e delle relative pertinenze, con lettura critica delle superfetazioni rimovibili e di quelle non rimovibili, degli elementi costruttivi, decorativi, materici incongrui e con la evidenziazione delle carenze e criticità funzionali che motivano la richiesta di modificazioni significative delle caratteristiche volumetriche, di sagoma o di prospetto dell'edificio;

b) in ogni caso: ricognizione speditiva del contesto entro il quale si colloca l'area o l'edificio oggetto dell'intervento, la quale ha lo scopo di individuare e mettere in evidenza gli aspetti formali e strutturali del contesto da considerare al fine di ottenere un inserimento armonioso dell'opera entro il quadro paesistico locale e generale.

3. Sui progetti di interventi paesisticamente rilevanti di cui all'art. 2.26 si esprime obbligatoriamente, anche in sede di valutazione preliminare, l'organo tecnico consultivo del Comune istituito per le competenze di cui al comma 3 dell'art. 4 della L.R. n. 16/08.

Art. 2.31 – Ricognizione speditiva del contesto

1. La ricognizione speditiva del contesto è il documento attraverso il quale il progettista di un intervento paesisticamente rilevante dà conto di come le soluzioni progettuali proposte sono influenzate dal contesto paesaggistico di relazione e vi si inseriscono. Gli elaborati che la compongono sono quelli strettamente funzionali a tale comunicazione, in relazione alla natura e all'incidenza paesaggistica dell'intervento stesso e ai caratteri del contesto entro il quale si colloca.

2. Per contesto di relazione si intende un ambito adiacente al luogo nel quale si colloca l'intervento, tale per cui le trasformazioni indotte dall'intervento siano percepite come trasformazioni del contesto stesso e tali da includere, totalmente o in parte significativa, il sistema o i sistemi di organizzazione del paesaggio cui l'intervento appartiene o è comunque riferibile.

3. La delimitazione del contesto pertinente ad ogni intervento non è definita a priori, ma rimessa alla responsabile valutazione del progettista, che la propone, e degli organi comunali preposti all'esame del progetto, che ne valutano la congruità, sulla base dei seguenti criteri:

a) devono in ogni caso essere considerati gli edifici e gli altri elementi che formano e caratterizzano il contesto visuale immediato dell'intervento, avendo particolare attenzione alla percezione che se ne ha dai luoghi accessibili al pubblico

b) il contesto oggetto di ricognizione deve essere tanto più esteso quanto più è bassa la densità insediativa, in modo tale da prendere in considerazione un numero di edifici esistenti sufficiente a cogliere i caratteri significativi e gli eventuali valori qualitativi della zona cui richiamarsi (indicativamente almeno una decina nelle zone più rade)

c) l'ampiezza del contesto oggetto di ricognizione deve essere proporzionata all'incidenza dell'intervento, con particolare riguardo alla rilevanza delle trasformazioni previste nonché alla visibilità del sito interessato

d) nel caso di interventi su edifici appartenenti ad un centro storico minore e inseriti in un fronte edilizio di particolare attenzione, l'analisi ne considererà i

caratteri generali e locali, sulla base di quanto esposto nella Scheda descrittiva dello stesso, estendendo il rilievo dei fronti edilizi interni ad entrambi i fronti stradali.

4. Ai fini della proposizione di regole compositive per il progetto, la ricognizione deve considerare:

a) la morfologia del terreno e come questa, attraverso fattori quali l'orientamento, l'acclività, l'esposizione ai venti, la panoramicità, abbia condizionato l'organizzazione degli insediamenti;

b) se l'edificio o l'area oggetto d'intervento faccia parte di strutture insediative, a sviluppo lineare o areale, più o meno formalmente definite e quindi più o meno condizionanti le scelte progettuali;

c) se l'edificio o l'area oggetto d'intervento si trovi in diretta relazione visiva con uno o più edifici classificati come Monumenti ai sensi dell'art. 2.27 precedente

d) se gli edifici esistenti nell'intorno e comparabili con quello oggetto dell'intervento presentino significative affinità dimensionali, tipologiche, stilistiche, nell'uso dei materiali e dei colori, o altre ancora, tali da configurare gli elementi di un linguaggio coerente proprio del luogo, al quale sia opportuno conformare le scelte progettuali.

5. Riguardo alle strutture insediative di cui al punto b) del precedente comma 4, la ricognizione speditiva potrà fare riferimento inizialmente alla seguente casistica, riconoscendo poi di volta in volta gli elementi grammaticali e sintattici che ne caratterizzano il linguaggio:

a) Strutture insediative lineari:

- Allineamenti lungo strade urbane all'interno di:
  - centri e nuclei storici
  - espansioni moderne formalmente definite
  - espansioni moderne non formalmente definite
- Allineamenti lungo strade extraurbane:
  - continui
  - discontinui
- Fronti di affaccio su spazi aperti:
  - formanti margini di tessuti urbani storici
  - formanti margini di tessuti urbani moderni formalmente definiti
  - formanti margini di tessuti urbani moderni non formalmente definiti
- altre conformazioni lineari (da specificare)

b) Strutture insediative areali:

- centri e nuclei storici
- espansioni moderne formalmente definite
- espansioni moderne non formalmente definite
- insediamenti a carattere sparso
- zone produttive e insediamenti specializzati
- altre conformazioni areali (da specificare)

6. Lo studio delle relazioni con gli altri edifici si atterrà ai seguenti criteri di indagine:

a) documentare gli aspetti del contesto dell'intervento al quale il progetto dovrà o potrà opportunamente riferirsi ed eventualmente conformarsi, o rispetto ai quali, viceversa, potrà porsi in rapporto dialettico;
b) potrà riportare esempi di soluzioni costruttive e decorative cui il progettista intende richiamarsi, anche non presenti nell'intorno immediato, tenendo conto delle indicazioni contenute negli Allegati 1 e 2 alle presenti norme;
c) riguardo alle relazioni con gli edifici classificati come "A. Monumenti" nonché con i centri e nuclei storici e con gli altri elementi di interesse paesaggistico riportati nella tavola degli elementi di rilevanza paesaggistica attinenti alla disciplina di livello puntuale, la ricognizione speditiva dovrà contenere le indicazioni utili a escludere che l'intervento a progetto interferisca negativamente con la leggibilità e la fruibilità degli stessi.

6. La ricognizione speditiva comprende almeno i seguenti elaborati:

a) localizzazione dell'intervento sulla tavola degli elementi di rilevanza paesaggistica attinenti alla disciplina di livello puntuale
b) classificazione dell'edificio oggetto d'intervento e di quelli compresi nel contesto individuato ai sensi dell'art. 2.28 delle presenti norme
c) ricognizione fotografica dell'intorno con indicazione in mappa dei punti di ripresa
d) nota illustrativa delle problematiche paesistiche e di inserimento con le quali il progetto si confronta e delle soluzioni progettuali adottate.

7. Nei casi in cui sia richiesta la relazione paesaggistica di cui al D.P.C.M. 12 dicembre 2005, questa, ove contenga gli elementi necessari alla comprensione degli aspetti che sono oggetto della ricognizione speditiva, la sostituisce.

Art. 2.32 – Formazione di crediti edilizi per gli interventi di riqualificazione

1. Ai fini della incentivazione degli interventi di riqualificazione paesistica del patrimonio edilizio, gli interventi su edifici esistenti definiti paesisticamente rilevanti ai sensi dell'art. 2.26 possono usufruire di crediti edilizi, definiti come attribuzione di diritti edificatori esercitabili in aree diverse da quelle oggetto di intervento in tempi, modi e luoghi stabiliti dagli strumenti urbanistici comunali.

2. I crediti edilizi di cui al comma 1 sono previsti nei seguenti casi:

a) recupero di strutture obsolete di valore storico-testimoniale non funzionali all'uso.

Quando dal rilievo dello stato di fatto risulti la presenza, nell'immobile oggetto d'intervento, di strutture che siano riconoscibili come significative testimonianze di modi di costruire e di abitare appartenenti alla tradizione, ma che male si prestano a essere adattate alle esigenze abitative attuali senza essere manomesse al punto da perdere, almeno in parte, il loro valore testimoniale, in tali situazioni, a fronte dell'impegno del proprietario di sottoporre tali strutture a interventi di restauro che ne preservino rigorosamente il valore testimoniale, può essere riconosciuto un credito edilizio, commisurato al maggior onere sostenuto o al minore beneficio conseguito;

b) recupero e ripristino di situazioni non coerenti o compromesse da rilevanti superfetazioni.

Quando l'intervento proposto riguardi un edificio che, dalla ricognizione speditiva del contesto, risulti essere un forte detrattore della qualità e dei caratteri del tessuto circostante, anche per la presenza di superfetazioni, può essere riconosciuto un credito edilizio commisurato ai volumi legittimamente costituiti da demolire per ricondurre l'edificio ad assetti e forme congrue ovvero per ripristinare lo stato dei luoghi, non superiore al rapporto di 1 mq di credito edilizio riconosciuto su 1,5 mc di volume delle superfetazioni demolite.

3. I crediti edilizi formati agli effetti del comma 2 trovano concreta operatività in sede di Programma attuativo con la individuazione di Piani di Recupero estesi ad un conveniente intorno e con la definizione dell'area urbanistica da interessare con le volumetrie consentite a credito.

Art. 2.33 – Aree a parco o giardino

1. Il PUC individua, anche a conferma della Disciplina paesistica del previgente PRG, le aree di interesse vegetazionale e ambientale costituenti parchi e giardini privati.
2. In tali aree non sono consentiti interventi di nuova costruzione e sono ammessi interventi di sostituzione edilizia che realizzino un miglioramento dell'assetto dei luoghi. Gli interventi sul patrimonio vegetazionale sono disciplinati dal Regolamento del Verde o da apposita sezione del Regolamento Edilizio.

CAPO V – DISTRETTI URBANI DI TRASFORMAZIONE

Art. 2.34 – Obiettivi generali dei distretti urbani di trasformazione

1. La manovra di trasformazione urbanistica affidata ai distretti dovrà:

- garantire un'accessibilità confortevole e sicura ai servizi di vicinato, a partire da quelli scolari e pre-scolari, privilegiando le reti di mobilità "dolce";
- garantire nella definizione dei modelli tipologici abitativi la *mixitè* sociale,
- promuovere e valorizzare le reti sociali generate dai servizi di vicinato
- incrementare l'intensità d'uso del territorio diversificando attività e fruitori;
- recuperare gli spazi residuali esistenti,;
- definire chiaramente i confini tra spazi pubblici, semi-pubblici e privati,;
- migliorare l'attrattività e il fascino dei luoghi della vita quotidiana;
- promuovere paesaggi urbani gradevoli, riconoscibili e sicuri,
- sostenere i processi di riqualificazione energetica del patrimonio edilizio.

Art. 2.35 – Articolazione delle norme per i distretti urbani di trasformazione

1. In relazione ai criteri e ai principi generali stabiliti nel presente Capo V la disciplina delle trasformazioni nei Distretti è regolata dalle schede normative contenute nell'elaborato "Distretti di Trasformazione – Schede Normative"

2. Caratterizzazione dei distretti. I distretti urbani di trasformazione presentano caratteri diversificati in relazione allo stato di fatto dell'edificato e dell'infrastrutturazione, della presenza di vincoli o limitazioni, degli oneri presumibili di urbanizzazione, della destinazione urbanistica previgente, della suscettività ad ospitare funzioni diversificate in rapporto al contesto ambientale e territoriale, e alla domanda insediativa. Il PUC, in considerazione dei caratteri distintivi dei diversi distretti, formula previsioni insediative non modificabili, in riferimento alla densità edificatoria e alle destinazioni funzionali, se non con specifica variante ai sensi dell'art. 44 della L.R. n. 36/97.

3. Articolazione interna ai distretti. I distretti urbani di trasformazione, costituiscono parti di città da attrezzare o riorganizzare in modo unitario o coordinato. Le peculiarità di singole parti determinano talora la necessità di una partizione di alcuni distretti in aree, che vengono diversamente qualificate nel PUC in rapporto al peso insediativo previsto, alle destinazioni funzionali ammesse, alle tipologie degli interventi e alle modalità di attuazione.

4. Peso insediativo aggiuntivo. Il peso insediativo aggiuntivo rispetto a quello preesistente è definito in termini di superficie agibile (S.A.) massima

ammessa ed è distinto per la quota da realizzarsi con nuove costruzioni, ovvero mediante sostituzione edilizia e cambio d'uso, ovvero attraverso il recupero funzionale di volumi esistenti (recupero edilizio e cambio d'uso). Nel peso insediativo non sono comprese le superfici da destinare a dotazioni urbane. Per taluni distretti è inoltre indicato l'ulteriore peso insediativo conseguente all'accoglimento dei crediti edilizi maturati ai sensi dell'art. 2.44 e 2.3.

5. Densità territoriale. Per ciascun Distretto di Trasformazione il PUC individua l'indice di utilizzazione territoriale da assumere nella formazione del/i PUO. L'indice si applica alla intera estensione del Distretto (con la esclusione delle aree di riqualificazione diffusa eventualmente ricoprese nel Distretto) o a sue parti avviate autonomamente alla attuazione secondo la disciplina delle presenti norme. L'indice è comprensivo delle volumetrie esistenti che, in caso di demolizione e ricostruzione in coerenza con l'assetto e gli obiettivi del Distretto danno luogo ad un premio volumetrico pari al 50% del volume demolito. Che si aggiunge al volume determinato dalla applicazione dell'indice. I volumi da realizzare possono inoltre essere incrementati con la acquisizione dei crediti edilizi generati ai sensi dell'art. 2.44 delle presenti norme entro il limite massimo complessivo di 0,6 mq/mq.

6. Usi ammessi. Le norme per i distretti urbani di trasformazione indicano le categorie funzionali o gli usi ammessi nella realizzazione dei nuovi pesi insediativi, determinando soglie minime o massime in relazione alle funzioni od usi che risultino strategici per il raggiungimento degli obiettivi di distretto.

7. Edilizia residenziale sociale, convenzionata e pubblica. Le norme per i distretti urbani di trasformazione indicano le quote, espresse in percentuale sulla superficie edificabile, di edilizia residenziale sociale (ERS) articolate in edilizia residenziale pubblica (ERP) vincolata senza limiti di tempo come disciplinata nella legislazione vigente, in edilizia residenziale a canone moderato in locazione permanente, in edilizia residenziale a canone moderato a termine, in edilizia residenziale in proprietà a prezzi convenzionati. L'edilizia residenziale in proprietà a prezzi convenzionati non può superare 1/3 della complessiva edilizia ERS. In sede di Programma Attuativo il Comune adempie, qualora ne ricorra la necessità, alle disposizioni di cui all'art. 31 comma 3 lett. d bis), inerente l'eventuale monetizzazione del valore corrispondente alle quote ERP, e comma 3 ter, inerente eventuali compensazioni per la cessione ad ARTE o a soggetto pubblico di quote ERS eccedenti quelle stabilite dal PUC, della L.R. n. 36/1997 s. m. i.

8. Modalità di attuazione.

Le norme per i distretti urbani di trasformazione prevedono la formazione di uno o più PUO e individuano le eventuali aree in cui si può prescindere dal ricorso al PUO per l'attuazione di opere di natura pubblica, ovvero in cui, in presenza di uno schema di organizzazione urbanistica approvato dal Comune, sono ammessi interventi attuativi tramite permesso di costruire convenzionato. L'eventuale articolazione del processo attuativo in più PUO, quando non prevista dal PUC, dovrà assumere per l'intero distretto un Masterplan, quale riferimento tecnico per il disegno urbanistico e per le precisazioni di dettaglio inerenti i PUO medesimi. Quando specificato nelle norme, il PUO deve essere di iniziativa pubblica. Il PUO di iniziativa privata può essere presentato dalle proprietà interessate che detengono almeno il 75% del valore catastale degli immobili. Per la attuazione, il Comune può dar luogo a una procedura concorsuale di evidenza pubblica. Il perimetro del PUO, anche qualora previsto unitario per l'intero distretto, può discostarsi dal perimetro dello stesso per essere adattato ai limiti catastali o a specifici elementi fisici riconoscibili sul terreno. In sede di PUO può essere prevista l'inclusione, nel perimetro dello stesso, di aree esterne al distretto che abbiano particolare rilevanza per il perseguimento degli obiettivi già definiti dalle norme relative al distretto. Le norme per i distretti urbani di trasformazione specificano, qualora necessario, gli approfondimenti conoscitivi e progettuali da operarsi nel PUO, facendo comunque riferimento all'elaborato del Quadro conoscitivo specifico per i distretti di trasformazione e allo schema di assetto urbanistico di progetto. Ai sensi dall'art. 53 della L.R. n. 36/97 i PUO possono essere approvati anche quando prevedano motivatamente, oltre i margini di flessibilità stabiliti dal PUC:

a) limitate rettifiche delle perimetrazioni;
b) variazioni non superiori al 5% delle quantità complessive previste;
c) modifiche non superiori al 10% delle quantità attribuite a ciascuna delle diverse utilizzazioni, nel rispetto del limite di cui alla lett. b);
d) incrementi delle dotazioni di spazi pubblici e di uso pubblico.

9. Dotazioni urbane di standard.

Il PUO dimensiona le aree per la realizzazione delle dotazioni urbane all'interno dei distretti in rapporto alla definizione del peso insediativo articolato rispetto alle effettive funzioni previste in sede attuativa, secondo i parametri definiti dal PUC con riferimento agli usi, salvo diversa specifica indicazione contenuta nel PUC per specifici distretti di trasformazione.

10. Contributo alla città pubblica.

Le norme stabiliscono per ogni distretto urbano di trasformazione la tipologia e la misura indicativa delle opere di urbanizzazione generale necessarie per la trasformabilità del distretto, al fine di assicurare condizioni di sostenibilità e di adeguatezza delle dotazioni urbane ai complessivi pesi insediativi previsti dal PUC. La realizzazione di tali dotazioni è posta a carico degli interventi trasformativi del distretto. In sede di Programma Attuativo sono più dettagliatamente specificati e dimensionati gli interventi, potendosi comunque prevedere in tale momento la motivata definizione alternativa di altre opere pubbliche, di rilievo equivalente, qualora ciò sia reso necessario da mutate condizioni di contesto territoriale, infrastrutturale, normativo, sociale, economico.

11 Prescrizioni morfologiche

Nello schema di assetto di progetto trova rappresentazione la configurazione di massima della trasformazione con riferimento agli elementi strategici o critici dell'assetto urbanistico di progetto da considerare nella pianificazione attuativa ed in particolare:

- il perimetro del distretto;
- la localizzazione delle funzioni critiche;
- la rappresentazione grafica, con valore di indirizzo, delle limitazioni morfologiche e ambientali;
- lo schema distributivo principale di progetto, con valore o di indirizzo;
- l'eventuale indicazione delle tipologie edilizie, con valore di indirizzo;
- altri elementi concernenti la realizzazione degli obiettivi di piano.

Per gli elementi per i quali lo schema di assetto ha funzione di indirizzo il PUO esteso all'intero Distretto ovvero il Masterplan che accompagna il PUO esteso ad una porzione significativa del Distretto predisposto ai sensi delle presenti norme può motivatamente introdurre modifiche ai contenuti del PUC che comportino un migliore conseguimento degli obiettivi specificati dal PUC .

12. Prescrizioni ecologico ambientali.

I condizionamenti ambientali preesistenti e la natura e dimensione delle trasformazioni territoriali previste nei distretti si relazionano tra loro definendo un quadro di potenziali criticità od opportunità da considerare in un sistema di disposizioni atte a rimuovere, mitigare, compensare i fattori di potenziale impatto negativo generato e/o subito dall'intervento trasformativo.

Il riconoscimento di tali fattori e la definizione delle manovre previste per assicurare la compatibilità/sostenibilità delle previsioni del PUC fanno riferimento alla VAS del Piano.

13. Disposizioni transitorie.

Le norme per ogni distretto urbano di trasformazione definiscono gli interventi ammessi in assenza e in attesa della approvazione del/i PUO.

Art. 2.37 – Aree interessate da Accordi di Programma

1. Il PUC individua le aree interessate da Accordi di Programma:

- AP 1. Accordo di Programma approvato con DPGR 1596 del 21.12.2004
- AP 2. Accordo di Programma approvato con DPGR 271 del 19.02.2010

In tali aree si applicano le disposizioni inerenti i carichi insediativi, le funzioni, le modalità attuative ed ogni altra prescrizione stabilita negli Accordi suddetti e riportati nell'Allegato 4 alle Norme di conformità e di congruenza "Accordi di programma".

Art. 2.38 – Distretti urbani di trasformazione a matrice infrastrutturale da assoggettare ad Accordi di programma da stipulare

1. Si tratta di aree ove si prevedono interventi di riconversione o nuovo impianto attinenti il sistema infrastrutturale della mobilità. Tali aree comprendono:

A, B - le aree riservate alle manovre per la riconversione del sistema infrastrutturale ferroviario con correlate eventuali previsioni insediative (stazione ferroviaria esistente da dismettere) e per la realizzazione della stazione ferroviaria di nuovo impianto;

C - le aree circostanti il casello autostradale;

D – le aree per l'allestimento del Porto e delle sue pertinenze logistiche.

2. Per la realizzazione degli interventi in tali aree si deve provvedere alla formazione di accordi di programma (o alla revisione di quelli già operativi) anche al fine di determinare i possibili contenuti insediativi in rapporto agli impegni assunti dal soggetto gestore dell'infrastruttura e alle valutazioni di sostenibilità territoriale e ambientale da affidare ad una specifica procedura di VAS.

CAPO VI – INFRASTRUTTURE E SERVIZI

Art. 2.40 – Infrastrutture per la mobilità veicolare

1. Il Comune individua la viabilità esistente classificandola, con riferimento all'art. 2 del D.Lgs. N. 285/1992 (Nuovo Codice della Strada), in:
- autostrada, corrispondente alle strade tipo A,
- viabilità extraurbana principale, corrispondente alle strade tipo B,
- viabilità extraurbana secondaria, corrispondente alle strade tipo C,
- viabilità urbana di scorrimento, corrispondente alle strade tipo D,
- viabilità urbana di quartiere, corrispondente alle strade tipo E,
- viabilità locale in ambito extraurbano, corrispondente alle strade tipo F,
- viabilità locale in ambito urbano, corrispondente alle strade tipo F.

2. Il PUC individua la seguente articolazione delle infrastrutture per la mobilità veicolare:
- autostrada (tratte in superficie, tratte in galleria),
- schema della viabilità principale,
- viabilità secondaria,
- aree di pertinenza della viabilità veicolare,
- nuovi nodi infrastrutturali.

3. Le prestazioni delle infrastrutture stradali all'interno del territorio urbano sono stabilite nel Regolamento Viario del PGTU. Al Programma attuativo o ai PUO compete la definizione delle prestazioni che le infrastrutture stradali all'interno degli ambiti interessati da PUO devono garantire in termini di sicurezza, di geometria, di sezione, di capacità di carico, per assicurare i livelli di funzionalità, accessibilità e fruibilità del sistema insediativo e la precisazione delle dotazioni e dei requisiti delle infrastrutture stradali necessari per realizzare gli standard di qualità urbana ed ecologico ambientale.

4. Le prestazioni dei nuovi tronchi stradali all'esterno del territorio urbano sono stabilite dalle norme vigenti in relazione alla classificazione attribuita e alla pianificazione degli Enti proprietari. La nuova viabilità è subordinata alla realizzazione delle opere di mitigazione e di ambientazione che saranno previste nei progetti relativi e concordate dall'Amministrazione Comunale con il soggetto attuatore.

5. In fase di progettazione di nuove strade appartenenti allo schema della viabilità principale, dovranno essere individuate e progettate le relative fasce di ambientazione, dimensionate in modo tale da essere rispondenti alle

seguenti finalità, compatibilmente con le preesistenze del territorio attraversato:
a) inserimento di tutte le opere e misure necessarie alla mitigazione e/o compensazione degli impatti derivati sulle componenti insediative, ecologiche ed ambientali dalla presenza del tracciato e dal suo esercizio;
b) inserimento paesaggistico dell'infrastruttura in relazione sia alla mitigazione della percezione della nuova infrastruttura da punti di vista esterni ad essa, sia alle soluzioni morfologiche per ricostruire e riprogettare le relazioni fra l'infrastruttura e l'organizzazione spaziale del territorio attraversato, anche al fine di valorizzare la percezione di tale organizzazione spaziale da parte di chi percorre l'infrastruttura;
c) nuovo impianto di specie vegetali che, nel rispetto delle disposizioni dettate dal D.Lgs. 285/1992 "Nuovo Codice della strada", e dal suo Regolamento di applicazione dovranno sempre rapportarsi al contesto ambientale e paesaggistico attraversato.
6. Nelle aree di pertinenza della mobilità veicolare interessate dalla presenza di impianti di distribuzione di carburanti si applicano le disposizioni del capo IX della L.R. n. 1/2007 e s.m.i. Il Comune rilascia le autorizzazioni per i nuovi impianti sulla base della normativa regionale e di quella statale e nel rispetto della programmazione commerciale ed urbanistica di cui all'articolo 3 della L.R. n. 1/2007.
7. Nelle aree di cui al comma 6 possono essere realizzate limitate strutture al servizio delle attività insediate o da insediarsi, tale diritto edificatorio è dimensionato dai seguenti parametri: Rc = 40%, Smin = U (unitario), H = 6,50 m. L'attuazione di interventi di trasformazione può avvenire con attuazione edilizia diretta per le attività già esistenti e nell'ambito della procedura dello SUAP per quelle di nuovo insediamento.

Art. 2.41 – Infrastrutture per la mobilità non motorizzata

1. Il PUC individua i principali percorsi pedonali e ciclabili in ambito urbano ed extraurbano, esistenti e di progetto, destinati a servire il sistema delle relazioni tra poli di attrazione, aree di valore ambientale, luoghi di servizi urbani e luoghi della domanda di mobilità articolandoli nelle seguenti tipologie:
- rete ciclo-pedonale esistente, come rappresentata nell'elaborato DF.D2.2 della Descrizione Fondativa;
- la rete sentieristica principale;

- connessioni ciclo-pedonali da riqualificare o realizzare ex novo.

2. Le prestazioni delle infrastrutture per la mobilità pedonale e ciclabile sono stabilite nel Regolamento Viario del PGTU o, in carenza, dal Regolamento Edilizio.

Art. 2.42 – Infrastrutture per la mobilità ferroviaria

1. Il PUC individua il sistema infrastrutturale per la mobilità ferroviaria articolato in:

- linea ferroviaria esistente da dismettere con successiva trasformazione in asse per la mobilità ciclabile;
- linea ferroviaria di nuovo impianto individuata come indicazione programmatica.

2. Nelle aree interessate dalla linea ferroviaria esistente da dismettere e in quella di nuovo impianto sono ammessi gli interventi funzionali ai servizi legati alla mobilità ferroviaria.

3. Le pertinenze della linea ferroviaria sono aree destinate alla linea ferroviaria esistente, al suo potenziamento e alle infrastrutture connesse. Vi si interviene secondo le leggi e le norme di settore.

4. In fase di progettazione della nuova linea ferroviaria dovrà essere individuata e progettata adeguata fascia di ambientazione con le medesime finalità e caratteristiche indicate al comma 5 dell'art. 2.40.

Art. 2.43 – Aree per servizi pubblici o di interesse pubblico esistenti

1. Il PUC individua le aree per attrezzature e spazi collettivi di carattere locale esistenti e le aree per attrezzature e spazi collettivi di carattere sovralocale esistenti. Sono comprese anche le aree già in proprietà pubblica ma non ancora attrezzate per la destinazione a servizi prevista. Sono presenti altresì le aree di proprietà privata destinate a servizi di uso pubblico (strutture socio-sanitarie, assistenziali, sportive).

2. Le attrezzature e gli spazi collettivi di carattere comunale riguardano:

a) le attrezzature scolastiche e prescolastiche,
b) le attrezzature di interesse comune,
c) le attrezzature religiose,
d) le attrezzature sportive,
e) il verde pubblico,
f) le aree pedonali e piazze,
g) i parcheggi pubblici.

3. Il PUC definisce negli elaborati della relazione fondativa l'organizzazione territoriale generale delle attrezzature e degli spazi collettivi con riferimento a:
a) il patrimonio delle aree pubbliche o in corso di acquisizione al patrimonio pubblico;
b) l'individuazione delle strutture esistenti di interesse comunale non appartenenti al demanio comunale, ma organiche ai sensi della legislazione vigente al sistema delle dotazioni urbane;
c) la localizzazione e la configurazione dei servizi e delle infrastrutture pubblici e di uso pubblico negli ambiti di conservazione e di riqualificazione;
d) l'indicazione, con riferimento ai distretti di trasformazione, delle quantità da destinare a servizi e i criteri di loro localizzazione.
4. Il PUC individua le attrezzature e gli spazi collettivi a carattere sovracomunale, che riguardano:
- il polo scolastico,
- l'ospedale.
5. Nelle aree per servizi pubblici o di interesse pubblico esistente è ammesso l'incremento della superficie agibile nella misura massima del 20%.
5. Relativamente alle aree della Colombera, è ammesso il recupero funzionale del fabbricato esistente in conformità alle destinazioni individuate dal vincolo culturale ivi insistente, nonché il recupero agricolo dei terreni secondo la tradizione storica e locale. Il titolo edilizio sarà subordinato alla stipula di una convenzione con il Comune finalizzata a disciplinare gli interventi e le attività di fruizione pubblica degli spazi.

Art. 2.44 - Aree per servizi con formazione di diritti edificatori da trasferire

1. Il PUC individua aree a servizi che si intende acquisire alla disponibilità del demanio comunale in relazione alle esigenze di riqualificazione ambientale (litorale di Vadino), storico-culturale (parco archeologico della collina e aree di pertinenza paesistica degli edifici religiosi dell'entroterra albenganese), turistico ricreativa (parco turistico ricreativo-sportivo in regione Signola, Parco Sportivo di Iusingano) o per la riqualificazione del sistema viario (via S. Calocero) attraverso una manovra perequativa che riconosce alle proprietà interessate un diritto edificatorio virtuale da realizzarsi come credito edilizio entro i distretti di trasformazione appositamente disciplinati per accogliere queste previsioni.

2. Tale diritto edificatorio è così dimensionato:
- 0,10 mq di superficie agibile per mq di superficie fondiaria nelle aree del litorale di Vadino destinate alla realizzazione del “Parco del Turismo all’Aria Aperta” e nelle aree del parco archeologico della collina, nonché 1 mq di superficie agibile per mq di superficie legittimamente esistente;
- 0,03 mq di superficie agibile per mq di superficie fondiaria nelle aree del Parco Sportivo di Lusingano;
- 0,03 mq di superficie agibile per mq di superficie fondiaria nelle aree di pertinenza paesistica degli edifici religiosi dell’entroterra albenganese;
- 0,01 mq di superficie agibile per mq di superficie fondiaria nelle aree del parco turistico ricreativo sportivo a Signola;
- 4 mq di superficie agibile per ogni mq di superficie agibile esistente e ceduta al Comune, nelle aree antistanti via S. Calocero a confine con il distretto VD1.

2bis. Sono ammessi interventi sui fabbricati esistenti di tipo manutentivo (b1) e di tipo conservativo (b2) con l’esclusione della ristrutturazione edilizia.

3. Per l’esercizio del diritto di cui al precedente 2° comma, contestualmente alla presentazione del PUO relativo all’area del distretto di trasformazione in cui il credito edilizio si esercita, deve essere presentata dai proponenti l’atto unilaterale d’obbligo relativo agli impegni di cessione gratuita al Comune delle proprietà interessate dalla presente norma nei tempi e nei modi stabiliti dalla convenzione. Le aree così acquisite sono inalienabili, ma il Comune può concederne l’utilizzazione a titolo oneroso per attività e funzioni direttamente connesse alla fruizione dei luoghi che garantiscano il pieno rispetto delle finalità di riqualificazione ambientale e paesistica a cui la manovra è indirizzata.

4. Per le aree del Litorale di Vadino la convenzione sottoscritta tra Comune e proprietari cedenti stabilisce la durata, le modalità e l’onere per la utilizzazione da parte di questi delle aree cedute e gli impegni per la riqualificazione delle attività turistiche all’area aperta in queste esercitata, anche in relazione alle indicazioni che il Comune espliciterà attraverso la formazione di un masterplan dell’intero comprensorio, da approvarsi da parte del Consiglio Comunale, che ha funzione di orientamento e guida per la migliore utilizzazione delle aree del litorale di Vadino in relazione all’esercizio di ricettività turistica all’aria aperta e a quelle della conservazione e valorizzazione ambientale. 5. In pendenza della acquisizione delle aree di cui al precedente 4° comma le l’esercizio delle attività di ricettività turistica

all'aria aperta è regolato dalle disposizioni della Legge Regionale 2/2008 smi e dall'art. 2.17 delle presenti norme. E' inoltre consentito l'ordinario esercizio delle attività agricole ivi compresa la realizzazione di nuovi impianti quali serre fisse. 6. Nella utilizzazione delle aree acquisite ai sensi del presente articolo e relative al Parco turistico ricreativo sportivo di Signola, deve essere assicurata la realizzazione di una fascia tampone prospiciente le aree del SIC denominato "Monte Acuto – Poggio Grande – Rio Torsero" (IT1324910) che garantisca la migliore funzionalità ecologica delle aree tutelate.
7. Nelle aree del parco turistico ricreativo–sportivo di Signola, l'esercizio di attività turistico ricreative private è consentito attraverso il convenzionamento delle attività medesime con il Comune; in tale caso si applica la disciplina di cui all'art. 2.43 con l'indicazione che la convenzione, oltre alla fruizione pubblica, potrà anche individuare la consistenza dei manufatti di servizio realizzabili in funzione dell'attività.

Art. 2.45 - Aree per servizi ad attuazione diretta o perequata

1. Il PUC individua fra le aree destinate a servizi del PRG previgente e non attuate, quelle per le quali si intende attivare procedimenti di acquisizione tramite espropriazione di pubblica utilità nei tempi e nei modi stabiliti dalla legge.
2. Qualora detta procedura non venga perfezionata entro i termini di legge, è facoltà delle proprietà interessate proporre al Comune la cessione gratuita dei 4/5 delle aree interessate dalle previsioni a fronte del riconoscimento sul quinto restante di diritti edificatori commisurati a 0,4 mq di SA residenziale per mq di superficie fondiaria.
3. I diritti edificatori determinati dalla applicazione del comma precedente e relativi a più aree possono essere esercitati concentrandone l'utilizzazione su una o più di esse ovvero possono dar luogo alla formazione di crediti edilizi secondo quanto disposto dall'art. 2.44.

Art. 2.47 - Aree per servizi tecnologici esistenti

1. Il PUC individua e disciplina le aree per servizi tecnologici esistenti e confermati, che comprendono gli edifici e le aree di pertinenza non edificate destinati alla distribuzione di energia elettrica, di gas, di acqua, allo smaltimento dei rifiuti solidi, delle acque di scarico e simili, alla manutenzione della viabilità e delle aree pubbliche, al controllo e alla manutenzione del territorio.

2. Gli interventi edilizi all'interno di tali aree sono eseguibili con attuazione diretta. Nel caso siano effettuati da soggetti diversi dal Comune sono subordinati ad una convenzione che contiene, oltre alla definizione del dimensionamento e della tipologia dell'intervento, l'impegno alla realizzazione di opere di mitigazione paesaggistica e ambientale e, qualora ritenuto necessario, di interventi di monitoraggio della sicurezza e salubrità ambientale.
3. In ogni caso il Comune può autorizzare la realizzazione in ogni parte del territorio comunale, con attuazione diretta, di infrastrutture e impianti per l'urbanizzazione degli insediamenti, purchè non siano operanti vincoli inibitori degli stessi ovvero purchè non siano richieste dalla legislazione vigente, dalla Pianificazione sovraordinata o dalle presenti norme procedure specifiche per la loro previsione e installazione.
4. Con riferimento ai sistemi delle infrastrutture a rete il Comune e gli Enti gestori dei servizi provvedono alla formazione dei catasti delle reti ed impianti ai fini anche della identificazione delle aree di intervento prioritario, in relazione alla necessaria definizione da effettuarsi nel Programma attuativo del sistema di opere da realizzare e della conseguente finalizzazione degli oneri di urbanizzazione dovuti negli interventi di trasformazione urbanistico-edilizia.

Art. 2.48 - Parchi territoriali

1. Il PUC individua le aree suscettibili di sviluppo a Parco Territoriale, con le necessarie intese con la Regione, la Provincia e auspicabilmente con i comuni contermini, nell'isola Gallinara, nel sistema fluviale Centa/Arroscia, nelle pendici montane del Monte Pesalto e lungo le rive del Fosso Ciò e Rio Carenda, tutte prevalentemente individuate come Siti di Interesse Comunitario.
2. In tali aree, valendo ogni altra disposizione di ambito che le interessa, è prevista la possibilità di realizzare infrastrutture e attrezzature per la pubblica fruizione con attenzione alla specifica sensibilità dei luoghi.

TITOLO 3 – Disciplina degli interventi edilizi

Art. 3.1. – Definizione di superficie agibile e di superficie accessoria

1. Si definisce superficie agibile (S.A.) la superficie di solaio, misurata al filo interno dei muri perimetrali, comprensiva dei muri divisori fra unità immobiliari o interni ad esse.

2. Non sono da ricomprendere nella SA:

a) le coperture piane, le scale, gli atri, i pianerottoli, le rampe, i sottorampa ed i passaggi di uso comune negli edifici a destinazione residenziale o ad essa assimilabile, ad uffici e ad attività turistico – ricettive;

b) i locali tecnici per impianti tecnologici quali ascensori, montacarichi, impianti termici, di climatizzazione, elettrici, idrici, e simili, nonché le intercapedini non eccedenti le dimensioni prescritte dalle pertinenti normative;

c) i locali privi dei requisiti richiesti per l'agibilità, quali cantine e ripostigli, purché ricompresi entro il sedime della costruzione e non comportanti la realizzazione di più di un piano in sottosuolo o nel piano terra limitatamente agli edifici aventi destinazione residenziale e tipologia diversa da quella condominiale;

d) i sottotetti a falda inclinata privi dei requisiti richiesti per l'agibilità aventi altezza all'intradosso del colmo non superiore a m. 2,10;

e) le autorimesse private interrate e seminterrate con un solo lato fuori terra di cui all'art. 19 della L. R. n. 16/2008, quelle interrate o al piano terreno, di cui all'art. 9, comma 1, della L. n. 122/1989 e successive modifiche ed integrazioni, nonché le autorimesse interrate, fuori terra o su coperture piane negli edifici a destinazione commerciale nelle quantità prescritte dalla vigente normativa in materia;

f) i porticati e gli spazi ad uso pubblico.

3. Costituiscono superficie accessoria (S Acc.) da non ricomprendere nella SA sempreché contenuta entro il limite massimo del 30% della SA per edifici aventi SA non superiore a 160 mq ed entro il limite massimo del 20% per la parte di SA eccedente la soglia di 160 mq e da misurarsi con le stesse modalità di cui al comma 1:

a) i porticati, le tettoie, i poggioli, i terrazzi e le logge, se ad uso privato;

b) i sottotetti a falda inclinata aventi altezza all'intradosso del colmo superiore a m. 2,10, ma privi dei requisiti richiesti per l'agibilità;

c) i locali privi dei requisiti richiesti per l'agibilità non riconducibili nella fattispecie di cui al comma 2, lettera c);

d) le autorimesse private fuori terra negli edifici a destinazione residenziale o ad essa assimilabile, ad uffici e ad attività turistico-ricettive realizzate ai sensi dell'art. 19 della L. R. n. 16/2008.
4. Negli interventi di ristrutturazione urbanistica aventi ad oggetto ambiti urbani da attuarsi mediante PUO, SUA o progetti ad essi equivalenti, il limite di cui al comma 3 relativo alla superficie accessoria può essere elevato fino al 30% per motivate esigenze di qualità architettonica e di efficienza energetica degli edifici.
5. Negli interventi di nuova costruzione ovvero di ristrutturazione urbanistica che comportino la realizzazione di almeno 6 unità immobiliari i 2/3 degli alloggi realizzati non possono avere superficie agibile unitaria inferiore a 60 mq.

Art. 3.2 - Definizione dei parametri edilizi e urbanistici

1. Il P.U.C. utilizza le seguenti definizioni dei parametri edilizi e urbanistici.
2. ST = superficie territoriale

La superficie territoriale è la superficie delle aree soggette a PUO, in base alle indicazioni grafiche riportate sulle tavole di PUC e alla specifiche prescrizioni contenute nelle presenti norme.
La superficie territoriale comprende sia le aree edificabili che quelle per le infrastrutture per l'urbanizzazione e quelle per le dotazioni territoriali.
La St va misurata al netto delle aree appartenenti al demanio indisponibile del comune, al netto delle aree destinate a strade pubbliche esistenti e confermate e relative pertinenze, al netto delle aree relative a corsi d'acqua pubblici naturali o artificiali**.**
Alla superficie territoriale si applica l'indice di utilizzazione territoriale UT per determinare la superficie agibile massima (SA) realizzabile in sede di attuazione del PUO
3. SF = Superficie fondiaria

La superficie fondiaria rappresenta l'unità fondiaria sulla quale operano i parametri edilizi del PUC. Nel caso di attuazione edilizia diretta la superficie fondiaria coincide col lotto asservibile.
Nel caso del PUO, la SF è quella che risulta deducendo le superfici per le infrastrutture per l'urbanizzazione, per le dotazioni territoriali e per le dotazioni ecologiche e ambientali, nella misura richiesta dalle presenti norme.

4. UT = indice di utilizzazione territoriale

L'indice di utilizzazione territoriale è il rapporto tra la superficie agibile (SA) costruibile e la superficie territoriale St; in pratica indica per ogni mq di St la quantità, espressa in mq, di SA massima realizzabile.

5. Lotto asservibile:

Il lotto asservibile è la porzione di terreno nella disponibilità del proponente alla quale è assegnata dal PUC una determinata capacità edificatoria. Non è consentito l'asservimento di superfici già asservite a costruzioni, salvi i casi in cui il PUC attribuisca all'area un'edificabilità maggiore.

L'asservimento di lotti non contigui o la traslazione dell'asservimento preesistente su altra area è consentito solo se ed ove espressamente previsto e disciplinato dal PUC.[4]

6. IUI = indice di utilizzazione insediativa

Si definisce indice di utilizzazione insediativa il rapporto fra la SA dei fabbricati realizzabili e il lotto asservibile.

In caso di esistenza di fabbricati da conservare, la relativa SA deve essere detratta da quella complessiva.[5]

7. SC = superficie coperta

Si definisce superficie coperta la proiezione orizzontale delle sole parti fuori terradell'edificio, compresa la proiezione di tettoie e porticati..[6]

8. RC = rapporto di copertura

Si definisce rapporto di copertura il rapporto tra superficie coperta e lotto asservibile. [7]

9. Sp = superficie permeabile

Si definisce superficie permeabile (SP) la porzione dell'area dell'intervento urbanistico o edilizio che viene lasciata priva di qualunque tipo di pavimentazioni o di costruzioni fuori o entro terra che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente e direttamente la falda acquifera o comunque riducono l'entità di tale penetrazione indipendentemente dal grado di permeabilità del suolo nella sua condizione indisturbata preesistente alla costruzione.

Costituiscono superficie permeabile anche quelle interessate da costruzioni completamente interrate con uno strato di terreno profondo almeno 0,6 m, coperte con copertura vegetale nel caso in cui il terreno non sia contenuto all'interno di una vasca ed ove l'acqua meteorica, opportunamente convogliata, viene fatta confluire in falda. Le pavimentazioni in grigliato sono

conteggiate come superficie permeabile per 1/3 della loro superficie complessiva.

10. Ip = indice di permeabilità

Si definisce indice di permeabilità il rapporto percentuale fra la superficie permeabile e la superficie dell'area di riferimento.

11. Np = numero dei piani

Si definisce numero dei piani l'insieme dei piani di un edificio posti al di fuori del terreno, compresi quelli seminterrati che emergano per più di 1 metro rispetto al terreno naturale per almeno la metà del perimetro e con esclusione dei sottotetti non abitabili e dei locali tecnici posti in copertura.[8]

12. V = volume virtuale

Si definisce volume virtuale, ai fini della valutazione di impatto ambientale o di altre prescrizioni di legge, il prodotto della S.A. per un'altezza virtuale di metri 3,50.[9]

13. H = altezza del fabbricato

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

Al fine di agevolare l'attuazione delle norme sul risparmio energetico e per migliorare la qualità degli edifici, non vengono computati nell'altezza massima:

a) i tamponamenti orizzontali di copertura e i solai intermedi che comportino spessori complessivi superiori a 30 centimetri, fino ad un massimo di 25 centimetri per i tamponamenti orizzontali di copertura e di 15 centimetri per i solai intermedi;

b) i tamponamenti orizzontali di copertura funzionali alla realizzazione di manti di copertura vegetale con essenze di medio e alto fusto. [10]

14. CU = carico urbanistico

Per carico urbanistico si intende la pressione esercitata su un determinato territorio da parte di insediamenti esistenti o previsti che inducono effetti urbanistici la cui corretta organizzazione richiede determinate opere infrastrutturali e urbanizzative ed il rispetto di particolari condizioni ambientali.

Gli interventi di nuova costruzione determinano un incremento del carico urbanistico qualora prevedano la creazione di nuova superficie agibile.
Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente determinano un incremento del carico urbanistico qualora prevedano[11]:
- un aumento della superficie agibile dell'edificio; nel caso dell'uso residenziale non si considera aumento di carico urbanistico l'aumento della superficie agibile che non comporta aumento del numero di unità immobiliari;
- un mutamento delle destinazioni d'uso degli immobili laddove la precedente destinazione d'uso non rilevava ai fini della superficie agibile ovvero laddove la nuova categoria funzionale comporti la corresponsione di oneri maggiori rispetto a quelli dovuti per la destinazione in atto ai sensi della vigente legislazione regionale;
- un aumento del numero delle unità immobiliari.

L'aumento di carico urbanistico è espresso in mq di SA relativa alle nuove superfici realizzate ovvero oggetto di mutamento d'uso ovvero pertinente le unità immobiliari di minor dimensione tra quelle incrementali realizzate.

15. Carico insediativo aggiuntivo:

Le norme relative agli ambiti di conservazione e riqualificazione ed ai distretti di trasformazione definiscono il carico insediativo di previsione incrementale rispetto all'esistente e a quello programmato in strumenti urbanistici attuativi approvati e convenzionati; esso rappresenta l'entità massima delle trasformazioni ammesse o previste, negli interventi soggetti a PUO, espressa in termini di SA, sia in nuove costruzioni, sia in recupero funzionale di strutture esistenti. Nelle aree di riqualificazione diffusa dei distretti di trasformazione si applicano le norme dell'art. 2.7 - Ambito di riqualificazione urbana.

16. Superficie netta di vendita (SNV):

Si definisce superficie netta di vendita di un esercizio commerciale l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili, aree di esposizione se aperte al pubblico. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici, servizi e spazi collocati oltre le casse. La superficie di vendita di una aggregazione di esercizi singoli di un Centro Commerciale o di un Distretto Commerciale Tematico è pari alla somma delle superfici di vendita dei singoli esercizi commerciali al dettaglio in sede fissa che lo compongono.[12]

17. Superficie asservita:

Si definisce superficie asservita alle nuove costruzioni quella alla quale viene applicato l'IUI.

18. Superficie agricola utilizzata (SAU):
La Superficie agricola utilizzata (SAU) è l'insieme delle superfici a seminativo, prati permanenti, pascoli e coltivazioni legnose agrarie dell'azienda agricola (secondo la definizione data da ISTAT per il 5° censimento generale dell'agricoltura – regolamento di esecuzione – DPR 6 giugno 2000 n. 197 - modello di rilevazione – sezioni II e IX). La superficie delle serre e delle avanserre essendo adibita a produzione è ricompresa nella SAU.

Per area di pertinenza fondiaria degli edifici esistenti si intende quella calcolata in base agli indici volumetrici o agli altri parametri edilizi vigenti al momento del rilascio del titolo abilitativo. Nel caso di edifici realizzati in precedenza per i quali non esista agli atti dell'ufficio tecnico comunale il progetto approvato, si intende asservita una fascia minima di metri 5,00 attorno al perimetro dell'edificio e, comunque, non oltre il confine di proprietà, da determinarsi con riferimento alla situazione catastale.
L'asservimento dei terreni alle nuove costruzioni come individuati nell'estratto di mappa del nuovo catasto terreni consegue quale effetto naturale del rilascio del relativo titolo abilitativo o al decorso dei termini per l'inizio dei lavori di cui all'articolo 26 della L.R. n. 16/2008 nel caso di DIA. La Civica amministrazione può prevedere nel regolamento edilizio l'obbligo di subordinare il rilascio del titolo abilitativo al preventivo asservimento dei terreni a favore del Comune mediante atto regolarmente trascritto nei registri immobiliari. In ogni caso tali asservimenti devono essere riportati in apposito repertorio, composto di planimetria e registro, tenuto dal Comune.

Art. 3.3 - Definizione delle componenti edilizie

1. Il P.U.C. utilizza le seguenti definizioni delle componenti edilizie.
2. Costruzioni
Costruzione edilizia, o semplicemente costruzione, è qualsiasi manufatto, avente caratteristiche di stabilità, consistenza e permanenza, fissato al suolo o posto sul suolo o incorporato nel suolo o su altro immobile.
Le costruzioni edilizie sono classificate in quattro categorie:
- gli edifici,
- gli impianti, o strutture tecnologiche,

- le infrastrutture,
- i manufatti diversi.

2a. Edificio

Edificio è qualunque costruzione stabile di rilevanza spaziale tridimensionale, dotata di copertura, che delimita uno spazio (o più spazi, anche su più piani) funzionale ad ospitare un'attività umana, di natura permanente, saltuaria od occasionale, svolta direttamente o attraverso la prevalente presenza di animali, vegetali o merci.

Rientrano fra gli edifici, fra l'altro, quelli costituiti da tettoie, pensiline, chioschi (non automatizzati), tensostrutture, cupole geodetiche, stadi coperti (anche solo parzialmente), autorimesse, mezzi mobili stabilmente ancorati al suolo destinati all'alloggiamento di persone o al deposito di materiali. Le serre fisse rientrano nella definizione di edificio limitatamente alla struttura edilizia normalmente denominata "caposerra" o "avanserra" sede delle funzioni tecniche, tecnologiche, logistiche, commerciali, amministrative di supporto alla produzione agricola.

L'edificio è condominiale quando nello stesso stabile sono presenti più unità immobiliari che condividono uno o più spazi relativi all'accesso e distribuzione o agli impianti tecnici quali: androni di ingresso, collegamenti verticali od orizzontali, locali di servizio comune.

2b. Impianto

Impianto è qualunque costruzione, di rilevanza spaziale tridimensionale, delimitante uno spazio, coperto o scoperto, non assimilabile ad un edificio e ospitante strutture tecnologiche o destinata a funzioni di servizio non finalizzate alla permanenza di persone.

Sono ad esempio impianti i silos e i serbatoi le cui normali condizioni di funzionamento non prevedono la presenza di persone all'interno, i bacini di accumulo di liquidi o liquami, le torri piezometriche, i tralicci, i nastri trasportatori, le cabine elettriche, le centrali termiche non di pertinenza di edifici, gli impianti di trasformazione di energia, gli impianti di potabilizzazione e di depurazione, le discariche, gli autosilos meccanizzati e quanto può essere assimilato ai predetti.

Sono inoltre compresi in questa categoria le costruzioni adibite a funzioni di servizio atte a contenere più persone, ma prive di copertura nelle quali le strutture e le eventuali gradinate non determinano locali utilizzabili sottostanti: ad esempio gli impianti sportivi o per lo spettacolo scoperti quali campi da gioco, piste sportive, arene, cinema all'aperto, piscine, e simili. Non

si considerano impianti le attrezzature sportive di modeste dimensioni di uso strettamente privato di cui al punto 6 lett. l) del presente articolo.
Sono considerati impianti anche le serre fisse funzionali a svolgere un'attività colturale specialistica.
Rientrano tra gli impianti i pannelli fotovoltaici al di sopra del limite di produzione nominale di energia di 20 kW.
2c. Infrastruttura
Sono infrastrutture quelle costruzioni diverse dagli edifici, che hanno rilevanza spaziale prevalentemente lineare e caratteri funzionali di connessione fra parti del territorio, ovvero sono disposte a tutela del territorio stesso.
Sono infrastrutture:
a) le infrastrutture per la mobilità: ad esempio strade, percorsi pedonali e ciclabili, piste aeroportuali, ferrovie e altri sistemi per la mobilità di persone o merci, quali metropolitane, tramvie, teleferiche, seggiovie e simili;
b) le infrastrutture tecnologiche per il trasporto di energia, di combustibili, di liquidi e per la comunicazione di informazioni tramite condutture e via etere, ad esempio: acquedotti, fognature, canalizzazioni, elettrodotti, gasdotti, condutture elettriche, telefoniche, ottiche, apparecchiature per le telecomunicazioni, ecc.
c) le infrastrutture di tutela idraulica e idrogeologica quali: briglie, opere di difesa spondale, argini, muri di sostegno e contenimento di versanti, drenaggi ecc;
d) le opere artificiali di mitigazione ambientale, quali le barriere antirumore.
2d. Manufatti diversi
Rientrano nei manufatti diversi tutte le costruzioni non classificabili come edifici o impianti o infrastrutture, e cioè, a titolo di esempio non esaustivo:
a) le opere di sostegno e di contenimento limitate ad una sola unità edilizia,
b) i pozzi di uso privato relativi ad una sola unità edilizia,
c) le barriere antirumore limitate a singole unità di intervento edilizio,
d) le recinzioni con basamento in qualunque materiale, le cancellate e i portoni o manufatti di accesso all'area privata, ivi comprese le pensiline di superficie coperta inferiore a mq 4;
e) elementi tecnici applicati sulla sagoma dell'edificio preesistente, quali:
- le parabole e le antenne per ricezione radiotelevisiva, a servizio di una sola unità edilizia,
- i sistemi di sicurezza (esclusi i citofoni e videocitofoni), nonchè le inferiate emergenti dal profilo del prospetto,

- gli apparecchi di condizionamento dell'aria con elementi posti in facciata dell'edificio;
- i pannelli fotovoltaici al di sotto del limite di produzione nominale di energia di 20 kW.

f) le pavimentazioni, le massicciate e le piattaforme sul suolo, i parcheggi a raso, relativi a singole unità di intervento edilizio;

g) i manufatti di servizio urbano e di arredo urbano: fontane, fioriere, pergole, gazebi, lapidi, monumenti, panchine, contenitori per rifiuti, erogatori automatici di merci o informazioni, fittoni, elementi di delimitazione, cabine per servizi igienici, cabine telefoniche, pali per l'illuminazione, cartelli stradali, sostegni di cartelli pubblicitari, insegne;

h) le mostre e le vetrine ad uso commerciale, di pubblico esercizio o con altre finalità;

i) le opere cimiteriali (non aventi le caratteristiche di edificio) quali tombe e steli;

l) le attrezzature sportive prive di copertura, di modesta dimensione, poste entro terra o su terreno naturale o rimodellato, pertinenziali ad edifici e di uso strettamente privato, quali: campi da bocce singoli, campi da tennis singoli, piscine di dimensione non superiore a 100 mq di superficie impermeabile, altre attrezzature sportive di dimensioni analoghe;

m) gli elementi di copertura mobile di spazi aperticomportanti opere edilizie o strutture fisse applicate ad edifici o su supporto autonomo;

n) le piccole costruzioni in legno per il ricovero degli attrezzi da giardino o di animali domestici o per uso hobbistico o ludico entro il limite di mq 6 di superficie coperta e di m 2,20 di altezza media;

o) le serre non fisse, non funzionali all'esercizio dell'attività agricola;

p) gli elementi di arredo da giardino come i pergolati (intesi come spazio aperto scoperto, realizzati con sostegni verticali e orizzontali che solitamente sono a supporto della vegetazione) e i gazebi (intesi come spazio aperto coperto da non computare come SA, funzionali alla fruizione del giardino privato);

q) le piccole tettoie aperte su tutti i lati per il ricovero di autovetture;

r) i passi carrai realizzati in presenza di autorizzazione dell'Ente competente.

I manufatti che eccedano le dimensioni o non rispettino le caratteristiche sopra indicate sono da classificare come edifici, impianti o infrastrutture, in rapporto alla natura degli stessi.

3. Pertinenze

Le pertinenze sono gli edifici e i manufatti adibiti al servizio esclusivo di un fabbricato aventi sedime distinto da esso e non destinabili alla permanenza continuativa di persone, che, come tali, non rilevano ai fini del calcolo della SA.

Detti manufatti sono caratterizzati da:

a) mancata incidenza sul carico urbanistico;

b) oggettivo rapporto di strumentalità rispetto alle esigenze dell'immobile principale;

c) ridotta dimensione sia in senso assoluto, sia in relazione a quella dell'immobile principale, sia in relazione alla superficie su cui insistono;

d) individuabilità fisica e strutturale propria;

e) non utilizzabilità giuridica ed economica in modo autonomo.

Le pertinenze, sia di tipo condominiale che singolo, comprendono i locali adibiti a cantina, a ripostiglio, gli impianti tecnologici, le cabine idriche, le centrali termiche, i locali adibiti a lavatoi o stenditoi nonché i ricoveri per i veicoli e le opere di sistemazione, arredo e recinzione. [13]

Le pertinenze possono essere costituite da edifici o da manufatti diversi, come sopra definiti.

4. Caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'edificio

Le caratteristiche dell'edificio sono individuabili dai seguenti elementi:

- tipologici, intendendosi per tali quei caratteri architettonici e funzionali che ne consentono la qualificazione in base alle correnti tipologie edilizie (quali ad esempio edificio residenziale unifamiliare o plurifamiliare, fabbricato industriale, casa rurale);
- formali, intendendosi per tali quei caratteri soprattutto architettonici che determinano l'immagine esterna dell'edificio ed in particolare la disposizione delle bucature e i materiali;
- strutturali, intendendosi per tali quei caratteri che compongono materialmente le parti strutturali, (portanti e non) dell'organismo edilizio, quali ad esempio strutture portanti in laterizi rispetto a quelle in cemento armato.[14]

5. Linea di gronda

Si definisce linea di gronda l'intersezione fra l'estradosso del piano di copertura, orizzontale o inclinato, posto al livello più alto ed il piano verticale di facciata.[15]

6. Locali tecnici

Si definiscono locali tecnici tutti i locali funzionali a ospitare esclusivamente impianti di servizio del fabbricato o di reti tecnologiche, quali riscaldamento, illuminazione, acqua potabile, condizionamento, raccolta differenziata dei rifiuti solidi urbani.[16]

7. Sagoma

Si intende per sagoma il contorno della parte emergente di un edificio sia in pianta che in elevazione, comprensivo di tutti gli elementi aggettanti. La sagoma di un edificio è quindi costituita dai vari profili complessivi con i quali il medesimo può essere descritto.[17]

8. Locali interrati

Si definiscono locali interrati quelli posti in sottosuolo, totalmente al di sotto del livello del terreno sistemato, come definito dall'art. 3.2., punto 13.

Le presenti norme disciplinano la possibilità di realizzare locali interrati, individuando i casi, le zone, le destinazioni d'uso e i relativi parametri.[18]

Art. 3.4 - Definizione dei tipi di intervento

1. Gli interventi in attuazione del P.U.C. fanno riferimento alle seguenti categorie:

a) Tipi di intervento urbanistico relativi a cambiamenti dello stato di diritto dei suoli costituiti da:

· Nuova urbanizzazione,

· Ristrutturazione urbanistica;

b) Tipi di intervento edilizio relativi a cambiamenti dello stato fisico, costituiti da:

b1) Interventi manutentori che comprendono:

· MO - Manutenzione ordinaria,

· MS - Manutenzione straordinaria;

b2) Interventi conservativi che comprendono:

· RS – Restauro,

· RC –Risanamento conservativo,

· RE - Ristrutturazione edilizia,

b3) interventi adeguativi che comprendono:

· D- Demolizione,

· SP- Sopraelevazione parziale,

· PM- Parziale modifica della sagoma,

· RR- Recupero e risanamento delle pertinenze;

b4) Interventi trasformativi che comprendono:

· SE – Sostituzione edilizia
· NC - Nuova costruzione,
c) Tipi di intervento non edilizi che comprendono:
· MM - Modificazione morfologica del suolo,
· MD – Realizzazione, installazione e modifica di manufatti diversi,
· OU – Esecuzione di opere di urbanizzazione.
d) Tipi di intervento relativi a cambiamenti dello stato d'uso, costituti da:
· MU - Mutamento di destinazione d'uso senza opere.
Le norme relative agli ambiti di conservazione e riqualificazione e ai distretti di trasformazione indicano gli interventi ammessi tra quelli elencati alle precedenti lett. a) e b). Gli interventi di cui alla lett. c) sono disciplinati dal Regolamento Edilizio. Gli interventi di cui alla lett. d) sono sempre consentiti qualora attengano usi ammessi nelle norme relative agli ambiti o distretti e nei limiti dei carichi insediativi aggiuntivi e delle prescrizioni ivi contenuti.
Il Regolamento Edilizio stabilisce il titolo abilitativo necessario per ciascun tipo di intervento, prevedendo comunque che, ove si generi un aumento del carico urbanistico con incremento del numero di unità abitative ovvero ove sia previsto dalle presenti norme l'obbligo di attuazione edilizia convenzionata secondo i criteri indicati dall'art. 49 della L.R. n. 36/1997, l'intervento è sempre assoggettato a permesso di costruire.

Art. 3.5 - Nuova urbanizzazione

1. Costituisce intervento di nuova urbanizzazione l'organizzazione di una porzione di territorio finalizzato ad ospitare nuovi insediamenti, tramite la suddivisione dello stesso in funzione delle destinazioni previste e la predisposizione attraverso la previsione di infrastrutture e opere di urbanizzazione.

Art. 3.6 - Ristrutturazione urbanistica[19]

1. Si definiscono interventi di ristrutturazione urbanistica quelli volti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico - edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Art. 3.7 - Manutenzione ordinaria (MO)[20]

1. Si definiscono interventi di manutenzione ordinaria le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione di finiture degli edifici e quelle necessarie ad

integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, purché non comportino alterazioni all'aspetto esterno del fabbricato e delle sue pertinenze.

2. Sono considerati di manutenzione ordinaria i seguenti interventi:

- all'interno degli edifici:

a) riparazioni e rifacimenti di pavimentazioni;

b) rifacimenti e riparazioni di intonaci, tinteggiature, rivestimenti interni;

c) riparazione e sostituzione di serramenti interni;

d) riparazione o sostituzione di impianti idraulici, elettrici, di riscaldamento, di climatizzazione, di ventilazione, per la fornitura del gas;

e) riparazione o sostituzione di canne fumarie;

f) riparazione, rinnovamento o sostituzione di servizi igienico - tecnologici (senza alterazione delle caratteristiche distributive, volumetriche e di destinazione)
dell'edificio o delle singole unità immobiliari;

g) inserimento e sostituzione di elementi di coibentazione termica, di impermeabilizzazione, di isolamento;

h) risanamento o costruzione di vespai;

i) rifacimento o riparazione della condotta condominiale o della braga all'interno dell'unità immobiliare;

- all'esterno degli edifici:

a) riparazione e ripristino delle facciate in pietra con le stesse caratteristiche e materiali;

b) tinteggiatura e ripulitura delle facciate, con gli stessi colori di quelli originari e con eventuale ripresa degli intonaci deteriorati o mancanti senza alterazione dei materiali o delle colorazioni esistenti;

c) manutenzione e riparazione dei frontalini e delle ringhiere dei terrazzi e dei balconi o loro sostituzione con elementi dello stesso tipo e materiale di quelli preesistenti;

d) riparazione, sostituzione, rinnovamento delle decorazioni e finiture esterne (quali ad esempio lesene, frontalini, cornicioni, piattabande, spalline, mostrine), con soluzioni formali e materiali dello stesso tipo di quelli preesistenti;

e) riparazione, sostituzione con materiali dello stesso tipo di quelli preesistenti: dei manti di copertura, delle pavimentazioni delle coperture piane, delle pavimentazioni di cortili o di cavedi, delle pavimentazioni di atri

condominiali, scale e ballatoi, delle pavimentazioni esterne, degli elementi di arredo esterno;
f) riparazione o sostituzione, con materiali dello stesso tipo di quelli preesistenti, di singoli elementi della piccola orditura del tetto;
g) riparazione o sostituzione di infissi, grondaie, pluviali, camini, canne fumarie e simili con gli stessi colori e tipologie preesistenti, e con materiali che non comportino alterazione degli aspetti estetici;
h) riparazione o sostituzione con elementi dello stesso tipo e materiale di quelli preesistenti di recinzioni, parapetti, ringhiere e simili;
i) installazione di tende da sole, insegne, targhe, impianti tecnologici o elementi di arredo urbano non comportanti opere edilizie;
j) installazione di recinzioni nel terreno non comportanti l'esecuzione di opere murarie;
k) interventi di impermeabilizzazione dei cornicioni;
l) sostituzione di antenne televisive centralizzate o singole;
m) inserimento di impianti tecnologici purché collocati entro la sagoma dell'edificio.
n) installazione di impianti di allarme, di rinforzi agli infissi comprese grate o blindature ed, in genere, le strutture relative alla sicurezza passiva dell'edificio ricadenti nella sagoma dello stesso.
3. Per gli edifici ed impianti adibiti ad attività industriali e artigianali o al servizio delle stesse sono compresi nella manutenzione ordinaria gli interventi di seguito indicati volti ad assicurare la funzionalità e l'adeguamento tecnologico degli impianti produttivi esistenti, sempre che tali interventi non ne mutino le caratteristiche dimensionali, siano interni al loro perimetro e non incidano sulle loro strutture e sulla loro tipologia edilizia:
a) riparazione, sostituzione ed adeguamento degli impianti e delle relative reti, nonché installazione di impianti telefonici, televisivi e telematici diversi da quelli disciplinati dall'art. 27 della L.R. n. 16/2008 purché tali interventi non comportino alterazione dei locali, aperture nelle facciate, modificazione o realizzazione di volumi tecnici;
b) riparazione e sostituzione parziale di impianti tecnologici, nonché realizzazione delle necessarie opere edilizie, semprechè non comportino modifiche esterne dei locali né aumento delle superfici agibili;
c) realizzazione di passerelle o strutture in metallo per l'attraversamento aereo delle strade interne con tubazioni.

Art. 3.8 - Manutenzione straordinaria (MS)[21]

1. Si definiscono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali delle costruzioni, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico - sanitari e tecnologici, sempreché dette modifiche non alterino i volumi, le superfici e non mutino le destinazioni d'uso delle singole unità immobiliari.

2. Sono considerati di manutenzione straordinaria i seguenti interventi:

a) le opere necessarie per conservare la stabilità della costruzione mediante il rinnovamento o la sostituzione di alcuni degli elementi strutturali dell'edificio;

b) le sistemazioni di spazi aperti anche mediante modifiche alle quote del terreno preesistente e la realizzazione di muri di contenimento di natura pertinenziale;

c) il rifacimento totale dei manti di copertura, con modifica del tipo di materiale esistente, compresa la struttura del tetto;

d) la riparazione e il ripristino delle facciate con diverse caratteristiche e materiali, il rinnovo dell'intonaco esterno con demolizione dell'esistente fino al vivo della muratura e rifacimento esteso almeno ad un intero prospetto, nonché la tinteggiatura e ripulitura delle facciate con colori diversi da quelli originari;

e) l'adeguamento, il rinnovo e la sostituzione dei servizi igienico - sanitari e degli impianti tecnologici (riscaldamento, condizionamento, ventilazione, aspirazione, impianto di ascensori e di sollevamento in genere, con le opere ad essi funzionalmente complementari ed indispensabili) quando comportano alterazione delle caratteristiche distributive;

f) gli interventi volti al superamento delle barriere architettoniche e al risparmio energetico quando richiedano la creazione di locali tecnici esterni di cui all'art. 3.3 punto 6 o di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;

g) l'installazione di recinzioni con opere murarie fino a 50 cm.;

h) la riparazione o sostituzione degli infissi con diverso colore e tipologia;

i) la realizzazione di opere in applicazione della L.R. n. 24/2001, Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti, limitatamente a quelle che non comportino modifica della sagoma dell'edificio e aumento del numero di unità immobiliari.

3. Per gli edifici adibiti ad attività industriali e artigianali sono considerati di manutenzione straordinaria i seguenti interventi:

a) l'installazione di impianti tecnologici e la realizzazione di impianti e opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sulla igienicità degli edifici e la sicurezza delle lavorazioni, sempre che non

comportino aumento delle superfici agibili di calpestio, né mutamento delle destinazioni d'uso. I relativi locali tecnici potranno essere realizzati, se necessario, all'esterno dell'edificio, purché non configurino incremento della superficie agibile destinata all'attività produttiva;
b) tutte le opere di natura statica, igienica, tecnologica e funzionale necessarie per conservare e integrare l'efficienza degli impianti produttivi esistenti e la salubrità delle costruzioni che li ospitano, sempre che non comportino l'incremento della superficie lorda di pavimento;
c) la realizzazione di basamenti, incasellature di sostegno e apparecchiature all'aperto per la modifica e il miglioramento di impianti esistenti.

Art. 3.9 - Restauro (RS)[22]

1. Si definiscono interventi di restauro quelli consistenti in un insieme sistematico di opere che, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'edificio, ne consentono la conservazione e il recupero valorizzandone i caratteri e rendendone possibile un uso adeguato alle intrinseche caratteristiche; detti interventi riguardano edifici vincolati ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137) e successive modifiche e integrazioni, o dichiarati di valore storico, culturale o architettonico dal PUC.
2. Gli interventi di restauro possono interessare l'intero organismo edilizio, parti dell'edificio o singole unità immobiliari.
3. Detti interventi possono comportare le modifiche interne necessarie per migliorare le condizioni igieniche o statiche nonché quelle per realizzare locali tecnici che si rendono indispensabili per l'installazione degli impianti tecnologici necessari agli usi previsti per gli immobili.
4. Sono considerati di restauro i seguenti interventi:
a) il recupero degli elementi storici, architettonici o artistici o il ripristino delle parti alterate dei fronti esterni ed interni e degli ambienti interni;
b) la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite;
c) la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo - organizzativo originale;
d) la conservazione, il ripristino o il miglioramento degli spazi liberi di pertinenza dell'edificio quali, tra gli altri, le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini, i chiostri, i porticati;

e) il consolidamento, con eventuale sostituzione delle parti non recuperabili, dei seguenti elementi strutturali:
- murature portanti sia interne che esterne;
- solai e volte;
- scale;
- tetto con eventuale ripristino della copertura originale;
f) la eliminazione delle superfetazioni costituenti parti incongrue dell'impianto originario;
g) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico - sanitari nonché per l'efficienza energetica dell'edificio nel rispetto dei caratteri storici, culturali o architettonici.
5. In base alla normativa vigente relativa alle zone dichiarate a rischio sismico, il restauro può comprendere interventi di miglioramento strutturale ai sensi della normativa di settore.

Art. 3.10 - Risanamento conservativo (RC)[23]

1. Si definiscono interventi di risanamento conservativo quelli volti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'edificio, ne consentano destinazioni d'uso con esse compatibili.
2. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio, sempreché vengano rispettati l'impianto strutturale, tipologico ed architettonico; sono altresì da ricomprendere nel risanamento conservativo gli interventi volti a realizzare nuovi servizi igienico - sanitari nonché locali per impianti tecnologici e per l'efficienza energetica dell'edificio, anche mediante modeste modifiche della conformazione delle coperture. Tali impianti devono essere realizzati all'interno dell'edificio ogni volta che ciò risulti tecnicamente possibile. In caso di documentata impossibilità è consentito realizzarli all'esterno a condizione che vengano adottati tutti gli accorgimenti necessari per inserirli nel contesto dell'edificio.
3. In base alla disciplina vigente relativa alle zone dichiarate a rischio sismico, il risanamento conservativo può comprendere interventi di miglioramento strutturale ai sensi della normativa di settore.

Art. 3.11 - Ristrutturazione edilizia (RE)[24].

1. Si definiscono interventi di ristrutturazione edilizia:

a) la trasformazione degli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente sotto il profilo delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'edificio preesistente;

b) i mutamenti di destinazione d'uso connessi all'esecuzione di opere edilizie, anche senza aumento del carico urbanistico nei termini indicati dall'art. 3.2 punto 14, ma accompagnati da un complesso di opere tali da alterare le caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'organismo preesistente;

c) i mutamenti di destinazione d'uso con aumento del carico urbanistico nei termini indicati dall'art. 3.2 punto 14, anche non comportanti alterazioni delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'organismo preesistente;

d) la trasformazione dei locali costituenti superficie accessoria nell'originaria destinazione d'uso in locali costituenti superficie agibile a norma dell'articolo 3.1;

e) la demolizione e successiva ricostruzione di un fabbricato esistente, intendendosi per tale la ricostruzione sullo stesso sedime, con possibilità di scostamento entro un massimo di un metro, che rispetti la sagoma e i volumi originari fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica e quelle previste come obbligatorie dalle normative tecniche di settore.

2. Sono inoltre considerati di ristrutturazione edilizia gli interventi su immobili non soggetti a restauro o a risanamento conservativo che comportino:

- l'aumento, all'interno del volume dato, della superficie esistente o la realizzazione, anche se non accompagnata dalle opere edilizie di cui al comma 1, di nuovi vani abitabili non derivanti dalla semplice divisione di quelli esistenti;
- l'ampliamento volumetrico, ove consentito dalle presenti norme in particolari tipi di ambiti. Connesso ad opere di ristrutturazione edilizia di edifici esistenti aventi caratteristiche predefinite, entro limiti percentuali definiti dalle norme stesse.

3. Sono inoltre classificati come ristrutturazione edilizia gli interventi diretti al recupero dei sottotetti come definiti dalla L.R. n.24/2001 "Recupero ai fini abitativi dei sottostetti esistenti" e successive modificazioni. Le disposizioni della L.R. n. 24/2001 si applicano sul territorio comunale in conformità a quanto stabilito nel previgente PRG e relative varianti.

4. Gli interventi edilizi per il recupero a fini abitativi dei sottotetti sono soggetti al rispetto delle seguenti particolari prescrizioni volte alla tutela dei caratteri architettonici degli edifici:
a) L'eventuale modifica delle altezze di gronda dovrà avvenire sulla proiezione dei muri perimetrali della costruzione sottostante.
b) In caso di modifica delle altezze di gronda dovranno essere demoliti eventuali cornicioni o marcapiano esistenti.
c) La superficie dei terrazzi a pozzetto non dovrà superare il 15% della superficie in piano della copertura.
d) La dimensione massima, in larghezza, degli abbaini, che dovranno in ogni caso conformarsi alla tipologia "genovese", non dovrà superare cm. 160, fatta salva la possibilità di garantire i rapporti illuminanti previsti per legge.
e) La sopraelevazione dell'altezza di gronda, qualora ammessa, non potrà superare i cm. 150 misurati dall'estradosso dell'ultimo solaio esistente e la pendenza del tetto non potrà superare i 30°.
f) L'altezza degli edifici nel territorio rurale non può comunque superare m. 8,00.

Art. 3.12 - Demolizione (D)

1. L'intervento di demolizione è volto a rimuovere costruzioni preesistenti. La demolizione può essere totale o parziale; qualora l'intervento di demolizione sia prescritto dagli elaborati di PUC è da intendersi sempre come demolizione totale: in tal caso non sono ammessi interventi di manutenzione.
2. L'intervento di demolizione comprende la risistemazione del sedime dal punto di vista urbanistico, ambientale e funzionale; in particolare nel caso di demolizione di edifici che hanno ospitato attività produttive o di impianti l'intervento di demolizione comporta e comprende gli interventi di bonifica ambientale. Il PUC prevede i casi in cui la demolizione è associata al riconoscimento di crediti edilizi, per pari o proporzionale volumetria o superficie agibile, esercitabili in distretti di trasformazione nelle cui norme è previsto che possano ospitarli.

Art. 3.13 – Sopraelevazione parziale (SP)

1. Intervento volto a realizzare l'aumento dell'altezza interna dei locali di un edificio esistente, comportante in tal modo l'aumento dell'altezza esterna dell'edificio stesso, senza tuttavia incremento del numero dei piani di calpestio

e senza variazione di superficie agibile o accessoria e nel rispetto delle altezze massime fissate dalle norme del PUC.

Art. 3.14 – Parziale modifica della sagoma (PM)

1. Costituisce parziale modifica della sagoma l'intervento tendente a riordinare l'organismo edilizio mediante il riposizionamento di parti del volume per una più idonea fruizione degli spazi senza aumento di alcuno dei seguenti parametri: S.A., S.Acc., V.

Art. 3.15 - Recupero e risanamento delle pertinenze (RR)

1. Costituiscono interventi di recupero e risanamento delle pertinenze gli interventi che comportano il risanamento, funzionale e formale delle aree pertinenziali e degli spazi costruiti accessori all'edificio principale.
2. Questo tipo di intervento comprende l'eliminazione di opere incongrue esistenti e la esecuzione di opere capaci di concorrere alla riorganizzazione funzionale e formale delle aree e degli spazi liberi, prevedendo anche la demolizione ed eventuale ricostruzione, anche su diverso sedime all'interno dell'area di intervento, di costruzioni accessorie alla funzione principale, comunque legittimamente realizzate o condonate.

Art. 3.16 - Sostituzione edilizia (SE)[25]

1. Si definiscono interventi di sostituzione edilizia quelli consistenti nella demolizione e successiva ricostruzione di un volume pari o inferiore a quello esistente, non riconducibili alla definizione di cui all'art. 3.11.
2. Tali interventi semprechè esplicitamente ammessi dal PUC e realizzati nel medesimo ambito o distretto in cui è localizzato l'immobile originario sono da considerare di nuova costruzione ai fini del rispetto dei parametri urbanistico - edilizi del PUC, fatta eccezione per quello relativo all'indice di edificabilità o di utilizzazione insediativa.
3. Le presenti norme prevedono in particolari tipi di ambiti la possibilità di realizzare ampliamenti volumetrici di edifici esistenti aventi caratteristiche predefinite, associandoli ad interventi di sostituzione edilizia e rientranti in tale categoria di intervento.

Art. 3.17 - Nuova costruzione ed interventi di trasformazione territoriale (NC)[26]

1. Si definisce nuova costruzione ai fini della disciplina urbanistica la realizzazione di edifici e di manufatti edilizi fuori terra ed interrati, su un'unità di suolo precedentemente totalmente o parzialmente inedificata, o che ospitava costruzioni di categoria diversa. Ne sono escluse le pertinenze nei casi disciplinati dal PUC a norma dell'art. 17, comma 4 della L.R. 16/08.

2. In particolare si definiscono interventi di nuova costruzione e di trasformazione territoriale ad essa assimilabili:

a) la realizzazione di edifici, infrastrutture o impianti fuori terra ed interrati;

b) gli ampliamenti di edifici esistenti eccedenti quelli ammessi dal PUC per la ristrutturazione edilizia;

c) l'esecuzione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

d) l'installazione di manufatti leggeri, di strutture di qualsiasi genere, anche prefabbricati e anche non infissi stabilmente al suolo (quali roulottes, campers, case mobili, cabine e attrezzature balneari, chioschi, bungalows), che siano utilizzati come abitazione o altre funzioni che prevedano la permanenza di persone oppure che siano utilizzati come depositi, magazzini e simili, e che siano diretti a soddisfare esigenze non meramente temporanee;

e) le occupazioni di suolo mediante deposito di merci o di materiali e la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto o di manufatti funzionali all'attività cantieristica navale di cui all'art. 21, comma 2, lettera a) della L.R. n. 16/2008 se finalizzate a soddisfare esigenze non temporalmente circoscritte e comunque di durata superiore a due anni.

Art. 3.18 - Modificazione morfologica del suolo (MM)

1. Costituiscono intervento di modificazione morfologica del suolo o dei corpi idrici, le opere che comportano modifiche morfologiche o altimetriche permanenti e significative di una porzione di suolo (essendo da queste escluse le normali opere funzionali alla coltivazione dei fondi agricoli), senza peraltro comportare la realizzazione di costruzioni, né riguardare la coltivazione di cave o torbiere: rientrano in questo tipo di intervento ad esempio scavi, rinterri e rilevati, opere di rimodellazione di corsi d'acqua, e simili.

Art. 3.19 – Realizzazione, installazione e modifica di manufatti diversi (MD)

1. Costituiscono intervento di realizzazione, installazione e modifica di manufatti diversi quelli relativi alla categoria di opere "manufatti diversi" di cui all'art. 3.3 punto 2d, non ricompresi come parte di altri tipi di intervento.

Art. 3.20 - Esecuzione di opere di urbanizzazione (OU)

1. L'esecuzione di opere di urbanizzazione si configura come intervento autonomo, soggetto a distinta procedura di autorizzazione, allorché non effettuata nell'ambito di un intervento urbanistico o in funzione di un intervento edilizio.

Art. 3.21 - Mutamento di destinazione d'uso senza opere (MU)[27]

1. Si definiscono mutamenti di destinazione d'uso funzionale gli interventi volti a trasformare, senza esecuzione di opere edilizie, la destinazione d'uso in atto di una unità immobiliare o di un edificio comportanti il passaggio a diverse categorie di funzioni come definite dalla legge regionale 7 aprile 1995, n. 25 (Disposizioni in materia di determinazione del contributo di concessione edilizia) e successive modifiche e integrazioni.
2. Per destinazione d'uso in atto si intende quella risultante dal pertinente titolo abilitativo ovvero, in mancanza di esso, da diverso provvedimento amministrativo rilasciato ai sensi di legge ovvero, in difetto o in caso di indeterminatezza di tali atti, quella in essere alla data di approvazione del PUC o, in subordine, quella attribuita in sede di primo accatastamento, quella risultante da altri documenti probanti ovvero quella desumibile dalle caratteristiche strutturali e tipologiche dell'immobile esistente.

Art. 3.22 - Definizione degli usi

1. Le destinazioni d'uso degli immobili sono definite sulla base dell'elenco sottoriportato:

A - Funzione agricola direttamente connessa alla conduzione del fondo, che comprende:

Uso A1 - Abitazione agricola.
Abitazione dell'Imprenditore agricolo professionale, come definito dal D.Lgs. n. 99/2004: comprende quanto necessitante alla permanenza abitativa del nucleo familiare, dei coadiuvanti e dei

salariati che svolgono la loro attività in azienda, comunque richiesto dall'Imprenditore agricolo professionale.

Uso A2 - Strutture produttive agricole.
Utilizzo di fabbricati ed impianti al diretto servizio dell'azienda agricola, quali: uffici a servizio diretto dell'impresa agricola, contenitori per la produzione agricola, depositi di attrezzi, macchine e materiali connessi con l'attività di conduzione agricola, edifici per l'allevamento zootecnico, impianti di conservazione, e trasformazione, confezionamento e imballaggio di prodotti orticoli, floricoli, vivaistici.

Uso A3 - Attività agrituristiche
Attività di ricezione e ospitalità come definite dalla L.R. n.37/2007 esercitate dagli imprenditori agricoli di cui all'art. 2135 del codice civile, anche nella forma di società di capitali o di persone, oppure associati fra loro, attraverso l'utilizzazione della propria azienda in rapporto di connessione con le altre attività di coltivazione del fondo, silvicoltura e allevamento degli animali.

C - Funzione commerciale (appartenente al settore terziario), che comprende:

Uso C1 - Struttura commerciale di vicinato.
Commercio al dettaglio di prodotti alimentari e non alimentari secondo le specifiche della L.R n. 1/2007 e della D.C.R. n. 18/2007.

Uso C2 - Media struttura di vendita.
Commercio al dettaglio di prodotti alimentari e non alimentari secondo le specifiche della L.R n. 1/2007 e della D.C.R. n. 18/2007.

Uso C3 - Grande struttura di vendita.
Commercio al dettaglio di prodotti alimentari e non alimentari secondo le specifiche della L.R n. 1/2007 e della D.C.R. n. 18/2007.

Uso C4- Centro commerciale.
Commercio al dettaglio di prodotti alimentari e non alimentari secondo le specifiche della L. n. 114/98.

Uso C5 - Distretto commerciale tematico
Commercio al dettaglio di prodotti alimentari e non alimentari secondo le specifiche della L.R n. 1/2007 e della D.C.R. n. 18/2007.

Uso C6 - Parco commerciale.
Commercio al dettaglio di prodotti alimentari e non alimentari secondo le specifiche della L.R n. 1/2007 e della D.C.R. n. 18/2007.

Uso C7 - Esercizio pubblico.

Somministrazione e vendita di alimenti e bevande, ristoranti, trattorie, tavole calde, pizzerie, bar, caffè, gelaterie, pasticcerie, esercizi similari, secondo le specifiche della D.C.R. n. 5/2008 e del Regolamento comunale approvato con D.C.C n.55/2008.

Uso C8 - Artigianato di servizio e di produzione con vendita diretta.

Sono comprese le attività di:

- fornitura di servizi alla persona nei settori delle confezioni, della salute, dell'igiene e dell'estetica;
- fornitura di servizi per la casa e l'ufficio nei settori della pulizia, editoria, fotografia e arredo;
- fornitura di piccoli servizi alle aziende, non comportanti lavorazione o movimentazione e comunque con Su non superiore a mq 250;
- noleggio di beni di uso personale e domestico, di automezzi, di attrezzature per l'ufficio;
- riparazione e rinnovo di beni personali, per la casa e per l'ufficio, di motoveicoli e biciclette;
- produzione e diretta commercializzazione di generi alimentari, di prodotti e utensili per la casa;
- produzioni artistiche e di oggettistica minore;
- attività similari.

Sono escluse le attività classificate insalubri dalle disposizioni legislative vigenti o comunque inquinanti o di disturbo.

Uso C9 - Commercio all'ingrosso e commercio non compatibile con la residenza.

Sono comprese le attività di:

- commercio all'ingrosso di prodotti alimentari e non alimentari;
- commercio ed esposizione di mobili, quando eccedano la dimensione della struttura di vicinato;
- commercio di autoveicoli ed assistenza, quando eccedano la dimensione della struttura di vicinato;
- deposito e mostra di utensili, mezzi, materiali e merci in genere che comportano un’elevata movimentazione di mezzi all’esterno degli edifici, un’elevata occupazione di spazi scoperti (superiore in genere al 100% della SA) o che abbiano annessa una significativa attività di sub-produzione, montaggio, riparazione;

- commercio di materie prime o prodotti che per motivi igienico-sanitari o di sicurezza non sono compatibili con le zone residenziali.

Uso C10 - Trasporti, magazzinaggio e comunicazioni.
Attività attinenti il trasporto di merci, il magazzinaggio e la custodia.

Uso C11 - Distribuzione di carburanti per autoveicoli.
Vendita carburanti e di prodotti per autoveicoli, lavaggio autoveicoli, ordinaria e minuta manutenzione dei veicoli a motore, attività commerciale ed esercizi pubblici a servizio dell'utente automobilista.

D - Funzione direzionale (appartenente al settore terziario), che comprende:

Uso D1 - Intermediazione monetaria e finanziaria.
Attività bancarie e creditizie in genere, assicurative, ausiliarie della intermediazione finanziaria.

Uso D2 - Uffici e studi professionali.
Sono comprese le attività di contenuta dimensione che non richiedono un'alta specializzazione degli spazi ed attengono i seguenti settori:
- consulenza, intermediazione e gestione nei settori immobiliare, informatico, legale, fiscale, contabile, commerciale;
- consulenza, produzione e distribuzione nei settori tecnici, pubblicitario, della ricerca, della organizzazione, dell'informazione, della comunicazione, dello spettacolo e attività similari;
- consulenza, assistenza, ricerca nei settori professionali medici, della salute, delle scienze naturali;
- fornitura di beni e servizi immateriali in genere.

Uso D3 - Attività direzionali.
Attività direzionali di rilevante dimensione delle imprese agricole, industriali, terziarie nei settori tecnici, amministrativi, commerciali, del servizio alle imprese, di rappresentanza, di ricerca e sviluppo, dell'informazione, ecc. che richiedono un'elevata specializzazione degli spazi edilizi e urbani

N - Funzione agricola non direttamente connessa alla conduzione del fondo, che comprende:

Uso N1 - Allevamento industriale.

Sono considerati allevamenti industriali tutti quelli che dispongono o necessitano di spazi tali da superare gli indici urbanistici consentiti per gli allevamenti aziendali.

Uso N2 - Attività di conservazione, trasformazione, commercializzazione di prodotti agricoli svolta in forma industriale

Attività che, anche se legata alle produzioni agrarie locali, non deriva la materia oggetto di trasformazione principalmente dalla produzione di fondi di una propria azienda.

P- Funzione produttiva di tipo artigianale e industriale, che comprende:

Uso P1 - Artigianato produttivo e industria.

Attività di produzione e trasformazione delle merci, comprensiva di spazi per il magazzinaggio, il trasporto, l'esposizione e la vendita di merci direttamente prodotte e trasformate dall'azienda.

Uso P2 - Artigianato di servizio non congruente con la residenza.

Sono comprese le attività di:

- fornitura di servizi alla produzione e al commercio, ad alta domanda di spazi per la lavorazione e la movimentazione;
- riparazioni meccaniche con problemi di impatto sull'ambiente urbano per emissioni sonore superiori a quelle consentite nelle zone residenziali
- officine per autoveicoli e autocarrozzerie.

Uso P3 - Attività di rottamazione e di smaltimento o recupero rifiuti.

Attività di raccolta, deposito, separazione, demolizione, trattamento, smaltimento, riciclo di materiali di rifiuto (rottami metallici e non, cascami industriali e agricoli, rifiuti solidi urbani o industriali, biomasse o inerti, ecc.).

R- Funzione abitativa, che comprende:

Uso R1 - Residenza.

Utilizzo degli spazi a fini della permanenza abitativa delle persone e dei nuclei familiari e delle attività complementari svolte nei limiti delle norme igienico sanitarie. In tutti gli interventi soggetti a PUO, con eccezione per l'edilizia residenziale sociale destinata alla locazione temporanea, almeno il 50% delle unità abitative previste deve avere una SA non inferiore a 60 mq. Per gli interventi già realizzati in attuazione di analoga disposizione del PRG previgente continuano a valere, limitatamente al rispetto di tale requisito, i

parametri di misurazione della superficie utile definiti dal PRG stesso.

Uso R2 - Residenza collettiva.

Attività necessitanti alla permanenza abitativa e all'assistenza in alloggi, convitti, case per studenti, comunità abitative non aventi le caratteristiche di strutture di servizio sociale.

Uso R3 - Residenza turistica.

Attività ricettiva esercitabile normalmente negli immobili a destinazione residenziale. Comprende:

- l'attività di affittacamere,
- gli appartamenti ammobiliati ad uso turistico,
- l'attività di "bed & breakfast".

Sono affittacamere le strutture ricettive atte a fornire alloggio ed eventuali servizi complementari, ivi compresa la somministrazione di cibi e bevande, in non più di sei camere, sprovviste di cucina o posto-cottura, ubicate in una o due unità immobiliari di civile abitazione, ammobiliate, poste in uno stesso stabile o in stabili adiacenti. L'attività di affittacamere può altresì essere esercitata in modo complementare all'esercizio di ristorazione qualora sia svolta da uno stesso titolare. Gli esercizi di affittacamere possono anche essere condotti, in forma non imprenditoriale, con carattere occasionale o saltuario, da coloro che gestiscono fino a tre camere, avvalendosi della loro organizzazione familiare. In tali casi non possono essere gestite ulteriori analoghe tipologie ricettive condotte a carattere occasionale o saltuario. Gli esercizi di affittacamere condotti a carattere occasionale o saltuario possono fornire alimenti e bevande limitatamente alla prima colazione.

Gli appartamenti ammobiliati ad uso turistico sono quelli i cui proprietari o usufruttuari danno in affitto a turisti, direttamente o attraverso agenzie immobiliari, unità immobiliari di civile abitazione, in numero non superiore a tre, nel corso di una o più stagioni, con contratti aventi validità non superiore a cinque mesi consecutivi e sempre che l'attività non sia organizzata in forma di impresa.

Costituisce struttura ricettiva a conduzione familiare denominata "bed & breakfast" quella esercitata da privati che, con carattere occasionale o saltuario, avvalendosi della loro organizzazione familiare, utilizzano parte dell'abitazione di residenza, fino ad un

massimo di tre camere, nonché i locali comuni, per fornire ai turisti alloggio e prima colazione.[28]

Uso R4 - Accessori alla residenza e usi compatibili integrati

Edifici autonomi destinati a locali di servizio alla residenza, quali autorimesse, locali per deposito di materiali d'uso domestico, lavanderia e stenditoio, locali per impianti, locali diversi di uso comune, o ad attività compatibili integrati in unità residenziali, quali locali per archivio o deposito e comunque non destinati alla permanenza delle persone.

S- Funzioni di servizio, che comprende:

Uso S1 - Pubblica amministrazione.

Comprende le sedi per la gestione politica e amministrativa delle istituzioni pubbliche.

Uso S2 - Istruzione.

Comprende le sedi per l'istruzione primaria, secondaria e superiore, l'educazione prescolare, le scuole di formazione e avviamento al lavoro, i corsi di specializzazione, e per l'attività didattica in genere.

Uso S3 - Sanità e altri servizi sociali.

Comprende i servizi di tipo sanitario (servizi ospedalieri, ambulatoriali, laboratori di analisi e ricerca e servizi connessi, ecc.) e sociale-assistenziale tra cui quelli definiti all'art. 44 della L.R. n. 12/2006.

Uso S4 - Organizzazioni associative.

Comprende le organizzazioni economiche, professionali, sindacali, politiche, culturali, ricreative, religiose, no-profit.

Uso S5 - Organizzazione del culto religioso.

Comprende gli edifici e le aree di pertinenza destinati a:

- culto religioso, quali chiese, oratori, spazi assembleari, per l'assistenza spirituale;
- attività educative, ricreative e per l'espressione della comunità religiosa quali attrezzature per il gioco, l'educazione, il tempo libero, l'attività sportiva;
- abitazione e locali per la conduzione delle attività del personale religioso e laico ausiliario, quali canoniche, conventi, foresteria per i fedeli e per gruppi religiosi;
- attività in campo socio-assistenziale erogate dall'istituto religioso.

Uso S6 - Attività ricreative e culturali.

Comprende gli edifici e le aree di pertinenza destinati a:

- attività culturali, quali biblioteche, archivi, musei, mostre, centri di studio, sedi per conferenze e congressi;
- intrattenimento e spettacolo, quali locali per proiezioni cinematografiche e video, rappresentazioni teatrali, musicali e artistiche in genere.

Uso S7 - Attività sportive.

Comprende gli edifici e gli spazi destinati ad attività sportive e salutistiche in genere, quali stadi, piscine, palestre, campi attrezzati per i diversi sport, attrezzature per la cura, la salute e il benessere del corpo.

Uso S8 - Difesa e protezione civile.

Comprende le attività di presidio militare esercitata dalle Forze armate dello Stato, di controllo del territorio esercitate da Carabinieri, Polizia di Stato, Guardia di Finanza, Corpo Forestale, Polizia municipale e di protezione civile esercitata da Vigili del Fuoco ed altri soggetti istituzionalmente deputati.

Uso S9 - Servizi tecnici e tecnologici.

Comprende gli impianti e le aree di pertinenza, che prevedano l'accesso al solo personale di servizio a fini di sorveglianza e manutenzione, destinati a:

- produzione e distribuzione di energia elettrica, gas, acqua;
- raccolta, selezione e smaltimento dei rifiuti solidi, raccolta e depurazione delle acque di scarico;
- manutenzione della viabilità e delle aree pubbliche;
- controllo e manutenzione del territorio;
- gestione dei servizi pubblici di trasporto, rimessaggio mezzi e attrezzature per la gestione dei servizi pubblici, attrezzature e impianti simili per la fornitura di servizi di interesse pubblico.

Uso S10 - Impianti per le telecomunicazioni.

Strutture funzionali alla trasmissione e ripetizione dei messaggi radio, televisivi e telefonici.

Uso S11 - Attrezzature cimiteriali.

Spazi destinati alla sepoltura, agli impianti e alle attrezzature ad essa connessi, alla vendita di oggetti sacri e fiori. Sono esclusi impianti di cremazione o simili.

Uso S12 - Attrezzature per la mobilità pubblica.

Comprende gli edifici e le aree destinate a stazione ferroviaria, ad autostazione, comprensivi di parcheggi di interscambio, nonchè spazi commerciali, esercizi pubblici ed altre attività complementari e compatibili a giudizio dell'Amministrazione Comunale e dell'Ente proprietario e gestore del servizio.

Uso S13 - Fruizione del verde.

Attività di tipo ricreativo, per il gioco, il riposo, l'incontro, le iniziative culturali ed educative svolte in aree prevalentemente non edificate e organizzate a verde in funzione delle specifiche attività, con eventuali contenute attrezzature culturali, ludiche o per lo sport ed eventuali costruzioni di modesta dimensione e preferibilmente rimovibili, funzionali allo svolgimento delle attività ammesse.

Uso S14 - Spettacoli e manifestazioni all'aperto.

Aree per l'organizzazione di feste, raduni, spettacoli musicali, giochi circensi, luna park, manifestazioni in genere con elevato afflusso di pubblico, organizzate parzialmente a verde, con modesta superficie pavimentata e con costruzioni di contenuta dimensione preferibilmente a carattere non permanente.

Uso S15 - Parcheggio pubblico.

Aree attrezzate o edifici per la sosta temporanea dei veicoli.

T- Funzioni ricettive, turistiche, ludiche, che comprendono[29]:

Uso T1 - Albergo

Sono alberghi le strutture ricettive che forniscono alloggio ai clienti in non meno di sette unità abitative costituite da camere anche dotate di eventuali locali e servizi accessori, con esclusione, salvo quanto sotto disposto, di cucina o posto-cottura, purché posseggano i requisiti tecnici ed igienico-sanitari e forniscano i servizi previsti dallo specifico regolamento.

E' consentita la presenza di unità abitative, di tipo residenza turistico-alberghiera, dotate di cucina o posto-cottura, nel limite di una capacità ricettiva non superiore al 30% di quella complessiva effettiva dell'esercizio.[30]

Uso T2 - Locanda.

Sono locande le strutture ricettive alberghiere che forniscono alloggio ai clienti in non più di sei e non meno di tre unità abitative costituite da camere, anche dotate di eventuali locali accessori, con

esclusione di cucina o posto-cottura purchè posseggano i requisiti tecnici ed igienico-sanitari e forniscano i servizi previsti dallo specifico regolamento.[31]

Uso T3 - Residenza turistica alberghiera.

Sono residenze turistico-alberghiere (R.T.A.), anche denominate residenze alberghiere, le aziende che forniscono alloggio ai clienti in non meno di sette unità abitative arredate, costituite da uno o due locali, con cucina o posto-cottura, salvo quanto sotto disposto. È consentita la presenza di unità abitative costituite da tre locali, con cucina o posto-cottura, in numero non superiore al 30% delle unità abitative complessive.

E' consentita la presenza di camere del tipo albergo, non dotate di cucina o posto-cottura, nel limite di una capacità ricettiva non superiore al 30% di quella complessiva effettiva dell'esercizio.

Tali strutture sono costituite da un'unica unità immobiliare, anche articolata in più edifici, soggetta a specifico vincolo a R.T.A. e non possono essere oggetto di successivi mutamenti di destinazione d'uso in residenza, pure in assenza di opere edilizie.

Per le strutture di nuova realizzazione i requisiti e i vincoli di cui sopra sono riportati nel titolo edilizio che abilita la realizzazione di tali strutture e trascritti nei registri immobiliari a cura e spese dei proprietari, con obbligo di accatastamento come unica unità immobiliare di categoria produttiva.[32]

Uso T4 - Ostello.

Sono ostelli per la gioventù le strutture ricettive attrezzate per il soggiorno ed il pernottamento dei giovani, dei gruppi di giovani e dei loro accompagnatori gestite, in forma diretta o indiretta, da enti pubblici, enti di carattere morale o religioso e associazioni operanti, senza scopo di lucro, nel campo del turismo sociale e giovanile per il conseguimento di finalità sociali e culturali.[33]

Uso T5 - Campeggio.

Sono campeggi le strutture ricettive organizzate per la sosta e il soggiorno di turisti provvisti di tende, caravan e autocaravan che siano trasportabili dal turista per via ordinaria senza necessità di ricorrere a trasporto eccezionale, nel limite minimo del 51% del numero complessivo delle piazzole. Nella restante quota di piazzole potrà essere consentita la destinazione a villaggio turistico o

l'occupazione in modo stanziale nel limite massimo, per quest'ultima tipologia, del 30% del numero complessivo delle piazzole stesse.[34]

Uso T6 - Villaggio turistico.

Sono villaggi turistici le strutture ricettive che offrono ospitalità in alloggi messi a disposizione dal gestore e costituiti dalle unità abitative di cui all'articolo 16, comma 1, lettere a) e b) della L.R. n. 2/2008 inserite in piazzole, nel limite minimo del 51% del numero complessivo delle piazzole stesse. Nella restante quota di piazzole può essere consentita la destinazione a campeggio o l'occupazione in modo stanziale, nel limite massimo, per quest'ultima tipologia, del 30% del numero complessivo delle piazzole stesse.[35]

Uso T7 - Case per ferie.

Sono case per ferie le strutture ricettive attrezzate per il soggiorno temporaneo di persone o gruppi di persone gestite al di fuori dei normali canali commerciali. Tali strutture sono gestite da enti pubblici, associazioni e enti operanti senza scopo di lucro per il conseguimento di finalità sociali, culturali, assistenziali, religiose o sportive, nonché da enti o aziende per il soggiorno dei propri dipendenti e loro familiari.

In attuazione di apposite convenzioni, nelle case per ferie gestite da aziende è consentito altresì ospitare i dipendenti e relativi familiari di altre aziende.

Le predette strutture ricettive possono altresì essere strutturate ed attivate per consentire il soggiorno di gruppi autogestiti secondo autonome modalità organizzative, nell'ambito e sotto la responsabilità del titolare dell'autorizzazione all'esercizio dell'attività.[36]

Uso T8 - Case e appartamenti per vacanza e residence.

Sono case e appartamenti per vacanze le unità immobiliari di civile abitazione ubicate in immobili esistenti, composte ciascuna da uno o più locali, arredate e dotate di servizi igienici e cucina autonomi, gestite unitariamente in forma imprenditoriale, per l'affitto a turisti, nel corso di una o più stagioni, con contratti aventi validità non superiore a cinque mesi consecutivi, di più di tre unità abitative o anche di un numero inferiore a tre se date in locazione da imprese che ne hanno la gestione.

Assumono la denominazione di "residence" le strutture ricettive di case e appartamenti per vacanze, costituite da almeno sette unità immobiliari di civile abitazione ubicate in uno stabile a corpo unico o a più corpi, aventi i requisiti igienico-edilizi previsti per le case di civile abitazione, ciascuna arredata e dotata di locali igienici e di cucina, gestite unitariamente per fornire alloggio e servizi, anche centralizzati.[37]

Uso T9 - Rifugi escursionistici.

Sono rifugi escursionistici le strutture ricettive idonee ad offrire ospitalità e ristoro a escursionisti: possono essere gestiti da enti pubblici, da enti o associazioni statutariamente operanti nel settore dell'escursionismo, nonché da privati previa stipula di apposita convenzione col Comune, che garantisca le finalità d'uso della struttura ricettiva.

Uso T10 - Aree attrezzate di sosta temporanea.

Comprendono:

- Mini-aree di sosta, aventi un minimo di dieci e un massimo di trenta piazzole destinate al campeggio itinerante, rurale ed escursionistico effettuato esclusivamente mediante l'utilizzo di tende;
- Aree attrezzate riservate alla sosta e al parcheggio dei caravan e autocaravan omologati: sono dotate degli impianti e delle attrezzature previsti dall'art. 185, comma 7, del D.Lgs. n. 285/1992 e s.m.i. e dall'art. 378 del D.P.R. n. 4/1982.[38]

Uso T11 - Attività ludiche a carattere privato.

Attività pertinenti l'intrattenimento, il divertimento, lo spettacolo non ricadenti nelle funzioni di servizio, quali cinema, sale giochi e ritrovo, discoteche, locali da ballo e nights, impianti sportivi privati, ecc., anche quando hanno natura di pubblici esercizi.

Uso T12 - Attività sportive ricreative all'aperto.

Attività pertinenti l'intrattenimento, il divertimento, lo sport, quali i laghetti per la pesca, gli impianti sportivi scoperti, i maneggi per l'equitazione, ecc., dotati anche di strutture coperte strettamente funzionali all'uso.

Uso T13 – Stabilimenti balneari.

Sono stabilimenti balneari le strutture, di norma collocate in aree demaniali, localizzate sulla riva del mare, di laghi o di fiumi che

svolgono attività di natura economica attinenti alla fruizione turistica degli arenili, mediante l'offerta al pubblico di aree attrezzate per la balneazione.

Gli stabilimenti balneari possono altresì essere dotati di impianti e attrezzature per la somministrazione di alimenti e bevande, sulla base di quanto previsto dal capo VI della L.R. n. 1/2007, per l'esercizio di attività connesse alla balneazione, nonché attinenti il benessere della persona, lo svago e altre forme d'impiego del tempo libero, purché in possesso delle relative autorizzazioni.

Z- Altre funzioni, che comprendono:

Uso Z1 - Usi in atto.

Gli Usi in atto sono solo quelli già praticati nell'immobile purchè legittimati e certificati (da atti autorizzativi comunali) o validamente attestati (da accatastamento) alla data di adozione del presente PUC.

Uso Z2 - Infrastrutture e impianti di organizzazione del territorio rurale.

Sono impianti e opere di infrastrutturazione del territorio rurale, non comprese fra le opere di urbanizzazione, quelle che ne consentono l'uso e la salvaguardia in relazione alle caratteristiche fisico ambientali, quali le strade agricole, i sentieri e percorsi di vario tipo, le opere di governo idraulico, le opere di sistemazione idrogeologica, le opere permanenti per l'irrigazione, il sollevamento delle acque, gli invasi per la raccolta d'acqua, le opere similari indispensabili per la corretta conduzione agricola dei suoli, le opere pubbliche o di interesse pubblico compatibili con l'assetto e l'uso del territorio.

Uso Z3 - Attrezzature private di pertinenza.

Attività inerenti la fruizione all'aperto di attrezzature private, quali le costruzioni rientranti nella categoria manufatti diversi indicati alle lett. l, n, o, p, q dell'art. 3.3 punto 2d.

Uso Z4 - Autorimesse non pertinenziali.

Rimessaggio al coperto di veicoli ed attrezzature pertinenti non a diretto servizio di una unità immobiliare, svolto in spazi specializzati, in costruzioni autonome o sottoposti ad altri edifici.

Art. 3.23 - Disposizioni inerenti le distanze[39]

1. Le distanze di cui al presente articolo sono misurate in metri e riferite al filo di fabbricazione della costruzione.
2. Il filo di fabbricazione, ai fini della presente norma, è dato dal perimetro esterno delle pareti della costruzione, con esclusione degli elementi decorativi, dei cornicioni, delle pensiline, dei balconi e delle altre analoghe opere, aggettanti per non più di 1,50 metri; sono inclusi nel perimetro anzidetto i "bow window", le verande, gli elementi portanti verticali in risalto, gli spazi porticati, i vani semiaperti di scale ed ascensori.
3. La distanza è quella intercorrente fra:
a) filo di fabbricazione di una costruzione e filo di fabbricazione di un'altra costruzione (D);
b) filo di fabbricazione di una costruzione e linea di confine della proprietà (Dc);
c) filo di fabbricazione di una costruzione e confine di una strada o, in assenza di questo, ciglio di una strada (Ds). Il ciglio della strada è quello definito dall'articolo 2 del decreto ministeriale 1 aprile 1968, n. 1404 (Distanze minime a protezione del nastro stradale da osservarsi nella edificazione fuori del perimetro dei centri abitati, di cui all'articolo 19 della legge 6 agosto 1967, n. 765); il confine della strada è quello definito dal decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285 (Nuovo codice della strada) e successive modifiche e integrazioni.
4. Ai fini della determinazione della distanza non si computano gli elementi di cui all'art. 67, comma 5, della L.R. n. 16/2008 nei limiti dallo stesso indicati per la parte realizzata su edifici esistenti ai fini della attuazione delle norme sul risparmio energetico e per il miglioramento ecologico degli edifici.

5. Fatto salvo quanto già disposto all'interno della disciplina dei Distretti di Trasformazione (NR.4), le distanze da osservarsi nell'ambito degli interventi edilizi sono quelle stabilite dal Codice Civile e dal D.M. 1444/1968.[I]

Art. 3.24 - Concorso degli interventi edilizi e urbanistici nella realizzazione delle dotazioni territoriali

1. Gli interventi edilizi e urbanistici concorrono alla formazione del sistema delle dotazioni territoriali nella misura richiesta dalle presenti norme, secondo le seguenti modalità:

[I] *Comma sostituito in parziale accoglimento dell'osservazione n. 192*

a) *infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti* (comprendenti infrastrutture per la mobilità, reti e impianti per l'adduzione idrica, lo smaltimento delle acque e dei reflui, la raccolta selettiva e lo smaltimento dei rifiuti, la distribuzione di energia, le comunicazioni):

- nei PUO e negli interventi di attuazione edilizia convenzionata il soggetto attuatore ha l'onere di provvedere alla realizzazione delle infrastrutture che siano al diretto servizio degli insediamenti, ivi compresi gli allacciamenti con le reti tecnologiche di interesse generale e le eventuali opere di adeguamento di queste ultime rese necessarie dal nuovo carico insediativo, in osservanza delle specifiche richieste degli Enti gestori dei servizi. La quantità di aree per l'urbanizzazione degli insediamenti e le relative opere sono definite dal PUO ovvero dalla convenzione nei casi nei quali è richiesta dal PUC per l'attuazione edilizia diretta convenzionata;
- negli interventi di attuazione edilizia diretta, qualora non diversamente previsto da specifiche norme di PUC, dovranno essere realizzati gli allacciamenti alle opere di infrastrutturazione esistenti;

b) *parcheggi pubblici al diretto servizio dell'insediamento:* il soggetto attuatore, sia in caso di PUO che di interventi di attuazione edilizia diretta o convenzionata, ha l'onere di reperire, attrezzare e cedere gratuitamente al Comune le aree di parcheggi pubblici relativi alla urbanizzazione degli insediamenti, nella quantità stabilita in relazione ai singoli usi previsti, come da tabella 1;

c) *attrezzature e spazi collettivi* (quali quelle elencate al comma 2 dell'art. 2.43): nei PUO il soggetto attuatore ha l'onere di provvedere al loro reperimento ed alla loro cessione gratuita al Comune. La quantità di aree per attrezzature e spazi collettivi, dovuta da ogni intervento di trasformazione urbanistica, è stabilita parametricamente dal PUC nella tabella 1. Tali quantità, individuate dagli strumenti attuativi, si intendono al netto di:

- strade, marciapiedi, aiuole stradali, aree occupate da cabine elettriche o da altre opere o impianti di urbanizzazione primaria fuori terra,
- aree, ancorché sistemate a verde, che non raggiungono singolarmente una superficie adeguata per l'allestimento di un servizio funzionale (indicativamente si assume una superficie minima di almeno mq 50, ed un'ampiezza dell'area di almeno m. 10),
- aree ricadenti in classe IV o superiore della Classificazione acustica di progetto del territorio, salvo che siano destinate a parcheggi,

- aree comprese all'interno delle fasce di rispetto degli elettrodotti, salvo che siano destinate a parcheggi.

Le aree non computabili, per tali caratteristiche, come attrezzature e spazi collettivi costituiscono elementi di corredo delle infrastrutture per l'urbanizzazione, ovvero dotazioni ecologico ambientali, in funzione della loro collocazione ed attrezzatura.

e) *dotazioni ecologico ambientali:* costituiscono dotazioni ecologico ambientali le opere, le aree, gli interventi che concorrono al miglioramento dell'ambiente insediato e alla mitigazione e/o compensazione degli impatti negativi ed attinenti:

- la tutela ed il risanamento dell'aria e dell'acqua,
- la gestione integrata del ciclo idrico,
- la funzionalità delle reti idrografiche di superficie,
- il mantenimento della permeabilità dei suoli,
- la riduzione dell'inquinamento acustico ed elettromagnetico,
- la conservazione ed il miglioramento delle caratteristiche meteoclimatiche locali,
- la ricostituzione nei territori fortemente artificializzati di un miglior habitat naturale,
- la costituzione di reti ecologiche di connessione.

Il soggetto attuatore ha l'onere di provvedere alla realizzazione delle dotazioni ecologiche ed ambientali, nei casi e secondo le modalità previsti dal PUC.

2. Le aree cedute ad uso pubblico ai sensi del comma 1 lett. c) sono edificabili secondo le modalità e i limiti previsti dal PUC: tale edificabilità è da considerarsi aggiuntiva rispetto agli indici o alle quantità previsti negli ambiti urbanistici e nei distretti di trasformazione in cui le aree ricadono.

3. Nel caso di attuazione edilizia diretta, le aree di cui al presente articolo devono essere individuate nel progetto e, all'atto del ritiro del permesso di costruire, deve essere firmato un atto unilaterale d'obbligo per la loro cessione al Comune entro l'ultimazione dei lavori; esse debbono essere reperite nell'ambito del lotto di intervento ovvero possono essere monetizzate nei casi e con le modalità previste dal presente PUC. Nel caso di PUO, le aree devono essere individuate dal PUO stesso e la loro cessione al Comune è disciplinata nella relativa convenzione.

4. In ogni atto contrattuale che, in relazione a trasformazioni urbanistico-edilizie, abbia ad oggetto la cessione alla Pubblica Amministrazione di aree per servizi ovvero di servizi da realizzare od esistenti, può essere prevista la

manutenzione ordinaria e straordinaria, per almeno dieci anni, a carico del soggetto cedente ovvero di soggetti terzi da questo indicati.[40]

Art. 3.25 – Monetizzazione delle dotazioni territoriali

1. Nelle seguenti ipotesi il Comune, direttamente o su richiesta degli interessati agli interventi, può disporre che, in luogo del reperimento, attrezzatura e cessione delle aree di cui al comma 1 dell'art. 3.24, essi provvedano alla monetizzazione delle medesime aree e attrezzature:

a) qualora ciò sia previsto dal PUC nell'ambito interessato dall'intervento e nelle quantità ammesse; la monetizzazione non è comunque consentita nei distretti urbani di trasformazione, tranne che per quota parte della dotazione di parcheggi pubblici per la quale risulti comunque soddisfatta la prevedibile domanda a motivo della polifunzionalità offerta dai parcheggi effettivamente realizzati rispetto a funzioni compresenti in una medesima struttura o comparto ed aventi ciascuna esigenze d'uso in un arco temporale non sovrapponibile;

b) qualora gli interessati dimostrino l'impossibilità di reperire la totalità delle aree di cui alla lett. b comma 1 dell'art. 3.24 su spazi idonei all'interno dell'area oggetto dell'intervento. Nel caso in cui sia possibile, si dovrà realizzare una quota delle dotazioni territoriali richieste e monetizzare la restante;

c) nei casi in cui l'esiguità delle aree da cedere non consenta l'effettiva realizzazione di una dotazione efficace.

2. Le risorse finanziarie acquisite dal Comune attraverso la monetizzazione dovranno essere introitate in specifico capitolo di bilancio e riservate alla realizzazione delle dotazioni territoriali, con particolare riferimento al miglioramento dell'accessibilità con mezzi pubblici o piste ciclabili e al reperimento e alla realizzazione di parcheggi pubblici e verde pubblico nell'ambito del contesto urbano coinvolto dall'intervento.

3. Ad avvenuta approvazione delle presenti norme il Comune provvederà ad adeguare con apposita delibera di Consiglio le modalità di computo dei valori di monetizzazione delle dotazioni territoriali.

Art. 3.26 - Prestazioni e standard di qualità urbana ed ecologico ambientale delle infrastrutture stradali all'interno degli ambiti soggetti a PUO

1. Le prestazioni delle infrastrutture stradali all'interno del territorio urbano sono stabilite nel Regolamento Viario del PGTU.
2. Le prestazioni delle infrastrutture stradali previste all'interno degli ambiti soggetti a PUO, la cui realizzazione è posta a carico dei soggetti attuatori dei medesimi interventi, sono determinate assumendo a riferimento il D.M. 5/11/2001 "Norme funzionali geometriche per la costruzione delle strade" (G.U. 04/01/2002 e s.m.i.) e dovranno essere coerenti con le indicazioni contenute nel PGTU per la viabilità con cui si connettono.

Art. 3.27 – Parcheggi pertinenziali

1. La dotazione minima di parcheggi pertinenziali è stabilita in rapporti ai singoli usi previsti nella tabella 1.
2. Ove sia obbligatorio realizzare parcheggi pertinenziali essi saranno legati all'unità immobiliare dal vincolo di asservimento a garanzia della non alienabilità del parcheggio separatamente dall'unità immobiliare.
3. Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente, ove non sia possibile realizzare i parcheggi pertinenziali all'interno del lotto di intervento, potrà essere consentito il loro reperimento in area o edificio separato purchè distante non oltre 100 ml dall'unità immobiliare principale ovvero, nel caso del Centro storico monumentale di Albenga, da 100 ml dal perimetro del centro storico stesso. In tali casi l'atto di asservimento, impegnativo per il richiedente, per i suoi successori o aventi causa a qualsiasi titolo, deve essere trascritto nei registri immobiliari.
4. Laddove non sia oggettivamente possibile reperire la richiesta quantità di parcheggi pertinenziali nell'area oggetto di intervento ovvero in altre aree limitrofe è ammessa, nei limiti di cui al comma 5 successivo, la corresponsione al Comune di una somma equivalente al valore di mercato relativo alla quota di parcheggio dovuta, da destinare alla realizzazione di opere di urbanizzazione.
5. La monetizzazione delle dotazioni di parcheggi pertinenziali non è comunque consentita, salvo i casi previsti a insindacabile giudizio dell'Amministrazione Comunale in Piani di Recupero interni al Centro storico monumentale di Albenga o ai centri storici minori, qualora l'intervento edilizio comporti incremento del numero di unità immobiliari residenziali o anche

incremento del fabbisogno di parcheggi pertinenziali superiore a 35 mq. Non è in ogni caso ammessa la monetizzazione della dotazione di parcheggi pertinenziali nei casi di nuova costruzione, sostituzione edilizia, nuova urbanizzazione.

TAB. 1 - STANDARD PER ATTREZZATURE E PARCHEGGI

Lo standard è richiesto nei casi di aumento di carico urbanistico in rapporto alle funzioni sottoindcate	Parcheggi pubblici al diretto servizio dello insediamento (1)	Attrezzature e spazi collettivi (2)	Parcheggi pertinenziali (3)
	mq/mq di SA	mq/mq di SA (8)	mq/mq di SA
Funzione abitativa (R)	0,12	1	0,35
Funzioni ricettive, turistiche, ludiche (T) (4)	0,12	0,7	0,35 (5)
Funzione commerciale (C)	0,5	0,7	(6)
Funzione direzionale (D)	0,24	0,7	0,35
Funzione produttiva artigianale e industriale (P)	0,12	0,12	0,12
Funzioni di servizio (S) 7)	-	-	0,35

(1) definiti anche di urbanizzazione primaria (vedi art. 3.24)

(2) definiti anche aree di urbanizzazione secondaria (vedi art. 3.24)

(3) vedi art. 3.27

(1) (3) Il Regolamento Edilizio stabilisce i requisiti tipologici e dimensionali dei posti auto, delle aree di accesso e distribuzione, dell'attrezzatura a verde. Qualora la superficie di parcheggio da reperirsi in base allo standard minimo determini, in relazione ai requisiti dimensionali soprariportati, un numero frazionario di posti auto, questo andrà arrotondato all'unità superiore e si provvederà al reperimento della ulteriore superficie necessaria allo scopo.

(4) con eccezione dell'uso T9 Rifugi escursionistici

(5) con un minimo di 1 posto auto per ogni camera e con eccezione per gli usi T5 Campeggio e T6 Villaggio turistico per i quali si osserva lo standard di 1 posto auto per ogni piazzola o per unità abitativa

(6) con un minimo di 0,75 mq/mq di SA come da Delibera C.R. n. 31/2012 e suo Allegato "Indirizzi e criteri per il commercio al dettaglio in sede fissa" (in attuazione del T.U. in materia di Commercio L.R. 1/2007 e s.m.i.)

(7) ad eccezione degli usi S9 Servizi tecnici e tecnologici, S10 Impianti per le telecomunicazioni, S13 Fruizione del verde, S15 Parcheggio pubblico

(8) in caso di cessione al Comune, da parte del soggetto attuatore l'intervento, di una superficie costruita destinata ad attrezzature e spazi collettivi, viene computata ai fini del rispetto dello standard una misura di superficie fondiaria teorica corrispondente a due volte la superficie agibile ceduta

Art. 3.28 – Indirizzi per l'architettura bioclimatica e la bioedilizia [41]

1. Il Comune definisce in apposito Piano di Settore e/o nel Regolamento Edilizio specifici indirizzi volti ad incentivare concretamente, nella realizzazione di nuovi edifici ovvero nella manutenzione straordinaria e nella ristrutturazione edilizia degli edifici esistenti, l'utilizzo di materiali, componenti, tecnologie e sistemi edilizi, costruttivi ed impiantistici, finalizzati alla riduzione dello sfruttamento di fonti fossili, per la gestione energetica e microclimatica degli edifici stessi, e alla limitazione delle emissioni inquinanti.
Segnatamente tali indirizzi, sulla base delle indicazioni di cui al Documento esplicativo, sezione I, allegato all'art. 11 bis delle Norme del PTC della Provincia di Savona, dovranno incentivare l'uso di:
- sistemi solari passivi, secondo le definizioni correnti in letteratura;
- sistemi solari termici a bassa temperatura;
- sistemi fotovoltaici per la trasformazione dell'energia solare in energia elettrica;
- sistemi di raffrescamento passivo e di controllo della ventilazione naturale;
- sistemi di iper-isolamento termico degli involucri con soluzioni tipo passivhaus
compatibili con il clima mediterraneo;
- sistemi per incrementare l'utilizzo dell'illuminazione naturale in luogo di quella
artificiale;
- impianti a basso consumo, microgenerazione da fonte rinnovabile e microcogenerazione;
- materiali non di origine petrolifera, riciclabili e di provenienza locale;
- materiali e soluzioni tali da ridurre massimamente le emissioni inquinanti.

2. Il Comune definisce nel Regolamento Edilizio specifici indirizzi volti a promuovere concretamente, negli interventi di nuovo insediamento o di riqualificazione di insediamenti esistenti tramite diffusi interventi di manutenzione straordinaria, di ristrutturazione edilizia o tramite interventi di ristrutturazione urbanistica, un'integrazione tra volumi e spazi costruiti e contesto naturalistico, improntata alla tutela dell'assetto ecosistemico locale, al rispetto delle risorse ambientali, con particolare riferimento a quelle idriche, e all'impiego delle risorse naturalistiche come vere e proprie risorse progettuali anche a fini di controllo micro-climatico ed ambientale.

Segnatamente tali indirizzi, sulla base delle indicazioni di cui al Documento esplicativo, sezione II, allegato all'art. 11 bis delle Norme del PTC della Provincia di Savona, dovranno incentivare:

- la progettazione e l'uso di elementi vegetali e coperture verdi finalizzati anche al controllo micro-climatico ed ambientale;
- l'impiego diffuso di soluzioni di ingegneria naturalistica;
- la tutela delle risorse idriche, anche attraverso il recupero delle acque piovane e la fitodepurazione delle acque reflue;
- la costante verifica di compatibilità degli interventi edificatori nelle zone del territorio ricomprese in aree riconosciute come ad alta naturalità e la stesura di specifiche indicazioni per la compatibilizzazione e mitigazione degli eventuali impatti in esse previsti;
- lo sviluppo di strutture ricettive turistiche, specie quando insistenti in contesti di valenza naturalistica e paesaggistica, improntate ai criteri della progettazione bioclimatica ed ecocompatibile e gestite secondo i principi del turismo sostenibile.

NOTE

[1] da L.R. n° 36/1997

[2] da art. 42 L.R. n. 36/1997

[3] A fronte di una articolazione spinta delle zone urbanistiche del PRG col PUC si intende riportare alle due grandi categorie del territorio urbano e del territorio extraurbano (o rurale) le tre tipologie richieste dalla legge regionale (conservazione, riqualificazione, trasformazione) all'interno delle quali saranno individuati, in base alle specifiche caratteristiche, i diversi sub-ambiti.

[4] da art. 71 L.R. n. 16/2008

[5] da art. 72 L.R. n. 16/2008

[6] da art. 74 L.R. n. 16/2008

[7] da art. 75 L.R. n. 16/2008

[8] da art. 80 L.R. n. 16/2008

[9] da art. 70 L.R. n. 16/2008

[10] da art. 77 L.R. n. 16/2008

[11] da art. 38 L.R. n. 16/2008

[12] da art. 69 L.R. n. 16/2008

[13] sino a questo punto la definizione deriva dall'art. 17 L.R. n. 16/2008

[14] da art. 83 L.R. n. 16/2008

[15] da art. 79 L.R. n. 16/2008

[16] da art. 81 L.R. n. 16/2008

[17] da art. 82 L.R. n. 16/2008

[18] da art. 68 L.R. n. 16/2008

[19] da art. 16 L.R. n. 16/2008

[20] da art. 6 L.R. n. 16/2008

[21] da art. 7 L.R. n. 16/2008

[22] da art. 8 L.R. n. 16/2008

[23] da art. 9 L.R. n. 16/2008

[24] da art. 10 L.R. n. 16/2008

[25] da art. 14 L.R. n. 16/2008

[26] da art. 15 L.R. n. 16/2008

[27] da art. 13 L.R. n. 16/2008

[28] da artt. 22, 23, 25 della L.R. n. 2/2008

[29] L'articolazione degli usi appartenenti alla funzione ricettiva fa riferimento a quella della L.R. n. 2/2008: ne sono escluse le definizioni di residenza d'epoca (in quanto si tratta di una denominazione di qualità di specifiche strutture alberghiere), albergo

diffuso (in quanto non prevista per i comuni costieri), bed & breakfast (in quanto non rilevano dal punto di vista della disciplina urbanistica)

[30] *da art. 6 della L.R. n. 2/2008*

[31] *da art. 9 della L.R. n. 2/2008*

[32] *da art. 7 della L.R. n. 2/2008*

[33] *da art. 20 della L.R. n. 2/2008*

[34] *da art. 14 della L.R. n. 2/2008*

[35] *da art. 13 della L.R. n. 2/2008*

[36] *da art. 19 della L.R. n. 2/2008*

[37] *da art. 24 della L.R. n. 2/2008*

[38] *da art. 27 della L.R. n. 2/2008*

[39] *da art. 76 L.R. n. 16/2008*

[40] *da art. 32, comma 5 della L.R. n. 36/1997*

[41] *da art. 11 bis delle Norme del PTC*