REGIONE LIGURIA

PROVINCIA DI IMPERIA

COMUNE DI POMPEIANA

PIANO URBANISTICO COMUNALE

(PROGETTO DI PIANO)

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Progetto urbanistico: Dott. Arch. Tomaso Lanteri Minet

Coordinamento scientifico-metodologico: Prof. Arch. Giampiero Lombardini

Indagini geologiche: STUDIO ASSOCIATO GEOLOGI MIGONE E NICCHIA

Aspetti agro-forestali e Relazione di Incidenza: Dott. Fabio Palazzo



Committente

COMUNE DI POMPEIANA
Via Mazzini, 46 Pompeiana
Tel. 0184 486777
Pec. comune.pompeiana.im@legalmail.it

Redattori del piano

PROGETTISTA
STUDIO DI ARCHITETTURA E URBANISTICA LANTERI
Arch. Tomaso LANTERI MINET, Ph.D.
VIA Priv. Grossi, 2 18038 Sanremo
Tel/Fax. +39 0184500421
Mail. studio@architettilanteri.it
Pec. tomaso.lanteriminet@archiworldpec.it
Web. www.architettilanteri.it

COORDINAMENTO
UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DI GENOVA
DIPARTIMENTO DAD
Prof. Arch. Giampiero Lombardini
Stradone S. Agostino, 37 Genova
Tel. +39 01020951828
Mail. giampiero.lombardini@unige.it
Web. www.architettura.unige.it

VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA E ANALISI GEOLOGICHE
STUDIO ASSOCIATO GEOLOGI MIGONE E NICCHIA
Geol. Mauro MIGONE, Geol. Paolo NICCHIA
Via Martiri della Liberazione, 126/1 16043 Chiavari
Tel. +39 0185307676
Mail. migonenicchia@libero.it
Pec. migonenicchia@epap.sicurezzapostale.it

ANALISI AGRONOMICHE
Dott. Arg. Fabio Palazzo
Via XX Settembre 28-10a Genova
Mail. info@fabiopalazzo.it
Pec. f.palazzo@epap.conafpec.it
Tel. 3358382706

NORME GENERALI DEL P.U.C.

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1: Elementi fondativi del Piano

Il PUC di Pompeiana recepisce i principi generali introdotti all'art. 2 della legge urbanistica regionale n. 36/97 e s.m.i. che recita: *"la pianificazione territoriale persegue finalità di qualificazione ambientale, di tutela e valorizzazione del patrimonio storico, culturale e paesaggistico, di contrasto all'abbandono del territorio agrario, di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e di rinnovo urbano, di miglioramento dell'efficienza energetica, funzionale e strutturale degli edifici, di innovazione del sistema produttivo e delle infrastrutture".*

***Tali principi generali possono essere assunti quali elementi fondativi* del PUC** che si attua attraverso ambiti di conservazione, di riqualificazione e di completamento, ma anche attraverso un distretto di trasformazione e la zona di conservazione dei territori prativi, boschivi e naturali. Al fine dell'applicazione dell'art. 43, comma 3, della LR 36/1997 e s.m.i. non rientrano nelle procedure di aggiornamento del PUC e quindi nei margini di flessibilità le varianti che incidono in maniera rilevante sul carico urbanistico e sul dimensionamento dei servizi.

Art. 2: Applicazione del Piano ed elementi costitutivi

Il Piano è esteso alla totalità del territorio comunale.

Il Piano è costituito dagli atti di cui all'art. 24, comma 1, della l.r. 36/1997 e s.m. e precisamente:

a) descrizione fondativa;

b) documento degli obiettivi;

c) struttura del piano costituita:

- gli ambiti di conservazione;
- gli ambiti di riqualificazione e di completamento;
- gli ambiti di conservazione e di riqualificazione riservati alla produzione agricola e quelli destinati al presidio ambientale;
- i territori prativi, boschivi e naturali di cui all'articolo;
- i distretti di trasformazione;

- il sistema complessivo delle infrastrutture e dei servizi pubblici e d'uso pubblico esistenti e di progetto;
- la normativa generale del Piano e degli ambiti, comprensiva delle regole per la qualità progettuale degli interventi, delle regole di flessibilità, della disciplina del sistema delle infrastrutture e dei servizi pubblici e della disciplina geologica.

d) Rapporto ambientale ai sensi della L.R. 32/2012 e smi.

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

La descrizione fondativa descrive analiticamente i principali caratteri distintivi del Comune al fine di fornire un quadro conoscitivo indispensabile all'individuazione di obiettivi e contenuti del Piano. In particolare in sintesi evidenzia:

- i caratteri fisici e paesistici dei siti, intendendosi per tali quelli naturali e storico-antropici nei loro aspetti geologici e geomorfologici, vegetazionali ed insediativi, nonché ai principali fattori che costituiscono gli ecosistemi ambientali locali e che ne determinano la vulnerabilità ed il limite di riproducibilità, assumendo a tal fine a riferimento le risultanze dei piani di bacino e sviluppando le indagini geologiche, idrogeologiche e idrauliche di maggior dettaglio sviluppate a supporto del presente PUC, in relazione alle attuali condizioni del territorio e alle previsioni di PUC;
- i processi storici di formazione delle organizzazioni territoriali ed insediative in atto, nonché ai prevalenti caratteri di identità, storici ed attuali, dei luoghi;
- i processi socio-economici in atto;
- le reti di relazione di livello locale e di scala territoriale più vasta anche nella loro correlazione con gli atti di programmazione, evidenziandone le dinamiche evolutive e le potenzialità innovative;
- il bilancio dello stato di attuazione dello strumento urbanistico generale vigente;
- il quadro degli strumenti pianificatori sovraordinati e dei vincoli territoriali vigenti;
- gli elementi rilevanti da considerare nelle diverse parti del territorio per la definizione della disciplina urbanistico-edilizia anche sotto il profilo paesaggistico e per l'individuazione degli edifici di valore architettonico e di quelli meritevoli di riqualificazione.

La descrizione fondativa è corredata dai seguenti elaborati grafici:

- Tav. 1 Acclività (1:5000);
- Tav. 2 Esposizione (1:5000);
- Tav. 3 Idoneità morfologica (1:5000);
- Tav. 4 Uso del suolo (1:5000);
- Tav. 5 Carta dei tipi forestali (1:5000);
- Tav. 6 Rete ecologica (1:5000);
- Tav. 7 PTCP Assetto insediativo (1:5000);

- Tav. 8 Morfologia naturale e antropica (1:5000);
- Tav. 9 PTCP assetto Geomorfologico – *Abrogato* (1:5000);
- Tav. 10 PTCP Assetto vegetazionale - *Abrogato* (1:5000);
- Tav. S1 Struttura di piano su base CTRL (1:5000);
- Tav. S2 Struttura di piano su base catastale (1:5000);
- Tav. S3 Sistema dei servizi e delle infrastrutture su base CTRL (1:5000);
- Tav. S4 Tavola di sintesi (scala 1:5000);
- Tav. S5 Aree percorse dal fuoco (1:10000);
- Tav. S6 Struttura del piano con sovrapposizione della rete ecologica e del vincolo paesaggistico (scala 1:10.000);
- Tav. S7 Struttura del piano con sovrapposizione del PTCP (scala 1:10.000);
- Tav. S8 Struttura del piano con sovrapposizione del Piano di bacino (scala 1:10.000).

Altresì, è corredata dalla "**Documentazione tecnica – Relazione**" all'interno della quale vengono anche illustrati i processi partecipativi, il calcolo delle UCU, la quantificazione delle dotazioni, le scelte di piano e il recepimento della legislazione regionale di settore.

Elaborati geologici fondativi del piano

- Tav G1 carta geologica (1:5000);
- Tav G2 Carta geomorfologica (1:5000);
- Tav G3 Carta idrogeologica (1:5000);
- Tav G4 Carta delle MOPS (1:5000);
- Tav G5 Carta dei vincoli (1:5000);
- Tav G6 Suscettività d'uso del territorio (1:5000).

Art. 4: Documento degli Obiettivi: obiettivi invariabili ed obiettivi orientabili [verificare corrispondenza tra documento degli obbiettivi e quanto scritto all'art 4

Gli obiettivi di piano da perseguire al fine di addivenire ad uno sviluppo armonico e controllabile del paesaggio naturale e delle aree urbanizzate in sintesi sono:

Il sistema insediativo

- prevedere la conservazione e la valorizzazione delle borgate antiche, le emergenze e i manufatti di valore storico-culturale presenti sul territorio*****;
- conservare e valorizzazione i caratteri insediativi rurali storici*****;

- mantenere equilibrati rapporti tra i nuclei insediativi ed il contesto agricolo;
- completare gli spazi interclusi o di collegamento nei tessuti edilizi esistenti con una specifica localizzazione e un appropriato dimensionamento degli interventi;
- Implementare le attività ricettive turistiche;
- ripristino di edifici o parti di essi crollati o diruti;
- eliminare le eccessive nuove volumetrie previste dal PRG nelle zone di espansione residenziali "zone C" (situate principalmente lungo Via Costa S. Giuseppe e Via Giuseppe Conio Fornaci) e residenziali/turistiche "zone CT" previste nel PRG. Prevedere una modesta edificazione a destinazione residenziale collegata ad una riqualificazione del tessuto urbano da realizzarsi all'interno degli ambiti di completamento previsti dal PUC;
- eliminare la previsione della zona industriale D avente superficie di 55.366 mq (indice fondiario 2 mc/mq);
- recepire nel PUC le disposizioni della legge RL N° 49/ 2009 e s.m.e.i. ("Piano casa"), con esclusione dei centro storici (CE-TSU-1,2,3,4,5,6,7), dei fabbricati di più recente edificazioni ricadenti nei sub-ambiti di riqualificazione dei tessuti urbani RQ-TU-2,7 e di quelli da realizzarsi all'interno dell'ambito di completamento dei tessuti storici urbani CO-TSU, al fine di *promuovere l'adeguamento funzionale, architettonico, e ambientale degli edifici attraverso l'ampliamento dei volumi esistenti, nonché la riqualificazione urbanistica, paesistica e/o ambientale attraverso il rinnovo del patrimonio edilizio esistente in condizioni di rischio idraulico o idrogeologico o di incompatibilità urbanistica anche mediante l'applicazione di nuove tecnologie per la sicurezza antisismica, l'efficienza energetica e la sostenibilità ambientale degli edifici*;
- salvaguardare la rete commerciale minuta insediata nel centro storico e nel tessuto urbano, escludendo la realizzazione di centri commerciali.

<u>Il sistema paesistico ambientale</u>
- confermare e anzi potenziare le attività agricole in atto salvaguardando e mantenendo ed eventualmente innovando i terrazzamenti dei versanti nonché le coltivazioni esistenti migliorando le relazioni con l'ambiente;
- incentivare la rigenerazione del territorio rurale;
- valorizzare le emergenze architettoniche ed i numerosi percorsi pedonali presenti*****;
- salvaguardare la Zona Speciale di Conservazione della regione biogeografica mediterranea IT 1315922 (di cui alla DGR N° 537 del 4.7.2017) e valorizzare la biodiversità*****;
- sostenere la multifunzionalità dell'attività agricola e del presidio ambientale del territorio promuovendo il rafforzamento dell'accoglienza rurale anche attraverso lo sviluppo ed il consolidamento di tipologie innovative (agriturismo, bed & breakfast, turismo rurale, agroalimentare, comparto gastronomico etc.);
- penalizzare l'abbandono del territorio, favorendo invece la rinaturalizzazione dello stesso*****;
- prevedere la conservazione, la valorizzazione e la protezione delle aree boschive presenti sul territorio.

<u>Il sistema infrastrutturale</u>
- prevedere la realizzazione di aree a parcheggio proporzionate alle esigenze territoriali, in particolare in prossimità dei nuclei abitativi;

- prevedere la realizzazione di alcuni tratti di strada, al fine di razionalizzazione e valorizzare la viabilità, in particolare in prossimità dei nuclei abitativi;
- prevedere una nuova viabilità di collegamento sia con il Comune di Terzorio, sia con il Comune di Castellaro*****;
- prevedere il ripristino e la valorizzazione dei percorsi pedonali storico-naturalistici presenti sul territorio

N.B. Vengono evidenziati con * gli obiettivi ritenuti invariabili.

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

La struttura del PUC è costituita dai seguenti elaborati:

- descrizione fondativa;
- documento degli obiettivi;
- normativa generale del Piano, comprensiva delle regole per la qualità progettuale degli interventi, delle regole di flessibilità, della disciplina del sistema delle infrastrutture e dei servizi pubblici e della disciplina geologica;
- "Documentazione tecnica – Relazione" all'interno della quale vengono anche illustrati i processi partecipativi, il calcolo delle UCU, la quantificazione delle dotazioni, le scelte di piano e il recepimento della legislazione regionale di settore.
- norme geologiche attuativa;
- rapporto ambientale ai sensi della l.r. 32/2012 e successive modificazioni e integrazioni;
- Tav. 1 Acclività (1:5000);
- Tav. 2 Esposizione (1:5000);
- Tav. 3 Idoneità morfologica (1:5000);
- Tav. 4 Uso del suolo (1:5000);
- Tav. 5 Carta dei tipi forestali (1:5000);
- Tav. 6 Rete ecologica (1:5000);
- Tav. 7 PTCP Assetto insediativo (1:5000);
- Tav. 8 Morfologia naturale e antropica (1:5000);
- Tav. 9 PTCP assetto Geomorfologico – *Abrogato* (1:5000);
- Tav. 10 PTCP Assetto vegetazionale - *Abrogato* (1:5000);
- Tav. S1 Struttura di piano su base CTRL (1:5000);
- Tav. S2 Struttura di piano su base catastale (1:5000);
- Tav. S3 Sistema dei servizi e delle infrastrutture su base CTRL (1:5000);

- Tav. S4 Tavola di sintesi (scala 1:5000);
- Tav. S5 Aree percorse dal fuoco (1:10000);
- Tav. S6 Struttura del piano con sovrapposizione della rete ecologica e del vincolo paesaggistico (scala 1:10.000);
- Tav. S7 Struttura del piano con sovrapposizione del PTCP (scala 1:10.000);
- Tav. S8 Struttura del piano con sovrapposizione del Piano di bacino (scala 1:10.000).

Elaborati geologici fondativi del piano

- Tav G1 carta geologica (1:5000);
- Tav G2 Carta geomorfologica (1:5000);
- Tav G3 Carta idrogeologica (1:5000);
- Tav G4 Carta delle MOPS (1:5000);
- Tav G5 Carta dei vincoli (1:5000);
- Tav G6 Suscettività d'uso del territorio (1:5000).

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

Il territorio comunale è articolato nei seguenti distretti di trasformazione, negli ambiti di conservazione, riqualificazione, completamento e negli ambiti del territorio boschivo, prativo e naturale:

DISTRETTI DI TRASFORMAZIONE

- distretto di trasformazione urbana, DTU-1

AMBITI

CONSERVAZIONE

-ambito di conservazione tessuti storici urbani, CE_TSU

-ambito di conservazione tessuti omogenei, CE_TU

-ambito di conservazione territorio di presidio ambientale, CE_TPA

RIQUALIFICAZIONE

-ambiti di riqualificazione tessuti urbani, RQ_TU

-ambiti di riqualificazione territori di presidio ambientale, RQ_TPA

- ambiti di riqualificazione territori di produzione agricola, RQ_TPRA

COMPLETAMENTO

-ambiti di completamento tessuti urbani, CO_TU

TERRITORI PRATIVI BOSCHIVI E NATURALI

-ambiti di conservazione territori prativi, boschivi e naturali, CE_TPBN

Il PUC comprende inoltre:

-il sistema delle infrastrutture e dei servizi, il cui elenco puntuale è contenuto nella relativa scheda normativa.

Art. 7: Carico urbanistico complessivo previsto dal Piano

CALCOLO UNITA' DI CARICO URBANISTICO DEL P.U.C. - U.C.U.

Applicazione REGOLAMENTO REGIONALE n.2/2017 - art. 6 – comma 1, FASE 1

P.to 1) UCU residenziale complessiva (abitanti primari e secondari)	**Totale**
a) U.C.U. residenziale esistente (allegato A):	1.224,93
b) U.C.U. esercizi di vicinato negli edifici residenziali (allegato A):	20
c) U.C.U. residenziale di previsione* (1 ab ogni 25 mq S.U.):	176
TOTALE	**1.420,93 U.C.U.**

P.to 2) UCU turistico-ricettiva (utenti ospitabili)	**Totale**

U.C.U. ricettiva esistente in n° posti letto :	**Non presenti**
U.C.U. ricettiva di previsione in n° di posti letto:	

P.to 3) UCU produttiva artigianale, industriale, turistica, direzionale (addetti in entrata)	**Totale**
UCU produttiva esistente = addetti in entrata stimati in entrata nel Comune ogni 100 mq S.U. **esistente**, calcolata come da schema : **UCU produttiva di previsione =** addetti stimati ogni 100 di S.U. prevista :	**Non presenti**

P.to 4) UCU produttiva agricola (addetti in entrata)	**Totale**
UCU agricola esistente = addetti in entrata stimati nel Comune ogni 1.000 mq S.C. esistente. **UCU produttiva di previsione** = addetti stimati ogni 1.000 mq di S.C. prevista dal PUC.	**25 U.C.U.**

P.to 5) UCU grandi e medie strutture commerciali di vendita (addetti/addetti in entrata)	**Totale**
UCU esistente = addetti/utenti stimati in entrata nel Comune ogni 100 mq S.U. esistente, calcolata come da schema : **UCU di previsione =** addetti/utenti in entrata stimati ogni 100 di S.U. prevista :	**Non presenti**

P.to 6) UCU servizi territoriali aggiuntivi (addetti/utenti in entrata)	**Totale**
UCU esistente = addetti/utenti stimati in entrata nel Comune ogni 100 mq S.U. esistente, calcolata come da schema : **UCU di previsione =** addetti/utenti stimati ogni 100 di S.U. prevista :	**Non presenti**

TOTALE U.C.U. (si arrotonda per eccesso)	**1.446 U.C.U.**

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

Le tabelle seguenti riportano le dotazioni territoriali e funzionali degli insediamenti da prevedere nel PUC per assicurare adeguati standards funzionali come indicato all'art.4 della L. urbanistica R. n. 36/1997 e s.m.e i..

Come previsto nel Regolamento Regionale n. 2 del 25.07.2017 al fine del dimensionamento delle dotazioni territoriali il Comune di Pompeiana rientra nella classificazione dei Comuni Montani per i quali la dotazione minima per Unità di Carico Urbanistico (UCU) non può essere inferiore a **9 mq/UCU**, così ripartiti:

- "a" aree per l'istruzione: in funzione dei relativi fabbisogni stimati dal PUC;
- "b" aree ed attrezzature di interesse comune: 4,50 mq/UCU, comprensiva delle quote di dotazione "a" e comunque non inferiore a 3,00 mq/UCU;
- "c" aree per la fruizione ludica, ricreativa e sportiva: 4,50 mq/UCU comprensiva delle quote di dotazione d) e comunque non inferiore a 3,00 mq/UCU;
- "d" infrastrutture per la mobilità e di parcheggi: in funzione del fabbisogno previsto dal PUC.

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

STRUTTURE RICETTIVE ESISTENTI PER TIPOLOGIA AI SENSI LRL 32/2014 E S.M. E I.

TIPOLOGIA	*N°*	*POSTI LETTO*
alberghi attivi	0	0
alberghi non attivi	0	0
r.t.a.	0	0
locande	0	0
alberghi diffusi	0	0
TOT	**0**	**0**

TIPOLOGIA	*N°*	*POSTI LETTO*
villaggi turistici	0	0
campeggi	0	0
TOT	0	0
TOTALE STRUTTURE RICETTIVE	**0**	**0**
TIPOLOGIA	*N°*	*POSTI LETTO*
case per ferie	0	0
ostelli	0	0
rifugi alpini ed escursionistici	0	0
affittacamere	1	5
bed&breakfast	0	0
case e appartamenti per vacanze	0	0
aree di sosta	0	0
mini aree di sosta	0	0
agriturismo	2	10
ittiturismo	0	0
TOTALE ALTRE STRUTTURE	**3**	**15**

Fonte: Comune di Pompeiana.

Previsioni del PUC (Art. 1 LR 32/2014 e smi)
Non sono previste nuove strutture ricettive alberghiere.
Non sono previste strutture ricettive all'aria aperta.

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

Art.11: Flessibilità del Piano
Si rinvia alla disciplina della flessibilità del Piano indicata nei relativi Distretti/Ambiti/ Territori boschivi-prativi-naturali.
Si precisa che le norme di flessibilità del PUC non possono comportare incrementi del carico urbanistico complessivo previsto dal Piano ed indicato all'art. 7 nè incidere sul fabbisogno di dotazioni territoriali comportandone la riduzione rispetto alle previsioni del PUC contenute nella Scheda normativa dell'Ambito.

Art.12: Previsioni del Piano preordinate all'espropriazione per pubblica utilità
Si rimanda alla scheda normativa "Sistema delle infrastrutture e dei servizi"

Art.13: Disciplina degli interventi per decadenza dei vincoli preordinati all'esproprio
Si rinvia a quanto stabilito all'art. 84, comma 1, della l.r. 16/2008 e s.m

Art. 14: Aree con vincoli di inedificabilità assoluta.
In generale per le fasce di rispetto stradale, cimiteriale, elettrodotti, pozzi e sorgenti per uso idropotabile civile e corsi d'acqua pubblici si rimanda alla relativa disciplina e ai vincoli di inedificabilità stabiliti dalla vigente legislazione in materia.

Distanze:

1 Gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti**,** all'esterno della sagoma ove comportanti la realizzazione di un nuovo piano della costruzione, di sostituzione edilizia e di nuova costruzione devono rispettare le distanze stabilite dal D.M. 02/04/68 n. 1444 e ss.mm.ii;

2**.** Fatte salve diverse prescrizioni contenute nella disciplina dei singoli Ambiti la distanza tra filo di fabbricazione di una costruzione fuori terra e la linea di confine della proprietà non deve essere inferiore a m. 5,00 per tutti gli edifici comprese le serre, salvo diversi accordi con i confinanti;

3.Per le parti interrate le distanze dai confini come fissate nelle norme di conformità degli ambiti sono misurate in metri e riferite al perimetro della costruzione che include le intercapedini e le strutture di contenimento perimetrali;

4.La distanza dal filo di fabbricazione di una costruzione dalle strade, al di fuori del centro abitato**,** è disciplinata dal DM n. 1404 del 01.04.1968**.** All'interno degli ambiti A, B, C, ferme restando le sovraordinate prescrizioni contenute nel D.lgs. 30 aprile 1992, n. 285 (Codice della Strada), del relativo Regolamento di Attuazione di cui al D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495 valgono le distanze indicate nella disciplina urbanistica degli Ambiti;

5 Per le seguenti ulteriori tipologie di infrastrutture e servizi, le relative distanze minime dell'edificazione sono stabilite dalla vigente legislazione in materia:
-autostrade;
-ferrovie;
-cimiteri;
-elettrodotti;
-oleodotti, metanodotti e simili.

6. Le fasce di rispetto delle nuove costruzioni dal perimetro degli impianti cimiteriali sono fissate in m. 200; tale distanza può essere ridotta fino al limite di m. 50 con deroga da parte del Consiglio Comunale, previo parere favorevole dell'ASL;

7. La distanza minima dell'edificazione dai corsi d'acqua, fuori terra ed in sottosuolo, è stabilita dai Piani di Bacino e dal Regolamento Regionale n. 3 del 14/07/2011 e ss.mm.ii.;

8. Fatte salve le prescrizioni di cui all'art. 14) punto 4 "Tutela e sicurezza dei suoli" le distanze nei confronti di confini o di edifici non si applicano nel caso di costruzione in aderenza a norma del Codice Civile;

9. Pozzi ad uso potabile: zone di tutela assoluta pari ad un'area intorno al pozzo con raggio di 10 m.

Le fasce di protezione, devono essere convenientemente sistemate con elementi vegetali. E' ammessa la messa a dimora di alberature di alto fusto, da individuarsi tra le essenze autoctone e con l'esplicito divieto di piantumazione di essenze esotiche e avulse dalla cultura originaria del sito.

Nelle aree vincolate a fascia di rispetto del cimitero sono consentite:

- la coltivazione dei suoli e la realizzazione di opere per una loro migliore sistemazione ai fini agroforestali;
- l'installazione, a titolo precario, di manufatti in legno, sia prefabbricati, sia realizzati in opera, ad esclusivo uso agricolo, che possiedono le seguenti caratteristiche:
    1) realizzati, quali elementi di arredo da giardino, esclusivamente in legno naturale o tinteggiato;
    2) poggianti direttamente sul terreno, ossia senza alcun basamento in cls o similari;
    3) di dimensioni non superiori a m 2x2x2.
- la manutenzione ordinaria e straordinaria dei corpi di fabbrica, manufatti ed impianti esistenti alla data di adozione del PUC;
- le opere di urbanizzazione e le infrastrutture al servizio degli impianti cimiteriali;
- l'installazione a titolo precario, in prossimità dei piazzali antistanti gli ingressi dei cimiteri, di chioschi destinati alla vendita di fiori e oggetti per il culto e le onoranze funebri. Nelle aree di rispetto cimiteriale è vietata la realizzazione di nuovi edifici a carattere permanente.

Art.15: Rapporto Ambientale e VAS del PUC.

La norma, la cui formulazione sarà completata con l'atto di approvazione del PUC da parte della Regione, riporterà gli estremi del provvedimento con il quale è stata espressa la Valutazione Ambientale Strategica del PUC e dovrà contenere il rinvio alla disciplina degli Ambiti/Distretti/Territori boschivi-prativi-naturali per quanto concerne le rispettive misure di mitigazione ambientale indicate nel Rapporto ambientale, nell'eventuale Rapporto di Incidenza e derivanti dagli esiti della stessa valutazione ambientale.

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

(Riferimento art. 45 della l.r. 36/1997 e s.m.)

1. Il Comune effettua verifiche intermedie dell'attuazione del PUC in conformità alle indicazioni ed ai termini stabiliti nel programma di monitoraggio approvato in sede di procedure di VAS di cui alla l.r. 32/2012 e successive modificazioni e integrazioni.
2. Il Comune, ove accerti la necessità di apportare modifiche al PUC, adotta anche i conseguenti atti di aggiornamento o di variante a norma rispettivamente degli articoli 43 o 44 della L.R. 36/1997 e smi.

TITOLO II – DISCIPLINA TECNICA GENERALE

Art.17: Parametri urbanistici utilizzati dal Piano rispetto a quelli contenuti nel Regolamento Edilizio comunale
Si allega alla presente normativa la tabella riportante le definizioni uniformi aventi rilevanza urbanistica contenute nel REC approvato in attuazione della D.G.R. n. 316 del 14 aprile 2017.

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

1) Edifici di pregio urbani: edifici di valore storico documentato ed edifici di qualità architettonica connotante l'immagine urbana;

2) Edifici di pregio rurali appartenente al patrimonio edilizio di valore storico-testimoniale: un edificio rurale realizzato entro il XIX secolo, che abbia avuto o continui ad avere un rapporto diretto o comunque funzionale con fondi agricoli circostanti e che presenti una riconoscibilità del suo stato originario in quanto non sia stato irreversibilmente alterato nell'impianto tipologico, nelle caratteristiche architettonico-costruttive e nei materiali tradizionali impiegati, contraddistinti ad esempio dalla presenza di murature generalmente in pietra a vista, sistema strutturale costituito da setti portanti in pietra legati da malta di calce, soffitti voltati o lignei, copertura lignea a capanna o a 4 falde e un'altezza di due piani. Sono compresi tra questi manufatti di particolare interesse documentario quali ad esempio mulini e frantoi, opifici, fienili, essiccatoi, calcinare. Detti edifici sono soggetti ad interventi di restauro e risanamento conservativo, ivi compreso il cambio d'uso se compatibile con le caratteristiche dimensionale dell'edifici e con le norme dei singoli ambiti. Su detti edifici e manufatti non si applicano le disposizioni inerenti i sottotetti;

3) edifici aventi le caratteristiche di valore storico-artistico localizzate nel repertorio di cui alla Tav. 4;

4) Edifici suscettibili di demolizione e ricostruzione o costituzione di credito edilizio: edifici suscettibili di riqualificazione urbanistica, architettonica e/o ambientale in quanto ricadono in aree in cui il PUC prevede la possibilità di interventi comportanti demolizione e ricostruzione con incremento della volumetria originaria e alternativamente presentano una o più delle seguenti condizioni:

4.1. esposizione a rischio idraulico o idrogeologico in base ai vigenti piani di bacino;
4.2. accertate criticità statico-strutturali;
4.3. interferenza rispetto all'attuazione di interventi aventi ad oggetto infrastrutture od opere di pubblica utilità;
4.4. incompatibilità per contrasto della funzione insediata o della tipologia della costruzione o per degrado rispetto al contesto urbanistico e paesaggistico;

4.5. situazioni di degrado funzionale od igienico sanitario ed energetico che richiedono un insieme sistematico di opere o di interventi

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

Il PUC è corredato della Tav. 4 "TAVOLA DI SINTESI" scala 1:5000, allegata alle norme, che localizza puntualmente gli edifici vincolati ai sensi D.lgs 42/2004.

Per l'individuazione dei percorsi storici il PUC rimanda al Verbale di Deliberazione della Giunta Comunale n. 38 avente come oggetto "L.R. n. 22/01/1999, n. 3 art. 12 – Classificazione e declassificazione della viabilità comunale e vicinale".

Inoltre, il PUC non individua gli edifici rurali di pregio edifici rurali di pregio che tuttavia vengono così definiti: *si tratta di manufatti che sono testimonianza di una civiltà contadina e che si differenziano per l'impiego di materiali e tecniche costruttive tipiche del Ponente Ligure. Sono edifici di pregio rurali, realizzati entro il XIX Secolo, appartenenti al patrimonio edilizio di valore storico-testimoniale. Ognuno di questi manufatti monofamiliari ha una loro autonomia nell'impianto architettonico; essi si relazionano con il contesto agrario. Inoltre, hanno murature generalmente in pietra a vista, un sistema strutturale costituito da setti portanti in pietra legati da malta di calce, i soffitti voltati o lignei, una copertura lignea a capanna o a quattro falde e un'altezza massima di due piani.*

Art.20: Repertorio degli elementi architettonici ed edilizi tipici da conservare

Conservare e valorizzare la tipicità, e quindi l'identità, dei luoghi è uno degli obiettivi principali da perseguire per favorire un possibile equilibrio del sistema paesaggistico contrastandone il degrado. Pertanto, l'indirizzo progettuale consisterà nell'individuare gli elementi di valore storico-architettonico per tutelarli.

Anche gli elementi storico-ambientali del paesaggio del territorio del Comune di Pompeiana concorrono a definire la specificità dei luoghi e quindi sono meritevoli di conservazione e valorizzazione. A titolo d'esempio, si indicano i seguenti ulteriori regole previste dal presente PUC:

- percorsi pedonali storici dovranno essere valorizzati nel loro tracciato originario, conservati all'uso attuale e riattati con l'utilizzo di materiali tradizionali. E' vietata l'alterazione delle parti originarie pavimentate, cordonate, acciottolate dei percorsi storici. E' inoltre vietata l'alterazione di ogni forma di arredo storico e tradizionale, comprese le architetture vegetali (filari di alberi e alberi isolati con funzione di segnale), che arricchisca o contribuisca alla riconoscibilità del percorso stesso. E' dunque prescritta la conservazione degli elementi di cui sopra e la sostituzione – con specie analoga - dei fattori vegetali mancanti o degradati. E' vietata qualsiasi forma di chiusura mediante sbarre, cancelli, recinzioni in grado di ostacolare la continuità spaziale, l'uso o l'accessibilità dei percorsi storici. Qualora, a seguito di rapporto degli Uffici municipali, venga constatata la chiusura delle percorrenze pedonali, il Sindaco ingiunge la loro rimozione, eventualmente con intervento sostitutivo e rivalsa in danno dell'inadempiente;
- mulattiere con fondo lastricato;
- muri a secco a sostegno di terrazzamenti o in fregio a percorsi pedonali e/o stradali;
- muretti di recinzione e/o confine in pietra realizzati per la divisione delle proprietà;

- punti panoramici, così come i tratti di strada panoramici dovranno essere tutelati (strade panoramiche riportate nella TAV 4), evitando la messa in opera di soluzioni palesemente antiestetiche di confine stradale (guard-rail), privilegiando soluzioni meno invasive quali i paletti in pietra e in metallo. Contestualmente, è tassativamente proibita la realizzazione di qualsiasi manufatto che possa essere d'ostacolo alla fruizione panoramica e/o schermare la visuale della sede stradale. E' ammesso l'uso di materiale naturale (per esempio legno) e la piantagione di siepi. Particolare attenzione andrà posta nel mantenimento e nella valorizzazione dei tratti di strada panoramici e dei punti panoramici presenti nel territorio.

Si rimanda alla disciplina contenuta nelle schede normative dei singoli ambiti.

Art.21: Destinazioni d'uso

Le schede normative di ciascun ambito individuano le destinazioni d'uso ammesse determinate ai sensi dell'art. 13 l.r. 16/2008 e s.m.

Il presente PUC non stabilisce limitazioni relativamente ad interventi comportanti il passaggio da una forma di utilizzo all'altra all'interno della stessa categoria.

Art.22: Disciplina sostanziale degli interventi urbanistico-edilizi

La disciplina sostanziale degli interventi ammessi dal PUC è quella prevista nelle schede normative relative a ciascuno degli Ambiti, dei Distretti e dei Territori, Prativi Boschivi e Naturali che costituiscono la struttura del PUC.

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

Si rinvia a quanto stabilito all'art. 8 del Regolamento regionale 25 luglio 2017, n. 2, relativo alla determinazione delle dotazioni territoriali obbligatorie negli insediamenti non residenziali.

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

Si rinvia a quanto stabilito all'art. 11 del Regolamento regionale 25 luglio 2017, n. 2 ed alla definizione di cui alla voce n. 30 della tabella del "Quadro delle definizioni uniformi" di seguito allegata.

Art.25: Impianti tecnologici a rete e puntuali locali

Si tratta di tutte le costruzioni, le installazioni ed apparecchiature tecnologiche relative alla distribuzione dell'acqua ed alla successiva raccolta e depurazione, dell'energia elettrica comprese le relative cabine di trasformazione e gli impianti della pubblica illuminazione, del gas compresi i relativi eventuali serbatoi di stoccaggio locale, alla raccolta dei rifiuti domestici, quali isole ecologiche, destinati a servire direttamente il territorio comunale.

Le relative opere edilizie ed impianti sono ammesse su tutto il territorio comunale, con le seguenti condizioni esecutive:

- le costruzioni devono conformarsi ai caratteri dell'ambito di Piano in cui si collocano, mediante la realizzazione di opere aggiuntive per la mitigazione della visibilità, al fine di assicurare il migliore inserimento nel paesaggio;
- gli apparati tecnologici a vista ed i relativi supporti strutturali, devono essere tinteggiati con tonalità che si armonizzino e si confondano nel paesaggio in cui si inseriscono;
- ove sia necessario eseguire scavi per la posa in opera di condotte, il terreno deve essere successivamente ricomposto con il rispetto dell'andamento originario e l'impiego di tecniche dell'ingegneria naturalistica, e dove tali scavi interessino aree urbane pavimentate, devono essere ricostruite la pavimentazioni nel rispetto della specifica disciplina dell'Ambito relativa alle sistemazioni delle aree scoperte;
- è ammessa la realizzazione di strade di servizio agli impianti le cui caratteristiche di gestione lo richiedano, con fondo sterrato e di larghezza non superiore a 3 metri, dotate delle necessarie opere per la raccolta e la regimazione delle acque superficiali.

Art.26: Impianti tecnologici speciali

Non si inseriscono prescrizioni aggiuntive. Il Comune potrà dotarsi di POST .

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

Non sono previste aree destinate alla realizzazione di tali impianti (es.: pale eoliche, campi a pannelli solari, ecc.).

Art.28: Distributori di carburanti

La modifica degli impianti esistenti e la realizzazione di nuovi impianti, ove ammessi, è consentita nel rispetto della L.R. n. 1/2007 e ss.mm.ii. "Testo unico in materia di commercio" e degli "Indirizzi e criteri di programmazione commerciale ed urbanistica in materia di distribuzione di carburanti stradali e autostradali" approvati dalla Regione Liguria, con DCR n. 27 in data 29.10.2009, ai sensi dell'art. 3 della legge stessa e ss.mm.ii.

Art.29: Stabilimenti a rischio di incidente industriale rilevante

Non presenti.

Art.30: Norme per la tutela dell'ambiente

Si rinvia alle specifiche misure di mitigazione ambientale indicate nel Rapporto ambientale di cui all'art. 13 della Legge regionale 10 agosto 2012, n. 32, e derivante dagli esiti della valutazione ambientale e alle schede normative dei diversi Distretti, Ambiti e Territori boschivi-prativi-naturali, nonché alle norme geologiche per quanto riguarda difesa dagli allagamenti e la salvaguardia idrogeologica.

30.1 Muri di contenimento

I muri di contenimento devono essere sempre realizzati tenendo conto di alcune prescrizioni di carattere quantitativo e qualitativo. In particolare, l'aspetto quantitativo riguarda l'altezza massima con riferimento alla pendenza naturale del terreno, con le seguenti prescrizioni:

- se la pendenza naturale del terreno è compresa tra 0° e 20°, l'altezza non deve superare i 3,00 metri dal piano di campagna alla sommità del muro;
- se la pendenza naturale del terreno è compresa tra 20° e 40°, l'altezza non deve superare i 2,50 metri dal piano di campagna alla sommità del muro;
- se la pendenza naturale del terreno è superiore ai 40°, l'altezza non deve superare i 2,00 metri dal piano di campagna alla sommità del muro;
- pari all'altezza sarà la distanza minima dei muri tra di loro;
- una lieve pendenza del terreno di fascia è auspicabile per consentire un migliore adattamento paesistico alla morfologia dei luoghi.

L'aspetto qualitativo, con le relative prescrizioni, si riferisce al "come" i muri di contenimento devono essere realizzati:

- in pietra locale preferibilmente reperita in sito;
- "a secco", con la messa in opera delle pietre secondo la tipologia costruttiva tradizionale (sbozzatura degli elementi lapidei e messa in opera delle pietre a filari tendenzialmente orizzontali con l'impiego degli scarti di lavorazione negli interstizi della muratura);
- in cemento armato rivestito da pietre disposte secondo la tecnica costruttiva tradizionale (idem come sopra, con o senza la stuccatura esterna dei giunti), avuto riguardo particolare nell'assicurare la permeabilità all'acqua attraverso l'inserimento di barbacani e di opportuno drenaggio.

I muri di contenimento e di sistemazione esistenti, se sono in cemento armato a vista, devono essere rivestiti con pietre disposte secondo la tecnica costruttiva tradizionale sopra descritta. Le scale dei muri di contenimento devono essere realizzate con le seguenti prescrizioni:

a) deve essere impiegato lo stesso tipo di pietra utilizzata per la realizzazione del muro di contenimento;
b) è da prediligersi lo sviluppo ortogonale rispetto al muro stesso. Inoltre, la partenza della scala deve coincidere con il profilo del muro.

Art. 30.2 Movimento di terreno per interventi infrastrutturali, reti, serbatoi, livellamenti, eccetera.

Tali opere sono da ritenersi di modesta entità solo se non rivestono carattere di particolare rilievo comportando limitati movimenti di terreno e sono da ritenersi assentite se riguardano:

-Modesti interventi di ripristino e ristrutturazione di opere (strade, ponti, acquedotti, linee elettriche interrati di media e bassa tensione fuori strada, fossi, nonché muri di sostegno, opere di sistemazione idraulica ed idraulico-forestale, briglie, drenaggi non di iniziativa pubblica) senza cambiamento di assetto e configurazione, anche con esecuzione di contestuali e necessarie opere di sostegno finalizzate al consolidamento, da realizzarsi nell'immediato intorno (ad esempio per le strade ripristino o realizzazione di opere di sostegno sia nella scarpata a valle che a monte, modeste opere sistematorie e di presidio delle pendici incombenti, anche comportanti piccoli allargamenti della carreggiata);

- Livellamenti di terreno che non rientrino nella normale lavorazione agricola e che comportino scavi e riporti di profondità o altezza superiori a 0,5 metri ;

- Reti tecnologiche interrate (condotte di acquedotti, collettori fognari, gasdotti ed oleodotti) ed allacciamenti di lunghezza non superiore a 100 m e profondità superiore a 1,2 con obbligo di immediata richiusura degli scavi;

- Serbatoi (gas, acqua, idrocarburi, ecc.) e fosse biologiche e relative condotte interrate di profondità superiore a 1,2 metri, comportanti scavi di alloggiamento compresi tra 30 e 15 mc.;

- Realizzazione di linee elettriche interrate di media e bassa tensione, telefoniche o di altra natura, fuori strada, di profondità superiore a 1,2 metri;

- Realizzazione di linee elettriche aeree di media e bassa tensione, telefoniche o di altra natura, comportanti scavo di fondazione per ogni singolo elemento di sostegno o opera connessa (cabine, ecc.) compreso tra 15 mc. e 8 mc.;

- Opere di captazione di sorgenti.

30.3 Sistemi di raccolta e riutilizzo di acque meteoriche. Risparmio idrico.

Al fine di non peggiorare le condizioni idrogeologiche e di salvaguardia ambientale dei settori interessati dagli interventi edificatori, dovrà essere garantito il controllo delle acque meteoriche ed il loro deflusso tramite progettazione, preliminarmente a ciascun ambito d'intervento, di specifici sistemi di intercettazione, raccolta e smaltimento (vedi Regolamento regionale N° 4 del 10.7.2009).

Le acque meteoriche intercettate dalle superfici impermeabilizzate di nuova realizzazione, raccolte da gronde o canalizzazioni, dovranno essere opportunamente captate, convogliate e smaltite nella rete pubblica o, tramite apposita canalizzazione privata o consortile, nel più vicino colatore superficiale, previa adeguata verifica, in entrambi i casi, dell'idoneità del ricettore a ricevere i nuovi volumi.

In alternativa, in accordo con le indicazioni del Piano di Bacino, si potrà prevedere il ricorso alla costruzione di vasche di laminazione interrate a tenuta, opportunamente ubicate a valle delle superfici da impermeabilizzare, aventi capacità tale da recepire i volumi d'acqua di prima pioggia (primi 15 minuti di precipitazione), con previsione di uno scroscio d'intensità pari a mm/h 100, corrispondente a mm 25 (m 0,025) in 15' di pioggia. Le acque raccolte all'interno

delle suddette vasche potranno essere riutilizzate a fini irrigui ed antincendio (in quest'ultimo caso previa verifica, approvazione e successiva convenzione con il locale comando dei Vigili del Fuoco).
Per le piazzole, i parcheggi, la vie d'accesso ai singoli edifici e per i marciapiedi è opportuno il ricorso all'utilizzo di pavimentazioni poco impermeabili, quali elementi autobloccanti, o simili, i quali garantiscono un buon drenaggio lungo le giunture (spaziatura mm 6 circa, in modo tale che la superficie permeabile totale sia pari o maggiore al 25 % dell'area complessiva coperta da elementi autobloccanti o altri similari con posa permeabile e drenante), eliminando o, quanto meno, riducendo in modo significativo i deflussi superficiali concentrati e diffusi; ovviamente, il piano di posa delle suddette pavimentazioni dovrà essere costituito esclusivamente da uno strato di base in sabbia (granulometria > mm 2), evitando, quindi, ogni tipo di impermeabilizzazione.
Per quanto riguarda le superfici interessate dalla viabilità carrabile e dai parcheggi a cielo aperto, non realizzate con pavimentazioni ad elementi autobloccanti la superficie scolante dovrà essere realizzata con pendenze tali da raccogliere le acque meteoriche attraverso la rete di pozzetti e di griglie presenti nella superficie impermeabilizzata.

In caso di presenza di area verde pertinenziale, l'acqua meteorica dovrà essere raccolta in un serbatoio di accumulo, da realizzarsi nella misura minima di 150mc/ha, onde permettere l'utilizzo delle acque accumulate per l'irrigazione dell'area verde pertinenziale.

Ai fini del risparmio idrico di cui all'art. 146 D.lgs 152/2006 i nuovi insediamenti dovranno prevedere reti duali al fine di rendere possibili appropriate utilizzazioni di acque anche non potabili così come indicato al comma 2 dell'art. 146 del D.lgs 152/2006, dovranno altresì prevedere l'installazione di apparecchi di controllo e limitazione dell'acqua erogata e di caldaie dotate di meccanismo di riciclo dell'acqua calda.

30.4 Opere fognarie

1) Il progetto di ogni nuovo intervento è soggetto all'obbligo di dimostrare che le unità immobiliari interessate - nuove o modificate - derivate da tale intervento, siano dotate di adeguato impianto fognario per lo smaltimento delle acque luride e meteoriche ai sensi di quanto stabilito dalle presenti Norme e dal Regolamento Edilizio.
2) In caso di mancanza o insufficienza dell'apparato fognario necessario, l'ammissibilità dell'intervento è subordinata alla realizzazione della fognatura necessaria, pena l'impossibilità del rilascio del provvedimento autorizzativo relativo, e ferma la possibilità prevista dall'art. 11 della legge 10/77 e s.m.i. di richiedere lo scomputo totale o parziale degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti al Comune.
3) La nuova rete tecnologica dovrà essere progettata ai sensi del Regolamento comunale e il relativo progetto dovrà essere regolarmente assentito dall'Ufficio Tecnico Comunale.
4) Eccezion fatta per la zona del centro storico, ogni nuovo intervento edilizio che prevede - o verifica, nel caso di immobile esistente - la realizzazione di una superficie impermeabile superiore a 150 mq, dovrà dotare l'unità edilizia di idoneo sistema di raccolta separata delle acque meteoriche, da recapitare in opportuno manufatto di scolo.
5) Nelle zone agricole collinari e nei territori sprovvisti di fognatura comunale e purché ciò sia compatibile con la morfologia dei luoghi e con la normativa

geologica, è ammessa la realizzazione di fognatura nera privata recapitante in fossa Imhoff di decantazione o similari. E' inoltre ammesso il riutilizzo delle acque usate per la sub-irrigazione. Anche in questo caso il progetto dovrà essere preventivamente autorizzato dall'Ufficio Tecnico Comunale e anche in questo caso sono validi i presupposti per la richiesta di scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ove dovuti.

30.5 Piscine

E' ammessa la realizzazione di piscine scoperte destinate all'uso privato di pertinenza delle singole abitazioni, esclusivamente negli ambiti RQ-TPA, e in caso di interventi agrituristici.

Esse dovranno essere totalmente interrate, ossia con bordo esterno a filo dello spiccato naturale del terreno; sempre essere inserite nel profilo del terreno, avere forma geometrica rettangolare, superficie dello specchio d'acqua minore o uguale a 40 mq, lato più lungo minore o uguale a 12,50 m., profondità massima al pelo dell'acqua 130 cm, colorazioni tendenti al rosa o alle gradazioni della terra, con esclusione del colore azzurro, bordate in materiale lapideo o legno antisdrucciolo.

Il loro inserimento nel terreno dovrà evitare eccessivi movimenti di terra quali scavi e riporti, l'altezza massima dello scavo rispetto al profilo naturale del terreno non potrà superare i m. 2,50, il lato più lungo dovrà essere parallelo alle curve di livello e la soluzione progettuale dovrà integrare la piscina a strutture architettoniche esistenti quali muri di contenimento, fasce e muretti in pietra.

Sono ammesse negli stessi ambiti bio-piscine depurate completamente con metodi naturali: piante ossigenanti, depurative ed ombreggianti in percentuali individuali ad ogni impianto, substrati specifici, ossigenazione naturale, microrganismi per l'avviamento e filtri fissi si collocano nelle due aree essenziali: il lago sorgivo e le zone di rigenerazione.

Il progetto dovrà contenere tutte le previsioni atte a:
- verificare la compatibilità con la disponibilità della rete idrica comunale o, in alternativa, la disponibilità ad attingere acqua tramite captazione di sorgente, pozzo o derivazione da corso d'acqua, previo il rilascio della relativa autorizzazione a cura degli Enti coinvolti e secondo le vigenti normative in argomento;
- l'indicazione delle modalità di smaltimento e trattamento dell'acqua nel rispetto della norma igienico-sanitaria vigente in materia;
- evitare, tassativamente, il taglio di alberi d'alto fusto;
- prevedere la creazione di un'opportuna schermatura vegetale se l'impianto risulta soggetto a visuali da luoghi pubblici;
- un atto di impegno della proprietà volto a disporre al pubblico il prelievo dell'acqua contenuta nella piscina nel caso di impellente necessità dovuta a incendi nelle vicinanze.

30.6 Invasi idrici a scopo irriguo

Invasi artificiali realizzati a scopo irriguo dovranno prevedere un adeguato studio ambientale, geo-idrologico ed idraulico per gli eventuali impatti nonché per le effettive prestazioni in termini di utilizzo della riserva idrica. Gli invasi dovranno prevedere la sistemazione spondale con vegetazione idonea al consolidamento spondale e coerente con i caratteri ecologici dell'area. Salvo i casi di bacini preesistenti all'approvazione del PUC gli eventuali specchi d'acqua artificiali dovranno essere realizzati senza opere in grigio nelle aree incluse nello ZSC Pompeiana e dunque con uso di materiali e tecniche di compattamento, impermeabilizzazione e sbarramento prive di manufatti in CLS. Nelle altre zone agricole e di presidio è possibile la realizzazione di riserve mediante l'interramento di vasche in materiale plastico, metallico ovvero CLS. Le immissioni e le emissioni se realizzate a pelo libero devono realizzarsi con tecniche di ingegneria naturalistica sia per la correzione dei deflussi e delle portate che per la formazione dei fianchi e delle sponde e comunque prevedere un inserimento paesaggistico il più possibile rispettoso della morfologia originaria dei suoli. In caso di immissione ed emissione con condutture esse devono prevedere l'inserimento in sedi obbligate non visibili e senza danneggiare la viabilità pedonale preesistente ovvero la morfologia salvo la completa rimessa in pristino in caso di obbligata intercettazione di tale viabilità.
Limitatamente al servizio **bp3** – bacino idrico anti incendio – acqua irrigua si rimanda alla specifica normativa contenuta nella disciplina del sistema delle dotazioni territoriali previste dal PUC.

30.7 Prescrizioni per la riqualificazione architettonica ed energetica e per l'uso delle energie rinnovabili

Al fine di introdurre criteri innovativi nel campo del risparmio energetico ed ambientale (vedi in particolare art. 26 e 27 LR N° 22 del 29.5.2007) è ammessa una sperimentazione architettonica nel rispetto dei caratteri fondamentali della presente norma in rispetto altresì a ciò che viene richiesto in ambito di contenimento energetico dalla legislazione nazionale e regionale vigenti e successive in adeguamento alle direttive della Comunità Europea. Si richiama: il D.lgs. n. 192 del 19/08/05 nonché D.lgs. n. 311 del 29/12/06, il D.P.R. n. 59 del 2007, e non ultima la L.R. n. 22 del 29/05/07, per la quale almeno il 50% della produzione dell'acqua calda sanitaria deve avvenire tramite tecnologia del solare termico.

Altresì, per aumentare l'efficienza energetica dell'involucro disperdente sono ammesse logge, schermature fisse e persiane mobili, pergole, graticci a verde, nonché coperture tecnologiche a captazione energetica (solare termico, solare fotovoltaico). Per quanto riguarda le logge, esse potranno essere presenti in ogni alloggio con funzione prevalente di tampone e di filtro climatico stagionale oltre che per il gradimento estetico. Le strutture saranno preferibilmente in legno o metallo zincato e dotate di fili per permettere la crescita di vegetazione rampicante.

Inoltre, ogni alloggio può dotarsi di una copertura a falde con funzione di copertura tecnologica finalizzata alla conservazione e solarizzazione, che alloggi ed integri, secondo la migliore esposizione solare, collettori solari termici e/o pannelli fotovoltaici per la produzione autonoma di energia elettrica.

Nello specifico, per i pannelli fotovoltaici situati sulle coperture, essi dovranno essere integrati nella struttura dell'edificio o, in alternativa, complanari al piano tangente del tetto. I moduli e i componenti degli stessi dovranno avere le seguenti caratteristiche:

a) moduli e componenti speciali, sviluppati specificatamente per integrarsi e sostituire elementi architettonici di edifici quali:
- coperture degli edifici;
- superfici opache verticali;
- superfici trasparenti o semitrasparenti sulle coperture;
- superfici apribili e assimilabili quali porte, finestre e vetrine anche se non apribili comprensive degli infissi.

b) moduli e componenti che abbiano significative innovazioni di carattere tecnologico;

c) moduli progettati e realizzati industrialmente per svolgere, oltre alla produzione di energia elettrica, funzioni architettoniche fondamentali quali:

- protezione o regolazione termica dell'edificio, ovvero il componente deve garantire il mantenimento dei livelli di fabbisogno energetico dell'edificio ed essere caratterizzato da trasmittanza termica comparabile con quella del componente architettonico sostituito;
- moduli progettati per garantire tenuta all'acqua e conseguente impermeabilizzazione della struttura edilizia sottesa;
- moduli progettati per garantire tenuta meccanica comparabile con l'elemento edilizio sostituito.

Inoltre, i moduli e i componenti dovranno essere installati secondo le seguenti modalità:

- i moduli devono sostituire componenti architettonici degli edifici;
- i moduli devono comunque svolgere una funzione di rivestimento di parti dell'edificio, altrimenti svolta da componenti edilizi non finalizzati alla produzione di energia elettrica;
- da un punto di vista estetico, il sistema fotovoltaico deve comunque inserirsi armoniosamente nel disegno architettonico dell'edificio.

I moduli e i componenti speciali fotovoltaici svolgono una funzione di rivestimento di parti dell'edificio (coperture a falde, coperture piane, facciate verticali, facciate inclinate, superfici continue), altrimenti svolta da componenti edilizi non finalizzati alla produzione di energia elettrica. I moduli speciali o componenti speciali fotovoltaici sono tali per cui la loro rimozione compromette la perfetta funzionalità dell'edificio.

In caso di più edifici aggregati e/o in linea si potranno utilizzare impianti fotovoltaici al fine di sopperire il consumo elettrico derivante dall'illuminazione delle parti comuni e dagli altri consumi (ascensori, pompe, motori, ecc.)

Il volume introdotto come tetto captante e degli ambienti di sottotetto (utilizzabili per l'installazione degli accumuli termici, necessari per gli impianti solari termici, e degli "inverter" e quadri elettrici oltre all'impiantistica di controllo per gli impianti fotovoltaici), saranno considerati un volume tecnico.

Devono essere privilegiati i materiali naturali ed ecologici. Tenendo conto dell'analisi ambientale del "ciclo di vita" che valuta gli impatti ambientali dei prodotti considerandoli in tutta la loro vita: dal reperimento delle materie prime, alla produzione, all'utilizzo, alla manutenzione, fino al termine della vita utile o cosiddetta di servizio che può tradursi in riutilizzo, riciclo o smaltimento.

I materiali da costruzione devono essere selezionati in base alla loro natura/origine, al loro "ciclo di vita", alle loro potenzialità di riuso e riciclaggio, al grado di sicurezza per la persona e per l'ambiente. Essi devono inoltre:

a) garantire il minor rischio ambientale;
b) richiedere il minor dispendio energetico;
c) avere un impatto ambientale ridotto al minimo;
d) non essere un potenziale pericolo per la salute dell'uomo, evitando l'emissione di gas e/o sostanze tossiche;
e) essere stabili, permanenti, durevoli per le condizioni d'uso per le quali sono impiegati;
f) attenersi a criteri culturali, storici e sociali propri del luogo;
g) superare la compatibilità ambientale passiva e offrire un contributo positivo al miglioramento del proprio intorno nel rispetto e nel recupero ambientale in termini bioclimatici.

Un altro principio di cui tenere conto nella scelta dei materiali è la permeabilità al vapore delle pareti perimetrali con una corretta valutazione dei fenomeni di condensazione in relazione all'isolamento della parete evitando la sigillatura della pellicola superficiale sia con intonaci, sia con pitture non permeabili, ma anche la disposizione di strati isolanti deperibili atti alla formazione di condensa.

Art.31: Rinvio al Regolamento Edilizio comunale

Con riferimento al "Quadro delle definizioni uniformi" contenute nel REC, oltre alla indicazione delle definizioni aventi rilevanza urbanistica di cui all'art. 17 e le ulteriori definizioni tecniche di cui all'art. 18, per tutte le definizioni di mera valenza edilizia il PUC fa rinvio al REC.

TITOLO III – GESTIONE ED ATTUAZIONE DEL PIANO

Art.32: Modalità di sviluppo operativo del Piano

Si rinvia alle disposizioni di cui all'art. 48 della l.r. 36/1997, stabilendo per ciascun Distretto/Ambito/ Territorio boschivo, prativo-naturale le modalità di attuazione degli interventi nell'apposito campo della relativa scheda normativa.

Art. 33: Contenuti minimi delle convenzioni e degli atti d'obbligo

1. Permesso di costruire convenzionato per gli interventi negli Ambiti di Conservazione, Riqualificazione, e Completamento.

Nei casi in cui l'intervento sia assoggettato alla stipula di atto convenzionale, il progetto deve essere corredato da atto d'obbligo avente i contenuti minimi stabiliti dall'art. 49, comma 2 della L.R. n. 36/1997 ed approvato ai sensi del comma 4 del predetto articolo.

Oltre ed in aggiunta ai contenuti minimi di cui sopra la convenzione potrà prevedere tempi e modalità di attuazione specifiche per garantire l'ordinata realizzazione delle opere di interesse pubblico e degli interventi privati.

2. Permesso di costruire convenzionato per gli interventi di effettiva produzione agricola.

2.1 Il rilascio dei titoli edilizi per la realizzazione di interventi di nuova costruzione ad uso residenziale previsti dal PUC nell'Ambito e finalizzati allo svolgimento di **attività di produzione agricola**, è subordinato alla stipula di una Convenzione tra il Comune di Pompeiana ed il Soggetto Attuatore ai sensi dell'art. 35, comma 3 della L.R. n. 36/1997, che preveda l'impegno del Soggetto Attuatore:

2.1.1 ad esercitare l'attività agricola;

2.1.2 a conservare la destinazione agricola e residenziale finalizzata all'effettiva produzione agricola degli edifici assentiti;

2.1.3 a realizzare e/o attuare le opere e le prestazioni di recupero, riassetto agro-silvo-pastorale, presidio e tutela idraulica-idrogeologica del territorio ai sensi dell'art. 36, comma 3 della L.R. n. 36/1997;

2.1.4 ad individuare e definire le modalità di attuazione delle opere e le garanzie fideiussorie per il puntuale adempimento degli obblighi assunti;

2.1.5 a realizzare periodiche opere di manutenzione delle viabilità di accesso ai terreni di produzione agricola ed anche solo asserviti alla nuova edificazione;

2.1.6 a mantenere in efficienza le opere oggetto dell'atto convenzionale ed esercitare l'attività agricola per almeno 10 anni.

Trovano in ogni caso applicazioni le previsioni di cui all'art. 35, comma 3 della L.R. 36/1997.

3. Permesso di costruire convenzionato per gli interventi di presidio ambientale.

3.1 Il rilascio dei titoli edilizi per la realizzazione degli interventi di presidio ambientale previsti dal PUC nell'Ambito, è subordinato alla stipula di una Convenzione tra il Comune di Pompeiana ed il Soggetto Attuatore ai sensi dell'art. 36, comma 3, 2) della L.R. n. 36/1997, che preveda l'impegno del Soggetto Attuatore:

3.1.1 a realizzare e/o attuare le opere e le prestazioni di riassetto agro-silvo-pastorale e/o di recupero idrogeologico;

3.1.2 a realizzare periodiche attività di manutenzione delle viabilità di accesso ai terreni oggetto di intervento ed anche solo asserviti alla nuova edificazione;

3.1.3 a mantenere in efficienza nel tempo le opere oggetto dell'atto convenzionale;

3.1.4 a definire un programma annuale di manutenzione e conservazione dell'area con l'indicazione delle attività agro-forestali e delle attività di controllo ambientali da svolgere;

3.1.5 a prestare idonee garanzie fideiussorie da rinnovarsi annualmente in correlazione agli obblighi assunti;

3.16 a mantenere per almeno 20 anni il controllo del territorio.

Trovano in ogni caso applicazioni le previsioni di cui all'art. 36, comma 3 della L.R. 36/1997.

4. Permesso di costruire convenzionato per gli interventi nei territori boschivi-prativi-naturali

4.1 Il rilascio dei titoli edilizi per la realizzazione degli interventi nei territori boschivi-prativi-naturali previsti dal PUC nell'Ambito, è subordinato alla stipula di una Convenzione tra il Comune di Pompeiana ed il Soggetto Attuatore, che preveda l'impegno del Soggetto Attuatore:

4.1.1 a mantenere per almeno 20 anni il controllo del territorio secondo il progetto di recupero all'uopo predisposto unitamente al progetto per la realizzazione degli interventi previsti dal PUC nell'ambito;

4.1.2 a realizzare, entro il termine per l'ultimazione dei lavori, tutte le opere di recupero ambientale indicate nel medesimo progetto e finalizzate al superamento delle situazioni di degrado idrogeologico, vegetazionale, agrario, ed in generale, di riqualificazione dei caratteri paesaggistici per un intorno significativo da concordare con il Comune;

4.1.3 a definire un programma annuale di manutenzione e conservazione dell'area che preveda l'esercizio delle attività di controllo ambientale pertinenti all'ambito in cui si colloca la proprietà;

4.1.4 a prestare idonee garanzie fideiussorie da rinnovarsi annualmente in correlazione agli obblighi assunti;

4.1.5 con riferimento ai territori posti in corrispondenza di corridoi per specie di ambiente acquatico (si rimanda alla Tav. 6, a mantenere e ripristinare la vegetazione spontanea nella fascia adiacente i corpi idrici, con funzioni di filtro, di stabilizzazione delle sponde e di conservazione della biodiversità, da contemperarsi con le esigenze di funzionalità dell'alveo e sicurezza idraulica e idrogeologica, di almeno 20 m.

4.2 La medesima convenzione prevede l'impegno del Comune:

4.2.1 ad applicare le disposizioni della L.R. n. 25/1995, sub voce E2 – Impatto positivo – della Tabella relativa alla determinazione del contributo di costruzione, al fine di riconoscere le previste detrazioni dal medesimo contributo, ove dovuto, per la realizzazione degli interventi sopra indicati di recupero ambientale;

4.2.2 ad individuare le modalità di verifica dell'adempimento degli obblighi assunti e le conseguenti eventuali sanzioni da applicarsi in caso di inadempienza consistenti nella esecuzione degli interventi di manutenzione previsti dalla Convenzione utilizzando le somme escusse dalle garanzie fideiussorie, previa comunicazione al Soggetto Attuatore e successiva diffida ad adempiere entro un termine all'uopo fissato.

Art. 34 Monetizzazione degli standard urbanistici

1. Negli ambiti ove il Piano subordina il rilascio del permesso di costruire alla preventiva stipula della Convenzione attuativa, nel caso in cui il Soggetto Attuatore non disponga delle aree idonee per collocazione funzionale e per estensione sufficienti a soddisfare le prestazioni obbligatorie di urbanizzazione stabilite dal Piano in funzione delle destinazioni d'uso previste dall'intervento da realizzarsi, il ricorso alla monetizzazione delle aree per gli standard urbanistici dovuti potrà avvenire alle seguenti condizioni:

1.1 dovrà essere quantificata l'estensione delle aree per le dotazioni obbligatorie in funzione delle destinazioni d'uso previste dal progetto e del relativo carico urbanistico (calcolato ai sensi del R.R. 25 luglio 2017, n. 2);

1.2 dovrà essere effettuata la stima del valore delle aree di cui al punto 1.1;

1.3 dovrà essere effettuata la stima del costo delle opere di urbanizzazione che il Soggetto Attuatore avrebbe dovuto realizzare per soddisfare le dotazioni minime di cui al punto 1.1, anche assumendo a riferimento i costi unitari delle opere di urbanizzazione che il Comune realizza a sua cura e sue spese;

1.4 dovrà essere determinato il valore complessivo dell'importo da monetizzare derivante dalla somma delle voci di cui ai punti 1.2 e 1.3, cui andranno aggiunti i costi di cui deve farsi carico il Comune per la realizzazione delle opere di urbanizzazione sostitutive: progettazione preliminare, definitiva ed esecutiva (fatta salva l'ipotesi che tale progettazione sia fornita dal soggetto attuatore dell'intervento privato ed accettata e validata dal Comune), direzione lavori, oneri per la sicurezza, accertamenti archeologici, collaudi, spese amministrative (anche forfettizzate) per la gestione del procedimento comunale, imposte ed altre voci indicate dal Comune in funzione delle opere di urbanizzazione sostitutive da realizzare;

1.5 dovranno essere individuate e localizzate le opere di urbanizzazione sostitutive che il Comune realizzerà, in attuazione del Programma dei lavori pubblici, la cui estensione deve essere congruente con quella di cui al punto 1.1 ed il cui costo deve essere congruente con quello di cui al punto 1.3;

1.6 devono essere precisate, nella Convenzione attuativa, le condizioni di fattibilità delle opere di urbanizzazione sostitutive e dichiarata, da parte del Comune, la loro cantierabilità entro un termine prestabilito decorrente dalla sottoscrizione della Convenzione;

1.7 dovranno essere fissati i tempi per la ultimazione delle opere di urbanizzazione sostitutive, in ogni caso da collaudarsi prima del rilascio dell'agibilità dell'intervento edilizio privato;

1.8 dovrà essere previsto lo scomputo, sino alla concorrenza della voce B (quota opere di urbanizzazione ed aree) della Tariffa urbanistica del Comune da applicarsi all'intervento oggetto del permesso di costruire, dell'importo complessivo di cui al punto 1.4, al netto dei costi aggiuntivi ivi indicati;

1.9 la monetizzazione delle dotazioni funzionali/standard dovute in funzione degli interventi di nuova costruzione previsti negli Ambiti di riqualificazione e completamento sarà ammissibile solo per la realizzazione di opere di urbanizzazione sostitutive realizzate dal Comune in aree in stretta relazione funzionale con l'intervento di nuova costruzione;

1.10 il Comune dovrà motivare le ragioni per cui dispone la realizzazione di opere di urbanizzazione con una localizzazione diversa da quella dell'area di intervento comunque in relazione funzionale con la stessa area di intervento oppure in ambito idoneo a soddisfare fabbisogni di dotazioni funzionali riferibili anche al carico urbanistico determinato dall'intervento oggetto di Convenzione; la realizzazione di opere di urbanizzazione localizzate in area diversa da quella oggetto di intervento comporta da parte del Comune la dichiarazione di interesse generale delle stesse opere, ai sensi dell'art. 12, comma 2, della L.R. n. 25/1995 e s.m.i..

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

Le regole applicative per la costituzione del credito edilizio sono dunque le seguenti:

1) sono suscettibili di demolizione per la costituzione di credito edilizio gli edifici che si trovano le condizioni indicate all'art. 29ter, comma 1, della l.r. 36/1997 e s.m. ed all'art. 9 del Regolamento regionale 25 luglio 2017, n. 2; il PUC individua, con le modalità indicate al precedente art. 19, gli edifici non suscettibili di demolizione;
2) il PUC prevede coefficienti di innalzamento o di riduzione dell'entità della volumetria demolita in funzione dell'Ambito nel quale avviene la demolizione, per cui il credito edilizio che potrà essere iscritto nell'apposito Registro di cui all'art. 29ter, comma 4, della l.r. 36/1997 e s.m., sarà incrementato o ridotto in funzione di questi eventuali coefficienti stabiliti dal PUC;

3) i progetti degli interventi di demolizione totale o parziale di edifici al fine della costituzione del conseguente credito edilizio, devono contenere il rilevo del volume da demolire al fine della sua quantificazione in applicazione delle definizioni contenute nel REC e devono prevedere la sistemazione finale dell'area o della porzione di edificio oggetto della demolizione secondo le prescrizioni stabilite dal PUC;
4) a fini di cui al punto 3), il PUC stabilisce, nelle regole per la costituzione del credito edilizio di cui al presente articolo, i requisiti costruttivi e formali che devono soddisfare le aree ove avvengono le demolizioni di edifici ed i requisiti costruttivi e tipologici che devono soddisfare gli edifici nei quali avvengono interventi di parziale demolizione;
5) le aree che sono liberate da edifici demoliti integralmente e gli edifici che sono oggetto di demolizioni parziali, in entrambi i casi per la costituzione di credito edilizio, non possono essere oggetto di successivi interventi di ampliamento, oltre il limite di seguito indicato, in applicazione della disciplina dell'Ambito nel quale si collocano; a questi fini per la costituzione del credito edilizio derivante dall'applicazione delle regole fissate dal PUC e la sua iscrizione nell'apposito Registro, il PUC stabilisce l'obbligo della sottoscrizione da parte del proprietario dell'area o dell'edificio oggetto dell'intervento di demolizione o di intervento di riqualificazione, di un atto unilaterale d'obbligo, da trascriversi nei registri immobiliari, nel quale è costituito, rispettivamente, il divieto di ampliamento dell'edificio oltre il limite del 20% del volume conseguente alla demolizione parziale;
6) il PUC può prevedere che le aree che sono liberate da edifici esistenti oggetto di demolizione, possano essere utilizzate per la realizzazione di dotazioni territoriali o per la realizzazione di infrastrutture per la mobilità, necessarie per la realizzazione di interventi soggetti a schemi di organizzazione urbanistica/permesso di costruire convenzionato ovvero per la realizzazione di opere pubbliche da parte del Comune o Enti/Società pubblici; in questo ultimo caso non si applicano le disposizioni di cui all'art. 29quater della l.r. 36/1997 e s.m. in quanto l'area liberata dalla volumetria preesistente ha già beneficiato della costituzione del relativo credito edilizio;
7) il credito edilizio può essere iscritto nel Registro sopra richiamato solo a seguito della comunicazione di fine lavori dell'intervento di demolizione, totale o parziale, di un edificio esistente per il quale è stato ottenuto il necessario titolo abilitativo; a tale comunicazione deve essere allegata la documentazione fotografica relativa all'area ove è stato demolito l'edificio o una sua porzione che deve essere sistemata conformemente al progetto predisposto per l'intervento di demolizione;
8) gli interventi di ampliamento di edifici oltre il limite del 20% e quelli relativi alla costruzione di nuovi edifici che utilizzano, sulla base della disciplina del PUC, crediti edilizi iscritti nell'apposito Registro comunale, devono indicare i riferimenti e l'entità dei crediti attinti e nell'intestazione del progetto, del relativo titolo abilitativo e nel cartello indicatore del cantiere deve essere espressamente indicato che si tratta di intervento che prevede l'utilizzo di credito edilizio derivante da precedenti demolizioni;
9) contestualmente al rilascio del permesso di costruire per gli interventi di nuova costruzione che utilizzano crediti edilizi, il Comune deve provvedere alla cancellazione dal Registro del credito edilizio utilizzato riportando a tal fine gli estremi del permesso di costruire che ha utilizzato detto credito;
10) Il credito edilizio ed il relativo Registro comunale sono soggetti alle disposizioni di cui all'art. 29ter, comma 4, della l.r. 36/1997 e s.m.

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

Valgono le disposizioni di cui all'art. 29bis della l.r. 36/1997 e s.m.

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

Il PUC tutela il patrimonio edilizio di valore storico testimoniale nel territorio, come indicato al precedente art. 19, promuovendone il recupero e la conservazione.
La destinazione d'uso dell'edificio deve essere compatibile con le caratteristiche tipologiche dell'edificio.

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

Non è prevista la compensazione urbanistica di cui all'art. 29quater della l.r. 36/1997 e s.m.

Art.39: Misure di incentivazione della riqualificazione urbana

Valgono le disposizioni di cui all'art. 29quinquies, comma 1, lett. a), della l.r. 36/1997 e s.m., che sono declinate nelle schede normative di seguito riportate.

TITOLO IV – DISPOSIZIONI FINALI

Art.40: Titoli abilitativi rilasciati sulla base della disciplina urbanistica del previgente piano/strumento urbanistico
Valgono le disposizioni di cui all'art. 15, comma 4, del DPR n. 380/2001 e s.m.

Art.41: Regole per l'assorbimento di SUA/PUO vigenti ed in corso di attuazione nella normativa del PUC e decadenza degli SUA/PUO non attuati
Nel non sono presenti SUA ancora vigenti e in corso di attuazione al momento dell'adozione del presente PUC.

Art.42: Misure di salvaguardia ed entrata in vigore del Piano
Si applicano le disposizioni di cui agli artt. 42 e 38, comma 11, della l.r. 36/1997 e s.m.

Tabella riportante le definizioni uniformi aventi rilevanza urbanistica contenute nel REC approvato in attuazione della D.G.R. n. 316 del 14 aprile 2017.

VOCE	ACRONIMO	RILEVANZA	DEFINIZIONE
1 - Superficie territoriale	ST	Definizione avente rilevanza urbanistica	Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.
2 - Superficie fondiaria	SF	Definizione avente rilevanza urbanistica	Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. E' costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.
3 – Indice di edificabilità territoriale	IT	Definizione avente rilevanza urbanistica	Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente. **Specificazione applicativa**: Al fine di convertire il volume risultante dall'applicazione degli indici di edificabilità espressi in metri cubi (mc) su metro quadrato (mq) in superficie espressa in metri quadrati (mq) su metro quadrato (mq) si divide tale volume per l'altezza lorda di riferimento pari a 3,50 metri.
4 – Indice di edificabilità fondiaria	IF	Definizione avente rilevanza urbanistica	Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente. **Specificazione applicativa**: Al fine di convertire il volume risultante dall'applicazione degli indici di edificabilità espressi in metri cubi (mc) su metro quadrato (mq) in superficie espressa in metri quadrati (mq) su metro quadrato (mq) si divide tale volume per l'altezza lorda di riferimento pari a 3,50 metri.
5 – Carico urbanistico	CU	Definizione avente rilevanza urbanistica	Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso.
6 - Dotazioni Territoriali	DT	Definizione avente rilevanza urbanistica	Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano.

7 -Sedime			Impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza.
8 -Superficie coperta	SC	Definizione avente rilevanza urbanistica	Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50 m.
9 -Superficie permeabile	SP		Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera.
10 -Indice di permeabilità	IPT/IPF		Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria).
11 -Indice di copertura	IC	Definizione avente rilevanza urbanistica	Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.
12 -Superficie totale	ST	Definizione avente rilevanza urbanistica	Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.
13 -Superficie lorda	SL	Definizione avente rilevanza urbanistica	Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie. **Specificazione applicativa**: nel profilo perimetrale sono compresi i piani seminterrati che emergano per più di un metro rispetto al terreno naturale per almeno la metà del perimetro.
14-Superficie utile	SU	Definizione avente rilevanza urbanistica	Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.
15 -Superficie accessoria	SA	Definizione avente rilevanza urbanistica	Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre. La superficie accessoria comprendere: 1) i portici e le gallerie pedonali ad uso privato; 2) i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze ad uso privato esclusivo; 3) le tettoie con profondità superiore a m 1,50;

			4) le cantine, i ripostigli ed i relativi corridoi di servizio non compresi nel sedime della costruzione nonché quelli posti al primo piano fuori terra negli edifici a destinazione diversa dalla residenza; 5) i sottotetti a falda inclinata aventi altezza media interna netta superiore a 2,10 metri, ma privi dei requisiti richiesti per l'agibilità e che non siano destinati ad accogliere solo impianti tecnologici; 6) le autorimesse private in struttura fuori terra negli edifici a destinazione residenziale o ad essa assimilabile ai sensi dell'art. 13, comma 1, lett. a), della l.r. 16/2008 e s.m., non assoggettate a vincolo di pertinenzialità nonché le autorimesse private fuori terra negli edifici a destinazione ricettivo-alberghiera eccedenti un posto auto per ogni camera ovvero per ogni locale destinato al **<u>Specificazione applicativa:</u>** Sono esclusi dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile: a) le coperture piane di uso comune e quelle sistemate a verde pensile, le scale, gli atri, i pianerottoli, le rampe, i sottorampa ed i passaggi di uso comune negli edifici a destinazione residenziale o ad essa assimilabile e ad attività turistico-ricettive, ai sensi dell'art. 13, comma 1, lett. a) e b), della l.r.16/2008 e s.m.; 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; d) i sottotetti a falda inclinata privi dei requisiti richiesti per l'agibilità aventi altezza media interna netta non superiore a 2,10 metri; e) le autorimesse private interrate e seminterrate con un solo lato fuori assoggettate a vincolo di pertinezialità negli edifici a destinazione residenziale o ad essa assimilabile ai sensi dell'art. 13, comma 1, lett. a), della l.r. 16/2008 e s.m., quelle interrate e seminterrate con un solo lato fuori terra a servizio esclusivo delle strutture ricettive alberghiere, quelle interrate o al piano terreno degli edifici di cui all'articolo 9, comma 1,

			della L. 122/1989 e successive modificazioni ed integrazioni, non eccedenti la superficie di 35 metri quadrati per ogni unità immobiliare al netto degli spazi e di accesso e manovra, nonché le autorimesse interrate, fuori terra o su coperture piane di pertinenza esclusiva degli insediamenti e degli edifici a destinazione produttiva, direzionale e commerciale ai sensi dell'art. 13, comma 1, lett. c) e d) della l.r. 16/2008 e s.m.; f) i porticati e gli spazi ad uso pubblico; g) i locali e gli spazi destinati a servizi pubblici o di uso pubblico con vincolo permanente di destinazione d'uso.
16-Superficie complessiva	SC	Definizione avente rilevanza urbanistica	Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria (SC=SU+60% SA).
17-Superficie calpestabile		Definizione avente rilevanza urbanistica	Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA) di pavimento.
18 -Sagoma			Conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a 1,50 m.
19 -Volume totale o volumetria complessiva		Definizione avente rilevanza urbanistica	Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie complessiva di ciascun piano per la relativa altezza lorda.
20 -Piano fuori terra			Piano dell'edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio. **Specificazione applicativa**: per terreno posto in aderenza all'edificio si intende quello sistemato con uno scostamento massimo di un metro rispetto al profilo del terreno preesistente, con esclusione delle aperture di accesso ai piani interrati e seminterrati.
21- Piano seminterrato			Piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio.

			Specificazione applicativa: per terreno posto in aderenza all'edificio si intende quello sistemato con uno scostamento massimo di un metro rispetto al profilo del terreno preesistente, con esclusione delle aperture di accesso ai piani interrati e seminterrati.
22 -Piano interrato			Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota inferiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza all'edificio. **Specificazione applicativa**: per terreno posto in aderenza all'edificio si intende quello sistemato con uno scostamento massimo di un metro rispetto al profilo del terreno preesistente, con esclusione delle aperture di accesso ai piani interrati e seminterrati.
23 -Sottotetto			Spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante. **Specificazione applicativa**: negli edifici a prevalente funzione residenziale o a funzione turistico-ricettiva, tale spazio deve avere un'altezza interna nel punto più elevato non inferiore ad 1,40 metri.
24 -Soppalco			Partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso.
25 - Numero dei piani		Definizione avente rilevanza urbanistica	E' il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SL).
26 - Altezza lorda		Definizione avente rilevanza urbanistica	Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza del pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura.
27 - Altezza del fronte			L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio e delimitata: **1)** all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto; **2)** all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane. **Specificazione applicativa**: per terreno posto in aderenza all'edificio si intende quello sistemato con uno scostamento massimo di un metro rispetto al profilo del terreno preesistente, con esclusione delle aperture di accesso ai piani interrati e seminterrati.
28 - Altezza dell'edificio		Definizione avente	Altezza massima tra quella dei vari fronti **Specificazione applicativa**:

		rilevanza urbanistica	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 maggiori spessori dei solai intermedi e di chiusura superiori ed inferiori, nella misura e secondo le condizioni previste dall'art.14, commi 6 e 7, del Dlgs 4 luglio 2014, n.102. b) i tamponamenti orizzontali di copertura funzionali alla realizzazione di manti di copertura vegetale con essenze di medio e alto fusto. Nel caso di edifici a gradoni non è consentita la misurazione per singoli corpi di fabbrica. Il piano urbanistico può contenere una disposizione volta a dettare una specifica disciplina della misurazione dell'altezza per questi tipi di costruzione.
29 - Altezza utile		Definizione avente rilevanza urbanistica	Altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si detemina calcolando l'altezza media ponderata.
30 - Distanze		Definizione avente rilevanza urbanistica	Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta. **Specificazione applicativa**: per la misurazione della distanza tra fronti di edifici o costruzioni nelle quali siano presenti o previste pareti finestrate, il segmento si misura in senso ortogonale alla parete finestrata. Al fine di agevolare l'attuazione delle norme sul risparmio energetico e per migliorare la qualità degli edifici, non vengono computati nella misurazione della distanza tra fabbricati lo spessore delle murature esterne, delle tamponature o dei muri portanti, nella misura e secondo le condizioni previste dall'art.14, commi 6 e 7, del D.lgs. 4 luglio 2014, n.102.
31 - Volume tecnico			Sono volumi tecnici i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere l'accesso delle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, ecc). **Specificazione applicativa**: sono compresi nei volumi tecnici anche i locali adibiti alla raccolta differenziata dei rifiuti.
32 - Edificio			Costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, isolata da strade a da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, funzionalmente indipendente, accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo.
33 - Edificio unifamiliare			Per edificio unifamiliare si intende quello riferito ad un'unica unità immobiliare urbana di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare.

34 - Pertinenza			Opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessorietà. **Specificazione applicativa**: Detti manufatti sono caratterizzati da: 1) mancata incidenza sul carico urbanistico; 2) individuabilità fisica e strutturale propria; Le pertinenze, sia di tipo condominiale che singolo, comprendono i locali adibiti a cantina, a ripostiglio, gli impianti tecnologici, le cabine idriche, le centrali termiche, i locali adibiti a lavatoi o stenditoi nonché i ricoveri per i veicoli e le opere di sistemazione e di arredo. I piani urbanistici, in relazione alla zonizzazione ed al pregio paesistico-ambientale delle aree, devono disciplinare le condizioni, i parametri e le modalità con cui possono essere realizzate le pertinenze, le cui dimensioni ove si tratti di volumi chiusi non possono eccedere il 20 per cento del volume totale dell'edificio principale, né, comunque, risultare superiori a 45 metri cubi. In assenza della specifica disciplina urbanistica comunale tali manufatti possono essere realizzati esclusivamente nel rispetto dei parametri urbanistico - edilizi stabiliti per le nuove costruzioni dal vigente piano urbanistico per la zona di intervento, salvi i casi dei parcheggi pertinenziali di cui all'articolo 9, comma 1 della legge 24 marzo 1989, n. 122 (Disposizioni in materia di parcheggi, programma triennale per le aree urbane maggiormente popolate nonché modificazioni di alcune norme del testo unico sulla disciplina della circolazione stradale, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 15 giugno 1959, n. 393) e successive modifiche e integrazioni.
35 - Balcone			Elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.
36 - Ballatoio			Elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, e anche in aggetto, che si sviluppa lungo il perimetro di una muratura con funzione di distribuzione, munito di ringhiera o parapetto.
37 - Loggia/loggiato			Elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni.
38 - Pensilina			Elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno.
39 - Portico/porticato			Elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio.
40 - Terrazza			Elemento edilizio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni.

41 - Tettoia			Elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibita ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali
42 - Veranda			Locale o spazio coperto avente le caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, chiuso sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili.

SCHEDE NORMATIVE

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

Sigla Ambito:

CE-TSU

1, 2, 3, 4, 5, 6, 7

AMBITO DI CONSERVAZIONE TESSUTI STORICI URBANI

Localizzazione territoriale dell'Ambito: I nuclei antichi del Comune di Pompeiana sono insediamenti di mezzacosta sorti a circa 200 m. s.l.m. sul lieve declivio delle colline di S. Bernardo e di S. Giuseppe. I nuclei edilizi formati dalle sette borgate sono distribuiti lungo due direttrici, l'una sul crinale (Nord-Sud), l'altra di mezza costa (Est-Ovest), così formando una configurazione territoriale a T.
Le borgate sono servite dalla Strada Provinciale

Descrizione sintetica: Agli inizi dell'anno Mille, terminato il periodo delle invasioni saracene, gli abitanti delle vicine alture, rassicurati dalla presenza dei Benedettini sulla collina di S. Stevi, si avvicinarono alla costa dando origine a quelle prime forme associative che rappresentarono un elemento unificante per la realizzazione dei nuclei abitativi, che successivamente costituiranno le borgate.
I nuclei antichi del Comune di Pompeiana risultano ancora oggi ben identificabile per la loro struttura urbana, ma anche per la tipologia edilizia dei manufatti e per le tecniche costruttive impiegate. Da una lettura sia dell'impianto urbano, sia degli alzati delle architetture che costituisco il centro antico della città, si può notare come il tessuto delle Borgate sia costituito da edifici a schiera; tuttavia, questa tipologia edilizia è frutto di un processo evolutivo della matrice monocellulare. Questo porta ad una successiva evoluzione tipologica che vede la formazione di elementi a schiera a seguito dell'unione di unità abitative poste sullo stesso piano. Inoltre, la successiva sopraelevazione delle costruzioni favorisce la separazione tra la zona commerciale e quella residenziale all'interno della stessa proprietà. Pertanto, l'evoluzione del tipo edilizio fa sì che la costruzione diventi un edificio consortile, dove negli ambienti pubblici o semipubblici vengono svolte le attività commerciali. L'evoluzione di questo tipo edilizio avviene sia dal punto di vista formale, sia da quello distributivo, dove le funzioni abitative sono tenute in netta separazione da quelle commerciali. Questo porta ad una unità edilizia nella quale le abitazioni vengono disposte in modo verticale e sovrastante, ottenendo così una casa plurifamiliare, spesso con piani differenziati attestati sul basamento.

Superficie territoriale dei sub-ambiti:

Sub-ambito	*Superficie*
CE-TSU-1	7.319 mq
CE-TSU-2	4.948 mq
CE-TSU-3	3.205 mq
CE-TSU-4	3.600 mq
CE-TSU-5	6.585 mq
CE-TSU-6	2.051 mq
CE-TSU-7	5.752 mq

Stima della densità territoriale esistente al momento dell'adozione del PUC: No mq SU/mq St

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

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

Zona tipo A

	Ambito n. 1	

2 - Vincoli e servitù operanti sull'Ambito*:

- ☒ Vincoli paesaggistici/monumentali/archeologico**;
- ☐ Vincolo idrogeologico;
- ☐ Vincolo per aree percorse da fuoco;
- ☐ Vincolo cimiteriale;
- ☐ Vincoli imposti dai Piani di Bacino per aree esondabili (T<=50 e T=200) e con dissesto di versante (Pg3 e Pg4) o, per i bacini padani, di analoga tipologia normativa;
- ☐ SIC/ZPS;
- ☐ Fasce di rispetto degli elettrodotti ai sensi del DPCM 6 luglio 2003;
- ☐ Zone di tutela assoluta per la protezione degli acquiferi, ai sensi dell'art. 21 del Piano di Tutela delle Acque (PTA), approvato con DCR n. 32 del 28 marzo 2016.

Per la puntuale individuazione dei vincoli presenti sul territorio si rimanda ai piani urbanistici di riferimento, ai decreti di vincolo e alle disposizioni di legge.

** Bellezze di insieme interessano l'ambito CE-TSU. Inoltre, all'interno dell'ambito sono presenti alcuni edifici soggetti a vincolo ai sensi della parte II del D. Lgs. N. 42/2004 in quanto beni culturali di interesse architettonico, storico, artistico, archeologico. Tali edifici sono puntualmente localizzati nella Tav. 4.

3

Ambito territoriale P.T.C.P. N: 59

Indirizzo generale per l'Assetto Insediativo: Consolidamento

(Mantenimento; Consolidamento; Modificabilità)

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

NI-CO

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

Sub-ambito	Rg	Pg
CE-TSU-1	Rg1	Pg1
CE-TSU-2	Rg1	Pg1
CE-TSU-3	Rg2	Pg2
CE-TSU-4	Rg2	Pg2
CE-TSU-5	Rg2	Pg2
CE-TSU-6	Rg1; Rg2	Pg1; Pg2
CE-TSU-7	Rg1	Pg1

5 - Disciplina delle destinazioni d'uso (Art. 13 l.r. 16/2008 e s.m.)	Categorie funzionali art.13, comma 1 l.r. 16/2008 e s.m. (richiamo normativo)	Funzioni principali previste	Funzioni complementari previste (max.% 20 rispetto alle funzioni principali dell'intervento)	Eventuali limitazioni di cui all'art. 13, comma 2, l.r. 16/2008 e s.m.	
				Per utilizzi all'interno della stessa categoria comma 1	Per assicurare la compatibilità degli interventi con la normativa di tutela dell'ambiente
		residenza			

	a)residenza **b)turistico-ricettiva** **c)produttiva e direzionale** **d)commerciale** **e)rurale** **f)autorimesse/rimessaggi** **g)servizi**	turistico-ricettiva			
		commerciale < 150 mq		esercizi di vicinato	
			autorimesse e rimessaggi		
			servizi		
	Disciplina transitoria delle destinazioni d'uso esistenti in contrasto con quelle ammesse dal PUC: Destinazioni d'uso diverse in atto alla data di adozione del PUC sono tollerate fino ad esaurimento.				
6 – Disciplina degli edifici di pregio da conservare (Localizzazione sulla Tav. 4 di Struttura del PUC ovvero mediante descrizione del profilo caratterizzante)	**Disciplina degli edifici <u>urbani</u> di pregio:** All'interno dell'ambito sono presenti numerosi edifici soggetti a vincolo ai sensi della parte II del D. Lgs. N. 42/2004 in quanto beni culturali di interesse architettonico, storico, artistico, archeologico. Tali edifici sono puntualmente localizzati nella Tav. 4 e sono la Torre Barbarasa, i Ruderi della Torre Comunale, la Chiesa Parrocchiale N. S. Assunta e l'Oratorio di S. M. Maddalena. La specifica disciplina degli edifici di pregio presenti all'interno dell'abito viene definita nel successivo campo 7. **Modalità di intervento:** titolo edilizio diretto e diretto convenzionato. **Elementi descrittivi del profilo caratterizzante:** Si rimanda alla localizzazione cartografica Tav 4.		**Disciplina degli edifici <u>rurali</u> di pregio se presenti nell'Ambito:** No **Modalità di intervento:** No **Elementi descrittivi del profilo caratterizzante:** No		
7 - Disciplina degli interventi edilizi sugli edifici e sulle aree edificabili (Art. 3 D.P.R. 380/2001 e s.m. e l.r. 16/2008 e s.m.)	**Prescrizioni generali:** **a)** In linea generale ogni intervento non dovrà comportare innovazioni ed alterazioni che ne pregiudichino il valore storico-artistico, tipologico o documentario. Gli interventi edilizi non devono in alcun modo comportare l'alterazione sia dell'altezza degli edifici, sia dell'ingombro della superficie coperta fatta eccezione degli edifici definiti incongrui – così come definiti dall'art. 18 delle Norme tecniche di attuazione e al punto r) della presente scheda - in quanto estranei al contesto urbano del centro antico di Pompeiana per la loro tipologia costruttiva, o per la loro volumetria, o per le tecniche costruttive impiegate. In questi casi si può procedere alla demolizione totale o parziale degli elementi edilizi incongrui. Altresì, il presente piano consente la modifica plani-altimetrica solamente nei casi sono puntualmente descritti all'interno della presente scheda e/o negli elaborati grafici ad essa allegati. Sono da ritenersi esclusi: - La totale sostituzione dell'organismo edilizio preesistente; - Gli incrementi del volume o della superficie lorda del fabbricato preesistente; - Gli interventi che possono compromettere le caratteristiche tipologiche architettoniche e dimensionali dell'esterno dell'edificio nonché di elementi di valore storico - architettonico eventualmente presente nell'organismo edilizio;				

	- L’apertura di nuove finestre ad eccezione di quelle tamponate e comunque solo nel caso sia dimostrabile l’effettiva riqualificazione della composizione del fronte che dovrà essere comunque giustificata da un’analisi storica/evolutiva del manufatto; - La modifica delle dimensioni delle bucature che potrà essere apportata solo qualora venga dimostrata l’effettiva riqualificazione del fronte e fermo restando che dovrà essere comunque giustificata da un’analisi storica/evolutiva del manufatto; - Gli interventi che possono modificare lo stato esteriore dei manufatti; - Gli interventi di modificazione e alterazione dei fili di gronda e di colmo, nonché della forma e della tipologia dei manti di copertura; - La realizzazione di abbaini. Qualora sia effettivamente necessario, può essere autorizzata la realizzazione di lucernari in falda che non alterino le linee di copertura; - Gli interventi sui vani scala ad esclusione di quelli atti ad apportare un miglioramento strutturale; - La divisione dei vani aventi soffitti voltati mediante l’edificazione di tramezzature se non al fine di realizzare servizi igienici all’interno delle unità abitative che ne risultano prive e comunque solo nel caso non sia possibile trovare soluzioni progettuali alternative. In presenza di volte a crociera i tramezzi divisori interni non dovranno interrompere in alcun modo la leggibilità della volta; mentre, nel caso di volte a botte eventuali parete divisorie interne dovranno attestarsi in modo perpendicolare all’arco di imposta. - Gli interventi sui solai in legno decorati e/o cassettonati se non finalizzati alla sostituzione e/o al restauro puntuale degli elementi ammalorati che possano compromettere la staticità degli orizzontamenti. Resta esclusa la loro demolizione; - La demolizione di strutture voltate; - I frazionamenti che comportino unità abitative con superficie minore di 38 mq; - Il mutamento delle destinazioni d'uso incompatibile con quelle indicate al campo 5 della presente scheda. Per gli ***edifici sottoposti alle disposizioni di tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio)*** non è consentito alcun intervento che modifichi l’aspetto esterno del fabbricato e delle sue pertinenze, se non all’interno della disciplina definita dal “restauro” ai sensi del D.P.R. 380/2001. **b)** Gli interventi ammissibili sulle **coperture** devono essere effettuati nel rispetto dei caratteri architettonici, tipologici e decorativi degli edifici, assumendo le seguenti prescrizioni di carattere generale: - nel caso di rifacimento del tetto è obbligatorio il ripristino dei materiali, delle dimensioni e della forma esistenti, almeno per le porzioni di copertura visibili. Sui manti di copertura è prescritto l’uso di tegole marsigliesi. Dove la copertura originaria è costituita da pietra a spacco è d’obbligo effettuare integrazioni con lo stesso materiale. In caso di rinnovo totale ove non sia possibile riutilizzare preferibilmente la pietra, si dovranno usare le marsigliesi; - non potranno essere impiegate opere di copertura precarie come, a mero titolo esemplificativo, tettoie, coperture sovraporta, piccole falde, eccetera realizzate in materiale non idonei tipo ondulux, lamiere, fibrocemento, eccetera; - le coperture realizzate con materiali del tutto o in parte diversi da quelli descritti (a mero titolo esemplificavo: lamiera, cemento amianto, fibrocemento, eccetera), nell'atto del rinnovo del manto di copertura, dovranno essere sostituiti con i materiali sopradescritti; - gli sporti della copertura dovranno essere realizzati in lastre in ardesia e/o sgusci intonacati. E’ espressamente escluso l'impiego di mensole in ferro, in travetti di calcestruzzo armato di qualsiasi tipo e di perlinati lignei. **c) Interventi sui fronti: intonaci, elementi lapidei, tinteggiature, decorazioni pittoriche ed apparati decorativi.** Prescrizioni di carattere generale.

Sono da considerare elementi caratterizzanti da valorizzare e salvaguardare le superfici architettoniche intonacate e in pietra degli edifici, i materiali costitutivi delle malte e le strutture lapidee rappresentate dalle cornici e riquadri, dai cantonali, dagli stipiti, dai basamenti, dalle trabeazioni, dai gradini, dei davanzali, eccetera. Inoltre, da un punto di vista cromatico sono elementi caratterizzanti anche: i monocromi neutri, con i quali s'intendono i non-colori rilevati sugli intonaci nudi o scoloriti, sulle zoccolature o sulle cornici marcapiano o perimetrali agli infissi dei vari edifici; i colori associati ai manufatti lapidei presenti nell'edilizia storica.

Per il recupero sia dell'edilizia storica avente carattere di pregio dal punto di vista architettonico e/o artistico, sia di quella minore presente all'interno dell'ambito, si stabiliscono i seguenti principi uniformatori:

- Conservazione degli intonaci tradizionali mediante azioni di mantenimento-cura e adeguata manutenzione, nonché interventi di risanamento e consolidamento dei materiali recuperabili ancora in opera;
- Conservazione dei materiali lapidei a faccia vista con interventi di pulitura, consolidamento e protezione;
- Salvaguardia dei materiali lapidei facenti parte del costruito esistente (edilizia storica, muri a secco, terrazzamenti, lastricature pavimentali e di copertura, ecc.);
- Recupero dei valori materici e cromatici attraverso la graduale riduzione dei fenomeni di degrado fisico e di tipo ambientale o antropico derivanti dalla progressiva perdita delle tecnologie costruttive tradizionali, dalla non corretta applicazione delle modalità esecutive nel campo del restauro e / o del rifacimento decorativo.

I criteri per la scelta dei materiali di restauro, di ripristino e di rifacimento, sono:

a) Intonaci:

- rispetto della stratigrafia accertata nelle fasi di progetto esecutivo;
- mantenimento della traspirabilità dei supporti murari;
- compatibilità chimico - fisica con il supporto murario e con i trattamenti di finitura e/o pitturazione;
- rispetto delle finiture tradizionali.

b) Coloriture e tinteggiature:

- mantenimento dei sistemi pittorici di tipo minerale (tinte a base calce e pitture ai silicati di potassio) o ad elevata traspirabilità al vapore (pitture silossaniche);
- compatibilità chimico - fisica con il supporto murario e gli intonaci presenti in stratigrafia;
- variazioni significative dei parametri colorimetrici (tinta, saturazione, chiarezza), in funzione della tecnica di applicazione e della qualità tecnologica dei prodotti impiegati.

Quando la facciata è stata interessata da modifiche ed alterazioni incongrue sono sempre ammessi gli interventi finalizzati a ripristinarne la veste architettonica originaria o quella storicizzata.

Non sono consentiti gli interventi atti alla trasformazione del prospetto da intonacato a pietra a vista.

c.1) Intonaci.

Ogni intervento sulle facciate dovrà privilegiare la conservazione, nel carattere e finitura originari, dei tradizionali intonaci a base di malta di calce. In nessun caso sarà consentito rimuovere gli intonaci per evidenziare o mettere in vista paramenti murari o elementi strutturali (archi, piattabande, travi in legno o simili) che non fossero originariamente a vista.

Le integrazioni che si rendessero necessarie a causa di localizzati stati di degrado dovranno essere eseguite con materiali e tecniche analoghe a quelle dell'intonaco originario da conservare.
Gli intonaci di valore storico, tipologico o documentario che manifestassero fenomeni di distacco dal supporto murario dovranno essere consolidati e mantenuti, ammettendosi il loro integrale rifacimento solo quando non sia possibile alcuna ragionevole forma di restauro.
Nel corso di qualsiasi intervento di ripristino o rifacimento degli intonaci si dovrà avere cura di conservare ed evidenziare vecchi numeri civici, targhe stradali, lapidi commemorative ed indicative, ferri battuti e qualsiasi altro simile elemento che, concepito per essere visibile al di sopra dell'intonaco, costituisca documento dell'evoluzione storica dell'edificio.
Negli edifici dell'ambito, dove sarà necessario per gravi degradi e dissesti, il rifacimento dell'intonaco sarà realizzato con malta di calce, sabbia di fiume della stessa granulometria di quella rintracciabile negli intonaci storici.
E' categoricamente vietato l'uso di malta cementizia su murature in pietra o miste, detto materiale è ammesso solo per riprendere o integrare parti già esistenti.
E' sempre vietata la realizzazione di intonaci plastici di qualsiasi genere.
Gli interventi di manutenzione e ripristino degli intonaci di facciata dovranno essere estesi a tutte le parti visibili dalla pubblica via, comprese le canne fumarie, i comignoli, le porzioni emergenti dalla copertura ed in genere tutte le parti visibili che siano state concepite per essere intonacate. Detti interventi dovranno essere sempre completati dalla tinteggiatura degli intonaci.

c.2) Elementi lapidei.

Gli edifici con struttura in pietra faccia a vista devono essere mantenuti e conservati nel carattere e nella finitura originari.
E' consentito il rifacimento delle stuccature del paramento murario faccia a vista ogni qualvolta il loro stato di conservazione sia tale da favorire la penetrazione di acqua nella muratura e quindi da pregiudicare la buona conservazione del paramento medesimo. La nuova stuccatura dovrà essere della stessa composizione, colore e granulometria di quella originaria e non dovrà introdurre alcuna alterazione cromatica.
Reintegrazioni di paramenti murari faccia a vista sono ammesse nei soli casi di lacune che evidenzino sicuro carattere degradante, di localizzati stati di degrado talmente accentuati da non consentire alcuna diversa forma di consolidamento e recupero dell'integrità del paramento, o quando esistano delle parti realizzate in muratura di mattone o altro. In tali casi la reintegrazione dovrà avvenire col metodo cosiddetto "a cuci e scuci", rimuovendo i materiali incongrui o deteriorati e sostituendoli con nuovi conci dello stesso materiale, pezzatura, lavorazione e colore di quelli originari. Analoga a quelle originali dovranno essere anche la stuccatura e la finitura superficiale della parte sostituita.

c.3) Tinteggiature.

In mancanza di Progetto Colore esteso all'ambito CE-TSU che disciplina precisamente le modalità di intervento sui prospetti, gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria che intervengono sui colori delle facciate dovranno attenersi al criterio di migliore inserimento nel contesto storico in cui si opera.
Le tinteggiature vanno scelte tra i colori usati storicamente nell'edificio, documentati dalle tracce dei colori precedenti rinvenibili in situ o, mancando riferimenti diretti, ipotizzabili riferendosi ai pigmenti usati anticamente nell'ambito. I colori proponibili andranno scelti tra quelli che s'intonano meglio con gli edifici circostanti.
Si considerano rispondenti le tecniche di tinteggiatura a calce. E' consentito l'uso di coloriture minerali a base di silicato di potassio stabilizzato nel rispetto delle norme DIN 18363 e pigmenti solidi alla luce e agli alcali (da applicare su fondo isolante e consolidante a base di silicato di potassio stabilizzato).

Sono invece categoricamente escluse le tinteggiature al quarzo, le pitture lavabili (ancorché traspiranti) e gli acrilici in genere nonché i materiali di consistenza plastica da stendere sopra l'intonaco (intonaci plastici, graffiati e simili). Le tinteggiature incongrue devono, di norma, essere rimosse e sostituite con tinteggiature di tipo tradizionale.
In linea generale il materiale e la tecnica da impiegare, ovviamente tra quelle ammesse, dovranno essere analoghi a quelli originari o storicizzati. Altrettanto dicasi per i colori ed i toni della tinteggiatura.
Gli interventi di tinteggiatura assicurano la conservazione ed il recupero di eventuali decorazioni pittoriche originarie o storicizzate.

c.4) Decorazioni pittoriche ed apparati decorativi.
Gli interventi di tinteggiatura assicurano la conservazione ed il recupero di eventuali decorazioni pittoriche originarie o storicizzate (fasce marcapiano, incorniciature di finestre, infissi, ecc.).

d) Finestre.
Il materiale da preferirsi per la realizzazione degli infissi è il legno, con verniciatura a corpo nei colori tradizionali per quanto attiene le persiane (il colore dovrà essere uniforme su tutto il prospetto): la ferramenta deve essere realizzata nello stesso colore o nero opaco. Potrà essere ammesso il ricorso ad infissi in alluminio elettrocolorato, non lucido con esclusione di tutte le forme di anodizzazione, e in pvc (da impiegarsi eventualmente solo per i telai delle vetrazioni) con finitura goffrata non lucida. Sono escluse chiusure esterne a sportello. Previo particolare esame degli elementi costruttivi e dell'inserimento ambientale-architettonico, possono essere consentiti infissi non in legno (che dovrà sempre essere il materiale da preferirsi) purchè si adoperino i materiali sopraindicati, se di colore tale da inserirsi in maniera equilibrata nell'insieme architettonico dell'edificio.
Per tutti i tipi di serramenti la finitura superficiale dovrà essere di tipo opaco, escludendosi qualsiasi tipo di finitura lucida. Per le chiusure esterne non sono ammessi antoni pieni, serrande, avvolgibili, veneziane, ma anche infissi in alluminio anodizzato e/o elettrocolorato.
Le persiane devono essere alla genovese.
Le finestre avere ante ripartite con riquadri, oppure costituite da semplici finestre; in entrambi i casi dovranno essere verniciate di colore bianco. E' consentito l'uso di doppie finestre che, comunque, è da escludersi nel caso di apposizione a filo esterno della facciata. Sono comunque esclusi vetri specchiati e le suddivisioni delle vetrate del tipo "all'inglese". E' vietata l'apposizione di insegne pubblicitarie nei vani delle finestre. Elementi integrativi dell'infisso sono gli scuri all'interno e le persiane all'esterno. Gli scuri dovranno essere dipinti con le medesime tonalità dell'infisso. Non è ammessa l'applicazione di tapparelle avvolgibili; nel caso di edifici dove esse già esistono, ne sarà curata la rimozione qualora essi siano sottoposti ad interventi edilizi significativi.

e) Porte e portoni
Costituendo elemento essenziale dell'immagine degli edifici, gli interventi su porte e portoni presuppongono uno specifico esame. Per le parti in muratura in tutte le aree del centro storico è vietato l'ampliamento o l'apertura di nuove porte. Ciò, in particolare, ogni qualvolta le porte esistenti siano corredate da specifici elementi architettonici come spallette, archi, travi, eccetera. Possono essere consentiti ripristini di porte chiuse in passato e, solo su edifici che hanno subito manomissioni e/o modifiche sostanziali ne è consentita l'apertura di nuove, salvaguardando comunque l'equilibrio delle proporzioni della facciata. Per gli infissi: l'obbiettivo è la massima salvaguardia ed il ripristino di porte e portoni in legno. E' pertanto richiesta preventivamente la documentazione dello stato esistente, e in caso di infissi di legno conservati, ne è consentita la sola manutenzione; mentre, nel caso di infissi in legno con caratteristiche particolari, se non recuperabile l'esistente, dovrà essere prevista la sostituzione con copia analoga.
Eccezionalmente in casi di documentate impossibilità a ripristinare gli infissi in legno che siano già stati rimossi in passato, può essere autorizzata con

apposito provvedimento motivato l'installazione di infissi esterni in ferro o alluminio, purché di colore scuro, per il sostegno di vetrate di chiusura. Di norma le chiusure, in questo caso, sono realizzate con soli vetri di sicurezza e antisfondamento.
Per i locali al piano terra ad uso commerciale è ammesso l'impiego di cancelli in ferro a maglie aperte, purché collocati al filo interno dello stipite.
Per quanto attiene alle vetrine, dovranno essere arretrate rispetto al filo della facciata di almeno una testa di mattone (circa 13 cm.).

f) Elementi di facciata

f.1) Cornicioni e sporti della copertura.

L'obbiettivo del restauro, nelle unità edilizie dove sono presenti cornicioni e aggetti della copertura da considerarsi originali alla costruzione, sarà quello di preservare tali elementi poichè facenti parte dell'apparato decorativo dell'unità edilizia. Nei tetti a falda lo sporto di gronda dovrà essere sempre in lastre di pietra secondo la tradizione locale. Pertanto, lo sporto della linea di gronda è realizzato in lastre di ardesia sporgenti dal filo facciata. Nei casi in cui è presente una sguscia di intonaco gli interventi auspicabili saranno rivolti al recupero delle cornici e degli sporti alla linea di gronda con i materiali e le tecniche descritte al punto c).
L'obbiettivo primo delle lavorazioni deve essere la conservazione e la non alterazione delle tecniche costruttive impiegate attraverso l'inserimento e l'uso di materiali ed elementi impropri.

f.2) Canali di gronda e pluviali

I canali di gronda ed i discendenti pluviali dovranno essere realizzati in rame. I canali di gronda ed i discendenti pluviali dovranno sempre avere sezioni rispettivamente semicircolare e circolare, escludendosi l'impiego di sezioni quadrate o rettangolari.
Il posizionamento e l'andamento dei discendenti pluviali deve essere rispettoso dei caratteri architettonici e compositivi della facciata e coerente con i medesimi.
In linea generale, i discendenti pluviali dovranno essere posizionati secondo una linea verticale alle estremità della facciata, se possibile favorendone l'uso da parte di due edifici contigui.
In presenza di cornici orizzontali ed in genere di elementi architettonici a rilievo, il pluviale ne rispetterà l'integrità, sagomandosi in andamento curvilineo intorno alla sezione dell'elemento a rilievo (rispettando in ogni caso l'allineamento verticale).
La parte terminale dei discendenti pluviali collocati su pareti prospettanti sulla pubblica via, potrà essere posizionata sotto traccia e raccordata alla fognatura comunale.

f.3) Canne fumarie

Le canne fumarie devono, in genere, essere realizzate internamente all'edificio.
Quando non sia possibile realizzare la canna fumaria internamente all'edificio e si renda indispensabile procedere alla costruzione di canne fumarie esterne, addossate alle pareti perimetrali esterne, queste saranno ammesse quando posizionate sulla parete tergale o su pareti laterali non visibili dalla pubblica via.
Nei casi di cui al comma precedente, le dimensioni dovranno essere le più contenute possibili in rapporto alla funzionalità del condotto e l'ubicazione dovrà tener conto dei caratteri architettonici del prospetto, inserendosi nel medesimo arrecando la minor turbativa possibile. A tal fine si intende generalmente accettabile l'ubicazione della canna in corrispondenza di un angolo della facciata tergale dell'edificio. Le eventuali soluzioni alternative dovranno essere tali da garantire analogo o minore impatto visivo.
In linea generale la canna fumaria esterna dovrà avere un andamento verticale, rettilineo e continuo dal piede della facciata sino alla copertura. Essa dovrà inoltre essere realizzata o rivestita in muratura, intonacata e tinteggiata nello stesso colore della facciata su cui si inserisce.

Canne fumarie costituite dal solo condotto in rame nonché con caratteri costruttivi difformi da quelli prescritti ai commi precedenti, saranno ammesse nei soli cavedi completamente interni all'edificio e sempre che risultino del tutto non visibili da spazi pubblici; in tali casi le canne fumarie dovranno comunque essere tinteggiate del medesimo colore della facciata o in rame.
E' in ogni caso vietato costruire canne fumarie esterne alle pareti prospettanti la pubblica via o comunque spazi di uso pubblico.
Le canne fumarie esistenti potranno rimanere fino ad esaurimento della loro funzione, ma -in caso di intervento edilizio sui fronti - dovranno essere tinteggiate nello stesso colore della facciata o sostituite con condotte in rame con andamento verticale rettilineo. Non è ammesso l'impiego di condotte in acciaio e acciao inox.

f.4) Impianti di condizionamento

Sulle facciate degli edifici prospettanti su strade e piazze pubbliche è vietata l'installazione di qualsiasi tipo di macchinario a servizio di impianti.
Gli elementi esterni di ricambio aria devono essere posizionati, laddove esiste la possibilità, su cavedi interni o, se non fosse possibile, dovranno essere installati adottando ogni misura opportuna per il conseguimento del minore impatto visivo dell'elemento nel contesto di facciata, anche se secondaria. Qualora ciò non sia possibile dovranno essere impiegate opportune soluzioni progettuali al fine di limitare al massimo l'impatto visivo. Si prescrive l'installazione in nicchia muraria chiusa con sportello verniciato e, se necessarie, con eventuali porzioni grigliate ugualmente verniciate nel colore di facciata.

f.5) Ringhiere

Le ringhiere devono essere posizionate laddove sussista pericolo di caduta da uno spazio praticabile, indipendentemente dalla funzione di quest'ultimo. Le ringhiere devono avere altezza non inferiore a 1,00 m e non superiore a 1,10 m; non devono essere scalabili, né presentare aperture o interspazi di larghezza libera superiore a 0,10 m. Gli elementi saranno in barre piene tonde o in piatti di larghezza massima mm 30. La finitura sarà verniciata con vernice ferromicacea scura in colore grigio, nero o bruno, in accordo con le caratteristiche cromatiche del contesto di riferimento.

f.6) Zoccolatura

Non è consentita l'applicazione di zoccolatura basamentale sui prospetti di edifici con paramento murario in pietra faccia a vista.
La fascia basamentale dell'edificio può essere priva di trattamento evidenziato. In alternativa, per un'altezza non superiore a 100 cm circa, può eventualmente essere evidenziata con intonaco strollato alla genovese o con semplice tinteggiatura, oppure essere rivestita con zoccolatura in lastre di pietra arenaria o ardesia.

f.7) Insegne pubblicitarie

Su tutti gli edifici del centro storico l'installazione di insegne pubblicitarie è consentita esclusivamente all'interno dei vani porta, nella parte in alto degli stessi, in posizione arretrata di almeno 5 cm rispetto al filo esterno del muro. Si raccomandano insegne pubbliche realizzate direttamente sui vetri; sono altresì consigliate insegne che non chiudano l'intero spazio disponibile, ma conservino, ameno in altezza, uno stacco con il limite inferiore dell'architrave o dell'arco soprastante. Di norma le insegne dovranno essere costitute da fasce leggere o singole lettere e simboli grafici. In presenza di inferiate in ferro battuto, queste saranno conservate in vista. Sono escluse le spallette laterali del vano porta, nonché all'interno dei vani finestra, ancorchè situate al piano strada. Sono vietate le insegne addossate al muro, nonché quelle affisse "a bandiera". Nelle insegne deve essere apposto solo il nome dell'esercizio ed eventuali simboli grafici. L'apposizione dei corpi illuminanti diversi da quelli della pubblica illuminazione è di norma esclusa in tutte le vie del centro storico. Si raccomanda che i progetti per la sostituzione ed installazione di insegne nonché quelli per la sistemazione di ingressi e vetrine di negozi del centro storico siano accompagnati dalla presentazione di disegni di insieme a colori. Diversa normativa è da applicare

ai cartelli indicatori stradali inerenti le attività in albergo e l'ospitalità tristica in generale, ed identica procedura sarà seguita per le zone pedonali, con cartelli indicatori limitatamente a ristoranti e alberghi. Tutte le autorizzazioni ad apporre insegne e cartelli indicatori sono consentite solo a seguito della presentazione della ricevuta dell'avvenuto pagamento della tassa di pubblicità.

f.8) Tende solati

L'autorizzazione all'applicazione di tende solari a piano strada nel centro storico è concessa previo parere positivo degli uffici competenti, ai fini di accertare la compatibilità con le esigenze del traffico. Tale autorizzazione è concessa con la sola indicazione dell'esercizio ed i colori saranno preferibilmente uniformi e rapportati al cromatismo dell'edificio. I sostegni, in ogni caso, saranno del tipo a braccio estensibile, che non implichino appoggi a terra. L'area coperta dalla tenda solare nella sua massima estensione sarà considerata suolo pubblico occupato ogni qual volta venga interessata una via o una piazza comunale. E' consequenziale la necessità della relativa autorizzazione da parte dell'Ufficio di Pulizia Urbana ed il pagamento della tassa connessa. Per l'istallazione di tende solari ai piani superiori, in appartamenti privati, vale la norma che essa è consentita ogni qual volta si intendano coprire superfici a balcone o a terrazzo, previo esame delle soluzioni di insieme quando si tratti di edifici di particolare pregio architettonico. Altre strutture metalliche leggere, come sostegni per piante rampicanti e stenditoi, sono applicabili quando risultino collocati all'interno di balconi e terrazze. Sono invece esclusi in forma aggettante, quando si trovino al di sopra di strade e piazze pubbliche.

f.9) Targhe

L'apposizione di targhe è consentita solo per l'indicazione del nome, della ragione sociale e dell'attività di studi, ditte, professionisti o enti che abbiano sede nell'edificio interessato. I materiali consentiti sono la pietra non lucida, il travertino, i metalli bruniti: sono invece esclusi i vetri, i materiali plastici, i metalli lucidi. La dimensione massima di ogni targa è di 25 x 40 c. Di norma la targa è posta sul lato di destra, entrando, dalla porta o dal portone di ingresso. Quando su un lato vengono collocate più targhe, è preferibile che siano dello stesso materiale. In ogni caso su ogni lato non può essere occupata una superficie superiore a 75 X 40 cm. Fino a tale dimensione possono essere realizzate anche targhe in numero tale da indicare la presenza di più di tre attività. L'autorizzazione all'apposizione di targhe è subordinata alla dimostrazione della corrispondenza dell'attività indicata con la destinazione d'uso dei locali relativi.

f.10) Campanelli, citofoni e videocitofoni

L'apposizione di campanelli, citofoni e videocitofoni deve avvenire, in genere, negli sguanci a lato del portone di ingresso. Ove ciò non fosse possibile, essi potranno essere collocati in facciata, immediatamente a lato del portone d'ingresso, in posizione tale da non alterare e coprire elementi architettonici o decorativi (ad esempio cornici dipinte e/o in pietra). Non è mai ammessa la collocazione di campanelli, citofoni e videocitofoni su stipiti in materiale lapideo o comunque su elementi architettonici di rilievo.
La pulsantiera deve essere unica per tutte le unità immobiliari e non deve essere posta in rilievo rispetto al filo facciata.
Le apparecchiature in questione dovranno essere realizzate in ottone o bronzo.

f.11) Pergolati

Tutti i pergolati ricadenti all'interno dell'ambito CE-TSU, sia che essi siano posti in adiacenza del filo facciata, sia separati dalla costruzione dovranno essere costituiti da montanti verticali e correnti orizzontali, quest'ultimi con passo non inferiore a 50 cm, realizzato con elementi semplici. In relazione al contesto, sulla base delle caratteristiche di prospetto, gli elementi strutturali saranno in legno naturale trattato ad olio o verniciato trasparente opaco, o in ferro verniciato in colore grigio scuro o bruno con finitura ferromicacea.I travetti lignei avranno sezione di dimensioni massime 100 x 100

mm. I profili metallici potranno essere in piatti di lato massimo mm 60 o a sezione tubolare. E' sempre vietata l'installazione di qualunque elemento di copertura o schermatura, fisse e temporanee, ad eccezione delle specie vegetali rampicanti.

g) Pannelli solari termici e fotovoltaici

I pannelli solari termici e fotovoltaici installati inseriti e integrati nella falda di copertura e non impegnare più del 20% della falda stessa; devono inoltre essere realizzati con superfici dello stesso colore della copertura o scure non riflettenti, in modo da determinare un impatto visivo assimilabile ai lucernari. I pannelli solari saranno del tipo a circolazione forzata; non è consentita l'installazione a vista di serbatoi di accumulo che dovranno essere posizionati in sottostanti locali coperti oppure delocalizzato in luoghi non visibili all'esterno. Inoltre, nel caso di edifici con copertura piana, i pannelli solari termici e fotovoltaici e i loro componenti, non sono soggetti a limitazioni dimensionali, e possono essere installati con inclinazione ritenuta ottimale, privilegiando comunque l'installazione nella parte centrale della copertura, o comunque in quella meno visibile dalla pubblica via, dagli adiacenti spazi pubblici, ovvero dagli eventuali punti panoramici.

h) Balconi e poggioli

E' vietato sostituire con altre strutture i balconi esistenti realizzati con lastre di pietra – in arenaria, ardesia, eccetera – incassate nel muro e sostenute da mensole in ferro o ghisa.
Nel caso di degrado degli elementi lapidei si devono eseguire stuccature o ritassellature con materiale il più possibile omogeneo all'originale.
Le stuccature devono essere fatte con un composto di malta di calce o di resine epossidiche nel quale l'aggregato sia costituito dalla pietra in polvere.
E' da evitare l'uso di collanti per unire tra loro due lastre di pietra a favore del tradizionale uso di spine di ferro piombate all'interno della pietra.
Sono vietati i pavimenti in klincker o piastrelle ceramiche.

Non è ammessa la realizzazione di nuovi balconi. E' ammessa la demolizioni di quelli realizzati con tecniche costruttive incongrue.

i) Le **aree inedificate e le sistemazioni a verde**, ad uso pubblico o privato, interposte agli edifici o comunque a essi pertinenti debbono rimanere inalterate. Ogni loro modificazione è soggetta agli stessi controlli degli interventi sugli immobili;

l) ***Impianti tecnologici***

Rete elettrica e telefonica

Tutte le installazioni di impianti tecnologici, di qualsiasi entità e natura essi siano, devono rispettare l'ordito architettonico della facciata ed introdurre nella medesima la minima alterazione possibile. I cavi della rete elettrica e telefonica da installare sulla facciata degli edifici devono essere posati in modo ordinato ed organico, al fine sia di rendere pienamente leggibile l'impianto architettonico della facciata e dovranno essere, quanto più possibile, occultati alla vista. In occasione di qualsiasi intervento che interessi la facciata nella sua interezza, anche quando di semplice manutenzione ordinaria, è prescritto il riordino dei cavi secondo i criteri e per le finalità sopradescritte. In linea generale i cavi debbono essere posti sotto traccia e quindi del tutto invisibili all'esterno. Quando ciò non sia possibile, per le caratteristiche della facciata o per l'eccessiva onerosità dell'intervento, si considerano rispondenti alle prescrizioni quando risultino:
-disposti secondo una linea verticale in corrispondenza dei limiti della facciata od in immediata prossimità dei discendenti pluviali e quindi nascosti dai medesimi;
-disposti secondo linee orizzontali al di sopra di fasce marcapiano od altri elementi decorativi a rilievo, in modo da restare nascosti dai medesimi;
-disposti al di sotto del manto di copertura immediatamente al di sopra del canale di gronda.

	Quando, per le caratteristiche dell'edificio, non sia possibile conseguire una delle sistemazioni è inoltre ammesso disporre i cavi secondo una linea orizzontale immediatamente al di sotto della quota di imposta dell'aggetto di gronda, se presente. *Impianti acqua e simili* Ove compatibile con le specifiche norme vigenti in materia, le condutture di acqua e simili debbono essere posate sotto traccia, senza essere visibili dall'esterno. Quando ciò non risulti possibile è ammessa l'installazione di tubazioni posate esternamente alla muratura su facciate interne o laterali, comunque in posizione non visibile dalla pubblica via. Gli eventuali tratti orizzontali che risultassero effettivamente indispensabili dovranno seguire gli elementi orizzontali a rilievo o comunque collocazioni tali da comportare la minima alterazione possibile della facciata. Quando sia inevitabile la installazione di condutture sulla facciata principale, o comunque su facciate visibili dalla pubblica via, queste devono essere disposte in verticale ad una estremità della facciata e convenientemente dipinte dello stesso colore della stessa. *Contatori* In linea generale i contatori devono essere collocati internamente all'edificio o comunque in posizioni diverse dalle facciate prospicienti la pubblica via. Quando ciò risulti impossibile può essere ammessa la collocazione del contatore in una apposita nicchia ricavata nella parete esterna, delle dimensioni strettamente necessarie allo scopo ed opportunamente occultata da uno sportello a filo della facciata. Lo sportello dovrà essere di materiale, colore e forma tali da riprendere colori, caratteri e le linee del tratto di facciata nel quale è posizionato, armonizzandosi con la medesima e comportando la minor alterazione possibile. In caso di più contatori da collocare in facciata, le nicchie e gli sportelli devono essere ordinatamente allineate. *Antenne e parabole trasmittenti e riceventi della radio, della televisione e della telefonia mobile* Le antenne e parabole riceventi della radio e della televisione in linea generale debbono essere collocate sulla copertura degli edifici. Sono pertanto da escludersi installazioni in facciata nonché su balconi o terrazze che non siano di copertura. Possono invece essere ammesse collocazioni alternative (in giardini o cortili, su corpi edilizi ribassati, in nicchie o chiostrine, ecc.) quando la conformazione dell'edificio renda tale collocazione di impatto minore rispetto a quella sulla copertura e faccia risultare l'antenna o parabola del tutto invisibile dalla pubblica via. Le antenne andranno posizionate sul tetto degli edifici nel lato considerato "interno o verso cortile" ove presente; qualora questa soluzione fosse tecnicamente impraticabile, l'antenna parabolica potrà essere posta eccezionalmente sul lato del tetto verso strada dell'edificio. Nel caso tale soluzione fosse tecnicamente irrealizzabile e fosse necessario posizionare l'antenna in altra parte del fabbricato, dovrà essere presentata domanda all'Ufficio comunale competente con allegata relazione - redatta da un installatore in possesso dei requisiti previsti dalla Legge 46/1990, lettera b, oppure da tecnico abilitato - che dimostri l'impossibilità delle posizioni prescritte e opportuna documentazione fotografica. Non è consentita in nessun caso l'installazione di antenne trasmittenti della telefonia mobile, secondo quanto stabilito dal Piano Comunale di organizzazione del sistema delle teleradiocomunicazioni adottato con D.C.C. n. 59 del 22.12.2008. Ciò detto negli edifici con più di un'unità immobiliare o nei quali comunque possono essere installati più apparecchi radio o televisivi riceventi con necessità di collegamento ad antenna, è obbligatoria la posa in opera di una sola antenna centralizzata sia essa terrestre o satellitare, per ogni tipo di ricezione tale da richiederla. Le antenne paraboliche debbono avere colorazione armonica con il contesto dell'ambiente in cui sono installate, capace di mimetizzarsi con quella del manto di copertura. Dovranno essere dimensionate nelle misure minime necessarie alla ricezione. **m)** E' vietata la demolizione e la ricostruzione di edifici o di loro parti, salvo di quelli ritenuti parzialmente e totalmente incongrui all'interno della presente

scheda. E' altresì consentita la demolizione delle superfetazioni avvenute nel corso del Novecento documentate in base ad analisi compiute dal progettista e valutate dagli uffici tecnici comunali, come prive di valore storico, architettonico e artistico e non pertinenti alla tipologia e all'organismo edilizio originario.

n) Tutti gli interventi ammessi debbono essere corredati dalla documentazione preliminare necessaria e sufficiente a permettere una corretta e completa valutazione del progetto.

o) Tutti gli interventi che comportino modifiche di destinazione d'uso implicanti incremento del carico insediativo e/o aumento del numero delle unità immobiliari esistenti, sono soggetti alla verifica della dotazione di posti auto pertinenziali e pubblici.

p) Realizzazione di nuovi **volumi interrati**
Non è consentita la realizzazione di nuovi volumi interrati

q) Porzioni di edifici e/o di elementi incongrui di facciata e delle coperture.
Al fine di perseguire una riqualificazione dei fronti e delle coperture, all'interno dell'ambito CE_TSU è sempre ammessa la demolizione degli elementi incongrui. La demolizione potrà avvenire salvaguardando sia le murature perimetrali, sia ogni elemento architettonico di facciata.
A titolo esemplificativo vengono definiti elementi incongrui:

- Volumi in aggetto realizzati nel corso del Novecento (realizzati a sbalzo rispetto al filo facciata al fine di ricavare vani tecnici e/o di servizio);
- Coperture realizzate con tecniche e materiali difformi rispetto al contesto;
- Terrazzi e terrazzini con solai in c.a.;
- Bucature realizzate nel corso del Novecento e che hanno mutato la struttura compositiva della facciata;
- Tettoie;
- Pergole;
- Degrado antropico (impianti tecnologici in facciata).

Nel caso di interventi di manutenzione sui volumi incongrui valgono le norme contenute all'interno della presente scheda di ambito: l'obbiettivo di riqualificazione deve essere perseguito attraverso la sostituzione degli elementi non idonei con altri aventi caratteristiche conformi alle tipologie edilizie alle quali afferiscono.

q.1) Volumi incongrui.
E' consentita la demolizione delle volumetrie incongrue realizzate nel corso del Novecento poste in essere oltre il filo della facciata e il ripristino delle murature perimetrali.
Nel caso di interventi di manutenzione sui volumi incongrui valgono le norme contenute all'interno della presente scheda dell'ambito.

q.2) Coperture incongrue.
E' consentita la creazione di tetto a falde in sostituzione delle coperture a terrazzo con la nuova linea di gronda posta allo stesso livello dell'estradosso della copertura piana e inclinazione delle falde pari a quelle circostanti.

Nel caso di interventi di manutenzione sulle coperture a falde valgono le norme contenute all'interno della presente scheda dell'ambito.
Per gli interventi di manutenzione e di rifacimento delle coperture piane è prescritto:
- il rivestimento in lastre di pietra locale o cotto;
- il parapetto realizzato con ringhiera (avente un disegno semplice) in ferro battuto verniciato con pittura ferro-micacea antracite.
- che i canali di raccolta delle acque piovane siano realizzate all'interno della copertura;
- i comignoli in muratura dovranno essere intonacati e tinteggiati con terminale in pietra locale.

q.3) Terrazzi incongrui.

E' sempre consentita la demolizione dei terrazzini in C. A. con il conseguente ripristino delle parti murarie retrostanti e/o degli intonaci. Qualora si proceda con la demolizione dei terrazzi in c.a., le ringhiere, antistanti le porte finestre, dovranno essere collocate all'interno della bucatura e avere un'altezza non inferiore a 1,00 m e non superiore a 1,10 m. Gli elementi saranno in barre piene tonde o in piatti di larghezza massima 30 mm. La finitura sarà verniciata ferromicacea scura in colore grigio, nero o bruno, in accordo con le caratteristiche cromatiche del contesto di riferimento.
Nel caso di interventi di manutenzione valgono le norme contenute all'interno della presente scheda dell'ambito.

q.4) Bucature incongrue.

E' sempre consentito:
- il ridimensionamento delle bucature che risultano palesemente difformi per dimensioni o per tipologia rispetto alle caratteristiche del costruito. Il ridimensionamento delle porte finestre dovrà essere finalizzato ad ottenere bucature di forma rettangolare con altezza massima 210 cm; quello delle finestre è rivolto all'ottenimento di bucature aventi forma rettangolare, con il lato lungo verticale. Non è ammesso modificare le bucature al fine di ottenere finestre di forma quadrata.

Inoltre, è consentita:
- la sostituzione di stipiti verticali, davanzali, cielini e soglie difformi;
- la sostituzione degli infissi difformi;
- la sostituzione di inferriate difformi.

Nel caso di interventi di manutenzione valgono le norme contenute all'interno della presente scheda dell'ambito.

q.5) Tettoie

E' sempre ammessa la demolizione di tutte le tettoie incongrue.
Per gli interventi di manutenzione e di rifacimento è prescritto che le tettoie soprastanti il portone di ingresso possano essere realizzate in lastre di ardesia con struttura in metallo a disegno semplice. Non è consentito realizzare tettoie in coppi e struttura lignea; altresì non è consentito l'uso di strutture leggere in acciaio e vetro, zincotitanio o rame. Si dovranno uniformare con l'ambiente con disegni e forme semplici, leggeri e trasparenti.
Nel caso di interventi di manutenzione valgono le norme contenute all'interno della presente scheda dell'ambito.

q.6) Pergole

E' sempre ammessa la demolizione delle pergole incongrue.
Nel caso di interventi di manutenzione valgono le norme contenute all'interno della presente scheda dell'ambito.

q.7) Degrado antropico (impianti tecnologici in facciata).

E' sempre ammessa la rimozione degli impianti tecnologici in facciata e gli interventi descritti al punto *l).*

r) Edifici incongrui.

Gli edifici ritenuti incongrui sono quei manufatti che risultano estranei al tessuto urbano del centro antico della città di Pompeiana per la loro tipologia edilizia, o per le volumetrie, o per le tecniche e/o i materiali costruttivi impiegati. Queste architetture appaiono come elementi estranei all'interno della morfologia urbana dell'ambito, in quanto interrompono quel *continuum* di edifici che definiscono lo spazio pubblico della piazza, della strada e dell'isolato. Essi, sono lesivi dell'immagine unitaria e della qualità urbana diffusa.

Tra questi troviamo alcuni fabbricati pluripiano costruiti nel secondo dopoguerra e caratterizzati da struttura in c.a., copertura prevalentemente a terrazzo, finestre di grandi dimensioni oscurate con avvolgibili, oltre che da volumetrie spesso eccessive rispetto a quelle presenti all'interno del tessuto storico.

Gli interventi da attuarsi su questi manufatti – individuati puntualmente all'interno della scheda dell'ambito CE_TSU - possono riguardare un intero edificio o parti di esso. I fabbricati incongrui e/o porzioni di edifici ritenuti estranei al tessuto urbano possono essere demolite.

Inoltre, vengo fornite puntuali indicazioni per quegli edifici che, per mancato completamento delle opere e/o per crolli parziali delle strutture, risultino palesemente incompleti contribuendo a costituire elementi di degrado.

Le norme contenute al presente punto, relativo agli edifici incongrui, prevalgono su quelle facenti parte della presente scheda.

PROGETTO NORMA:

vedi schede allegate alla normativa del presente ambito.

Interventi consentiti

<u>Attività edilizia libera</u> (art. 6, comma 1, D.P.R. 380/2001 e s.m. per le eventuali prescrizioni lett. e-ter): indice di permeabilità max. 40 %

Le opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, devono essere contenute entro l'indice di permeabilità, stabilito dal presente strumento, ivi compresa la realizzazione di intercapedini interamente interrate e non accessibili, vasche di raccolta delle acque, locali tombati.

<u>Manutenzione ordinaria</u>: Si

Eventuale disciplina dei mutamenti di destinazione d'uso senza opere edilizie (di cui all'art. 13bis l.r. 16/2008 e s.m.): Si, tra quelli ammessi**.** Tutti gli interventi che comportino modifiche di destinazione d'uso implicanti incremento del carico insediativo e/o aumento del numero delle unità immobiliari esistenti, sono soggetti alla verifica della dotazione di posti auto pertinenziali e pubblici. Non ammesso il cambio d'uso degli immobili posti al piano terra attualmente destinati ad attività commerciali, pubblici esercizi.

<u>Manutenzione straordinaria</u> (art. 3, comma 1, lett. b) D.P.R. 380/2001 e s.m.): Si. La realizzazione delle opere di manutenzione straordinaria comprende anche l'eliminazione degli elementi impropri rispetto alle caratteristiche architettoniche e tipologiche degli edifici, come indicato al campo 7, punti m.

1) Senza frazionamento/accorpamento delle u.i.: Si.

2) Con Frazionamento/accorpamento delle u.i.: Si, a condizione che le unità immobiliari risultanti raggiungano la superficie minima di 38 mq si S.U. e che siano reperiti i posti auto pertinenziali nella misura di 35 mq ogni 100 mq di S.U. di ogni nuova unità immobiliare e comunque con l'obbligo di almeno un posto auto per ogni unità immobiliare. Laddove non sia oggettivamente possibile reperire le quantità di tali parcheggi nell'area oggetto di intervento ovvero in altre aree limitrofe è ammessa la corresponsione al Comune di una somma equivalente al valore medio di mercato di un parcheggio su superficie

	pari a 12,50 mq da destinare alla realizzazione di opere di urbanizzazione. Accorpamento ammesso purché i relativi progetti siano corredati di adeguati elementi di documentazione da cui risulti che gli interventi stessi non comportino: a) la totale sostituzione dell'organismo edilizio preesistente; b) compromissioni delle caratteristiche tipologiche architettoniche e dimensionali dell'esterno dell'edificio nonché di elementi di valore storico - architettonico eventualmente presente nell'organismo edilizio; c) mutamento delle destinazioni d'uso incompatibile con le caratteristiche indicate nella normativa del presente ambito; e purché, in caso di progetti che comportino modifiche alle destinazioni d'uso e/od anche soltanto modifiche al numero e alla consistenza delle unità immobiliari esistenti, sia verificata la dotazione di posti auto pertinenziali e pubblici. **- nel caso di Ambiti di conservazione di nuclei o porzioni di centri storici, specificare l'ammissibilità di interventi:** **- Senza modifiche alle strutture:** Si **- Con modifiche alle strutture**: No, ad accezione di interventi di miglioramento strutturale da eseguirsi nel rispetto delle caratteristiche architettoniche dell'edificio. In ogni caso non è mai consentita la demolizione di strutture voltate e la demolizione di solai in legno se decorati e/o cassettonati e quanto precisato al campo 7.
	Restauro e risanamento conservativo (art. 3. Comma 1, lett. c) D.P.R. 380/2001 e s.m.): **1) Senza cambio d'uso:** Si **2) Con cambio d'uso compatibile: Si,** tra quelli ammessi**.** Tutti gli interventi che comportino modifiche di destinazione d'uso implicanti incremento del carico insediativo e/o aumento del numero delle unità immobiliari esistenti, sono soggetti alla verifica della dotazione di posti auto pertinenziali e pubblici. Non ammesso il cambio d'uso degli immobili posti al piano terra attualmente destinati ad attività commerciali, pubblici esercizi. **- nel caso di Ambiti di conservazione di nuclei o porzioni di centri storici o in presenza di edifici individuati come di particolare pregio, specificare l'ammissibilità di interventi:** **3) Senza modifiche alle strutture:** Si. **4) Con modifiche alle strutture:** No, ad accezione di interventi di miglioramento strutturale da eseguirsi nel rispetto delle caratteristiche architettoniche dell'edificio. In ogni caso non è mai consentita la demolizione di strutture voltate e la demolizione di solai in legno se decorati e/o cassettonati e quanto precisato al campo 7.
	Ristrutturazione edilizia (art. 3, comma 1, lett. d), D.P.R. 380/2001 e s.m.) **1) Modifiche esterne:** Si, se volte all'eliminazione di elementi edilizi incongrui come precisato al campo 7. **2) Cambio d'uso con opere edilizie: Si,** tra quelli ammessi. Tutti gli interventi che comportino modifiche di destinazione d'uso implicanti incremento del carico insediativo e/o aumento del numero delle unità immobiliari esistenti, sono soggetti alla verifica della dotazione di posti auto pertinenziali e pubblici. Non ammesso il cambio d'uso degli immobili posti al piano terra attualmente destinati ad attività commerciali, pubblici esercizi. **3) Demolizione e ricostruzione senza incremento volumetrico:** No, ad accezione degli interventi identificati al campo 7, punto r) e/o individuati all'interno del progetto norma. Per gli *edifici sottoposti alle disposizioni di tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio)* non è consentito alcun intervento che modifichi l'aspetto esterno del fabbricato e delle sue pertinenze, se non all'interno della disciplina definita dal "restauro" ai sensi del D.P.R. 380/2001. **- Con mantenimento della sagoma in presenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.:** No, ad accezione degli interventi identificati al campo 7, punto r) e/o e individuati all'interno del progetto norma. Per gli *edifici sottoposti alle disposizioni di tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42*

	(Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio) non è consentito alcun intervento che modifichi l'aspetto esterno del fabbricato e delle sue pertinenze, se non all'interno della disciplina definita dal "restauro" ai sensi del D.P.R. 380/2001. - **Con modifica della sagoma e del relativo sedime in assenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.:** No, ad accezione degli interventi identificati al campo 7, punto r) e/o individuati all'interno del progetto norma. Per gli *edifici sottoposti alle disposizioni di tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio)* non è consentito alcun intervento che modifichi l'aspetto esterno del fabbricato e delle sue pertinenze, se non all'interno della disciplina definita dal "restauro" ai sensi del D.P.R. 380/2001. **4) Ripristino di edifici o parti di essi crollati o demoliti di cui è accertata la preesistente consistenza volumetrica (con i relativi parametri dimensionali):** No, ad accezione degli interventi individuati all'interno del progetto norma. - **Con mantenimento della sagoma originaria in presenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.:** No - **Senza mantenimento della sagoma in assenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.:** No
	<u>NUOVA COSTRUZIONE</u> (art. 3, comma 1, lett. e), D.P.R. 380/2001 e s.m. ed art. 14 l.r. 16/2008 e s.m.) **1) Ampliamento volumetrico di edificio esistente (nota: la volumetria dell'edificio è determinata ai sensi del REC) senza demolizione max. NO (non superiore al 20% ex art. 14, comma 2bis, l.r. 16/2008 e s.m.) con indicazione della % di ampliamento in funzione della destinazione d'uso prevista di cui al campo 5*.** - **Ampliamento planimetrico:** No - **Ampliamento planimetrico e altimetrico:** No - **Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani:** No *No, ad accezione degli interventi identificati al campo 7, punto r) e/o individuati all'interno del progetto norma. **<u>Ampliamenti volumetrici di edifici esistenti (nota: la volumetria dell'edificio è determinata ai sensi del REC) stabiliti dal PUC in misura superiore al 20%</u> nel rispetto dei limiti di densità fondiaria massima stabiliti all'art. 10, comma 1, del Regolamento regionale 25 luglio 2017, n. 2, in funzione della tipologia dell'Ambito del PUC*:** - **Densità fondiaria massima:** / mq/mq **2) Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione <u>edifici residenziali</u> max.** No **%, di cui: - proprio** No **%; - da credito edilizio** No **%** - **Ampliamento planimetrico:** No - **Ampliamento planimetrico e altimetrico:** No - **Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani:** No **3) Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione <u>pertinenze di edifici residenziali</u> max.** No **%, di cui: - proprio** No **%; - da credito edilizio:** No **%** - **Ampliamento planimetrico:** No - **Ampliamento planimetrico e altimetrico:** No - **Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani:** No

	4) Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione <u>edifici non residenziali</u>: max. No **%, di cui: - proprio** No **%; - da credito edilizio:** No **%** - **Ampliamento planimetrico:** No - **Ampliamento planimetrico e altimetrico:** No - **Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani:** No **Gli incrementi volumetrici di edifici esistenti (nota: la volumetria dell'edificio è determinata ai sensi del REC) relativi agli interventi di ricostruzione di seguito indicati, sono stabiliti dal PUC nel rispetto dei limiti di densità fondiaria massima stabiliti all'art. 10, comma 1, del Regolamento regionale 25 luglio 2017, n. 2, in funzione della tipologia dell'Ambito del PUC:** - **Densità fondiaria massima:** / mq/mq **5) Ricostruzione per riqualificazione di <u>edifici residenziali suscettibili di demolizione</u>:** No - **Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con eguale volumetria (spostamento dell'edificio nel lotto):** No - **Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con incremento volumetrico max.** No **% di cui:** **- proprio** No **%; - da credito edilizio** No **%;** - **Ricostruzione dell'edificio esistente da demolire in altro lotto nello stesso Ambito:** **a) trasferimento di volumetria demolita nello stesso Ambito urbanistico con incremento max** No **% di cui:** **- proprio** No **%; - da credito edilizio** No **%;** **b) trasferimento di volumetria da altro Ambito urbanistico con incremento max** No **% di cui:** **- proprio** No **%; - da credito edilizio** No **%** **6) Ricostruzione per riqualificazione di <u>edifici non residenziali suscettibili di demolizione</u>:** No - **Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con eguale volumetria (spostamento dell'edificio nel lotto):** No - **Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con incremento volumetrico max.** No **% di cui:** **- proprio** No **%; -da credito edilizio** No **%;** - **Ricostruzione dell'edificio esistente da demolire in altro lotto nello stesso Ambito:** **a) trasferimento di volumetria demolita dallo stesso Ambito urbanistico con incremento max** No **% di cui:** **- proprio** No **%; - da credito edilizio** No **%;** **b) trasferimento di volumetria demolita da altro Ambito urbanistico con incremento max** No **% di cui:** **- proprio** No **%:; - da credito edilizio** No **%;** **7) Costruzione di nuovi edifici (indicare i parametri urbanistici in funzione della destinazione d'uso e della modalità di intervento p.c.c./p.c.):** - **Indice di edificabilità fondiario (da esprimere in termini di SU con l'utilizzo dell'I.U.I.)** No **mq/mq (n. 4 e 14 RET)** - **Indice di copertura IC max** No **% (n. 11 RET)** - **Indice di permeabilità territoriale/fondiario IP max** No **% (n. 10 RET)** - **Numero di piani max** No **(n. 25 RET)** - **Altezza dell'edificio max** No **m (n. 28 RET)**

	8) Ristrutturazione urbanistica (indicare i parametri urbanistici come per la voce 7 e le eventuali prescrizioni progettuali e prestazionali): No *No, ad accezione degli interventi identificati al campo 7, punto r) e/o individuati all'interno del progetto norma.
8 - Disciplina recupero sottotetti (art. 2 l.r. 24/2001 e s.m.)	**Individuazione delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali degli edifici e delle coperture ammesse:** Si, in ampliamento di unità abitative esistenti oppure per realizzare nuove unità abitative, se ciascuna nuova unità raggiunge almeno la SU di mq. 38. Non sono ammesse sopraelevazioni, né modifiche delle altezze di colmo e di gronda e delle geometrie originarie delle falde esistenti. E' vietata la realizzazione di abbaini e terrazzi a pozzo, le nuove aperture dovranno garantire solamente il rispetto del rapporto aeroilluminante ammesso. - **Edifici:** Le caratteristiche costruttive dovranno sempre rispettare, per forme finiture e materiali, quelle dell'edificio e delle preesistenze. - **Coperture:** Si rimanda alla disciplina del campo 7. **SALVAGUARDIA DEI CHIROTTERI** Negli interventi di recupero dei sottotetti di edifici che possono ospitare esemplari, singoli o in colonie, di chirotterofauna protetta (pipistrelli) ai sensi della L. n. 104 del 27 maggio 2005, preventivamente si dovrà provvedere alla verifica circa l'assenza di chirotteri; nel caso venisse accertata la presenza di un rifugio, un tecnico del settore dovrà attestare e garantire l'idonea conservazione del patrimonio faunistico presente secondo la "Guida alla conoscenza delle specie liguri della Rete Natura 2000", che prevede, in presenza di colonie riproduttive, l'esclusione dei mesi da maggio a settembre, per effettuare eventuali lavori di ristrutturazione. Dovranno in particolare essere previsti accorgimenti e cautele atti alla loro salvaguardia, con particolare riferimento alle indicazioni operative emesse al proposito dal Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare con il supporto tecnico dell'ISPRA, contenute nelle "Linee guida per la conservazione dei Chirotteri nelle costruzioni antropiche e la risoluzione degli aspetti conflittuali connessi".
	Dotazioni funzionali minime per la realizzazione di unità immobiliari superiori al doppio di quelle esistenti: 3 mq/abitante (1 ab.= 25 mq)
	Per Ambiti relativi a centri storici; individuazione delle porzioni ove è ammissibile il recupero dei sottotetti con modifiche dell'altezza di colmo e di gronda: No
	Altezza max. consentita per innalzamento del colmo e della gronda: No
	Percentuale di ampliamento volumetrico nel caso di modifica dell'altezza di colmo e della linea di gronda: No % (max. 20%).
	Tipologia costruttiva ammessa per le aperture a filo falda: Ammesse finestre a tetto tipo *velux* la cui ampiezza non dovrà risultare maggiore rispetto alle bucature presenti sul prospetto.
	Dimensione degli abbaini: No
	Tipologia costruttiva dei terrazzi: No
	Eventuali requisiti di prestazione energetica: Si rimanda al R.E.C.
	Per gli interventi di recupero di volumi o superfici diversi dai sottotetti, indicare se si tratta di: - **Intervento ammesso:** No - **Intervento non ammesso:** Si
9 - Disciplina della quantificazione della superficie accessoria (Art. 67, c.1, l.r.16/2008 e s.m.)	**Superficie accessoria realizzabile** 40 % **della SU (superficie utile) nel limite delle Prescrizioni generali dell'Ambito.**

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

Volume chiuso max. No **mc (non superiore al 20% del volume dell'edificio principale e comunque non eccedente 45 mc)**
Parametri edilizi:

- **Altezza max.** No **m;**
- **Superficie coperta max.** No **mq;**
- **Distanza max. dall'edificio principale** No **m;**
- **Caratteristiche costruttive:** No

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

Tipo di impianto	Dimensioni max. (mq o mc)	Indice di copertura max. (% superficie insediamento)	Altezza massima (oltre l'altezza degli edifici)	Caratteristiche costruttive per la mitigazione visiva (coloriture, rivestimenti, ecc.)
Centrale termica/ cogenerazione/elettrica	No	No	No	No
Impianto di depurazione	No	No	No	No
Camini e filtri	No	No	No	No
Tralicci e condutture aeree	No	No	No	No
Serbatoi e silos	No	No	No	No
Altri impianti	No	No	No	No

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

<u>Parcheggi privati pertinenziali</u> per interventi <u>sugli edifici esistenti</u> (art. 19, comma 6, l.r. 16/2008 e s.m.):

Per gli interventi che comportino:

1) **Aumento della superficie utile dell'edificio o delle singole unità immobiliari:** nel caso di aumento di superficie utile maggiore di 25 mq. comportante aumento del carico urbanistico si prescrive la realizzazione di parcheggi privati da quantificare con un minimo di mq. 12,5 e fino al parametro di 35 mq ogni 100 mq di SU. Laddove non sia oggettivamente possibile reperire la quantità di tali parcheggi nell'area oggetto di intervento ovvero in altre aree limitrofe è ammessa la corresponsione al Comune di una somma equivalente al valore medio di mercato di un parcheggio pertinenziale di una superficie pari a mq. 12,50 predeterminato dal comune per ogni zona del territorio comunale e da destinare alla realizzazione di opere di urbanizzazione.
2) **Mutamento di destinazione d'uso degli immobili:** nel caso che le unità immobiliari risultanti aventi destinazione residenziale o ad essa assimilabile raggiungano la superficie minima di 38mq di S.U. dovranno essere reperiti i posti auto pertinenziali nella misura di 35 mq ogni 100 mq di S.U. di ogni nuova unità immobiliare e comunque con l'obbligo di almeno un posto auto per ogni unità immobiliare. Laddove non sia oggettivamente possibile reperire le quantità di tali parcheggi nell'area oggetto di intervento ovvero in altre aree limitrofe è ammessa la corresponsione al Comune di una somma equivalente al valore medio di mercato di un parcheggio su superficie pari a 12,50 mq da destinare alla realizzazione di opere di urbanizzazione.
3) **Sostituzione edilizia dell'immobile originario:** nel caso di aumento di superficie utile maggiore di 25 mq. relativa agli edifici incongrui (identificati al campo 7, punto r) e/o individuati all'interno del progetto norma) comportante aumento del carico urbanistico si prescrive la realizzazione di parcheggi privati da quantificare con un minimo di mq. 12,5 e fino al parametro di 35 mq ogni 100 mq di SU. Laddove non sia oggettivamente possibile reperire la quantità di tali parcheggi nell'area oggetto di intervento ovvero in altre aree limitrofe è ammessa la corresponsione al Comune di una somma equivalente al valore medio di mercato di un parcheggio pertinenziale di una superficie pari a mq. 12,50 predeterminato dal comune per ogni zona del territorio comunale e da destinare alla realizzazione di opere di urbanizzazione.

	Caratteristiche costruttive: Non ammessi all'interno dell'ambito.
	<u>Parcheggi privati pertinenziali</u> negli interventi di nuova costruzione <u>residenziale</u>: **1) 35 mq ogni 100 mq di SU (superficie utile)** nel caso di aumento di superficie utile maggiore di 25 mq. relativa agli edifici incongrui (identificati al campo 7, punto r) e/o individuati all'interno del progetto norma) comportante aumento del carico urbanistico si prescrive la realizzazione di parcheggi privati da quantificare con un minimo di mq. 12,5 e fino al parametro di 35 mq ogni 100 mq di SU. Laddove non sia oggettivamente possibile reperire la quantità di tali parcheggi nell'area oggetto di intervento ovvero in altre aree limitrofe è ammessa la corresponsione al Comune di una somma equivalente al valore medio di mercato di un parcheggio pertinenziale di una superficie pari a mq. 12,50 predeterminato dal comune per ogni zona del territorio comunale e da destinare alla realizzazione di opere di urbanizzazione. **2) Caratteristiche costruttive:** No
	<u>Parcheggi privati non pertinenziali</u>: **1 Parametri dimensionali:** No **2 Caratteristiche costruttive:** No
13 - Incrementi volumetrico per risparmio energetico (art. 67, c.3, l.r. 16/2008 e s.m.)	**Individuazione dei casi in cui è riconosciuto bonus volumetrico per progetti di nuova costruzione e ristrutturazione edilizia integrale che assicurino copertura dei consumi di calore, elettricità e raffrescamento in misura superiore almeno del 30 per cento per cento rispetto ai valori minimi obbligatori di legge esclusi gli interventi in ambiti assimilabili alle zone di tipo A ex D.M. 2.4.1968, n. 1444** **1) Nuova costruzione: percentuale da conseguire pari a** No **%** **2) ristrutturazione edilizia integrale: percentuale da conseguire pari a** No **%**
14 - Distanze tra gli edifici (art. 18 l.r. 16/2008 e s.m. e art. 11 R.R. 2/2017)	**Indicare le distanze, da misurare come indicato al punto 30 del Regolamento Edilizio tipo regionale, per gli interventi ammessi nell' Ambito comportanti incremento volumetrico e nuova costruzione:** si applicano le disposizioni del Codice Civile, dell'art. 9 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444 e dell'art. 18 della L.R. 6 giugno 2008, n. 16 e s.m.i. *<u>Distanze dai confini</u>* Gli interventi di ricostruzione, ampliamento e nuova costruzione dovranno mantenere distanza minima di: - m. 1,5 dai confini di proprietà. **Mediante la redazione di uno schema di assetto, relativo a gruppi di edifici (<u>allegato alle presenti norme</u>), avente valore plani volumetrico vincolante, è ammesso stabilire distanze inferiori a 10 metri tra pareti frontistanti misurate in modo ortogonale:** Si rimanda alle schede di progetto norma allegate al presente ambito.
15 – Distanze delle costruzioni dalle strade (art. 12 R.R. 2/2017)	Gli interventi di ricostruzione, ampliamento e nuova costruzione devono rispettare la distanza dalle strade veicolari pubbliche pari a 5,00 m. e m 3,5 dalle strade interpoderali e pedonali oppure non inferiore a quella corrispondente all'allineamento del fronte degli edifici preesistenti lungo la strada, fatto salvo comunque il rispetto delle disposizioni del D.lgs. 30 aprile 1992, n. 285 (Codice della Strada), del relativo Regolamento di Attuazione di cui al D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495 e del D.M. 1 aprile 1968, n. 1404.
16 – Asservimenti pregressi (art. 71 l.r. 16/2008 e s.m.)	**(Indicare se si vuole applicare l'opzione indicata nel comma 2 dell'art. 71 della l.r. 16/2008 e s.m.):** No
17 – Regole per la qualità progettuale degli interventi.	**Indicare le norme di intervento relative alle tipologie edilizie e costruttive, ai materiali tipici da utilizzare per determinate tipologie di intervento, alla sistemazione degli spazi aperti, alla costruzione di strade e percorsi pedonali ed alle altre opere edilizie di specifico interesse locale:**

	Si rimanda alla disciplina del campo 7.
18 – Disciplina geologica e microzonazione sismica	Si rimanda alle Normativa Geologica Attuativa
19 – Misure di mitigazione ambientale indicate nel Rapporto ambientale, nell'eventuale Rapporto di Incidenza e derivanti dagli esiti delle pronunce ambientali.	Si rimanda al *Rapporto ambientale*, allo *Studio e verifica preliminare di incidenza* e alla tabella *Matrice norme mitigazioni.*
20 – Disciplina per il controllo dell'urbanizzazione in presenza di stabilimenti soggetti alle disposizioni del D.Lgs. 105/2015 (Rischio di incidente rilevante)	Dall'analisi della documentazione regionale analizzata non è stata evidenziata presenza di stabilimenti a rischio di incidenti.
21 – Modalità di attuazione degli interventi (artt. 48, 49 l.r. 36/1997 e s.m.)	**Tipo di Intervento:** **1) Titolo abilitativo diretto:** Si **2) Permesso di costruire convenzionato (vedi campo 22):** si, nell'ipotesi di aumento del carico insediativo e di quanto previsto al campo 8. Nel titolo diretto convenzionato il richiedente si impegna a monetizzare ovvero a realizzare su aree da lui reperite e successivamente cedute al comune le opere di urbanizzazione primaria ed i servizi nella misura prevista dalla convenzione stessa.
22 - Dotazioni territoriali obbligatorie per interventi soggetti ad obbligo di convenzione urbanistica/atto unilaterale d'obbligo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione (R.R. 25 luglio 2017 n. 2, art. 5)	La quantificazione delle dotazioni territoriali obbligatorie sarà riferita all'aumento del carico urbanistico. Standard aree e attrezzature di interesse comune 4,5 mq/UCU Standard aree con funzione ludico sportiva 4,5 mq/abitante (1 ab.= 25 mq) Standard parcheggio pari 3 mq/abitante (1 ab.= 25 mq)
23 – Interventi infrastrutturali e per dotazioni territoriali obbligatorie od aggiuntive in corso di realizzazione che interessano l'Ambito che il PUC conferma (numerazione ed identificazione dei tracciati/perimetri di intervento)	Al momento della redazione del P.U.C. Semplificato non risultano in essere interventi infrastrutturali e per dotazioni territoriali obbligatori o aggiuntive.
24– Quota di fabbisogno abitativo di residenza primaria da soddisfare nell'Ambito e la quota di superficie eventualmente da riservare alla realizzazione di ERS	Non previsto.
25 – Elementi di flessibilità della disciplina urbanistico-edilizia	**Individuazione limiti di flessibilità per attuazione della disciplina dell'Ambito non incidenti sul carico insediativo e sul fabbisogno di dotazioni territoriali consistenti in indicazioni alternative relative a:**

dell'Ambito (art. 28, comma 4, l.r. 36/1997 e s.m.)	**1) perimetro dell'Ambito:** In sede di elaborazione dei progetti edilizi , qualora le linee grafiche, che sugli elaborati di P.U.C. delimitano e suddividono le aree, non coincidano con gli elementi di suddivisione reali rilevabili sul terreno o su mappa in scala maggiore (confini catastali di proprietà, fossati, limiti di fasce o di zone di rispetto obbligatorie), le linee grafiche di delimitazione o di suddivisione di cui sopra possono essere portate a coincidere con gli elementi di suddivisione reale rilevabili sul terreno o su mappe in scala maggiore. **2) disciplina urbanistico-edilizia degli interventi ammessi:** No **3) caratteristiche tipologico, formali e costruttive:** No **4) disciplina geologica (richiamo delle indicazioni di flessibilità contenute nella normativa geologica del PUC):** No **5) fabbisogno abitativo residenza primaria ed eventuali quote di superficie da riservare a ERS o a edilizia convenzionata:** No **6) localizzazione e tipologia di servizi e infrastrutture:** No **7) aree e casi soggetti a titolo edilizio convenzionato:** No
26 – Assorbimento di SUA/PUO vigenti ed in corso di attuazione ricadenti nell'Ambito (numerazione ed identificazione del relativo perimetro)	Non presenti.

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

Sigla Ambito:

CE-TSU-8

AMBITO DI CONSERVAZIONE TESSUTI STORICI URBANI

Localizzazione territoriale dell'Ambito: Il nucleo antico è un insediamento di mezzacosta sorto a circa 200 m. s.l.m. sul lieve declivio delle colline di S. Bernardo e di S. Giuseppe. Il nucleo edilizio è composto da una borgata distrutta dal terremoto del 1887; tuttavia risulta essere ancora riconoscibile l'impianto urbano e -limitatamente ad alcuni manufatti – la consistenza volumetrica degli elementi a schiera. L'ambito confina a nord, a sud, a ovest con RQ-TPA-2 e a est con il servizio pubblico cp1.

Descrizione sintetica: Agli inizi dell'anno Mille, terminato il periodo delle invasioni saracene, gli abitanti delle vicine alture, rassicurati dalla presenza dei Benedettini sulla collina di S. Stevi, si avvicinarono alla costa dando origine a quelle prime forme associative che rappresentarono un elemento unificante per la realizzazione dei nuclei abitativi, che successivamente costituiranno le borgate.
I nuclei antichi del Comune di Pompeiana risultano ancora oggi ben identificabile per la loro struttura urbana, ma anche per la tipologia edilizia dei manufatti e per le tecniche costruttive impiegate. Da una lettura sia dell'impianto urbano, sia degli alzati delle architetture che costituisco il centro antico della città, si può notare come il tessuto delle Borgate sia costituito da edifici a schiera; tuttavia, questa tipologia edilizia è frutto di un processo evolutivo della matrice monocellulare. Questo porta ad una successiva evoluzione tipologica che vede la formazione di elementi a schiera a seguito dell'unione di unità abitative poste sullo stesso piano. Inoltre, la successiva sopraelevazione delle costruzioni favorisce la separazione tra la zona commerciale e quella residenziale all'interno della stessa proprietà. Pertanto, l'evoluzione del tipo edilizio fa sì che la costruzione diventi un edificio consortile, dove negli ambienti pubblici o semipubblici vengono svolte le attività commerciali. L'evoluzione di questo tipo edilizio avviene sia dal punto di vista formale, sia da quello distributivo, dove le funzioni abitative sono tenute in netta separazione da quelle commerciali. Questo porta ad una unità edilizia nella quale le abitazioni vengono disposte in modo verticale e sovrastante, ottenendo così una casa plurifamiliare, spesso con piani differenziati attestati sul basamento. La borgata è stata distrutta dal sisma del 1887 e mai ricostruita.

Superficie territoriale dei sub-ambiti: 7.047 mq

Stima della densità territoriale esistente al momento dell'adozione del PUC: No mq SU/mq St

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

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

Zona tipo A

2 - Vincoli e servitù operanti sull'Ambito*:

- ☒ Vincoli paesaggistici/monumentali/archeologico**;
- ☐ Vincolo idrogeologico;
- ☐ Vincolo per aree percorse da fuoco;
- ☐ Vincolo cimiteriale;
- ☐ Vincoli imposti dai Piani di Bacino per aree esondabili (T<=50 e T=200) e con dissesto di versante (Pg3 e Pg4) o, per i bacini padani, di analoga tipologia normativa;
- ☐ SIC/ZPS;
- ☐ Fasce di rispetto degli elettrodotti ai sensi del DPCM 6 luglio 2003;
- ☐ Zone di tutela assoluta per la protezione degli acquiferi, ai sensi dell'art. 21 del Piano di Tutela delle Acque (PTA), approvato con DCR n. 32 del 28 marzo 2016.

Per la puntuale individuazione dei vincoli presenti sul territorio si rimanda ai piani urbanistici di riferimento, ai decreti di vincolo e alle disposizioni di legge.

** Bellezze di insieme interessano l'ambito CE-TSU.

3

Ambito territoriale P.T.C.P. N: 59

Indirizzo generale per l'Assetto Insediativo: Consolidamento (prevalente); Mantenimento

(Mantenimento; Consolidamento; Modificabilità)

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

NI-CO (prevalente); IS MA

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

CE-TSU: Rg1; Pg1

5 - Disciplina delle destinazioni d'uso (Art. 13 l.r. 16/2008 e s.m.)	**Categorie funzionali art.13, comma 1 l.r. 16/2008 e s.m. (richiamo normativo)**	**Funzioni principali previste**	**Funzioni complementari previste (max.% 20 rispetto alle funzioni principali dell'intervento)**	**Eventuali limitazioni di cui all'art. 13, comma 2, l.r. 16/2008 e s.m.**	
				Per utilizzi all'interno della stessa categoria comma 1	**Per assicurare la compatibilità degli interventi con la normativa di tutela dell'ambiente**
	a)residenza	residenza			
	b)turistico-ricettiva	turistico-ricettiva			
	c)produttiva e direzionale				
	d)commerciale	commerciale < 150 mq		esercizi di vicinato	
	e)rurale				
	f)autorimesse/rimessaggi		autorimesse e rimessaggi		
	g)servizi		servizi		
	Disciplina transitoria delle destinazioni d'uso esistenti in contrasto con quelle ammesse dal PUC: Destinazioni d'uso diverse in atto alla data di adozione del PUC sono tollerate fino ad esaurimento.				

6 – Disciplina degli edifici di pregio da conservare (Localizzazione sulla Tav. 4 di Struttura del PUC ovvero mediante descrizione del profilo caratterizzante)	**Disciplina degli edifici <u>urbani</u> di pregio:** Non presenti **Modalità di intervento:** Non presenti **Elementi descrittivi del profilo caratterizzante:** Non presenti	**Disciplina degli edifici <u>rurali</u> di pregio se presenti nell'Ambito:** Non presenti **Modalità di intervento:** Non presenti **Elementi descrittivi del profilo caratterizzante:** Non presenti
7 - Disciplina degli interventi edilizi sugli edifici e sulle aree edificabili (Art. 3 D.P.R. 380/2001 e s.m. e l.r. 16/2008 e s.m.)	**Prescrizioni generali:** In linea generale ogni intervento non dovrà comportare innovazioni ed alterazioni che ne pregiudichino il valore storico-artistico, tipologico o documentario della Borgata.	

Gli interventi edilizi non devono in alcun modo comportare l'alterazione sia dell'altezza degli edifici, sia dell'ingombro della superficie coperta; ciò premesso è ammessa la ricostruzione dei manufatti distrutti dal sisma del 1887. La ricostruzione potrà avvenire solo in quei casi in cui può essere testimoniato sia lo sviluppo planimetrico, sia altimetrico della costruzione; inoltre, i progetti architettonici dovranno essere redatti nel rispetto delle tipologie edilizie esistenti prima dell'evento sismico. Pertanto, la ricostruzione dovrà avvenire mantenendo il sedime edilizio dei ruderi al fine di rispettare la maglia urbana non alterando in alcun modo il rapporto tra spazi pubblici e architetture, ma anche rispettando il rapporto tra le singole unità edilizie a schiera. Gli elementi edilizi ancora in essere dovranno essere recuperati nei modi e con le tecniche tipiche della disciplina definita dal "restauro" ai sensi del D.P.R. 380/2001.
Per la ricostruzione delle porzioni del manufatto non più in essere si potrà procedere in alternativa nei modi seguenti:

- Attraverso una ricostruzione fedele (dov'era e com'era) delle unità edilizie;
- Esplicitando le aggiunte e le integrazioni. In questo caso il progetto deve valutare attentamente che le soluzioni impiegate non compromettano le preesistenze che sono sempre da conservarsi. Inoltre, dovrà essere valutato il corretto inserimento nel contesto paesaggistico.

Qualora siano stati realizzati elementi edilizi incongrui, così come definito nell'art. 18 delle presenti Norme, si può procedere alla demolizione totale o parziale degli elementi edilizi estranei al contesto urbano.
Sono da ritenersi esclusi:

- La totale sostituzione dell'organismo edilizio preesistente;
- Il mancato rispetto della maglia edilizia esistente;
- Gli interventi che possono compromettere le caratteristiche tipologiche architettoniche e dimensionali dell'esterno dell'edificio nonché di elementi di valore storico - architettonico eventualmente presenti nell'organismo edilizio;
- L'apertura di nuove finestre nelle porzioni ancora in essere dei ruderi ad eccezione di quelle tamponate e comunque solo nel caso sia dimostrabile l'effettiva riqualificazione della composizione del fronte che dovrà essere comunque giustificata da un'analisi storica/evolutiva del manufatto;
- La modifica delle dimensioni delle bucature nelle porzioni ancora in essere dei ruderi che potrà essere apportata solo qualora venga dimostrata l'effettiva riqualificazione del fronte e fermo restando che dovrà essere comunque giustificata da un'analisi storica/evolutiva del manufatto;
- Gli interventi di modificazione e alterazione dei fili di gronda e di colmo, nonché della forma e della tipologia dei manti di copertura;
- La realizzazione di abbaini. Qualora sia effettivamente necessario, può essere autorizzata la realizzazione di lucernari in falda che non alterino le linee di copertura;
- La demolizione di strutture voltate;
- I frazionamenti che comportino unità abitative con superficie minore di 38 mq;
- Il mutamento delle destinazioni d'uso incompatibile con quelle indicate al campo 5 della presente scheda.

b) Gli interventi ammissibili sulle **coperture** devono essere effettuati nel rispetto dei caratteri architettonici, tipologici e decorativi degli edifici, assumendo le seguenti prescrizioni di carattere generale:

- nel caso di rifacimento del tetto è obbligatorio il ripristino dei materiali, delle dimensioni e della forma esistenti, almeno per le porzioni di copertura visibili. Sui manti di copertura è prescritto l'uso di tegole marsigliesi. Dove la copertura originaria è costituita da pietra a spacco è d'obbligo effettuare integrazioni con lo stesso materiale. In caso di rinnovo totale, ove non sia possibile riutilizzare preferibilmente la pietra, si dovranno usare le tegole marsigliesi;
- non potranno essere impiegate opere di copertura precarie come, a mero titolo esemplificativo, tettoie, coperture sovraporta, piccole falde, eccetera realizzate in materiale non idonei tipo ondulux, lamiere, fibrocemento, eccetera;
- le coperture realizzate con materiali del tutto o in parte diversi da quelli descritti (a mero titolo esemplificavo: lamiera, cemento amianto, fibrocemento,

eccetera), nell'atto del rinnovo del manto di copertura, dovranno essere sostituiti con i materiali sopradescritti;

- gli sporti della copertura dovranno essere realizzati in lastre in ardesia e/o sgusci intonacati. E' espressamente escluso l'impiego di mensole in ferro, in travetti di calcestruzzo armato di qualsiasi tipo e di perlinati lignei.

Solamente, nel caso in cui *i)* il progetto preveda di esplicitare le porzioni della costruzione oggetto di ricostruzione; *ii)* non siano presenti elementi murari che dimostrino la pendenza e/o l'orientamento delle falde; iii) la copertura sia collassata così come gli elementi murari dell'ultimo piano, potrà essere realizzata una copertura piana. In tal caso: - il muretto parapetto dovrà essere realizzato in continuità con il filo facciata; - non potranno essere impiegate ringhiere e/o balaustre; - la pavimentazione dovrà essere realizzata in pietra locale.

c) Interventi sui fronti: intonaci, elementi lapidei, tinteggiature, decorazioni pittoriche ed apparati decorativi.

Prescrizioni di carattere generale da attuarsi anche sugli elementi murari ancora in essere (anche nel caso dei ruderi).

Sono da considerare elementi caratterizzanti da valorizzare e salvaguardare le superfici architettoniche intonacate e in pietra degli edifici, i materiali costitutivi delle malte e le strutture lapidee rappresentate dalle cornici e riquadri, dai cantonali, dagli stipiti, dai basamenti, dalle trabeazioni, dai gradini, dei davanzali, eccetera. Inoltre, da un punto di vista cromatico sono elementi caratterizzanti anche: i monocromi neutri, con i quali s'intendono i non-colori rilevati sugli intonaci nudi o scoloriti, sulle zoccolature o sulle cornici marcapiano o perimetrali agli infissi dei vari edifici; i colori associati ai manufatti lapidei presenti nell'edilizia storica.

Per il recupero sia dell'edilizia storica avente carattere di pregio dal punto di vista architettonico e/o artistico, sia di quella minore presente all'interno dell'ambito, si stabiliscono i seguenti principi uniformatori:

- Conservazione degli intonaci tradizionali mediante azioni di mantenimento-cura e adeguata manutenzione, nonché interventi di risanamento e consolidamento dei materiali recuperabili ancora in opera;
- Conservazione dei materiali lapidei a faccia vista con interventi di pulitura, consolidamento e protezione;
- Salvaguardia dei materiali lapidei facenti parte del costruito esistente (edilizia storica, muri a secco, terrazzamenti, lastricature pavimentali e di copertura, ecc.);
- Recupero dei valori materici e cromatici attraverso la graduale riduzione dei fenomeni di degrado fisico e di tipo ambientale o antropico derivanti dalla progressiva perdita delle tecnologie costruttive tradizionali, dalla non corretta applicazione delle modalità esecutive nel campo del restauro e / o del rifacimento decorativo.

I criteri per la scelta dei materiali di restauro, di ripristino e di rifacimento, sono:

a) Intonaci:

- rispetto della stratigrafia accertata nelle fasi di progetto esecutivo;
- mantenimento della traspirabilità dei supporti murari;
- compatibilità chimico - fisica con il supporto murario e con i trattamenti di finitura e/o pitturazione;
- rispetto delle finiture tradizionali.

b) Coloriture e tinteggiature:

- mantenimento dei sistemi pittorici di tipo minerale (tinte a base calce e pitture ai silicati di potassio) o ad elevata traspirabilità al vapore (pitture silossaniche);
- compatibilità chimico - fisica con il supporto murario e gli intonaci presenti in stratigrafia;
- variazioni significative dei parametri colorimetrici (tinta, saturazione, chiarezza), in funzione della tecnica di applicazione e della qualità tecnologica dei

prodotti impiegati.

Quando la facciata è stata interessata da modifiche ed alterazioni incongrue sono sempre ammessi gli interventi finalizzati a ripristinarne la veste architettonica originaria o quella storicizzata.
Non sono consentiti gli interventi atti alla trasformazione del prospetto da intonacato a pietra a vista.

c.1) Intonaci.

Ogni intervento sulle facciate dovrà privilegiare la conservazione, nel carattere e finitura originari, dei tradizionali intonaci a base di malta di calce. In nessun caso sarà consentito rimuovere gli intonaci per evidenziare o mettere in vista paramenti murari o elementi strutturali (archi, piattabande, travi in legno o simili) che non fossero originariamente a vista.
Le integrazioni che si rendessero necessarie a causa di localizzati stati di degrado dovranno essere eseguite con materiali e tecniche analoghe a quelle dell'intonaco originario da conservare.
Gli intonaci di valore storico, tipologico o documentario che manifestassero fenomeni di distacco dal supporto murario dovranno essere consolidati e mantenuti, ammettendosi il loro integrale rifacimento solo quando non sia possibile alcuna ragionevole forma di restauro.
Nel corso di qualsiasi intervento di ripristino o rifacimento degli intonaci si dovrà avere cura di conservare ed evidenziare vecchi numeri civici, targhe stradali, lapidi commemorative ed indicative, ferri battuti e qualsiasi altro simile elemento che, concepito per essere visibile al di sopra dell'intonaco, costituisca documento dell'evoluzione storica dell'edificio.
Negli edifici dell'ambito, dove sarà necessario per gravi degradi e dissesti, il rifacimento dell'intonaco sarà realizzato con malta di calce, sabbia di fiume della stessa granulometria di quella rintracciabile negli intonaci storici.
E' categoricamente vietato l'uso di malta cementizia su murature in pietra o miste, detto materiale è ammesso solo per riprendere o integrare parti già esistenti.
E' sempre vietata la realizzazione di intonaci plastici di qualsiasi genere.
Gli interventi di manutenzione e ripristino degli intonaci di facciata dovranno essere estesi a tutte le parti visibili dalla pubblica via, comprese le canne fumarie, i comignoli, le porzioni emergenti dalla copertura ed in genere tutte le parti visibili che siano state concepite per essere intonacate. Detti interventi dovranno essere sempre completati dalla tinteggiatura degli intonaci.

c.2) Elementi lapidei.

Gli edifici con struttura in pietra faccia a vista devono essere mantenuti e conservati nel carattere e nella finitura originari.
E' consentito il rifacimento delle stuccature del paramento murario faccia a vista ogni qualvolta il loro stato di conservazione sia tale da favorire la penetrazione di acqua nella muratura e quindi da pregiudicare la buona conservazione del paramento medesimo. La nuova stuccatura dovrà essere della stessa composizione, colore e granulometria di quella originaria e non dovrà introdurre alcuna alterazione cromatica.
Reintegrazioni di paramenti murari faccia a vista sono ammesse nei soli casi di lacune che evidenzino sicuro carattere degradante, di localizzati stati di degrado talmente accentuati da non consentire alcuna diversa forma di consolidamento e recupero dell'integrità del paramento, o quando esistano delle parti realizzate in muratura di mattone o altro. In tali casi la reintegrazione dovrà avvenire col metodo cosiddetto "a cuci e scuci", rimuovendo i materiali incongrui o deteriorati e sostituendoli con nuovi conci dello stesso materiale, pezzatura, lavorazione e colore di quelli originari. Analoga a quelle originali dovranno essere anche la stuccatura e la finitura superficiale della parte sostituita.

c.3) Tinteggiature.

In mancanza di Progetto Colore esteso all'ambito CE-TSU che disciplina precisamente le modalità di intervento sui prospetti, gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria che intervengono sui colori delle facciate dovranno attenersi al criterio di migliore inserimento nel contesto storico in cui si opera.

Le tinteggiature vanno scelte tra i colori usati storicamente nell'edificio, documentati dalle tracce dei colori precedenti rinvenibili in situ o, mancando riferimenti diretti, ipotizzabili riferendosi ai pigmenti usati anticamente nell'ambito. I colori proponibili andranno scelti tra quelli che s'intonano meglio con gli edifici circostanti.

Si considerano rispondenti le tecniche di tinteggiatura a calce. E' consentito l'uso di coloriture minerali a base di silicato di potassio stabilizzato nel rispetto delle norme DIN 18363 e pigmenti solidi alla luce e agli alcali (da applicare su fondo isolante e consolidante a base di silicato di potassio stabilizzato).

Sono invece categoricamente escluse le tinteggiature al quarzo, le pitture lavabili (ancorché traspiranti) e gli acrilici in genere nonché i materiali di consistenza plastica da stendere sopra l'intonaco (intonaci plastici, graffiati e simili). Le tinteggiature incongrue devono, di norma, essere rimosse e sostituite con tinteggiature di tipo tradizionale.

In linea generale il materiale e la tecnica da impiegare, ovviamente tra quelle ammesse, dovranno essere analoghi a quelli originari o storicizzati. Altrettanto dicasi per i colori ed i toni della tinteggiatura.

Gli interventi di tinteggiatura assicurano la conservazione ed il recupero di eventuali decorazioni pittoriche originarie o storicizzate.

c.4) Decorazioni pittoriche ed apparati decorativi.

Gli interventi di tinteggiatura assicurano la conservazione ed il recupero di eventuali decorazioni pittoriche originarie o storicizzate (fasce marcapiano, incorniciature di finestre, infissi, ecc.).

d) Finestre.

Il materiale da preferirsi per la realizzazione degli infissi è il legno, con verniciatura a corpo nei colori tradizionali per quanto attiene le persiane (il colore dovrà essere uniforme su tutto il prospetto): la ferramenta deve essere realizzata nello stesso colore o nero opaco. Potrà essere ammesso il ricorso ad infissi in alluminio elettrocolorato, non lucido con esclusione di tutte le forme di anodizzazione, e in pvc (da impiegarsi eventualmente solo per i telai delle vetrazioni) con finitura goffrata non lucida. Sono escluse chiusure esterne a sportello. Previo particolare esame degli elementi costruttivi e dell'inserimento ambientale-architettonico, possono essere consentiti infissi non in legno (che dovrà sempre essere il materiale da preferirsi) purchè si adoperino i materiali sopraindicati, se di colore tale da inserirsi in maniera equilibrata nell'insieme architettonico dell'edificio.

Per tutti i tipi di serramenti la finitura superficiale dovrà essere di tipo opaco, escludendosi qualsiasi tipo di finitura lucida. Per le chiusure esterne non sono ammessi antoni pieni, serrande, avvolgibili, veneziane, ma anche infissi in alluminio anodizzato e/o elettrocolorato.

Le persiane devono essere alla genovese. Soltanto qualora si scegliesse di ricostruire le parti crollate le parti del fabbricato utilizzando un linguaggio compositivo contemporaneo finalizzato a denunciare le aggiunte/integrazioni si potranno non mettere le persiane, ma si potranno impiegare sistemi di oscuramento interni all'alloggio (scuri, tende, ecc). In tutti i casi non è mai ammesso l'uso di avvolgibili.

Le finestre avere ante ripartite con riquadri, oppure costituite da semplici finestre; in entrambi i casi dovranno essere verniciate di colore bianco. E' consentito l'uso di doppie finestre che, comunque, è da escludersi nel caso di apposizione a filo esterno della facciata. Sono comunque esclusi vetri specchiati e le suddivisioni delle vetrate del tipo "all'inglese". E' vietata l'apposizione di insegne pubblicitarie nei vani delle finestre. Elementi integrativi dell'infisso sono gli scuri all'interno e le persiane all'esterno. Gli scuri dovranno essere dipinti con le medesime tonalità dell'infisso. Non è ammessa

l'applicazione di tapparelle avvolgibili; nel caso di edifici dove esse già esistono, ne sarà curata la rimozione qualora essi siano sottoposti ad interventi edilizi significativi.

e) Porte e portoni

Costituendo elemento essenziale dell'immagine degli edifici, gli interventi su porte e portoni presuppongono uno specifico esame. Per le parti in muratura in tutte le aree del centro storico è vietato l'ampliamento o l'apertura di nuove porte. Ciò, in particolare, ogni qualvolta le porte esistenti siano corredate da specifici elementi architettonici come spallette, archi, travi, eccetera. Possono essere consentiti ripristini di porte chiuse in passato e, solo su edifici che hanno subito manomissioni e/o modifiche sostanziali ne è consentita l'apertura di nuove, salvaguardando comunque l'equilibrio delle proporzioni della facciata. Per gli infissi: l'obbiettivo è la massima salvaguardia ed il ripristino di porte e portoni in legno. E' pertanto richiesta preventivamente la documentazione dello stato esistente, e in caso di infissi di legno conservati, ne è consentita la sola manutenzione; mentre, nel caso di infissi in legno con caratteristiche particolari, se non recuperabile l'esistente, dovrà essere prevista la sostituzione con copia analoga.

Eccezionalmente in casi di documentate impossibilità a ripristinare gli infissi in legno che siano già stati rimossi in passato, può essere autorizzata con apposito provvedimento motivato l'installazione di infissi esterni in ferro o alluminio, purché di colore scuro, per il sostegno di vetrate di chiusura. Di norma le chiusure, in questo caso, sono realizzate con soli vetri di sicurezza e antisfondamento.

Per i locali al piano terra ad uso commerciale è ammesso l'impiego di cancelli in ferro a maglie aperte, purché collocati al filo interno dello stipite.

f) Elementi di facciata

f.1) Cornicioni e sporti della copertura.

L'obbiettivo del restauro, nelle unità edilizie dove sono presenti cornicioni e aggetti della copertura da considerarsi originali alla costruzione, sarà quello di preservare tali elementi poichè facenti parte dell'apparato decorativo dell'unità edilizia. Nei tetti a falda lo sporto di gronda dovrà essere sempre in lastre di pietra secondo la tradizione locale. Pertanto, lo sporto della linea di gronda è realizzato in lastre di ardesia sporgenti dal filo facciata. Nei casi in cui è presente una sguscia di intonaco gli interventi auspicabili saranno rivolti al recupero delle cornici e degli sporti alla linea di gronda con i materiali e le tecniche descritte al punto c).

L'obbiettivo primo delle lavorazioni deve essere la conservazione e la non alterazione delle tecniche costruttive impiegate attraverso l'inserimento e l'uso di materiali ed elementi impropri.

f.2) Canali di gronda e pluviali

I canali di gronda ed i discendenti pluviali dovranno essere realizzati in rame. I canali di gronda ed i discendenti pluviali dovranno sempre avere sezioni rispettivamente semicircolare e circolare, escludendosi l'impiego di sezioni quadrate o rettangolari.

Il posizionamento e l'andamento dei discendenti pluviali deve essere rispettoso dei caratteri architettonici e compositivi della facciata e coerente con i medesimi.

In linea generale, i discendenti pluviali dovranno essere posizionati secondo una linea verticale alle estremità della facciata, se possibile favorendone l'uso da parte di due edifici contigui.

In presenza di cornici orizzontali ed in genere di elementi architettonici a rilievo, il pluviale ne rispetterà l'integrità, sagomandosi in andamento curvilineo intorno alla sezione dell'elemento a rilievo (rispettando in ogni caso l'allineamento verticale).

La parte terminale dei discendenti pluviali collocati su pareti prospettanti sulla pubblica via, potrà essere posizionata sotto traccia e raccordata alla fognatura comunale.

f.3) Canne fumarie

Le canne fumarie devono essere realizzate internamente all'edificio.

f.4) Impianti di condizionamento

Sulle facciate degli edifici prospettanti su strade e piazze pubbliche è vietata l'installazione di qualsiasi tipo di macchinario a servizio di impianti.
Gli elementi esterni di ricambio aria devono essere posizionati, laddove esiste la possibilità, su cavedi interni o, se non fosse possibile, dovranno essere installati adottando ogni misura opportuna per il conseguimento del minore impatto visivo dell'elemento nel contesto di facciata, anche se secondaria. Qualora ciò non sia possibile dovranno essere impiegate opportune soluzioni progettuali al fine di limitare al massimo l'impatto visivo. Si prescrive l'installazione in nicchia muraria chiusa con sportello verniciato e, se necessarie, con eventuali porzioni grigliate ugualmente verniciate nel colore di facciata.

f.5) Ringhiere

Le ringhiere devono essere posizionate laddove sussista pericolo di caduta da uno spazio praticabile, indipendentemente dalla funzione di quest'ultimo. Le ringhiere devono avere altezza non inferiore a 1,00 m e non superiore a 1,10 m; non devono essere scalabili, né presentare aperture o interspazi di larghezza libera superiore a 0,10 m. Gli elementi saranno in barre piene tonde o in piatti di larghezza massima mm 30. La finitura sarà verniciata con vernice ferromicacea scura in colore grigio, nero o bruno, in accordo con le caratteristiche cromatiche del contesto di riferimento.

f.6) Zoccolatura

Non è consentita l'applicazione di zoccolatura basamentale sui prospetti di edifici con paramento murario in pietra faccia a vista.
La fascia basamentale dell'edificio può essere priva di trattamento evidenziato. In alternativa, per un'altezza non superiore a 100 cm circa, può eventualmente essere evidenziata con intonaco strollato alla genovese o con semplice tinteggiatura, oppure essere rivestita con zoccolatura in lastre di pietra arenaria o ardesia.

f.7) Insegne pubblicitarie

Su tutti gli edifici l'installazione di insegne pubblicitarie è consentita esclusivamente all'interno dei vani porta, nella parte in alto degli stessi, in posizione arretrata di almeno 5 cm rispetto al filo esterno del muro. Si raccomandano insegne pubbliche realizzate direttamente sui vetri; sono altresì consigliate insegne che non chiudano l'intero spazio disponibile, ma conservino, ameno in altezza, uno stacco con il limite inferiore dell'architrave o dell'arco soprastante. Di norma le insegne dovranno essere costitute da fasce leggere o singole lettere e simboli grafici. In presenza di inferiate in ferro battuto, queste saranno conservate in vista. Sono escluse le spallette laterali del vano porta, nonché all'interno dei vani finestra, ancorchè situate al piano strada. Sono vietate le insegne addossate al muro, nonché quelle affisse "a bandiera". Nelle insegne deve essere apposto solo il nome dell'esercizio ed eventuali simboli grafici. L'apposizione dei corpi illuminanti diversi da quelli della pubblica illuminazione è di norma esclusa in tutte le vie del centro storico. Si raccomanda che i progetti per la sostituzione ed installazione di insegne nonché quelli per la sistemazione di ingressi e vetrine di negozi del centro storico siano accompagnati dalla presentazione di disegni di insieme a colori. Diversa normativa è da applicare ai cartelli indicatori stradali inerenti le attività in albergo e l'ospitalità tristica in generale, ed identica procedura sarà seguita per le zone pedonali, con cartelli indicatori limitatamente a ristoranti e alberghi. Tutte le autorizzazioni ad apporre insegne e cartelli indicatori sono consentite solo a seguito della presentazione della ricevuta dell'avvenuto pagamento della tassa di pubblicità.

f.8) Tende solati

L'autorizzazione all'applicazione di tende solari a piano strada è concessa previo parere positivo degli uffici competenti, ai fini di accertare la compatibilità con le esigenze del traffico. Tale autorizzazione è concessa con la sola indicazione dell'esercizio ed i colori saranno preferibilmente uniformi e rapportati al cromatismo dell'edificio. I sostegni, in ogni caso, saranno del tipo a braccio estensibile, che non implichino appoggi a terra. L'area coperta dalla tenda solare nella sua massima estensione sarà considerata suolo pubblico occupato ogni qual volta venga interessata una via o una piazza comunale. E' consequenziale la necessità della relativa autorizzazione da parte dell'Ufficio di Pulizia Urbana ed il pagamento della tassa connessa. Per l'istallazione di tende solari ai piani superiori, in appartamenti privati, vale la norma che essa è consentita ogni qual volta si intendano coprire superfici a balcone o a terrazzo, previo esame delle soluzioni di insieme quando si tratti di edifici di particolare pregio architettonico. Altre strutture metalliche leggere, come sostegni per piante rampicanti e stenditoi, sono applicabili quando risultino collocati all'interno di balconi e terrazze. Sono invece esclusi in forma aggettante, quando si trovino al di sopra di strade e piazze pubbliche.

f.9) Targhe

L'apposizione di targhe è consentita solo per l'indicazione del nome, della ragione sociale e dell'attività di studi, ditte, professionisti o enti che abbiano sede nell'edificio interessato. I materiali consentiti sono la pietra non lucida, il travertino, i metalli bruniti: sono invece esclusi i vetri, i materiali plastici, i metalli lucidi. La dimensione massima di ogni targa è di 25 x 40 c. Di norma la targa è posta sul lato di destra, entrando, dalla porta o dal portone di ingresso. Quando su un lato vengono collocate più targhe, è preferibile che siano dello stesso materiale. In ogni caso su ogni lato non può essere occupata una superficie superiore a 75 X 40 cm. Fino a tale dimensione possono essere realizzate anche targhe in numero tale da indicare la presenza di più di tre attività. L'autorizzazione all'apposizione di targhe è subordinata alla dimostrazione della corrispondenza dell'attività indicata con la destinazione d'uso dei locali relativi.

f.10) Campanelli, citofoni e videocitofoni

L'apposizione di campanelli, citofoni e videocitofoni deve avvenire, in genere, negli sguanci a lato del portone di ingresso. Ove ciò non fosse possibile, essi potranno essere collocati in facciata, immediatamente a lato del portone d'ingresso, in posizione tale da non alterare e coprire elementi architettonici o decorativi (ad esempio cornici dipinte e/o in pietra). Non è mai ammessa la collocazione di campanelli, citofoni e videocitofoni su stipiti in materiale lapideo o comunque su elementi architettonici di rilievo.
La pulsantiera deve essere unica per tutte le unità immobiliari e non deve essere posta in rilievo rispetto al filo facciata.
Le apparecchiature in questione dovranno essere realizzate in ottone o bronzo.

f.11) Pergolati

Tutti i pergolati ricadenti all'interno dell'ambito CE-TSU, sia che essi siano posti in adiacenza del filo facciata, sia separati dalla costruzione dovranno essere costituiti da montanti verticali e correnti orizzontali, quest'ultimi con passo non inferiore a 50 cm, realizzato con elementi semplici. In relazione al contesto, sulla base delle caratteristiche di prospetto, gli elementi strutturali saranno in legno naturale trattato ad olio o verniciato trasparente opaco, o in ferro verniciato in colore grigio scuro o bruno con finitura ferromicacea.I travetti lignei avranno sezione di dimensioni massime 100 x 100 mm. I profili metallici potranno essere in piatti di lato massimo mm 60 o a sezione tubolare. E' sempre vietata l'installazione di qualunque elemento di copertura o schermatura, fisse e temporanee, ad eccezione delle specie vegetali rampicanti.

g) Pannelli solari termici e fotovoltaici

I pannelli solari termici e fotovoltaici installati inseriti e integrati nella falda di copertura e non impegnare più del 20% della falda stessa; devono inoltre essere realizzati con superfici dello stesso colore della copertura o scure non riflettenti, in modo da determinare un impatto visivo assimilabile ai lucernari. I pannelli solari saranno del tipo a circolazione forzata; non è consentita l'installazione a vista di serbatoi di accumulo che dovranno essere posizionati in sottostanti locali coperti oppure delocalizzato in luoghi non visibili all'esterno. Inoltre, nel caso di edifici con copertura piana, i pannelli solari termici e fotovoltaici e i loro componenti, non sono soggetti a limitazioni dimensionali, e possono essere installati con inclinazione ritenuta ottimale, privilegiando comunque l'installazione nella parte centrale della copertura, o comunque in quella meno visibile dalla pubblica via, dagli adiacenti spazi pubblici, ovvero dagli eventuali punti panoramici.

h) Balconi e poggioli

E' vietato sostituire con altre strutture i balconi esistenti realizzati con lastre di pietra – in arenaria, ardesia, eccetera – incassate nel muro e sostenute da mensole in ferro o ghisa.

Nel caso di degrado degli elementi lapidei si devono eseguire stuccature o ritassellature con materiale il più possibile omogeneo all'originale.

Le stuccature devono essere fatte con un composto di malta di calce o di resine epossidiche nel quale l'aggregato sia costituito dalla pietra in polvere.

E' da evitare l'uso di collanti per unire tra loro due lastre di pietra a favore del tradizionale uso di spine di ferro piombate all'interno della pietra.

Sono vietati i pavimenti in klincker o piastrelle ceramiche.

Non è ammessa la realizzazione di nuovi balconi. E' ammessa la demolizioni di quelli realizzati con tecniche costruttive incongrue.

i) Le **aree inedificate e le sistemazioni a verde**, ad uso pubblico o privato, interposte agli edifici o comunque a essi pertinenti debbono rimanere inalterate. Ogni loro modificazione è soggetta agli stessi controlli degli interventi sugli immobili;

l) *Impianti tecnologici*

Rete elettrica e telefonica

Tutte le installazioni di impianti tecnologici, di qualsiasi entità e natura essi siano, devono rispettare l'ordito architettonico della facciata ed introdurre nella medesima la minima alterazione possibile. I cavi della rete elettrica e telefonica da installare sulla facciata degli edifici devono essere posati in modo ordinato ed organico, al fine sia di rendere pienamente leggibile l'impianto architettonico della facciata e dovranno essere, quanto più possibile, occultati alla vista. In occasione di qualsiasi intervento che interessi la facciata nella sua interezza, anche quando di semplice manutenzione ordinaria, è prescritto il riordino dei cavi secondo i criteri e per le finalità sopradescritte. In linea generale i cavi debbono essere posti sotto traccia e quindi del tutto invisibili all'esterno. Quando ciò non sia possibile, per le caratteristiche della facciata o per l'eccessiva onerosità dell'intervento, si considerano rispondenti alle prescrizioni quando risultino:

-disposti secondo una linea verticale in corrispondenza dei limiti della facciata od in immediata prossimità dei discendenti pluviali e quindi nascosti dai medesimi;

-disposti secondo linee orizzontali al di sopra di fasce marcapiano od altri elementi decorativi a rilievo, in modo da restare nascosti dai medesimi;

-disposti al di sotto del manto di copertura immediatamente al di sopra del canale di gronda.

Quando, per le caratteristiche dell'edificio, non sia possibile conseguire una delle sistemazioni è inoltre ammesso disporre i cavi secondo una linea orizzontale immediatamente al di sotto della quota di imposta dell'aggetto di gronda, se presente.

Impianti acqua e simili

	Ove compatibile con le specifiche norme vigenti in materia, le condutture di acqua e simili debbono essere posate sotto traccia, senza essere visibili dall'esterno. Quando ciò non risulti possibile è ammessa l'installazione di tubazioni posate esternamente alla muratura su facciate interne o laterali, comunque in posizione non visibile dalla pubblica via. Gli eventuali tratti orizzontali che risultassero effettivamente indispensabili dovranno seguire gli elementi orizzontali a rilievo o comunque collocazioni tali da comportare la minima alterazione possibile della facciata. Quando sia inevitabile la installazione di condutture sulla facciata principale, o comunque su facciate visibili dalla pubblica via, queste devono essere disposte in verticale ad una estremità della facciata e convenientemente dipinte dello stesso colore della stessa. *Contatori* In linea generale i contatori devono essere collocati internamente all'edificio o comunque in posizioni diverse dalle facciate prospicienti la pubblica via. Quando ciò risulti impossibile può essere ammessa la collocazione del contatore in una apposita nicchia ricavata nella parete esterna, delle dimensioni strettamente necessarie allo scopo ed opportunamente occultata da uno sportello a filo della facciata. Lo sportello dovrà essere di materiale, colore e forma tali da riprendere colori, caratteri e le linee del tratto di facciata nel quale è posizionato, armonizzandosi con la medesima e comportando la minor alterazione possibile. In caso di più contatori da collocare in facciata, le nicchie e gli sportelli devono essere ordinatamente allineate. *Antenne e parabole trasmittenti e riceventi della radio, della televisione e della telefonia mobile* Le antenne e parabole riceventi della radio e della televisione in linea generale debbono essere collocate sulla copertura degli edifici. Sono pertanto da escludersi installazioni in facciata nonché su balconi o terrazze che non siano di copertura. Possono invece essere ammesse collocazioni alternative (in giardini o cortili, su corpi edilizi ribassati, in nicchie o chiostrine, ecc.) quando la conformazione dell'edificio renda tale collocazione di impatto minore rispetto a quella sulla copertura e faccia risultare l'antenna o parabola del tutto invisibile dalla pubblica via. Le antenne andranno posizionate sul tetto degli edifici nel lato considerato "interno o verso cortile" ove presente; qualora questa soluzione fosse tecnicamente impraticabile, l'antenna parabolica potrà essere posta eccezionalmente sul lato del tetto verso strada dell'edificio. Nel caso tale soluzione fosse tecnicamente irrealizzabile e fosse necessario posizionare l'antenna in altra parte del fabbricato, dovrà essere presentata domanda all'Ufficio comunale competente con allegata relazione - redatta da un installatore in possesso dei requisiti previsti dalla Legge 46/1990, lettera b, oppure da tecnico abilitato - che dimostri l'impossibilità delle posizioni prescritte e opportuna documentazione fotografica. Non è consentita in nessun caso l'installazione di antenne trasmittenti della telefonia mobile, secondo quanto stabilito dal Piano Comunale di organizzazione del sistema delle teleradiocomunicazioni adottato con D.C.C. n. 59 del 22.12.2008. Ciò detto negli edifici con più di un'unità immobiliare o nei quali comunque possono essere installati più apparecchi radio o televisivi riceventi con necessità di collegamento ad antenna, è obbligatoria la posa in opera di una sola antenna centralizzata sia essa terrestre o satellitare, per ogni tipo di ricezione tale da richiederla. Le antenne paraboliche debbono avere colorazione armonica con il contesto dell'ambiente in cui sono installate, capace di mimetizzarsi con quella del manto di copertura. Dovranno essere dimensionate nelle misure minime necessarie alla ricezione. **m)** E' vietata la demolizione e la ricostruzione di edifici o di loro parti, salvo di quelli ritenuti parzialmente e totalmente incongrui all'interno dell'art.18 delle presenti Norme. E' altresì consentita la demolizione delle superfetazioni avvenute nel corso del Novecento documentate in base ad analisi compiute dal progettista e valutate dagli uffici tecnici comunali, come prive di valore storico, architettonico e artistico e non pertinenti alla tipologia e all'organismo edilizio originario. E' consentita la demolizione delle vasche di raccolta dell'acqua.

n) Tutti gli interventi ammessi debbono essere corredati dalla documentazione preliminare necessaria e sufficiente a permettere una corretta e completa valutazione del progetto.

o) Tutti gli interventi che comportino modifiche di destinazione d'uso implicanti incremento del carico insediativo e/o aumento del numero delle unità immobiliari esistenti, sono soggetti alla verifica della dotazione di posti auto pertinenziali e pubblici.

p) Realizzazione di nuovi **volumi interrati**
Non è consentita la realizzazione di nuovi volumi interrati

Interventi consentiti

Attività edilizia libera (art. 6, comma 1, D.P.R. 380/2001 e s.m. per le eventuali prescrizioni lett. e-ter): indice di permeabilità max. 40 %
Le opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, devono essere contenute entro l'indice di permeabilità, stabilito dal presente strumento, ivi compresa la realizzazione di intercapedini interamente interrate e non accessibili, vasche di raccolta delle acque, locali tombati.

Manutenzione ordinaria: Si

Eventuale disciplina dei mutamenti di destinazione d'uso senza opere edilizie (di cui all'art. 13bis l.r. 16/2008 e s.m.): Si, tra quelli ammessi**.** Tutti gli interventi che comportino modifiche di destinazione d'uso implicanti incremento del carico insediativo e/o aumento del numero delle unità immobiliari esistenti, sono soggetti alla verifica della dotazione di posti auto pertinenziali e pubblici. Non ammesso il cambio d'uso degli immobili posti al piano terra attualmente destinati ad attività commerciali, pubblici esercizi.

Manutenzione straordinaria (art. 3, comma 1, lett. b) D.P.R. 380/2001 e s.m.): Si. La realizzazione delle opere di manutenzione straordinaria comprende anche l'eliminazione degli elementi impropri rispetto alle caratteristiche architettoniche e tipologiche degli edifici, come indicato al campo 7, punti m e n.

1) Senza frazionamento/accorpamento delle u.i.: Si.

2) Con Frazionamento/accorpamento delle u.i.: Si, a condizione che le unità immobiliari risultanti raggiungano la superficie minima di 38 mq si S.U. e che siano reperiti i posti auto pertinenziali nella misura di 35 mq ogni 100 mq di S.U. di ogni nuova unità immobiliare e comunque con l'obbligo di almeno un posto auto per ogni unità immobiliare. Laddove non sia oggettivamente possibile reperire le quantità di tali parcheggi nell'area oggetto di intervento ovvero in altre aree limitrofe è ammessa la corresponsione al Comune di una somma equivalente al valore medio di mercato di un parcheggio su superficie pari a 12,50 mq da destinare alla realizzazione di opere di urbanizzazione. Accorpamento ammesso purché i relativi progetti siano corredati di adeguati elementi di documentazione da cui risulti che gli interventi stessi non comportino:

a) la totale sostituzione dell'organismo edilizio preesistente;

b) compromissioni delle caratteristiche tipologiche architettoniche e dimensionali dell'esterno dell'edificio nonché di elementi di valore storico - architettonico eventualmente presente nell'organismo edilizio;

c) mutamento delle destinazioni d'uso incompatibile con le caratteristiche indicate nella normativa del presente ambito;

e purché, in caso di progetti che comportino modifiche alle destinazioni d'uso e/od anche soltanto modifiche al numero e alla consistenza delle unità immobiliari esistenti, sia verificata la dotazione di posti auto pertinenziali e pubblici.

- nel caso di Ambiti di conservazione di nuclei o porzioni di centri storici, specificare l'ammissibilità di interventi:

	- Senza modifiche alle strutture: Si **- Con modifiche alle strutture**: No, ad accezione di interventi di miglioramento strutturale da eseguirsi nel rispetto delle caratteristiche architettoniche dell'edificio. In ogni caso non è mai consentita la demolizione di strutture voltate e la demolizione di solai in legno se decorati e/o cassettonati e quanto precisato al campo 7.
	<u>Restauro e risanamento conservativo</u> (art. 3. Comma 1, lett. c) D.P.R. 380/2001 e s.m.): **1) Senza cambio d'uso:** Si **2) Con cambio d'uso compatibile:** Si, tra quelli ammessi**.** Tutti gli interventi che comportino modifiche di destinazione d'uso implicanti incremento del carico insediativo e/o aumento del numero delle unità immobiliari esistenti, sono soggetti alla verifica della dotazione di posti auto pertinenziali e pubblici. Non ammesso il cambio d'uso degli immobili posti al piano terra attualmente destinati ad attività commerciali, pubblici esercizi. **- nel caso di Ambiti di conservazione di nuclei o porzioni di centri storici o in presenza di edifici individuati come di particolare pregio, specificare l'ammissibilità di interventi:** **3) Senza modifiche alle strutture:** / **4) Con modifiche alle strutture:** /
	<u>Ristrutturazione edilizia</u> (art. 3, comma 1, lett. d), D.P.R. 380/2001 e s.m.) **1) Modifiche esterne:** Si, se volte all'eliminazione di elementi edilizi incongrui come precisato al campo 7 punto m). **2) Cambio d'uso con opere edilizie:** Si, tra quelli ammessi. Tutti gli interventi che comportino modifiche di destinazione d'uso implicanti incremento del carico insediativo e/o aumento del numero delle unità immobiliari esistenti, sono soggetti alla verifica della dotazione di posti auto pertinenziali e pubblici. **3) Demolizione e ricostruzione senza incremento volumetrico:** No, ad accezione degli interventi identificati al campo 7, punto m). Per gli *edifici sottoposti alle disposizioni di tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio)* non è consentito alcun intervento che modifichi l'aspetto esterno del fabbricato e delle sue pertinenze, se non all'interno della disciplina definita dal "restauro" ai sensi del D.P.R. 380/2001. **- Con mantenimento della sagoma in presenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.:** No, ad accezione degli interventi identificati al campo 7, punto m). Per gli *edifici sottoposti alle disposizioni di tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio)* non è consentito alcun intervento che modifichi l'aspetto esterno del fabbricato e delle sue pertinenze, se non all'interno della disciplina definita dal "restauro" ai sensi del D.P.R. 380/2001. **- Con modifica della sagoma e del relativo sedime in assenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.:** No, ad accezione degli interventi identificati al campo 7, punto m). **4) Ripristino di edifici o parti di essi crollati o demoliti di cui è accertata la preesistente consistenza volumetrica (con i relativi parametri dimensionali):** Si, se volti all' ricostruzione dei ruderi nel caso sia dimostrabile la consistenza volumetrica del manufatto prima del sisma del 1887. La consistenza volumetrica dovrà essere dimostrata attraverso una puntuale relazione che attesti il sedime del manufatto e il suo sviluppo in altezza; altresì, dovrà essere prodotto un rilievo planimetrico e altimetrico dei ruderi che si intende recuperare. Infine, la relazione storica dovrà descrivere la costruzione prima del sisma con riferimento sia alle tipologie edilizie, sia alle tecnologie costruttive. Potranno essere prodotti degli elaborati grafici che, a seguito dell'analisi storica e dei rilievi eseguiti in sito, rappresentino lo stato della costruzione prima degli eventi sismici. <u>All'interno dell'ambito CE-TSU il limite max di S.U. che può essere recuperata attraverso il ripristino di edifici o parti di essi crollati o demoliti è pari a 500 mq. La superficie accessoria potrà essere pari al 30% della SU.</u> **- Con mantenimento della sagoma originaria in presenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.:** Si.

	- **Senza mantenimento della sagoma in assenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.:** Si; tuttavia, è ammessa la ricostruzione con dimensione inferiori alla preesistente consistenza volumetrica.
	<u>NUOVA COSTRUZIONE</u> (art. 3, comma 1, lett. e), D.P.R. 380/2001 e s.m. ed art. 14 l.r. 16/2008 e s.m.) **1) Ampliamento volumetrico di edificio esistente (nota: la volumetria dell'edificio è determinata ai sensi del REC) senza demolizione max. NO (non superiore al 20% ex art. 14, comma 2bis, l.r. 16/2008 e s.m.) con indicazione della % di ampliamento in funzione della destinazione d'uso prevista di cui al campo 5*.** - **Ampliamento planimetrico:** No - **Ampliamento planimetrico e altimetrico:** No - **Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani:** No **<u>Ampliamenti volumetrici di edifici esistenti (nota: la volumetria dell'edificio è determinata ai sensi del REC) stabiliti dal PUC in misura superiore al 20%</u> nel rispetto dei limiti di densità fondiaria massima stabiliti all'art. 10, comma 1, del Regolamento regionale 25 luglio 2017, n. 2, in funzione della tipologia dell'Ambito del PUC*:** - **Densità fondiaria massima:** / mq/mq **2) Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione <u>edifici residenziali</u> max.** No **%, di cui: - proprio** No **%; - da credito edilizio** No **%** - **Ampliamento planimetrico:** No - **Ampliamento planimetrico e altimetrico:** No - **Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani:** No **3) Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione <u>pertinenze di edifici residenziali</u> max.** No **%, di cui: - proprio** No **%; - da credito edilizio:** No **%** - **Ampliamento planimetrico:** No - **Ampliamento planimetrico e altimetrico:** No - **Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani:** No **4) Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione <u>edifici non residenziali</u>: max.** No **%, di cui: - proprio** No **%; - da credito edilizio:** No **%**

- **Ampliamento planimetrico:** No
- **Ampliamento planimetrico e altimetrico:** No
- **Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani:** No

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

- **Densità fondiaria massima:** / mq/mq

5) Ricostruzione per riqualificazione di <u>edifici residenziali suscettibili di demolizione</u>: No

- **Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con eguale volumetria (spostamento dell'edificio nel lotto):** No
- **Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con incremento volumetrico max.** No **% di cui:**
  - proprio No **%; - da credito edilizio** No **%;**
- **Ricostruzione dell'edificio esistente da demolire in altro lotto nello stesso Ambito:**
  a) trasferimento di volumetria demolita nello stesso Ambito urbanistico con incremento max No **% di cui:**
  - proprio No **%; - da credito edilizio** No **%;**
  b) trasferimento di volumetria da altro Ambito urbanistico con incremento max No **% di cui:**
  - proprio No **%; - da credito edilizio** No **%**

6) Ricostruzione per riqualificazione di <u>edifici non residenziali suscettibili di demolizione</u>: No

- **Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con eguale volumetria (spostamento dell'edificio nel lotto):** No
- **Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con incremento volumetrico max.** No **% di cui:**
  - proprio No **%; -da credito edilizio** No **%;**
- **Ricostruzione dell'edificio esistente da demolire in altro lotto nello stesso Ambito:**
  a) trasferimento di volumetria demolita dallo stesso Ambito urbanistico con incremento max No **% di cui:**
  - proprio No **%; - da credito edilizio** No **%;**
  b) trasferimento di volumetria demolita da altro Ambito urbanistico con incremento max No **% di cui:**
  - proprio No **%:; - da credito edilizio** No **%;**

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

- **Indice di edificabilità fondiario (da esprimere in termini di SU con l'utilizzo dell'I.U.I.)** No **mq/mq (n. 4 e 14 RET)**
- **Indice di copertura IC max** No **% (n. 11 RET)**
- **Indice di permeabilità territoriale/fondiario IP max** No **% (n. 10 RET)**
- **Numero di piani max** No **(n. 25 RET)**
- **Altezza dell'edificio max** No **m (n. 28 RET)**

8) Ristrutturazione urbanistica (indicare i parametri urbanistici come per la voce 7 e le eventuali prescrizioni progettuali e prestazionali): No

8 - Disciplina recupero sottotetti (art. 2 l.r. 24/2001 e s.m.)	**Individuazione delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali degli edifici e delle coperture ammesse:** Si, in ampliamento di unità abitative esistenti oppure per realizzare nuove unità abitative, se ciascuna nuova unità raggiunge almeno la SU di mq. 38. Non sono ammesse sopraelevazioni, né modifiche delle altezze di colmo e di gronda e delle geometrie originarie delle falde esistenti. E' vietata la realizzazione di abbaini e terrazzi a pozzo, le nuove aperture dovranno garantire solamente il rispetto del rapporto aeroilluminante ammesso. - **Edifici:** Le caratteristiche costruttive dovranno sempre rispettare, per forme finiture e materiali, quelle dell'edificio e delle preesistenze. - **Coperture:** Si rimanda alla disciplina del campo 7. **SALVAGUARDIA DEI CHIROTTERI** Negli interventi di recupero dei sottotetti di edifici che possono ospitare esemplari, singoli o in colonie, di chirotterofauna protetta (pipistrelli) ai sensi della L. n. 104 del 27 maggio 2005, preventivamente si dovrà provvedere alla verifica circa l'assenza di chirotteri; nel caso venisse accertata la presenza di un rifugio, un tecnico del settore dovrà attestare e garantire l'idonea conservazione del patrimonio faunistico presente secondo la "Guida alla conoscenza delle specie liguri della Rete Natura 2000", che prevede, in presenza di colonie riproduttive, l'esclusione dei mesi da maggio a settembre, per effettuare eventuali lavori di ristrutturazione. Dovranno in particolare essere previsti accorgimenti e cautele atti alla loro salvaguardia, con particolare riferimento alle indicazioni operative emesse al proposito dal Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare con il supporto tecnico dell'ISPRA, contenute nelle "Linee guida per la conservazione dei Chirotteri nelle costruzioni antropiche e la risoluzione degli aspetti conflittuali connessi".
	Dotazioni funzionali minime per la realizzazione di unità immobiliari superiori al doppio di quelle esistenti: 3 mq/abitante (1 ab.= 25 mq)
	Per Ambiti relativi a centri storici; individuazione delle porzioni ove è ammissibile il recupero dei sottotetti con modifiche dell'altezza di colmo e di gronda: No
	Altezza max. consentita per innalzamento del colmo e della gronda: No
	Percentuale di ampliamento volumetrico nel caso di modifica dell'altezza di colmo e della linea di gronda: No % (max. 20%).
	Tipologia costruttiva ammessa per le aperture a filo falda: Ammesse finestre a tetto tipo *velux* la cui ampiezza non dovrà risultare maggiore rispetto alle bucature presenti sul prospetto.
	Dimensione degli abbaini: No
	Tipologia costruttiva dei terrazzi: No
	Eventuali requisiti di prestazione energetica: Si rimanda al R.E.C.
	Per gli interventi di recupero di volumi o superfici diversi dai sottotetti, indicare se si tratta di: - **Intervento ammesso:** No - **Intervento non ammesso:** Si
9 - Disciplina della quantificazione della superficie accessoria (Art. 67, c.1, l.r.16/2008 e s.m.)	**Superficie accessoria realizzabile** 30 % **della SU (superficie utile) in funzione delle Prescrizioni generali dell'Ambito.**

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

Volume chiuso max. No **mc (non superiore al 20% del volume dell'edificio principale e comunque non eccedente 45 mc)**
Parametri edilizi:

- **Altezza max.** No **m;**
- **Superficie coperta max.** No **mq;**
- **Distanza max. dall'edificio principale** No **m;**
- **Caratteristiche costruttive:** No

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

Tipo di impianto	Dimensioni max. (mq o mc)	Indice di copertura max. (% superficie insediamento)	Altezza massima (oltre l'altezza degli edifici)	Caratteristiche costruttive per la mitigazione visiva (coloriture, rivestimenti, ecc.)
Centrale termica/ cogenerazione/elettrica	No	No	No	No
Impianto di depurazione	No	No	No	No
Camini e filtri	No	No	No	No
Tralicci e condutture aeree	No	No	No	No
Serbatoi e silos	No	No	No	No
Altri impianti	No	No	No	No

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

Parcheggi privati pertinenziali per interventi sugli edifici esistenti (art. 19, comma 6, l.r. 16/2008 e s.m.):

Per gli interventi che comportino:

1)Aumento della superficie utile dell'edificio o delle singole unità immobiliari: nel caso di aumento di superficie utile maggiore di 25 mq. comportante aumento del carico urbanistico si prescrive la realizzazione di parcheggi privati da quantificare con un minimo di mq. 12,5 e fino al parametro di 35 mq ogni 100 mq di SU. Laddove non sia oggettivamente possibile reperire la quantità di tali parcheggi nell'area oggetto di intervento ovvero in altre aree limitrofe è ammessa la corresponsione al Comune di una somma equivalente al valore medio di mercato di un parcheggio pertinenziale di una superficie pari a mq. 12,50 predeterminato dal comune per ogni zona del territorio comunale e da destinare alla realizzazione di opere di urbanizzazione.

2)Mutamento di destinazione d'uso degli immobili: nel caso che le unità immobiliari risultanti aventi destinazione residenziale o ad essa assimilabile raggiungano la superficie minima di 38mq di S.U. dovranno essere reperiti i posti auto pertinenziali nella misura di 35 mq ogni 100 mq di S.U. di ogni nuova unità immobiliare e comunque con l'obbligo di almeno un posto auto per ogni unità immobiliare. Laddove non sia oggettivamente possibile reperire le quantità di tali parcheggi nell'area oggetto di intervento ovvero in altre aree limitrofe è ammessa la corresponsione al Comune di una somma equivalente al valore medio di mercato di un parcheggio su superficie pari a 12,50 mq da destinare alla realizzazione di opere di urbanizzazione.

3)Sostituzione edilizia dell'immobile originario: nel caso di aumento di superficie utile maggiore di 25 mq. relativa agli edifici incongrui (identificati al campo 7, punto r) e/o individuati all'interno del progetto norma) comportante aumento del carico urbanistico si prescrive la realizzazione di parcheggi privati da quantificare con un minimo di mq. 12,5 e fino al parametro di 35 mq ogni 100 mq di SU. Laddove non sia oggettivamente possibile reperire la quantità di tali parcheggi nell'area oggetto di intervento ovvero in altre aree limitrofe è ammessa la corresponsione al Comune di una somma equivalente al valore medio di mercato di un parcheggio pertinenziale di una superficie pari a mq. 12,50 predeterminato dal comune per ogni zona del territorio comunale e da destinare alla realizzazione di opere di urbanizzazione.

	Caratteristiche costruttive: Non ammessi all'interno dell'ambito.
	<u>Parcheggi privati pertinenziali</u> negli interventi di nuova costruzione <u>residenziale</u>: **1) 35 mq ogni 100 mq di SU (superficie utile)** nel caso di aumento di superficie utile maggiore di 25 mq. relativa agli edifici incongrui (identificati al campo 7, punto r) e/o individuati all'interno del progetto norma) comportante aumento del carico urbanistico si prescrive la realizzazione di parcheggi privati da quantificare con un minimo di mq. 12,5 e fino al parametro di 35 mq ogni 100 mq di SU. Laddove non sia oggettivamente possibile reperire la quantità di tali parcheggi nell'area oggetto di intervento ovvero in altre aree limitrofe è ammessa la corresponsione al Comune di una somma equivalente al valore medio di mercato di un parcheggio pertinenziale di una superficie pari a mq. 12,50 predeterminato dal comune per ogni zona del territorio comunale e da destinare alla realizzazione di opere di urbanizzazione. **2) Caratteristiche costruttive:** No
	<u>Parcheggi privati non pertinenziali</u>: **1 Parametri dimensionali:** No **2 Caratteristiche costruttive:** No
13 - Incrementi volumetrico per risparmio energetico (art. 67, c.3, l.r. 16/2008 e s.m.)	**Individuazione dei casi in cui è riconosciuto bonus volumetrico per progetti di nuova costruzione e ristrutturazione edilizia integrale che assicurino copertura dei consumi di calore, elettricità e raffrescamento in misura superiore almeno del 30 per cento per cento rispetto ai valori minimi obbligatori di legge esclusi gli interventi in ambiti assimilabili alle zone di tipo A ex D.M. 2.4.1968, n. 1444** **1) Nuova costruzione: percentuale da conseguire pari a** No **%** **2) ristrutturazione edilizia integrale: percentuale da conseguire pari a** No **%**
14 - Distanze tra gli edifici (art. 18 l.r. 16/2008 e s.m. e art. 11 R.R. 2/2017)	**Indicare le distanze, da misurare come indicato al punto 30 del Regolamento Edilizio tipo regionale, per gli interventi ammessi nell' Ambito comportanti incremento volumetrico e nuova costruzione:** si applicano le disposizioni del Codice Civile, dell'art. 9 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444 e dell'art. 18 della L.R. 6 giugno 2008, n. 16 e s.m.i. *<u>Distanze dai confini</u>* Gli interventi di ricostruzione, ampliamento e nuova costruzione dovranno mantenere distanza minima di: - m. 1,5 dai confini di proprietà. **Mediante la redazione di uno schema di assetto, relativo a gruppi di edifici (<u>allegato alle presenti norme</u>), avente valore plani volumetrico vincolante, è ammesso stabilire distanze inferiori a 10 metri tra pareti frontistanti misurate in modo ortogonale:** Si rimanda alle schede di progetto norma allegate al presente ambito.
15 – Distanze delle costruzioni dalle strade (art. 12 R.R. 2/2017)	Gli interventi di ricostruzione, ampliamento e nuova costruzione devono rispettare la distanza dalle strade veicolari pubbliche pari a 5,00 m. e m 3,5 dalle strade interpoderali e pedonali <u>oppure non inferiore a quella corrispondente all'allineamento del fronte degli edifici preesistenti lungo la strada</u>, fatto salvo comunque il rispetto delle disposizioni del D.lgs. 30 aprile 1992, n. 285 (Codice della Strada), del relativo Regolamento di Attuazione di cui al D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495 e del D.M. 1 aprile 1968, n. 1404.
16 – Asservimenti pregressi (art. 71 l.r. 16/2008 e s.m.)	**(Indicare se si vuole applicare l'opzione indicata nel comma 2 dell'art. 71 della l.r. 16/2008 e s.m.):** No
17 – Regole per la qualità progettuale degli interventi.	**Indicare le norme di intervento relative alle tipologie edilizie e costruttive, ai materiali tipici da utilizzare per determinate tipologie di intervento, alla sistemazione degli spazi aperti, alla costruzione di strade e percorsi pedonali ed alle altre opere edilizie di specifico interesse locale:**

	Si rimanda alla disciplina del campo 7.
18 – Disciplina geologica e microzonazione sismica	Si rimanda alle Normativa Geologica Attuativa
19 – Misure di mitigazione ambientale indicate nel Rapporto ambientale, nell'eventuale Rapporto di Incidenza e derivanti dagli esiti delle pronunce ambientali.	Si rimanda al *Rapporto ambientale*, allo *Studio e verifica preliminare di incidenza* e alla tabella *Matrice norme mitigazioni.*
20 – Disciplina per il controllo dell'urbanizzazione in presenza di stabilimenti soggetti alle disposizioni del D.Lgs. 105/2015 (Rischio di incidente rilevante)	Dall'analisi della documentazione regionale analizzata non è stata evidenziata presenza di stabilimenti a rischio di incidenti.
21 – Modalità di attuazione degli interventi (artt. 48, 49 l.r. 36/1997 e s.m.)	**Tipo di Intervento:** **1) Titolo abilitativo diretto:** Si **2) Permesso di costruire convenzionato (vedi campo 22):** si, nell'ipotesi di aumento del carico insediativo. Nel titolo diretto convenzionato il richiedente si impegna a monetizzare ovvero a realizzare su aree da lui reperite e successivamente cedute al comune le opere di urbanizzazione primaria ed i servizi nella misura prevista dalla convenzione stessa.
22 - Dotazioni territoriali obbligatorie per interventi soggetti ad obbligo di convenzione urbanistica/atto unilaterale d'obbligo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione (R.R. 25 luglio 2017 n. 2, art. 5)	La quantificazione delle dotazioni territoriali obbligatorie sarà riferita all'aumento del carico urbanistico. Standard aree e attrezzature di interesse comune 4,5 mq/UCU Standard aree con funzione ludico sportiva 4,5 mq/abitante (1 ab.= 25 mq)
23 – Interventi infrastrutturali e per dotazioni territoriali obbligatorie od aggiuntive in corso di realizzazione che interessano l'Ambito che il PUC conferma (numerazione ed identificazione dei tracciati/perimetri di intervento)	Al momento della redazione del P.U.C. Semplificato non risultano in essere interventi infrastrutturali e per dotazioni territoriali obbligatori o aggiuntive.
24– Quota di fabbisogno abitativo di residenza primaria da soddisfare nell'Ambito e la quota di superficie eventualmente da riservare alla realizzazione di ERS	Non previsto.
25 – Elementi di flessibilità della disciplina urbanistico-edilizia dell'Ambito (art. 28, comma 4, l.r. 36/1997 e s.m.)	**Individuazione limiti di flessibilità per attuazione della disciplina dell'Ambito non incidenti sul carico insediativo e sul fabbisogno di dotazioni territoriali consistenti in indicazioni alternative relative a:** **1) perimetro dell'Ambito:** In sede di elaborazione dei progetti edilizi , qualora le linee grafiche, che sugli elaborati di P.U.C. delimitano e suddividono le aree, non coincidano con gli elementi di suddivisione reali rilevabili sul terreno o su mappa in scala maggiore (confini catastali di proprietà, fossati, limiti di fasce

	o di zone di rispetto obbligatorie), le linee grafiche di delimitazione o di suddivisione di cui sopra possono essere portate a coincidere con gli elementi di suddivisione reale rilevabili sul terreno o su mappe in scala maggiore. **2) disciplina urbanistico-edilizia degli interventi ammessi:** No **3) caratteristiche tipologico, formali e costruttive:** No **4) disciplina geologica (richiamo delle indicazioni di flessibilità contenute nella normativa geologica del PUC):** No **5) fabbisogno abitativo residenza primaria ed eventuali quote di superficie da riservare a ERS o a edilizia convenzionata:** No **6) localizzazione e tipologia di servizi e infrastrutture:** No **7) aree e casi soggetti a titolo edilizio convenzionato:** No
26 – Assorbimento di SUA/PUO vigenti ed in corso di attuazione ricadenti nell'Ambito (numerazione ed identificazione del relativo perimetro)	Non presenti.

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

Sigla Ambito:

CE-TU

1, 2, 3, 4

AMBITO DI CONSERVAZIONE TESSUTI URBANI

Localizzazione territoriale dell'Ambito: piccoli nuclei edilizi sorti al margine delle borgate storiche di Pompieana. Il tessuto dei sub-ambiti CE-TU rappresenta la naturale continuazione del tessuto urbano storico.

Descrizione sintetica: Complessi edilizi che costituiscono un tessuto urbano compatto e che rappresentano la prima espansione dei nuclei storici. Gli ambiti di conservazione dei tessuti urbani sono costituiti da nuclei aventi, in alcuni casi, una matrice storico – rurale. Il tessuto urbano è compatto ed è costituito da corpi di fabbrica con un'altezza media di due piani. Gli abitati sono formati da fabbricati posti in adiacenza e/o separati, ma comunque allineati per definire lo spazio pubblico della strada e della piazza. Si segnala anche la presenza di case a schiera che nel corso del tempo possono avere subito unioni e sopraelevazioni. Le coperture prevalenti sono falde e i fronti sono intonacati. Il corpo scala in molti casi serve più unità edilizie. Altresì, si segnala la presenza di alcuni manufatti, sempre allineati sul filo strada, ma aventi una propria compiutezza dal punto di vista architettonico.

Superficie territoriale dell'Ambito:

CE-TU-1	11.576 mq
CE-TU-2	902 mq
CE-TU-3	2.154 mq
CE-TU-4	2.570 mq

Stima della densità territoriale esistente al momento dell'adozione del PUC: No mq SU/mq St

Riferimento tipologie Ambiti art. 4 del R.R. n. 2 del 25 /07/2017 (Dotazioni territoriali e funzionali dei P.U.C.):
Ambito n. 3

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

Zona tipo A

2 - Vincoli e servitù operanti sull'Ambito*:

- ☒ Vincoli paesaggistici/monumentali/archeologico**;
- ☐ Vincolo idrogeologico;
- ☐ Vincolo per aree percorse da fuoco;
- ☐ Vincolo cimiteriale;
- ☐ Vincoli imposti dai Piani di Bacino per aree esondabili (T<=50 e T=200) e con dissesto di versante (Pg3 e Pg4) o, per i bacini padani, di analoga tipologia normativa;
- ☐ SIC/ZPS;
- ☐ Fasce di rispetto degli elettrodotti ai sensi del DPCM 6 luglio 2003;
- ☐ Zone di tutela assoluta per la protezione degli acquiferi, ai sensi dell'art. 21 del Piano di Tutela delle Acque (PTA), approvato con con DCR n. 32 del 28 marzo 2016;

Per la puntuale individuazione dei vincoli presenti sul territorio si rimanda ai piani urbanistici di riferimento, ai decreti di vincolo e alle disposizioni di legge.

** Bellezze di insieme interessano tutti i sub-ambiti.

3
Ambito territoriale P.T.C.P. N: 59
Indirizzo generale per l'Assetto Insediativo: Consolidamento
(Mantenimento; Consolidamento; Modificabilità)

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

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

Sub-ambito	**Rg**	**Pg**
CE-TU-1	Rg1	Pg1
CE-TU-2	Rg1	Pg1
CE-TU-3	Rg1	Pg1
CE-TU-4	Rg1	Pg1

5 - Disciplina delle destinazioni d'uso (Art. 13 l.r. 16/2008 e s.m.)	**Categorie funzionali art.13, comma 1 l.r. 16/2008 e s.m. (richiamo normativo)**	**Funzioni principali previste**	**Funzioni complementari previste (max. 20% rispetto alle funzioni principali dell'intervento)**	**Eventuali limitazioni di cui all'art. 13, comma 2, l.r. 16/2008 e s.m.**	
				Per utilizzi all'interno della stessa categoria comma 1	**Per assicurare la compatibilità degli interventi con la normativa di tutela dell'ambiente**
	a)residenza	residenza			Le funzioni ammesse devono essere compatibili con la residenza sia sotto il profilo della rumorosità, sia del traffico indotto, non devono ingenerare contrasto con il valore dell'edificio e con la tutela della rete commerciale minuta; è espressamente vietata la localizzazione di dancing e discoteche.
	b)turistico-ricettiva	turistico-ricettiva			
	c)produttiva e direzionale				
	d)commerciale	Commerciale < 150 mq		Esercizi di vicinato	
	e)rurale				
	f)autorimesse/rimessaggi		Autorimesse e rimessaggi		

	g)servizi	Servizi			
	Disciplina transitoria delle destinazioni d'uso esistenti in contrasto con quelle ammesse dal PUC: Destinazioni d'uso diverse in atto alla data di adozione del PUC sono tollerate fino ad esaurimento.				
6 – Disciplina degli edifici di pregio da conservare (Localizzazione sulla Tav. 3A e 3B di Struttura del PUC ovvero mediante descrizione del profilo caratterizzante)	**Disciplina degli edifici <u>urbani</u> di pregio**: Non presenti. **Modalità di intervento:** / **Elementi descrittivi del profilo caratterizzante:** /		**Disciplina degli edifici <u>rurali</u> di pregio se presenti nell'Ambito**: Non presenti. **Modalità di intervento**: / **Elementi descrittivi del profilo caratterizzante:** /		
7 - Disciplina degli interventi edilizi sugli edifici e sulle aree edificabili (Art. 3 D.P.R. 380/2001 e s.m. e l.r. 16/2008 e s.m.)	Prescrizioni generali: Gli interventi debbono essere effettuati nel rispetto dei caratteri architettonici, tipologici e decorativi degli edifici e nel rispetto delle indicazioni generali di seguito riportate. Nel caso di rifacimento del tetto, eventualmente con sostituzione della gronda, è obbligatorio il ripristino dei materiali, delle dimensioni e della forma esistenti. Le pavimentazioni interne, decorate o comunque significative, e tutti i lastricati esterni in pietra debbono essere mantenuti e conservati. Il rifacimento di lastricati esterni è consentito soltanto se realizzato in ciottolato di pietra locale e/o mattoni. E' vietata la rimozione di tutti gli elementi decorativi presenti nell'edificio, ove realizzati con materiali e tecniche tradizionali, come – a mero titolo esemplificativo e non esaustivo - inferriate, lampioni, fontane, pozzi, nicchie, elementi decorativi in pietra. Nelle opere di manutenzione delle facciate è obbligatoria la conservazione di tali elementi. Sono altresì vietate: - apertura di finestre in forme e dimensioni contrastanti con la tipologia edilizia; - costruzione di abbaini. Ove effettivamente necessario, può essere autorizzata la realizzazione di lucernari in falda che non alterino le linee di copertura; - trasformazione del corpo scala principale; - la demolizione di strutture voltate e/o di solai in legno se decorati e/o cassettonati, ove presenti; - l'abbattimento delle piante di alto fusto. Nel caso di sostituzione di alcuni elementi vegetali è obbligatorio l'uso di essenze locali. Dovrà essere mantenuta a parco e a giardino l'area pertinenziale. **PROGETTO NORMA:** Vedi schede allegate alla normativa del presente ambito.				
	Interventi consentiti				
	<u>Attività edilizia libera</u> (art. 6, comma 1, D.P.R. 380/2001 e s.m. per le eventuali prescrizioni lett. e-ter): indice di permeabilità max. 40 % Le opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, devono essere contenute entro l'indice di permeabilità, stabilito dal presente PUC, ivi compresa la realizzazione di intercapedini interamente interrate e non accessibili, vasche di raccolta delle acque, locali tombati.				
	<u>Manutenzione ordinaria</u>: Si				

	Eventuale disciplina dei mutamenti di destinazione d'uso senza opere edilizie (di cui all'art. 13bis l.r. 16/2008 e s.m.): Si, tra quelli ammessi. Tutti gli interventi che comportino modifiche di destinazione d'uso implicanti incremento del carico insediativo e/o aumento del numero delle unità immobiliari esistenti, sono soggetti alla verifica della dotazione di posti auto pertinenziali e pubblici.
	<u>Manutenzione straordinaria</u> (art. 3, comma 1, lett. b) D.P.R. 380/2001 e s.m.): Si **1) Senza frazionamento/accorpamento delle u.i.:** Si. **2) Con Frazionamento/accorpamento delle u.i.:** Si, a condizione che le unità immobiliari risultanti raggiungano la superficie minima di 38 mq si S.U. e che siano reperiti i posti auto pertinenziali nella misura di 35 mq ogni 100 mq di S.U. di ogni nuova unità immobiliare e comunque con l'obbligo di almeno un posto auto per ogni unità immobiliare. Laddove non sia oggettivamente possibile reperire le quantità di tali parcheggi nell'area oggetto di intervento ovvero in altre aree limitrofe è ammessa la corresponsione al Comune di una somma equivalente al valore medio di mercato di un parcheggio su superficie pari a 12,50 mq da destinare alla realizzazione di opere di urbanizzazione. Accorpamento ammesso purché i relativi progetti siano corredati di adeguati elementi di documentazione da cui risulti che gli interventi stessi <u>non comportino</u>: **-**la totale sostituzione dell'organismo edilizio preesistente; **-**compromissioni delle caratteristiche tipologiche architettoniche e dimensionali dell'esterno dell'edificio nonché di elementi di valore storico - architettonico eventualmente presente nell'organismo edilizio; **-**mutamento delle destinazioni d'uso incompatibile con le caratteristiche indicate al punto b) e purché, in caso di progetti che comportino modifiche alle destinazione d'uso e/od anche soltanto modifiche al numero e alla consistenza delle unità immobiliari esistenti, sia verificata la dotazione di posti auto pertinenziali e pubblici; **-**che non venga alterato l'impianto distributivo del corpo scala principale interno al manufatto. **- nel caso di Ambiti di conservazione di nuclei o porzioni di centri storici, specificare l'ammissibilità di interventi:** - Senza modifiche alle strutture: Si - Con modifiche alle strutture: No, ad accezione di interventi di miglioramento strutturale da eseguirsi nel rispetto delle caratteristiche architettoniche dell'edificio. In ogni caso non è mai consentita la demolizione di strutture voltate e la demolizione di solai in legno se decorati e/o cassettonati, ove presenti.
	<u>Restauro e risanamento conservativo</u> (art. 3. Comma 1, lett. c) D.P.R. 380/2001 e s.m.): **1) Senza cambio d'uso:** Si **2) Con cambio d'uso compatibile:** Si, tra quelli ammessi. Tutti gli interventi che comportino modifiche di destinazione d'uso implicanti incremento del carico insediativo e/o aumento del numero delle unità immobiliari esistenti, sono soggetti alla verifica della dotazione di posti auto pertinenziali e pubblici. **- nel caso di Ambiti di conservazione di nuclei o porzioni di centri storici o in presenza di edifici individuati come di particolare pregio, specificare l'ammissibilità di interventi:** **3) Senza modifiche alle strutture:** Si **4) Con modifiche alle strutture:** No, ad accezione di interventi di miglioramento strutturale da eseguirsi nel rispetto delle caratteristiche architettoniche dell'edificio. In ogni caso non è mai consentita la demolizione di strutture voltate e/o di solai in legno se decorati e/o cassettonati, ove presenti.

	<u>Ristrutturazione edilizia</u> (art. 3, comma 1, lett. d), D.P.R. 380/2001 e s.m.) **1) Modifiche esterne:** SI, solo se volte all'eliminazione di elementi edilizi incongrui. Non dovranno essere in alcun modo modificate le caratteristiche architettoniche delle facciate. **2) Cambio d'uso con opere edilizie**: Si, tra quelli ammessi. Tutti gli interventi che comportino modifiche di destinazione d'uso implicanti incremento del carico insediativo e/o aumento del numero delle unità immobiliari esistenti, sono soggetti alla verifica della dotazione di posti auto pertinenziali e pubblici. **3) Demolizione e ricostruzione senza incremento volumetrico:** No - **Con mantenimento della sagoma in presenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.:** No - **Con modifica della sagoma e del relativo sedime in assenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.:** No **4) Ripristino di edifici o parti di essi crollati o demoliti di cui è accertata la preesistente consistenza volumetrica (con i relativi parametri dimensionali):** Non presenti - **Con mantenimento della sagoma originaria in presenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.:** / - **Senza mantenimento della sagoma in assenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.:** /
	<u>NUOVA COSTRUZIONE*</u> (art. 3, comma 1, lett. e), D.P.R. 380/2001 e s.m. ed art. 14 l.r. 16/2008 e s.m.) **1) Ampliamento volumetrico di edificio esistente (nota: la volumetria dell'edificio è determinata ai sensi del REC) senza demolizione max. 20% (non superiore al 20% ex art. 14, comma 2bis, l.r. 16/2008 e s.m.) nell'ambito della destinazione d'uso prevista di cui al campo 5.** Ampliamento volto a garantire l'adeguamento funzionale, architettonico e ambientale dell'edificio. Sulle volumetrie esistenti non eccedenti i 1500 metri cubi, a totale o prevalente destinazione residenziale e/o turistico ricettiva, nonché sulle relative pertinenze (pertinenza: manufatto adibito al servizio esclusivo di un fabbricato, avente sedime distinto e non utilizzabile separatamente dall'edificio principale) non eccedenti i 200 mc, sono ammessi interventi di ampliamento o di cambio d'uso, nel rispetto della normativa antisismica e dei requisiti igienico-sanitari e di rendimento energetico che siano preordinati a migliorare la funzionalità, la qualità architettonica dell'edificio interessato, nei limiti della sommatoria degli incrementi di seguito indicati: a) per edifici di volumetria esistente non superiore a 500 metri cubi e pertinenze di volumetria esistente non superiore a 200 metri cubi, un incremento pari al 20%***)***; b) per edifici di volumetria esistente compresa fra 500 metri cubi e 1000 metri cubi per la parte eccedente la soglia di 500 metri cubi, entro il limite del 15 per cento; c) per edifici di volumetria esistente compresa fra 500 metri cubi e 1.500 metri cubi per la parte eccedente la soglia di 1000 metri cubi, entro il limite del 10 per cento, fino ad un massimo di 225 metri cubi. Gli interventi di ampliamento delle costruzioni che non siano pertinenze devono essere realizzati nel rispetto della vigente normativa in materia di contenimento dei consumi energetici e determinare per l'intero edificio interessato dall'ampliamento il miglioramento della sua efficienza energetica attestato dal progettista. Sulle volumetrie esistenti non eccedenti i 1500 metri cubi, a totale o prevalente destinazione produttiva e direzionale, commerciale, servizi, sono ammessi

	interventi di ampliamento o di cambio d'uso, nel rispetto della normativa antisismica e dei requisiti igienico-sanitari e di rendimento energetico che siano preordinati a migliorare la funzionalità, la qualità architettonica dell'edificio interessato, nei limiti della sommatoria degli incrementi di seguito indicati: a) per edifici di volumetria esistente non superiore a 500 metri cubi un incremento pari al 20%; b) per edifici di volumetria esistente compresa fra 500 metri cubi e 1000 metri cubi per la parte eccedente la soglia di 500 metri cubi, entro il limite del 15 per cento; c) per edifici di volumetria esistente compresa fra 500 metri cubi e 1.500 metri cubi per la parte eccedente la soglia di 1000 metri cubi, entro il limite del 10 per cento, fino ad un massimo di 225 metri cubi. Gli interventi di ampliamento possono essere realizzati anche mediante mutamento d'uso di locali accessori ubicati all'interno dell'ingombro geometrico della costruzione esistente e delle pertinenze. E' fatto divieto di trasformare in tutto o in parte le strutture aventi destinazione d'uso commerciale e/o turistico- ricettive e a parcheggio in residenze. L'ampliamento è ammesso anche per edifici destinati ad uso socio-assistenziale e socio-educativo**.** - **Ampliamento planimetrico**: Si, per tutte le destinazioni d'uso ammesse nel rispetto della distanza di 10 metri dalle pareti finestrate degli edifici. - **Ampliamento planimetrico e altimetrico:** Si, per tutte le destinazioni d'uso ammesse nel rispetto della distanza di 10 metri dalle pareti finestrate degli edifici. - **Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani:** Si per tutte le destinazioni d'uso ammesse. Non superiore all'altezza degli edifici preesistenti circostanti *Premialità* Le percentuali di ampliamento sono incrementate: a) di un ulteriore 15 per cento qualora l'intero edificio esistente, comprensivo della porzione oggetto di ampliamento, venga adeguato alla normativa antisismica e rispetti i requisiti di rendimento energetico degli edifici prescritti per le nuove costruzioni; b) di un ulteriore 5 per cento qualora vengano realizzati almeno due dei seguenti interventi: 1. tetto fotovoltaico con potenza di picco non inferiore a Kw 1,00; 2. serbatoio interrato per il recupero delle acque pluviali di capacità non inferiore a 5,00 metri cubi ogni 150 metri cubi della costruzione oggetto di intervento; 3. ripristino di suolo agricolo, incolto e abbandonato, classato agrario al catasto rurale, al 30 giugno 2009, a condizione che venga compreso nell'intervento, il restauro della muratura di sostegno in pietra, ove esistente, delle tipiche fasce liguri e che l'area di terreno recuperato sia pari almeno a dieci volte la superficie lorda dell'immobile ampliato e si trovi nell'interno del lotto di pertinenza dell'immobile e comunque all'interno del territorio comunale. 4. ripristino, previa convenzione con l'amministrazione comunale, di antichi sentieri, mulattiere, stradine vicinali d'uso pubblico, anche in eventuale funzione anti incendio boschivo, registrati nelle mappe catastali, avendo uno sviluppo di almeno 300 metri lineari, direttamente serventi o confinanti con il lotto in cui è inserito l'immobile; c) di ulteriori quindici metri cubi una tantum qualora si tratti di realizzazione di un servizio igienico attrezzato per persone affette da difficoltà motoria e persone disabili.

	<u>Ampliamenti volumetrici di edifici esistenti (nota: la volumetria dell'edificio è determinata ai sensi del REC) stabiliti dal PUC in misura superiore al 20%</u> nel rispetto dei limiti di densità fondiaria massima stabiliti all'art. 10, comma 1, del Regolamento regionale 25 luglio 2017, n. 2, in funzione della tipologia dell'Ambito del PUC*: NO - **Densità fondiaria massima:** / mq/mq **2) Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione <u>edifici residenziali</u> max.** No **%, di cui: - proprio** No **%; - da credito edilizio** No **%** - **Ampliamento planimetrico:** No - **Ampliamento planimetrico e altimetrico:** No - **Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani:** No **3) Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione <u>pertinenze di edifici residenziali</u> max.** No **%, di cui: - proprio** No **%; - da credito edilizio:** No **%** - **Ampliamento planimetrico:** No - **Ampliamento planimetrico e altimetrico:** No - **Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani:** No **4) Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione <u>edifici non residenziali</u>: max.** No **%, di cui: - proprio** No **%; - da credito edilizio:** No **%** - **Ampliamento planimetrico:** No - **Ampliamento planimetrico e altimetrico:** No - **Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani:** No **Gli incrementi volumetrici di edifici esistenti (nota: la volumetria dell'edificio è determinata ai sensi del REC) relativi agli interventi di ricostruzione di seguito indicati, sono stabiliti dal PUC nel rispetto dei limiti di densità fondiaria massima stabiliti all'art. 10, comma 1, del Regolamento regionale 25 luglio 2017, n. 2, in funzione della tipologia dell'Ambito del PUC:** - **Densità fondiaria massima:** / mq/mq **5) Ricostruzione per riqualificazione di <u>edifici residenziali suscettibili di demolizione</u>:** No - **Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con eguale volumetria (spostamento dell'edificio nel lotto):** No - **Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con incremento volumetrico max.** 0 % **di cui:** **- proprio** 0 %; **- da credito edilizio** 0 %; - **Ricostruzione dell'edificio esistente da demolire in altro lotto nello stesso Ambito:** No **a) trasferimento di volumetria demolita nello stesso Ambito urbanistico con incremento max** 0 % **di cui:** **- proprio** 0 %; **- da credito edilizio** 0 %; **b) trasferimento di volumetria da altro Ambito urbanistico con incremento max** 0 % **di cui:** **- proprio** 0 %; **- da credito edilizio** 0 %

	6) Ricostruzione per riqualificazione di <u>edifici non residenziali suscettibili di demolizione</u>: No **- Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con eguale volumetria (spostamento dell'edificio nel lotto):** **- Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con incremento volumetrico max.** 0 % **di cui:** **- proprio** 0 %**; -da credito edilizio** 0 %**;** **- Ricostruzione dell'edificio esistente da demolire in altro lotto nello stesso Ambito:** **a) trasferimento di volumetria demolita dallo stesso Ambito urbanistico con incremento max** 0 % **di cui:** **- proprio** 0 %**; - da credito edilizio** 0 %**;** **b) trasferimento di volumetria demolita da altro Ambito urbanistico con incremento max** 0 % **di cui:** **- proprio** 0 %**; - da credito edilizio** 0 %. **7) Costruzione di nuovi edifici (indicare i parametri urbanistici in funzione della destinazione d'uso e della modalità di intervento p.c.c./p.c.):** **- Indice di edificabilità fondiario (da esprimere in termini di SU con l'utilizzo dell'I.U.I.)** No **mq/mq (n. 4 e 14 RET)** **- Indice di copertura IC max** 0 % **(n. 11 RET)** **- Indice di permeabilità territoriale/fondiario IP max** No **% (n. 10 RET)** **- Numero di piani max** No **(n. 25 RET)** **- Altezza dell'edificio max** No **m (n. 28 RET)** **8) Ristrutturazione urbanistica (indicare i parametri urbanistici come per la voce 7 e le eventuali prescrizioni progettuali e prestazionali):** No **----------** ***<u>PROGETTO NORMA</u>*** Il sub-ambito comprende anche il fabbricato meglio individuato all'interno del progetto norma allegato alla presente scheda.
8 - Disciplina recupero sottotetti (art. 2 l.r. 24/2001 e s.m.)	Individuazione delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali degli edifici e delle coperture ammesse: Si, in ampliamento di unità abitative esistenti oppure per realizzare nuove unità abitative, se ciascuna nuova unità raggiunge almeno la SU superficie utile di mq. 38. Sono ammesse sopraelevazioni e modifiche delle altezze di colmo e della linea di gronda (come definita dal REC , linea intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio inclinato di copertura) per un'altezza non superiore a 50 cm. Detta sopraelevazione dovrà avvenire sulla proiezione totale dei muri perimetrali, dovranno inoltre essere rispettate le geometrie originarie delle falde esistenti. Le nuove aperture dovranno garantire solamente il rispetto del rapporto aeroilluminante ammesso. Non è ammessa la realizzazione di abbaini. **- Edifici:** Le caratteristiche costruttive dovranno sempre rispettare, per forme finiture e materiali, quelle dell'edificio e delle preesistenze. **- Coperture:** La pendenza delle falde del tetto, qualora interessate dall' intervento non potrà superare la pendenza già esistente, comunque non oltre il 35%.

	SALVAGUARDIA DEI CHIROTTERI Negli interventi di recupero dei sottotetti di edifici che possono ospitare esemplari, singoli o in colonie, di chirotterofauna protetta (pipistrelli) ai sensi della L. n. 104 del 27 maggio 2005, preventivamente si dovrà provvedere alla verifica circa l'assenza di chirotteri; nel caso venisse accertata la presenza di un rifugio, un tecnico del settore dovrà attestare e garantire l'idonea conservazione del patrimonio faunistico presente secondo la "Guida alla conoscenza delle specie liguri della Rete Natura 2000", che prevede, in presenza di colonie riproduttive, l'esclusione dei mesi da maggio a settembre, per effettuare eventuali lavori di ristrutturazione. Dovranno in particolare essere previsti accorgimenti e cautele atti alla loro salvaguardia, con particolare riferimento alle indicazioni operative emesse al proposito dal Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare con il supporto tecnico dell'ISPRA, contenute nelle "Linee guida per la conservazione dei Chirotteri nelle costruzioni antropiche e la risoluzione degli aspetti conflittuali connessi".
	Dotazioni funzionali minime per la realizzazione di unità immobiliari superiori al doppio di quelle esistenti: 3 mq/abitante (1 ab.= 25 mq)
	Per Ambiti relativi a centri storici; individuazione delle porzioni ove è ammissibile il recupero dei sottotetti con modifiche dell'altezza di colmo e di gronda: /
	Altezza max. consentita per innalzamento del colmo e della gronda: Sono ammesse sopraelevazioni e modifiche delle altezze di colmo e della linea di gronda (come definita dal REC , linea intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio inclinato di copertura) per un'altezza non superiore a 50 cm.
	Percentuale di ampliamento volumetrico nel caso di modifica dell'altezza di colmo e della linea di gronda: 20 % (max. 20%).
	Tipologia costruttiva ammessa per le aperture a filo falda: Ammesse finestre a tetto tipo *velux* la cui ampiezza non dovrà risultare maggiore rispetto alle bucature presenti sul prospetto.
	Dimensione degli abbaini: No
	Tipologia costruttiva dei terrazzi: No
	Eventuali requisiti di prestazione energetica: Si rimanda al R.E.C.
	Per gli interventi di recupero di volumi o superfici diversi dai sottotetti, indicare se si tratta di: - **Intervento ammesso:** a) per l'ampliamento di altre unità abitative, turistico-ricettive (alberghi, pensioni, residence, ecc.), pubblici esercizi (ristoranti, bar, ecc.) fermo restando la destinazione d'uso preesistente; b) per la realizzazione di nuove unità abitative che raggiungano almeno la superficie utile minima di mq. 38 ad esclusione degli immobili attualmente destinati ad attività commerciali, turistico- ricettive, pubblici esercizi e parcheggio. - **Intervento non ammesso:** per immobili attualmente destinati ad attività commerciali, turistico- ricettive, pubblici esercizi e parcheggio.
9 - Disciplina della quantificazione della superficie accessoria (Art. 67, c.1, l.r.16/2008 e s.m.)	Superficie accessoria realizzabile 40 % della SU (superficie utile) nel limite delle Prescrizioni generali dell'Ambito.
10 – Disciplina delle pertinenze (staccate dall'edificio principale ai sensi dell'art. 17 l.r. 16/2008 e s.m.)	Volume chiuso max. No mc (non superiore al 20% del volume dell'edificio principale e comunque non eccedente 45 mc) Parametri edilizi: - Altezza max. No m;

- Superficie coperta max. No mq;
- Distanza max. dall'edificio principale No m;
- Caratteristiche costruttive: No

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

Tipo di impianto	Dimensioni max. (mq o mc)	Indice di copertura max. (% superficie insediamento)	Altezza massima (oltre l'altezza degli edifici)	Caratteristiche costruttive per la mitigazione visiva (coloriture, rivestimenti, ecc.)
Centrale termica/ cogenerazione/elettrica	No	No	No	No
Impianto di depurazione	No	No	No	No
Camini e filtri	No	No	No	No
Tralicci e condutture aeree	No	No	No	No
Serbatoi e silos	No	No	No	No
Altri impianti	No	No	No	No

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

<u>Parcheggi privati pertinenziali</u> per interventi <u>sugli edifici esistenti</u> (art. 19, comma 6, l.r. 16/2008 e s.m.):

Per gli interventi che comportino:

1) Aumento della superficie utile dell'edificio o delle singole unità immobiliari: nel caso di aumento del carico urbanistico o aumento del numero delle unità immobiliari si prescrive la realizzazione di parcheggi privati da quantificare con un minimo di mq. 12,5 e fino al parametro di 35 mq ogni 100 mq di SU. Laddove non sia oggettivamente possibile reperire la quantità di tali parcheggi nell'area oggetto di intervento ovvero in altre aree limitrofe è ammessa la corresponsione al Comune di una somma equivalente al valore medio di mercato di un parcheggio pertinenziale di una superficie pari a mq. 12,50 predeterminato dal comune per ogni zona del territorio comunale e da destinare alla realizzazione di opere di urbanizzazione.

2) Mutamento di destinazione d'uso degli immobili: nel caso che le unità immobiliari risultanti aventi destinazione residenziale o ad essa assimilabile raggiungano la superficie minima di 50 mq di S.U. dovranno essere reperiti i posti auto pertinenziali nella misura di 35 mq ogni 100 mq di S.U. di ogni nuova unità immobiliare e comunque con l'obbligo di almeno un posto auto per ogni unità immobiliare. Laddove non sia oggettivamente possibile reperire le quantità di tali parcheggi nell'area oggetto di intervento ovvero in altre aree limitrofe è ammessa la corresponsione al Comune di una somma equivalente al valore medio di mercato di un parcheggio su superficie pari a 12,50 mq da destinare alla realizzazione di opere di urbanizzazione.

3) Sostituzione edilizia dell'immobile originario: non ammissibile.

4) Caratteristiche costruttive: le aree specificatamente concepite e attrezzate per la sosta dei veicoli possono essere aree scoperte a raso e/o aree con strutture edilizie interrate e miste.

E' consentita la realizzazione di parcheggi in struttura interrati, se non superano la dimensione di 25 mq. per ogni unità immobiliare, inclusi gli spazi di manovra (per un massimo di un piano e ove compatibili con le norme geologiche e con le distanze previste dal presente PUC). Nei parcheggi di superficie, che non devono comportare rilevanti alterazioni della morfologia del terreno dovrà essere messo a dimora 1 albero ogni 50 mq di superficie utile. Dovranno essere evitate localizzazioni in corrispondenza di intersezioni stradali e ingressi/uscite su strade trafficate, dovrà essere progettato il raccordo con le strade delle eventuali rampe di ingresso e di uscita dal parcheggio, dovranno essere salvaguardate le preesistenze vegetali integrandole nel progetto. Il progetto

	del parcheggio a raso dovrà tenere conto del contesto considerando le visuali, modellando il terreno, distribuendo la vegetazione, riducendo altresì il grado di impermeabilizzazione anche mediante l'impiego di pavimentazioni permeabili. Per quanto riguarda gli interrati (o la parte di essi) devono essere coperti a verde per un'altezza non inferiore a cm 40. La superficie dell'area da destinare a verde deve essere almeno pari a ¾ dell'intera superficie dell'interrato non compreso nel sedime del fabbricato.
	Parcheggi privati pertinenziali negli interventi di nuova costruzione residenziale: Non previsti.
	Parcheggi privati non pertinenziali: Non previsti.
13 - Incrementi volumetrico per risparmio energetico (art. 67, c.3, l.r. 16/2008 e s.m.)	**Individuazione dei casi in cui è riconosciuto bonus volumetrico per progetti di nuova costruzione e ristrutturazione edilizia integrale che assicurino copertura dei consumi di calore, elettricità e raffrescamento in misura superiore almeno del 30 per cento per cento rispetto ai valori minimi obbligatori di legge esclusi gli interventi in ambiti assimilabili alle zone di tipo A ex D.M. 2.4.1968, n. 1444** 1) Nuova costruzione: percentuale da conseguire pari a 0 % 2) ristrutturazione edilizia integrale: percentuale da conseguire pari a 0 %
14 - Distanze tra gli edifici (art. 18 l.r. 16/2008 e s.m. e art. 11 R.R. 2/2017)	**Indicare le distanze, da misurare come indicato al punto 30 del Regolamento Edilizio tipo regionale, per gli interventi ammessi nell' Ambito comportanti incremento volumetrico e nuova costruzione: si applicano le disposizioni del Codice Civile, dell'art. 9 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444 e dell'art. 18 della L.R. 6 giugno 2008, n. 16 e s.m.i..** *Distanze dai confini* Gli interventi di ricostruzione, ampliamento e nuova costruzione dovranno mantenere distanza minima di: - m. 1,50 dai confini di proprietà. Mediante la redazione di uno schema di assetto, relativo a gruppi di edifici (allegato alle presenti norme), avente valore plani volumetrico vincolante, è ammesso stabilire distanze inferiori a 10 metri tra pareti frontistanti misurate in modo ortogonale: Si rimanda alle schede di progetto norma allegate al presente ambito.
15 – Distanze delle costruzioni dalle strade (art. 12 R.R. 2/2017)	Gli interventi di ricostruzione, ampliamento e nuova costruzione devono rispettare la distanza dalle strade veicolari pubbliche pari a 5,00 m. e m 3,5 dalle strade interpoderali e pedonali. oppure non inferiore a quella corrispondente all'allineamento del fronte degli edifici preesistenti lungo la strada, fatto salvo comunque il rispetto delle disposizioni del D.lgs. 30 aprile 1992, n. 285 (Codice della Strada), del relativo Regolamento di Attuazione di cui al D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495 e del D.M. 1 aprile 1968, n. 1404.
16 – Asservimenti pregressi (art. 71 l.r. 16/2008 e s.m.)	**(Indicare se si vuole applicare l'opzione indicata nel comma 2 dell'art. 71 della l.r. 16/2008 e s.m.):** No
17 – Regole per la qualità progettuale degli interventi.	**Indicare le norme di intervento relative alle tipologie edilizie e costruttive, ai materiali tipici da utilizzare per determinate tipologie di intervento, alla sistemazione degli spazi aperti, alla costruzione di strade e percorsi pedonali ed alle altre opere edilizie di specifico interesse locale:** Si prevede la conservazione e il rispetto dei caratteri architettonici, tipologici e decorativi degli edifici esistenti e delle relative aree di pertinenza a giardino e parco. Per quanto concerne gli interventi di nuova costruzione (ampliamenti inferiori al 20%) dovrà essere assicurata una omogeneità tipologica di intervento idonea alla conservazione del paesaggio antropizzato. Il progetto, attraverso una attenta lettura del contesto, dovrà trarre dal paesaggio antropizzato gli

	elementi fondanti delle soluzioni planimetriche e architettoniche che dovranno inserirsi in modo corretto nella morfologia del territorio. Gli interventi edilizi dovranno non alterare la "maglia" del tessuto edilizio esistente, le proporzioni volumetriche e le colorazioni; il nuovo volume dovrà risultare un prolungamento in continuità con l'esistente. Inoltre, si dovrà cercare di integrare la nuova costruzione rispettando sia il volume che le caratteristiche costruttive degli edifici esistenti evitando eccessi di volume, contrasti formali, di colorazione e decorazione. Pertanto, l'intervento dovrà accordarsi in modo armonico con il centro abitato di Pompeiana prendendo fondamento dalla maglia del tessuto edilizio antico esistente, dalle sue proporzioni plani-volumetriche. I nuovi interventi edilizi dovranno prevedere: - tetto a quattro falde o a due falde; - scuri alla genovese e/o persiane; - aggetti ridotti. Eventuali terrazzi potranno avere uno sporto non superiore a 1 m rispetto al filo facciata. Inoltre, il terrazzo non potrà avere uno sviluppo in lunghezza maggiore al doppio della dimensione della bucatura di accesso. Non sono consentiti terrazzi d'angolo. Il parapetto non potrà essere realizzato in muratura e/o balaustrine; - le logge con una profondità non superiore a 1,70 m. Esse possono essere collocate solo sul prospetto principale e non in corrispondenza degli angoli del fronte. La bucatura della loggia – qualora abbia dimensione superiore al doppio della finestra di accesso - dovrà essere ripartita nel rispetto della logica e degli elementi compositivi della facciata; - inferriate a disegno semplice; - materiali tipici quali tegole marsigliesi per le coperture, con espressa esclusione di coperture in lastre di materiale ferroso o di lastre ondulate prefabbricate in genere; - rivestimenti parietali con intonaci alla genovese e/o pietre locali per le zoccolature, con espressa esclusione di rivestimenti ceramici o di rivestimenti lapidei tipo opus incertum; - i muri di contenimento devono essere debitamente rivestiti in pietra locale, evitando la proposizione di cemento armato a vista; - i camminamenti pedonali non devono essere asfaltati. Non è ammessa la realizzazione di parti porticate. L'intervento dovrà prevedere anche una riqualificazione dei terreni asserviti.
18 – Disciplina geologica e microzonazione sismica	Si rimanda alla Normativa Geologica Attuativa.
19 – Misure di mitigazione ambientale indicate nel Rapporto ambientale, nell'eventuale Rapporto di Incidenza e derivanti dagli esiti delle pronunce ambientali.	Si rimanda al *Rapporto ambientale*, allo *Studio e verifica preliminare di incidenza* e alla tabella *Matrice norme mitigazioni.*
20 – Disciplina per il controllo dell'urbanizzazione in presenza di stabilimenti soggetti alle disposizioni	Dall'analisi della documentazione regionale analizzata non è stata evidenziata presenza di stabilimenti a rischio di incidenti.

del D.Lgs. 105/2015 (Rischio di incidente rilevante)	
21 – Modalità di attuazione degli interventi (artt. 48, 49 l.r. 36/1997 e s.m.)	Tipo di Intervento: 1) Titolo abilitativo diretto: si 2) Permesso di costruire convenzionato (vedi campo 22): si, nell'ipotesi di aumento del carico insediativo e /o di cambio d'uso. Nel titolo diretto convenzionato il richiedente si impegna a monetizzare ovvero a realizzare su aree da lui reperite e successivamente cedute al comune le opere di urbanizzazione primaria ed i servizi nella misura prevista dalla convenzione stessa.
22 - Dotazioni territoriali obbligatorie per interventi soggetti ad obbligo di convenzione urbanistica/atto unilaterale d'obbligo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione (R.R. 25 luglio 2017 n. 2, art. 5)	La quantificazione delle dotazioni territoriali obbligatorie sarà riferita all'aumento del carico urbanistico. Standard aree e attrezzature di interesse comune 4,5 mq/UCU Standard aree con funzione ludico sportiva 4,5 mq/abitante (1 ab.= 25 mq) Standard parcheggio pari 3 mq/abitante (1 ab.= 25 mq)
23 – Interventi infrastrutturali e per dotazioni territoriali obbligatorie od aggiuntive in corso di realizzazione che interessano l'Ambito che il PUC conferma (numerazione ed identificazione dei tracciati/perimetri di intervento)	Al momento della redazione del P.U.C. non risultano in essere interventi infrastrutturali e per dotazioni territoriali obbligatori o aggiuntive.
24– Quota di fabbisogno abitativo di residenza primaria da soddisfare nell'Ambito e la quota di superficie eventualmente da riservare alla realizzazione di ERS	Non previsto.
25 – Elementi di flessibilità della disciplina urbanistico-edilizia dell'Ambito (art. 28, comma 4, l.r. 36/1997 e s.m.)	**Individuazione limiti di flessibilità per attuazione della disciplina dell'Ambito non incidenti sul carico insediativo e sul fabbisogno di dotazioni territoriali consistenti in indicazioni alternative relative a:** **1) perimetro dell'Ambito:** In sede di elaborazione dei progetti edilizi , qualora le linee grafiche, che sugli elaborati di P.U.C. delimitano e suddividono le aree, non coincidano con gli elementi di suddivisione reali rilevabili sul terreno o su mappa in scala maggiore (confini catastali di proprietà, fossati, limiti di fasce o di zone di rispetto obbligatorie), le linee grafiche di delimitazione o di suddivisione di cui sopra possono essere portate a coincidere con gli elementi di suddivisione reale rilevabili sul terreno o su mappe in scala maggiore. **2) disciplina urbanistico-edilizia degli interventi ammessi:/** **3) caratteristiche tipologico, formali e costruttive: /** 4**) disciplina geologica (richiamo delle indicazioni di flessibilità contenute nella normativa geologica del PUC):** / **5) fabbisogno abitativo residenza primaria ed eventuali quote di superficie da riservare a ERS o a edilizia convenzionata:** / **6) localizzazione e tipologia di servizi e infrastrutture:** / **7) aree e casi soggetti a titolo edilizio convenzionato:** /
26 – Assorbimento di SUA/PUO vigenti ed in corso di attuazione ricadenti	Non presenti.

nell'Ambito (numerazione ed identificazione del relativo perimetro)	

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

Sigla Ambito:

CE-TPA

Ambito di conservazione del territorio di presidio ambientale

Localizzazione territoriale dell'Ambito:

Sub-ambito	*Localizzazione dell'ambito.*
CE-TPA-1	Il sub-ambito si sviluppa a sud-est del centro abitato del Comune di Pompeiana. CE-TPA-1 è servito dalla strada carraia Via Saluzzo. CE-TPA-1 confina a Sud con l'ambito RQ-TPRA, a Ovest con CE-TU-1 e CE-TSU-2, a Est con Via Saluzzo, RQ-TPRA e CE-TU-1, a Nord con CE-TSU-2, CE-TSU-1 e CE-TU-1.
CE-TPA-2	Il sub-ambito si sviluppa a est del centro abitato del Comune di Pompeiana. CE-TPA-2 è servito dalla strada carraia Via Saluzzo e Via Conio. CE-TPA-2 confina a Sud con CE-TSU-1 e CE-TU-1 a Ovest con CE-TSU-1, CE-TU-4, CO-TU-2, a Est con RQ-TPA-1, a Nord con RQ-TPRA-1 e CO-TU-2. Inoltre, l'ambito circoscrive la borgata storica "Conio".
CE-TPA-3	Il sub-ambito si trova a Ovest del centro abitato del Comune di Pompeiana. Attualmente CE-TPA-3 è servito da alcuni percorsi pedonali. CE-TPA-3 confina a Sud con l'ambito CO-TU-1 e con un'area a servizi, a Ovest con CE-TPA-4, a Nord con RQ-TU-3 e a Est con RQ-TU-3 e CE-TSU-3.
CE-TPA-4	Il sub-ambito si trova a valle della "Borgata Barbarasa". Attualmente CE-TPA-4 è servito da alcuni percorsi pedonali. CE-TPA-4 confina a Sud con RQ-TPA-3 e con un'area a servizi, a Ovest con RQ-TPA-3 e RQ-TU-5, a Est CE-TPA-4, a Nord con RQ-TU-7 e con un'area a servizi destinata a parcheggio pubblico.
CE-TPA-5	Il sub-ambito si trova a Nord del centro abitato del Comune di Pompeiana. La sua estensione avviene prevalentemente al di sopra del tracciato dell'autostrada. CE-TPA-5 è servito dalla SP 50, da alcune strade carraie sia asfaltate, sia sterrate e da numerosi percorsi pedonali. CE-TPA-5 confina a Sud con RQ-TPA-3, CE-TSU-7, RQ-TU-5, CE-TU-3 e CE-TSU-5, a Nord con CE-TPBN, a Est con RQ-TPA-1, DTU-1, CE-TPBN e a Ovest con il Comune di Castellaro.

Descrizione sintetica: parti di territorio che in ragione della loro rilevanza nei quadri panoramici, del loro valore storico-ambientale e della compiutezza dell'insediamento, debbono considerarsi meritevoli di conservazione nello stato di fatto, e soggetti a soli interventi di qualificazione delle loro caratteristiche funzionali, in assenza di incrementi del loro carico urbanistico. Inoltre, gli Ambiti di Conservazione del Territorio di Presidio Ambientale (CE-TPA) si collocano in prossimità delle sette borgate storiche in quanto da queste porzioni di territorio si vuole mantenere inalterata la percezione della forma e del profilo dei nuclei antichi. Sono aree che presentano fenomeni di sottoutilizzo e/o di abbandono agro-silvo-pastorale e che non sono, allo stato attuale, completamente recuperabili all'uso agricolo produttivo o ad altre funzioni e nelle quali l'aspetto della conservazione dell'ambiente naturale risulta essere prevalente.

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

Zona tipo E

Superficie territoriale dell'Ambito:

Sub-ambito	*Superficie territoriale mq*
CE-TPA-1	mq. 7.112
CE-TPA-2	mq. 49.613
CE-TPA-3	mq. 9.719
CE-TPA-4	mq. 13.321
CE-TPA-5	mq. 1.116.974

Riferimento tipologie Ambiti art. 4 del R.R. n. 2 del 25 /07/2017 (Dotazioni territoriali e funzionali dei P.U.C.):
Ambito n. 7

2 - Vincoli e servitù operanti sull'Ambito*:

- ☒ Vincoli paesaggistici/monumentali/archeologico**;
- ☒ Vincolo idrogeologico;
- ☒ Vincolo per aree percorse da fuoco***;
- ☒ Vincolo cimiteriale****;
- ☒ Vincoli imposti dai Piani di Bacino per aree esondabili (T<=50 e T=200) e con dissesto di versante (Pg3 e Pg4) o, per i bacini padani, di analoga tipologia normativa;
- ☒ SIC/ZPS*****;
- ☒ Fasce di rispetto degli elettrodotti ai sensi del DPCM 6 luglio 2003******;
- ☐ Zone di tutela assoluta per la protezione degli acquiferi, ai sensi dell'art. 21 del Piano di Tutela delle Acque (PTA), approvato con DCR n. 32 del 28 marzo 2016.

Per la puntuale individuazione dei vincoli presenti sul territorio si rimanda ai piani urbanistici di riferimento, ai decreti di vincolo e alle disposizioni di legge.

** Bellezze di insieme interessano interamente tutti i sub-ambiti ad eccezione del CE-TPA-5 che solo parzialmente rientra all'interno delle porzioni di territorio sottoposte a tutela;

*** Interessa parzialmente il sub-ambito CE-TPA-5 (incendi 2009, 2012, 2015, 2018);

**** Limitatamente al sub-ambito CE-TPA-5;

***** Interessa parzialmente il sub-ambito CE-TPA-5;

****** Limitatamente al sub-ambito CE-TPA-5.

3

Ambito territoriale N: 59

Indirizzo generale per l'Assetto Insediativo: Consolidamento, Mantenimento
(Mantenimento; Consolidamento; Modificabilità)

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

CE-TPA-1: NI CO;
CE-TPA-2: Ni CO;
CE-TPA-3: NI CO (prevalente), IS MA CPA;
CE-TPA-4: IS MA CPA (prevalente), NI CO;

CE-TPA-5: ANI MA (prevalente); IS MA; NI CO.

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

Sub-ambito	Rg	Pg
CE-TPA-1	Rg1	Pg1
CE-TPA-2	Rg1, Rg2	Pg1, Pg2
CE-TPA-3	Rg2	Pg2
CE-TPA-4	Rg1, Rg2	Pg1, Pg2
CE-TPA-5	Rg0, Rg1, Rg2, Rg3	Pg1, Pg2, Pg3a, Pg3b

5 - Disciplina delle destinazioni d'uso (Art. 13 l.r. 16/2008 e s.m.)	**Categorie funzionali art.13, comma 1 l.r. 16/2008 e s.m. (richiamo normativo)**	**Funzioni principali previste**	**Funzioni complementari previste (max. 10% rispetto alle funzioni principali)**	**Eventuali limitazioni di cui all'art. 13, comma 2, l.r. 16/2008 e s.m.**	
				per utilizzi all'interno della stessa categoria comma 1	**per assicurare la compatibilità degli interventi con la normativa di tutela dell'ambiente**
	a)residenza	Residenza			
	b)turistico-ricettiva	Turistico ricettiva			
	c)produttiva-direzionale				
	d)-				
	e)rurale	Rurale			
	f)-				
	g)servizi		Servizi		
	Disciplina transitoria delle destinazioni d'uso esistenti in contrasto con quelle ammesse dal PUC: Destinazioni d'uso diverse in atto alla data di adozione del PUC sono tollerate fino ad esaurimento				

6 – Disciplina degli edifici di pregio da conservare (Localizzazione sulla Tav. 4 di Struttura del PUC ovvero mediante descrizione del profilo caratterizzante)	**Disciplina degli edifici <u>urbani</u> di pregio se presenti nell'Ambito:** Non presenti. **Modalità di intervento:** Non presenti. **Elementi descrittivi del profilo caratterizzante:** Non presenti.	**Disciplina degli edifici <u>rurali</u> di pregio:** ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione edilizia e ampliamento vedi campo 7, nel rispetto della tipologia costruttiva e dei materiali tradizionali. **Modalità di intervento:** titolo edilizio diretto.

		Elementi descrittivi del profilo caratterizzante: Questi edifici di pregio rurali, realizzati entro il XIX Secolo, sono appartenenti al patrimonio edilizio di valore storico-testimoniale. Essi sono testimonianza di una civiltà contadina e si differenziano per l'impiego di materiali e tecniche costruttive tipiche del Ponente Ligure. Ognuno di questi manufatti monofamiliari hanno una loro autonomia nell'impianto architettonico; essi si relazionano con il contesto agrario. Inoltre, hanno murature generalmente in pietra a vista, un sistema strutturale costituito da setti portanti in pietra legati da malta di calce, i soffitti voltati o lignei, una copertura lignea a capanna o a quattro falde e un'altezza massima di due piani.
7 - Disciplina degli interventi edilizi sugli edifici e sulle aree edificabili **(Art. 3 D.P.R. 380/2001 e s.m. e l.r. 16/2008 e s.m.)**	**Prescrizioni generali:** Gli interventi ammessi sono di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ricostruzione di edifici o parti di edifici demoliti. Sugli edifici esistenti sono ammissibili tutti gli interventi preordinati alla loro riqualificazione e al miglior inserimento nel contesto, ivi compresi gli ampliamenti volumetrici come disciplinati dal presente PUC. Gli edifici suscettibili di demolizione e ricostruzione sono definiti all'art. 18 delle norme generali del presente PUC. Gli interventi ammissibili dovranno essere compatibili con i valori di tutela paesistico-ambientali definiti dal P.T.C.P., sempreché l'incremento della consistenza insediativa non ecceda i limiti dell'insediamento sparso, preservando comunque la continuità degli spazi non edificati, la bassa densità insediativa e i connotati paesistici presenti. Sono da conservare: - l'insieme delle sistemazioni agrarie, i terrazzamenti, le alberature segnaletiche di confine o di arredo, le recinzioni di siepi o muri a secco, i fontanili e tutti i manufatti ormai storicizzati; - la rete dei tracciati storici interpoderali, circa i quali sono consentiti solamente interventi di manutenzione che non modifichino né il rapporto con il territorio agricolo in generale, né gli elementi di arredo, anche vegetale, e le parti pavimentate e gradonate; - il patrimonio arboreo; sono tuttavia consentite sostituzioni di elementi vegetali purché con specie tipiche o tradizionali; - l'assetto funzionale delle aree, che non può essere alterato. Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente deve essere salvaguardata l'identità degli edifici tradizionali e del loro rapporto con il territorio e i manufatti che siano testimonianza di una cultura materiale, tipologia-costruttive tradizionali o di attività proto industriali (comprensive delle attrezzature, dei meccanismi di funzionamento, delle canalizzazioni, delle vasche); edifici e manufatti di particolare interesse documentario quali ad esempio mulini e frantoi, opifici, fienili, calcinare, essiccatoi non possono essere oggetto di interventi di demolizione o di sostituzione edilizia. **PROGETTO NORMA:** Vedi schede allegate alla normativa del presente ambito. **<u>Disciplina per la demolizione delle serre in stato di abbandono.</u>**	

	La disciplina dell'ambito riconosce quale situazione di degrado la presenza di pendii rivestiti di serre in modo continuativo in stato di abbandono. Tale condizione oltre ad essere oggetto di degrado paesaggistico implica gravi situazioni di dissesto idrogeologico. La rimozione delle serre dismesse trova applicazione esclusivamente per le serre "fisse", cioè quelle urbanisticamente rilevanti ai sensi della pertinente legislazione regionale e relative circolari applicative per le quali sia dimostrata la regolarità edilizia; non si applica quindi alle serre stagionali e quelle non infisse stabilmente al suolo. Per rimozione della serra si intende il completo smantellamento delle strutture in elevazione, dei tamponamenti e delle coperture, di eventuali strutture interne (bancali), delle pavimentazioni e delle eventuali strutture di fondazione; quindi al termine delle operazioni di rimozione si deve ottenere il terreno nudo. Occorre la presentazione un progetto che dovrà in particolare definire la regimazione delle acque meteoriche e ripristinare il più possibile l'andamento plano altimetrico del terreno prima della installazione della serra; i muri di sostegno dovranno avere il paramento esterno in pietra locale a corsi orizzontali e senza stuccatura dei giunti. Il progetto dovrà essere approvato e collaudato. La premialità è commisurata alla superficie delle serre rimosse. Superficie minima della serra da rimuovere per ciascun intervento: 1.000 mq; Superficie massima della serra da rimuovere per ciascun intervento: 2.000 mq. Limite massimo di serre da rimuovere in tutto il territorio del Comune di Pompeiana (riferito ai sub-ambiti RQ-TPRA, RQ-TPA, CE-TPA) è di mq. **8.000 mq.** Per un maggiore approfondimento si rimanda al paragrafo "Agricoltura" contenuto all'interno della "Descrizione fondativa". Il premio corrispondente per le demolizioni effettuate è pari: *a)* a **0,01 mq per ogni mq di serra demolita** da impiegarsi a fini residenziali; *b)* a **0,02 mq per ogni mq di serra demolita** da impiegarsi a fini: i) turistico-ricettivi; ii) di effettiva attività di produzione agricola; iii) start-up o attività produttive ad alto contenuto tecnologico. I premi non sono cumulabili. Inoltre, nei casi indicati ricadenti all'interno del puto *b)* il soggetto promotore, per usufruire del premio, non può procedere al cambio di destinazione d'uso per un tempo pari ad almeno 10 anni. Il premio corrispondente per le demolizioni effettuate potrà essere impiegato all'interno degli ambiti CE-TPA, RQ-TPA, RQ-TPRA.
	Interventi consentiti
	<u>Attività edilizia libera</u> (art. 6, comma 1, D.P.R. 380/2001 e s.m. per le eventuali prescrizioni lett. e-ter): indice di permeabilità max. 40%. Le opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, devono essere contenute entro l'indice di permeabilità, stabilito ivi compresa la realizzazione di intercapedini interamente interrate e non accessibili, vasche di raccolta delle acque, locali tombati.
	<u>Manutenzione ordinaria</u>: Si
	Eventuale disciplina dei mutamenti di destinazione d'uso senza opere edilizie (di cui all'art. 13bis l.r. 16/2008 e s.m.): Si, tra quelli ammessi. In tutti i casi il cambio d'uso ammesso dovrà assicurare il mantenimento di una dotazione di spazi funzionali alla conduzione del fondo pari almeno ad ¼ della SU globale e comunque con un minimo di 20 mq.
	<u>Manutenzione straordinaria</u> (art. 3, comma 1, lett. b) D.P.R. 380/2001 e s.m.): **1) Senza frazionamento/accorpamento delle u.i.:** Si **2) Con Frazionamento/accorpamento delle u.i.:** Si, a condizione che le unità immobiliari risultanti aventi destinazione residenziale o ad essa assimilabile raggiungano la superficie minima di 38 mq di S.U. e che siano reperiti i posti auto pertinenziali nella misura di 35 mq ogni 100 mq di S.U. di ogni nuova unità immobiliare e comunque con l'obbligo di almeno un posto auto per ogni unità immobiliare.

	<u>Restauro e risanamento conservativo</u> (art. 3. Comma 1, lett. c) D.P.R. 380/2001 e s.m.): **1) Senza cambio d'uso:** Si **2) Con cambio d'uso compatibile:** Si, a condizione che le unità immobiliari risultanti aventi destinazione residenziale o ad essa assimilabile raggiungano la superficie minima di 38 mq di S.U. e che siano reperiti i posti auto pertinenziali nella misura di 35 mq ogni 100 mq di S.U. di ogni nuova unità immobiliare e comunque con l'obbligo di almeno un posto auto per ogni unità immobiliare. In tutti i casi il cambio d'uso ammesso dovrà assicurare il mantenimento di una dotazione di spazi funzionali alla conduzione del fondo pari almeno ad ¼ della SU globale e comunque con un minimo di 20 mq.
	<u>Ristrutturazione edilizia</u> (art. 3, comma 1, lett. d), D.P.R. 380/2001 e s.m.) **1) Modifiche esterne:** Si, sono ammesse modifiche esterne al fabbricato sia per quanto concerne le caratteristiche costruttive, sia i materiali al fine di migliorare l'aspetto compositivo del fabbricato e/o prestazionale dal punto di vista dell'efficientamento energetico e/o adeguamento sismico. E' altresì consentito il ridisegno delle bucature per il raggiungimento delle finalità sopraddette. **2) Cambio d'uso con opere edilizie:** Si, a condizione che le unità immobiliari risultanti aventi destinazione residenziale o ad essa assimilabile raggiungano la superficie minima di 38 mq di S.U. e che siano reperiti i posti auto pertinenziali nella misura di 35 mq ogni 100 mq di S.U. di ogni nuova unità immobiliare e comunque con l'obbligo di almeno un posto auto per ogni unità immobiliare. In tutti i casi il cambio d'uso ammesso dovrà assicurare il mantenimento di una dotazione di spazi funzionali alla conduzione del fondo pari almeno ad ¼ della SU globale e comunque con un minimo di 20 mq. **3) Demolizione e ricostruzione senza incremento volumetrico:** - **Con mantenimento della sagoma in presenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.;** E' ammessa la demolizione e ricostruzione senza incremento volumetrico con mantenimento della sagoma al fine di migliorare l'aspetto compositivo del fabbricato e/o prestazionale dal punto di vista dell'efficientamento energetico e/o adeguamento sismico. La demolizione e ricostruzione non è consentita per quanto concerne i beni vincolati come beni culturali ai sensi della Parte Seconda 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 s.m.i. o comunque individuati come edifici di pregio dal presente strumento urbanistico nella tav. 4. Altresì, non è ammessa per gli edifici rurali di pregio così come definiti al campo 6 della presente scheda normativa. - **Con modifica della sagoma e del relativo sedime in assenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.:** E' ammessa la demolizione e ricostruzione senza incremento volumetrico e senza mantenimento della sagoma al fine di migliorare l'aspetto compositivo del fabbricato e/o prestazionale dal punto di vista dell'efficientamento energetico e/o adeguamento sismico. E' consentita la modifica della sagoma e l'ampliamento planimetrico e altimetrico non superiore all'altezza degli edifici preesistenti e circostanti. Non è ammessa per gli edifici rurali di pregio così come definiti al campo 6 della presente scheda normativa. **4) Ripristino di edifici o parti di essi crollati o demoliti di cui è accertata la preesistente consistenza volumetrica (con i relativi parametri dimensionali):** - **Con mantenimento della sagoma originaria in presenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.:** La ricostruzione dell'edificio in stato di rudere deve recuperare la sagoma del fabbricato stesso non soltanto rispetto al sedime originario, ma anche per quanto attiene alla relativa altezza e

	alla relativa pendenza delle falde di copertura del tetto. L'intervento è ammesso soltanto ove sia accertabile e documentata la consistenza volumetrica e la conformazione tipologica dell'edificio preesistente e sempreché non vengano compromesse le originarie caratteristiche architettoniche dell'edificio. Anche gli interventi su edifici in stato di rudere sono assoggettati alla verifica della disponibilità di posti auto pertinenziali e pubblici. Fanno eccezione gli interventi individuati all'interno del progetto norma (vedi schede norma inserite all'ambito). - **Senza mantenimento della sagoma in assenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.:** La ricostruzione dell'edificio in stato di rudere deve recuperare la sagoma del fabbricato stesso non soltanto rispetto al sedime originario, ma anche per quanto attiene alla relativa altezza e alla relativa pendenza delle falde di copertura del tetto. L'intervento è ammesso soltanto ove sia accertabile e documentata la consistenza volumetrica e la conformazione tipologica dell'edificio preesistente e sempreché non vengano compromesse le originarie caratteristiche architettoniche dell'edificio. Anche gli interventi su edifici in stato di rudere sono assoggettati alla verifica della disponibilità di posti auto pertinenziali e pubblici. Fanno eccezione gli interventi individuati all'interno del progetto norma (vedi schede norma inserite all'ambito).
	<u>NUOVA COSTRUZIONE</u> (art. 3, comma 1, lett. e), D.P.R. 380/2001 e s.m. ed art. 14 l.r. 16/2008 e s.m.) **1) Ampliamento volumetrico di edificio esistente (nota: la volumetria dell'edificio è determinata ai sensi del REC) senza demolizione** max. 20% **(non superiore al 20% ex art. 14, comma 2bis, l.r. 16/2008 e s.m.) con indicazione della % di ampliamento in funzione della destinazione d'uso prevista di cui al campo 5.** Ampliamento volto a garantire l'adeguamento funzionale, architettonico e ambientale dell'edificio. Sulle volumetrie esistenti non eccedenti i 1500 metri cubi, a totale o prevalente destinazione residenziale e/o turistico ricettiva, nonché sulle relative pertinenze (pertinenza: manufatto adibito al servizio esclusivo di un fabbricato, avente sedime distinto e non utilizzabile separatamente dall'edificio principale) non eccedenti i 200 mc, sono ammessi interventi di ampliamento o di cambio d'uso, nel rispetto della normativa antisismica, dei requisiti igienico-sanitari e di rendimento energetico che siano preordinati a migliorare la funzionalità, la qualità architettonica dell'edificio interessato, nei limiti della sommatoria degli incrementi di seguito indicati: a) per edifici di volumetria esistente non superiore a 500 metri cubi e pertinenze di volumetria esistente non superiore a 200 metri cubi, un incremento pari al 20%*)*; b) per edifici di volumetria esistente compresa fra 500 metri cubi e 1000 metri cubi per la parte eccedente la soglia di 500 metri cubi, entro il limite del 15 per cento; c) per edifici di volumetria esistente compresa fra 500 metri cubi e 1.500 metri cubi per la parte eccedente la soglia di 1000 metri cubi, entro il limite del 10 per cento, fino ad un massimo di 225 metri cubi. Gli interventi di ampliamento delle costruzioni che non siano pertinenze devono essere realizzati nel rispetto della vigente normativa in materia di contenimento dei consumi energetici e determinare per l'intero edificio interessato dall'ampliamento il miglioramento della sua efficienza energetica attestato dal progettista. Sulle volumetrie esistenti non eccedenti i 1500 metri cubi, a totale o prevalente destinazione produttiva e direzionale, commerciale, servizi, sono

	ammessi interventi di ampliamento o di cambio d'uso, nel rispetto della normativa antisismica e dei requisiti igienico-sanitari e di rendimento energetico che siano preordinati a migliorare la funzionalità, la qualità architettonica dell'edificio interessato, nei limiti della sommatoria degli incrementi di seguito indicati: a) per edifici di volumetria esistente non superiore a 500 metri cubi un incremento pari al 20%; b) per edifici di volumetria esistente compresa fra 500 metri cubi e 1000 metri cubi per la parte eccedente la soglia di 500 metri cubi, entro il limite del 15 per cento; c) per edifici di volumetria esistente compresa fra 500 metri cubi e 1.500 metri cubi per la parte eccedente la soglia di 1000 metri cubi, entro il limite del 10 per cento, fino ad un massimo di 225 metri cubi. Gli interventi di ampliamento possono essere realizzati anche mediante mutamento d'uso di locali accessori ubicati all'interno dell'ingombro geometrico della costruzione esistente e delle pertinenze. E' fatto divieto di trasformare in tutto o in parte le strutture aventi destinazione d'uso a parcheggio in residenze. In tutti i casi il cambio d'uso ammesso dovrà assicurare il mantenimento di una dotazione di spazi funzionali alla conduzione del fondo pari almeno ad ¼ della SU globale e comunque con un minimo di 20 mq. Sugli edifici esistenti di volumetria superiore ai 1500 metri cubi è ammesso un unico ampliamento del 10% per adeguamento igienico-sanitario e tecnologico fino ad un massimo di 200 mc. - **Ampliamento planimetrico:** Si, per tutte le destinazioni d'uso ammesse nel rispetto della distanza di 10 metri dalle pareti finestrate degli edifici. - **Ampliamento planimetrico e altimetrico:** Si, per tutte le destinazioni d'uso ammesse nel rispetto della distanza di 10 metri dalle pareti finestrate degli edifici. - **Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani:** Si, per tutte le destinazioni d'uso ammesse. Non superiore all'altezza degli edifici preesistenti circostanti. *Premialità* Le percentuali di ampliamento sono incrementate: a) di un ulteriore 15 per cento qualora l'intero edificio esistente, comprensivo della porzione oggetto di ampliamento, venga adeguato alla normativa antisismica e rispetti i requisiti di rendimento energetico degli edifici prescritti per le nuove costruzioni; b) di un ulteriore 5 per cento per gli ampliamenti degli edifici rurali (ad esclusione degli edifici esistenti di volumetria superiore ai 1500 metri cubi) di valore testimoniale a destinazione residenziale, ivi compresi quelli parzialmente diruti, come premialità in relazione all'obbligo, da assumersi da parte del proprietario o dell'avente titolo, di realizzare i relativi interventi di ampliamento nel rispetto della tipologia, dei materiali locali tradizionali tipici liguri e delle tecniche costruttive caratterizzanti l'edificio esistente, come da attestazione del progettista da prodursi a corredo del permesso di costruire; c) di un ulteriore 5 per cento qualora vengano realizzati almeno due dei seguenti interventi:

1. tetto fotovoltaico con potenza di picco non inferiore a Kw 1,00;

2. serbatoio interrato per il recupero delle acque pluviali di capacità non inferiore a 5,00 metri cubi ogni 150 metri cubi della costruzione oggetto di intervento;

3. ripristino di suolo agricolo, incolto e abbandonato, classato agrario al catasto rurale, al 30 giugno 2009, a condizione che venga compreso nell'intervento, il restauro della muratura di sostegno in pietra, ove esistente, delle tipiche fasce liguri e che l'area di terreno recuperato sia pari almeno a dieci volte la superficie lorda dell'immobile ampliato e si trovi nell'interno del lotto di pertinenza dell'immobile e comunque all'interno del territorio comunale.

4. ripristino, previa convenzione con l'amministrazione comunale, di antichi sentieri, mulattiere, stradine vicinali d'uso pubblico, anche in eventuale funzione anti incendio boschivo, registrati nelle mappe catastali, avendo uno sviluppo di almeno 300 metri lineari, direttamente serventi o confinanti con il lotto in cui è inserito l'immobile;

d) di ulteriori quindici metri cubi una tantum qualora si tratti di realizzazione di un servizio igienico attrezzato per persone affette da difficoltà motoria e persone disabili.

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

- **Densità fondiaria massima:** / mq/mq

2) Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione edifici residenziali max. 0 % **di cui: -proprio** 0%; **-da credito edilizio** 0 %

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

3) Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione pertinenze di edifici residenziali max. 0 % **di cui: -proprio** 0%; **-da credito edilizio** 0 %

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

4) Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione edifici non residenziali: max. 0 % **di cui: -proprio** 0%; **-da credito edilizio** 0 %

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

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

- **Densità fondiaria massima:** /mq/mq

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

All'interno dell'ambito i singoli edifici prevalentemente residenziali, o ad essi assimilabili aventi una volumetria non superiore a 2.500 metri cubi e che necessitano di interventi di riqualificazione urbanistica, architettonica e/o ambientale, ai sensi dell'articolo 18 delle presenti norme possono essere demoliti e ricostruiti con incremento fino al 20 per cento del volume esistente, anche mediante realizzazione di più edifici di volumetria complessiva pari a quella derivante dall'ampliamento del volume esistente dell'edificio da demolire. Più edifici, ubicati nell'ambito e che necessitino di interventi di riqualificazione urbanistica, architettonica e ambientale, possono essere accorpati in uno o più edifici aventi una volumetria complessiva che non può superare i 2.500 metri cubi con incremento fino al 20 per cento della sommatoria dei volumi esistenti mediante rilascio di unico titolo abilitativo sulla base di progettazione unitaria.

La demolizione per riqualificazione non è ammessa per gli edifici rurali di pregio così come definiti al campo 6 della presente scheda normativa.

Gli interventi di ricostruzione possono avvenire nel sito (porzione di terreno circostante l'edificio e in proprietà del proponente, di estensione non superiore a 50 metri rispetto al sedime originario dell'edificio), ovvero in altra area compresa nel ambito di appartenenza idonea a soddisfare le finalità di riqualificazione urbanistica, architettonica e/o ambientale ed i relativi progetti devono altresì comprendere la sistemazione delle aree liberate dalla demolizione.

Gli interventi sono assentibili:

a) nel rispetto della distanza minima di 10 metri tra pareti finestrate e pareti di edifici frontistanti e nel rispetto della dotazione dei parcheggi pertinenziali;

b) in conformità alle previsioni del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico e dei Piani di Bacino nonché alle norme antisismiche ed alla normativa in materia di rendimento energetico degli edifici.

- **Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con eguale volumetria (spostamento dell'edificio nel lotto):** Si
- **Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente** avente una volumetria non superiore a 2.500 metri cubi **da demolire con incremento volumetrico** max. 20 % **di cui:**
  - proprio 20%; **- da credito edilizio** 0%;
- **Ricostruzione dell'edificio esistente da demolire** avente una volumetria non superiore a 2.500 metri cubi **in altro lotto nello stesso Ambito di appartenenza:** Si
  a) trasferimento di volumetria demolita nello stesso Sub-Ambito urbanistico con incremento max 20 % **di cui:**
  - proprio 20 %; - **da credito edilizio** 0 %;
  b) trasferimento di volumetria da altro Ambito urbanistico con incremento max 0 % **di cui:**
  - proprio 0 %; **- da credito edilizio** 0 %

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

6) Ricostruzione per riqualificazione di <u>edifici non residenziali suscettibili di demolizione</u>: Si, ad eccezione degli edifici rurali di pregio così come definiti al campo 6 della presente scheda normativa.

- **Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con eguale volumetria (spostamento dell'edificio nel lotto):** Si
- **Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire** avente una volumetria non superiore a 2.500 metri cubi **con incremento volumetrico** max. 20% **di cui:**
  - proprio 20 %**; -da credito edilizio** 0%;
- **Ricostruzione dell'edificio esistente da demolire** avente una volumetria non superiore a 2.500 metri cubi **in altro lotto nello stesso Ambito:** Si
  a) trasferimento di volumetria demolita dallo stesso Sub-Ambito urbanistico con incremento max 20% **di cui:**
  - proprio 20%; - **da credito edilizio** 0%;
  b) trasferimento di volumetria demolita da altro Ambito urbanistico con incremento max 0% **di cui:**
  - proprio 0%**; - da credito edilizio** 0 %;

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

- **Indice di edificabilità fondiario (da esprimere in termini di SU con l'utilizzo dell'I.U.I.): (nn.4 e 14 RET)**

Sub-ambito	*Indice di edificabilità fondiario***
CE-TPA-1	0,01 mq/mq
CE-TPA-2	0,01 mq/mq
CE-TPA-3	0,025 mq/mq
CE-TPA-4	0,01 mq/mq
CE-TPA-5	0,01 mq/mq

<u>** L'area è dotata di indice di utilizzazione insediativa trasferibile ad altri ambiti secondo quanto previsto dalle presenti norme.</u>

- **Indice di copertura IC max** No % **(n. 11 RET)**
- **Indice di permeabilità territoriale/fondiario IP max** No % **(n. 10 RET)**
- **Numero di piani** No **(n. 25 RET)**
- **Altezza dell'edificio max** No **(n. 28 RET)**

<u>PROGETTO NORMA</u>

Il sub-ambito CE-TPA-1 comprende anche il fabbricato meglio individuato all'interno del progetto norma allegato alla presente scheda.

	Serre Non è consentita l'edificazione delle serre, così come definite dall'art. 1 della LR n° 17/1976, all'interno dell'Ambito CE-TPA. Tuttavia, sono ammessi interventi di ristrutturazione degli impianti esistenti, nel rispetto dei parametri seguenti: - la superficie coperta non potrà superare il 75 % dell'area libera disponibile; - la superficie asservita può essere utilizzata nel computo degli indici di edificazione per altre costruzioni; - l'altezza massima consentita é di mt 6.00 al colmo; - la pendenza massima delle falde non potrà superare i 20°; - le sistemazioni del terreno preordinate alla realizzazione di serre non devono dare luogo a muri di sostegno di altezza superiore a mt 3.00 dal piano di campagna alla sommità del muro, se la pendenza naturale del terreno é compresa tra 0°÷20°; di m. 2,50 se la pendenza naturale del terreno é compresa tra 20°÷40°; di m. 2,00 se la pendenza naturale del terreno é superiore a 40°; - dovranno essere previsti lo scarico e l'incanalamento sia delle acque meteoriche che delle eventuali acque derivanti dall'esercizio dell'impianto; - le distanze minime non inferiori a: *i)* mt. 1,50 dai confini, fatte salve le ipotesi di costruzioni in aderenza che sono ammesse con il consenso del vicino; *ii)* mt 3.00 dai fabbricati all'interno della stessa azienda; *iii)* mt 5.00 dai cigli stradali o mt.10,00 dai fabbricati residenziali esterni all'area di proprietà, salvo assenso del confinante alla costruzione a minor distanza. E' d'obbligo, a cura del proprietario ed, in sua vece, del Comune, con diritto a rivalsa delle spese, la rimozione delle serre dismesse all'uso produttivo. Non é ammesso il cambio di destinazione d'uso, né trasformare le serre in volumi edilizi. La serra non può avere altra destinazione da quella agricola. ---------- *Ricoveri attrezzi* Solo per i terreni di proprietà privi di fabbricati esistenti, è ammessa la costruzione di manufatti per ricovero attrezzi, tali da non alterare in misura paesaggisticamente percepibile la morfologia e la sistemazione del terreno, indipendentemente dall'asservimento dell'indice di zona, nel rispetto delle distanze di zona e secondo i seguenti parametri: - lotto minimo di proprietà 2500 mq, anche su lotti non contigui all'interno del sub-ambito di riferimento; ai fini dell'asservimento e della formazione del lotto di intervento non é consentito il frazionamento della dimensione dei mappali risultanti dalla data di adozione del P.U.C.; - superficie lorda coperta massima 20 mq, altezza alla linea di gronda pari a m 2,50. La volumetria di tali manufatti deve essere articolata in un piano fuori terra, senza la possibilità di modificare il terreno con movimenti di terra (sbancamenti limitati alla fondazione). Detta potenzialità edificatoria "una tantum" potrà essere sfruttata una sola volta per ogni terreno (lotto di proprietà) e non é sommabile con quella derivante dall'indice di utilizzazione insediativa (I.U.I) di zona. In Comune sarà tenuta una carta puntuale degli asservimenti. Tali ricoveri attrezzi dovranno avere murature esterne rifinite in pietra locale secondo la tecnica costruttiva tradizionale. La copertura, a due falde o a falda unica con colmo parallelo ai muri di fascia, dovrà essere realizzata con manto in tegole marsigliesi o in lastre di ardesia. Non sono ammessi cornicioni sporgenti; lo sporto dovrà essere limitato a massimo 30 cm frontalmente e 10 cm lateralmente. Non è ammesso l'uso di intonaco per i nuovi manufatti, riservando tale finitura ai fabbricati residenziali.

La realizzazione di tali manufatti non dovrà comportare la creazione di nuove strade e la modifica delle caratteristiche tipologiche dimensionali e di tracciato di quelle esistenti, nonché eseguire opere che alterino in misura percepibile la morfologia dei luoghi.

Locali interrati

Sono ammessi locali interrati, come definiti dalla tabella delle definizioni uniformi. Rispetto agli edifici esistenti, alla data di entrata in vigore del P.U.C., sono ammessi nuovi locali interrati sottostanti fisicamente al perimetro del sedime dell'esistente, salvo l'apertura per consentire l'accesso che dovrà avere tipologia congruente con la destinazione d'uso del volume principale. La superficie coperta del nuovo locale interrato non potrà comunque superare la superficie coperta della parte fuori terra (compreso parti porticate e tettoie). Non sono ammessi locali interrati non connessi con volumi fuori terra (fisicamente indipendenti), ad esclusione dei parcheggi. La relativa destinazione d'uso sia, senza eccezione alcuna: centrale termica e locali per l'installazione di impianti tecnologici, autorimesse e cantine, queste ultime se di superficie non superiore a mq 8 per singola unità immobiliare; i volumi adibiti ad altre destinazioni d'uso e/o la superficie eccedente tali misure non sono ammessi all'interno dell'ambito.

Le eventuali aperture di accesso devono avere tipologia congruente con la destinazione d'uso del volume principale, di cui l'interrato costituisce un accessorio. La superficie interrata non dovrà diminuire la percentuale di superficie permeabile prevista.

Il muro verticale dovrà essere raccordato senza soluzione di continuità con i muri costruendi e/o esistenti al fine di ricostruire l'orografia originaria dei luoghi. Le distanze dai confini e dai fabbricati non possono risultare inferiori alle distanze prescritte dal Codice Civile e, per la parte emergente dallo spiccato del terreno naturale o sistemato se a quota inferiore, non possono risultare inferiori alle distanze prescritte dalle presenti N.T.A.

Ricoveri per animali/stalle

Zootecnica: allevamento ovicaprino ed Allevamento bovino

La collina retrocostiera compresa tra il torrente Impero ed il Torrente Argentina ha una storica tradizione di allevamento ovicaprino e - in misura minore – bovino come testimonia la diffusione di manufatti pastorali (caselle) diffusi pressochè in tutti i comuni dell'area. Lo spostamento graduale delle attività economiche verso forme di maggior reddito (ortoflorovivaismo in agricoltura e turismo) ha decisamente ridotto fino alla quasi scomparsa dell'allevamento in questa fascia collinare. Negli ultimi anni la generale riscoperta di forme produttive estensive, la crisi della floricoltura da reddito e l'ampliamento dell'offerta turistica locale (legate alla tradizione agroalimentare) hanno riproposto l'allevamento estensivo, naturalmente connotato da un maggiore livello tecnologico dovuto al rispetto delle normative in materia di benessere degli animali ed igiene degli allevamenti. A Pompeiana alcune iniziative in tal senso, localizzate nella parte alta del territorio comunale, ripropongono il tema delle dotazioni infrastrutturali necessarie e della gestione degli impatti con l'area ZSC. Le dimensioni aziendali di riferimento dipendono in gran parte dal bilanciamento tra allevamento in stabulazione e brado o semibrado con impegno del pascolo, dalla presenza o meno di colture foraggere e dai caratteri ecologici dei pascoli. Allo stesso modo le dotazioni infrastrutturali dipendono in gran parte dalle modalità di gestione

dell'allevamento. Per Pompeiana allo stato attuale la dimensione di riferimento è intorno ai 15 ettari con presenza di almeno 10 capi bovini e 50 ovicaprini.

La costruzione di stalle e di altri ricoveri per animali, può essere concessa ai sensi della presente norma all'interno del sub- ambito CE-TPA-5.
La superficie della proprietà da asservire potrà essere computata per sommatoria di particelle catastali purchè comprese nel raggio di 1.000 metri dal sedime di concentrazione della nuova opera edilizia. Deve inoltre venir dimostrato che si tratta di aree accessibili ed idoneee al pascolo, al taglio del foraggio o di altro mangime naturale.
La costruzione potrà essere consentita nei limiti indicati nella sottostante tabella.
Le costruzioni in oggetto dovranno rispettare la distanza minima di 100 metri dai confini più prossimi delle zone residenziali o zone a servizi pubblici indicate dal PUC.
Le costruzioni in oggetto potranno avere un h. max di 5,00 m.
Per gli allevamenti, il progetto dovrà indicare adeguate misure per la depurazione degli scarichi o lo smaltimento dei liquami.
L'approvazione dei progetti edilizi ai sensi del presente articolo è condizionata dalla presentazione di un piano aziendale che mostri, unitamente al progetto, il rispetto dei requisiti in materia di igiene degli allevamenti e benessere degli animali di cui alle norme vigenti. (L. 12/4/1973, n°222, D.Lgs. 30/12/1992, n°532, D.Lgs. 30/12/1992, n°533, D.Lgs. 30/12/1992, n°534, L.22/11/1993, n°473, D.Lgs. 1/9/1998, n°331, D.Lgs. 1/9/1998, n°333, D.Leg. 26/3/2001, n°146, D.Lgs 20/02/2004, n. 53, D.M. 20 aprile 2006, D. Lgs 7 luglio 2011, n. 122. D. Lgs 7 luglio 2011, n. 126).

Destinazione d'uso degli edifici riservati alla produzione ed alle connesse funzioni residenziali <u>ALLEVAMENTO BOVINO</u> Dimensione di riferimento 10 capi e 15 Ha e/o <u>ALLEVAMENTO OVICAPRINO</u> Numero capi di riferimento: 50 e 15 Ha di superficie a pascolo di riferimento	Dimensioni min. e max. degli edifici (mq)	Indice di copertura max. (% superficie aziendale)	Indice di permeabilità territoriale (% superficie aziendale)	Altezza max edifici	Caratteristiche tipologiche, formali e costruttive (struttura, finiture esterne prospetti e serramenti, tipo copertura, manto di copertura)
Produzione/lavorazione	15-45	0,03	nr	4,5	Si rimanda alle norme della scheda dell'ambito.
Conservazione del prodotto	15-40	0,026	nr	4,5	Si rimanda alle norme della scheda dell'ambito.
Commercializzazione diretta dei prodotti	20-40	0,026	nr	3,5	Si rimanda alle norme della scheda dell'ambito.

	Deposito e rimessa macchinari ed attrezzature compresi fienili	90-180	0,12	nr	5	Si rimanda alle norme della scheda dell'ambito.
	Ricovero Animali	100-400	0,27	nr	5,0	Si rimanda alle norme della scheda dell'ambito.
	Impianti tecnologici (vasche, cisterne, centrali termiche, generatori, ecc.)	50	0,033	nr	nd	

NOTA: per la superficie aziendale di riferimento l'area impermeabilizzata per realizzazione di manufatti è del tutto trascurabile (nr)

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

Individuazione delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali degli edifici e delle coperture ammesse: Si, in ampliamento di unità abitative esistenti oppure per realizzare nuove unità abitative, se ciascuna nuova unità raggiunge almeno la SU superficie utile di mq. 38.

Non è ammesso il recupero dei sottotetti negli edifici rurali di pregio così come definiti al campo 6 della presente scheda normativa.

Sono ammesse sopraelevazioni e modifiche delle altezze di colmo e della linea di gronda (come definita dal REC, linea intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio inclinato di copertura) al fine di assicurare l'osservanza del parametro dell'altezza media interna. Detta sopraelevazione dovrà avvenire sulla proiezione totale dei muri perimetrali; dovranno inoltre essere rispettate le geometrie originarie delle falde esistenti. Le nuove aperture dovranno garantire solamente il rispetto del rapporto aeroilluminante ammesso.

- **Edifici:** Le caratteristiche costruttive dovranno sempre rispettare, per forme finiture e materiali, quelle dell'edificio e delle preesistenze.
- **Coperture:** La pendenza delle falde del tetto, qualora interessate dall' intervento, non potrà superare la pendenza già esistente, e comunque non potrà essere realizzata oltre il 35%.

SALVAGUARDIA DEI CHIROTTERI

Negli interventi di recupero dei sottotetti di edifici che possono ospitare esemplari, singoli o in colonie, di chirotterofauna protetta (pipistrelli) ai sensi della L. n. 104 del 27 maggio 2005, preventivamente si dovrà provvedere alla verifica circa l'assenza di chirotteri; nel caso venisse accertata la presenza di un rifugio, un tecnico del settore dovrà attestare e garantire l'idonea conservazione del patrimonio faunistico presente secondo la "Guida alla conoscenza delle specie liguri della Rete Natura 2000", che prevede, in presenza di colonie riproduttive, l'esclusione dei mesi da maggio a settembre, per effettuare eventuali lavori di ristrutturazione. Dovranno in particolare essere previsti accorgimenti e cautele atti alla loro salvaguardia, con particolare riferimento alle indicazioni operative emesse al proposito dal Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare con il supporto tecnico dell'ISPRA, contenute nelle "Linee guida per la conservazione dei Chirotteri nelle costruzioni antropiche e la risoluzione degli aspetti conflittuali connessi".

Dotazioni funzionali minime per la realizzazione di unità immobiliari superiori al doppio di quelle esistenti: 3 mq/abitante (1 ab.= 25 mq)

Altezza max. consentita per innalzamento del colmo e della gronda: Sono ammesse sopraelevazioni e modifiche delle altezze di colmo e della linea di gronda (come definita dal REC , linea intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio inclinato di copertura) per un'altezza non superiore a 50 cm.

	Percentuale di ampliamento volumetrico nel caso di modifica dell'altezza di colmo e della linea di gronda: 20%. **(max. 20%)**
	Tipologia costruttiva ammessa per le aperture a filo falda: Ammesse finestre a tetto tipo *velux* la cui ampiezza non dovrà risultare maggiore rispetto alle bucature presenti sul prospetto.
	Dimensione degli abbaini: Non ammessi.
	Tipologia costruttiva dei terrazzi: La realizzazione di terrazzi a pozzetto è consentita solo se l'intervento risulta essere scarsamente percepibile e paesaggisticamente irrilevante e se la superficie non supera il 10% del piano dell'intera copertura. L'intervento non dovrà essere percepibile dalla strada. La disposizione del pozzetto dovrà seguire gli assi delle bucature presenti nella facciata al fine di non alterare la composizione originaria del fronte; anche l'ampiezza della bucatura di accesso dovrà risultare uguale a quelle già esistenti nel prospetto. L'estensione parallela al fronte dovrà essere mai superiore al 1,50 m. Il suo collocamento è da realizzare all'interno della sagoma del tetto contenendo il parapetto entro la pendenza della falda. Le caratteristiche costruttive dovranno sempre rispettare, per forme finiture e materiali, quelle dell'edificio e delle preesistenze. Per gli edifici non vincolati e con caratteristiche edilizie contemporanee saranno ammesse anche soluzioni alternative con interruzione delle linee di gronda, perché documentate da ragioni estetico-architettoniche fondate.
	Eventuali requisiti di prestazione energetica: Si rimanda al R.E.C
	Per gli interventi di recupero di volumi o superfici diversi dai sottotetti, indicare se si tratta di: - **Intervento ammesso:** a) per l'ampliamento di altre unità abitative; b) per la realizzazione di nuove unità abitative che raggiungano almeno la superficie utile minima SU di mq. 38; c) In ogni caso sono ammissibili le trasformazioni delle parti di costruzione, direttamente strumentali alla coltivazione del fondo agricolo, solo se rispettano nella globalità dell'intervento, il rapporto di ¼ della superficie destinata ad annessi agricoli e comunque con un minimo di 20 mq. di superficie di pavimento da riservare ad usi strumentali agricoli. L'altezza interna dei locali destinati alla permanenza di persone non può essere inferiore a 2,50 m. - **Intervento non ammesso:** per immobili destinati a parcheggio e per quelli strumentali alla coltivazione del fondo agricolo, salvo le limitazioni di cui al punto c)
9 - Disciplina della quantificazione della superficie accessoria **(Art. 67, c.1, l.r.16/2008 e s.m.)**	**Superficie accessoria realizzabile** 40% **della SU (superficie utile) nel limite massimo del 40% della SU in funzione delle Prescrizioni generali dell'Ambito.**
10 – Disciplina delle pertinenze (staccate dall'edificio principale ai sensi dell'art. 17 l.r. 16/2008 e s.m.)	**Volume chiuso max.25 mc (non superiore al 20% del volume dell'edificio principale)** **Parametri edilizi:** - **Altezza max.** 3,00 m**;** - **Superficie coperta max.** 10 mq**;** - **Distanza max. dall'edificio principale** 3,00m**;** - **Caratteristiche costruttive:** dovranno essere non direttamente collegate con le unità immobiliari, ma ad esse strumentali; dovranno essere posti fuori terra, ovvero sotterranee, in tal caso saranno interrate sui quattro lati, tollerandosi solo su un lato un fuori terra per consentire ventilazione e luce ma non veduta ovvero una superficie libera strettamente necessaria agli eventuali accessi; dovranno essere armonicamente integrate alle caratteristiche costruttive, tipologiche e di finitura dell'edificio principale, anche per quanto riguarda la copertura.

11 - Disciplina dei parcheggi privati (art. 19 della l.r. 16/2008 e s.m.)	**<u>Parcheggi privati pertinenziali</u> per interventi <u>sugli edifici esistenti</u> (art. 19, comma 6, l.r. 16/2008 e s.m.):** **Per gli interventi che comportino:** **1) Aumento della superficie utile dell'edificio o delle singole unità immobiliari:** nel caso di aumento di superficie utile maggiore di 25 mq. comportante aumento del carico urbanistico si prescrive la realizzazione di parcheggi privati da quantificare con un minimo di mq. 12,5 e fino al parametro di 35 mq ogni 100 mq di SU e comunque con l'obbligo di almeno un posto auto per ogni unità immobiliare **2) Mutamento di destinazione d'uso degli immobili:** nel caso che le unità immobiliari risultanti aventi destinazione residenziale o ad essa assimilabile raggiungano la superficie minima di 38 mq di S.U. dovranno essere reperiti i posti auto pertinenziali nella misura di 35 mq ogni 100 mq di S.U. di ogni nuova unità immobiliare e comunque con l'obbligo di almeno un posto auto per ogni unità immobiliare. **3) Sostituzione edilizia dell'immobile originario:** nel caso che le unità immobiliari risultanti aventi destinazione residenziale o ad essa assimilabile raggiungano la superficie minima di 38 mq di S.U. dovranno essere reperiti i posti auto pertinenziali nella misura di 35 mq ogni 100 mq di S.U. di ogni nuova unità immobiliare e comunque con l'obbligo di almeno un posto auto per ogni unità immobiliare **4) Caratteristiche costruttive:** le aree specificatamente concepite e attrezzate per la sosta dei veicoli possono essere aree scoperte a raso e/o aree con strutture edilizie interrate e miste. E' consentita la realizzazione di parcheggi in struttura interrati (per un massimo di un piano e ove compatibili con le norme geologiche e con le distanze previste dal presente PUC). Nei parcheggi di superficie dovrà essere messo a dimora 1 albero ogni 50 mq di superficie utile. Dovranno essere evitate localizzazioni in corrispondenza di intersezioni stradali e ingressi/uscite su strade trafficate, dovrà essere progettato il raccordo con le strade delle eventuali rampe di ingresso e di uscita dal parcheggio, dovranno essere salvaguardate le preesistenze vegetali integrandole nel progetto. Il progetto del parcheggio a raso dovrà tenere conto del contesto considerando le visuali, modellando il terreno, distribuendo la vegetazione, riducendo altresì il grado di impermeabilizzazione anche mediante l'impiego di pavimentazioni permeabili. Le aree all'aperto non dovranno comportare rilevanti alterazioni della morfologia del terreno. Tra i materiali destinati alla realizzazione di parcheggi e di aree di sosta all'aperto, devono essere privilegiati materiali ecocompatibili integrabili nell'ambiente e nel paesaggio, quali, a titolo d'esempio: a) i grigliati carrabili realizzati in HDPE riciclabili e stabilizzati ai raggi U.V., di altezza almeno di cm 4. Provvisti di asole di comunicazione e drenaggio di dimensione fino a 27x15 mm con luce trasversale e longitudinale a funzione aerobica, dotati di micro vaschette predisposte in ogni alveolo atte a creare una riserva d'acqua pari a 1,5 lt/mq., costituiti dal lato superiore da un reticolo di costole e dal lato inferiore da un reticolo di canali intercomunicanti atti a ricevere la sabbia sottostante, conferendo estrema stabilità, formato da un mix di alveoli di varie forme geometriche (cerchi, quadrati, rombi e trapezi) e da costole, struttura elastica e resistente, certificati a 187 ton/mq., superficie antiscivolo provvista di spuntoncini arrotondati. Destinati ad un riempimento con terriccio organico, torba e sabbia mantenendosi appena al di sotto del bordo ed alla semina per la formazione del manto erboso; b) i masselli fotocatalitici che assorbono le polveri sottili, abbassando la soglia di inquinamento e proteggendo la salute; c) il calcestruzzo con cromofibre composto da sabbia e inerti locali e prodotto come un calcestruzzo, per ottenere un pavimento con un ritiro perfettamente controllato, una superficie rugosa ed anti-fessurazione, antisdrucciolo, resistente alle abrasioni e un'elevata durata; d) le pavimentazioni naturali in terra stabilizzata al fine di conseguire un manufatto che esteriormente assume l'aspetto della terra battuta, ma che presenta ottime caratteristiche di stabilità interna, portanza e resistenza agli agenti atmosferici, rimuovendo le pellicole organiche attive consentendo una soddisfacente cementazione intergranulare derivante dall'azione del cemento disperso nella terra da trattare; e) autobloccanti con colorazioni e naturalezza della pietra, resistenti, privi di esigenze di manutenzione;

	f) pietra naturale in lastre grezze, lavorate o semilavorate per svariate applicazioni come pavimentazioni, rivestimenti e bordure stradali, etc. Caratterizzati dalla forma squadrata e dalle coste segate, sono adatte ad utilizzi esterni per pavimentazioni sia di piccole che di grandi superfici. Fornibili con piano a colore vario od omogeneo; g) Ghiaino di fiume lavato; h) Asfalto cantonato da riquadri in pietra naturale. Per quanto riguarda gli interrati (o la parte di essi) non compresi all'interno del sedime del fabbricato, devono essere coperti a verde per un'altezza non inferiore a cm 50. La superficie dell'area da destinare a verde deve essere almeno pari a ¾ dell'intera superficie dell'interrato non compreso nel sedime del fabbricato.
	Parcheggi privati pertinenziali negli interventi di nuova costruzione residenziale: all'aperto non devono comportare rilevanti alterazioni della morfologia del terreno; mentre, in sottosuolo non devono superare la dimensione di 25 mq. per ogni unità immobiliare inclusi gli spazi di manovra. **1) 35 mq ogni 100 mq di SU (superficie utile)** **2) Caratteristiche costruttive:** le aree specificatamente concepite e attrezzate per la sosta dei veicoli possono essere aree scoperte a raso e/o aree con strutture edilizie interrate e miste. E' consentita la realizzazione di parcheggi in struttura interrati (per un massimo di un piano e ove compatibili con le norme geologiche e con le distanze previste dal presente PUC). Nei parcheggi di superficie dovrà essere messo a dimora 1 albero ogni 50 mq di superficie utile. Dovranno essere evitate localizzazioni in corrispondenza di intersezioni stradali e ingressi/uscite su strade trafficate, dovrà essere progettato il raccordo con le strade delle eventuali rampe di ingresso e di uscita dal parcheggio, dovranno essere salvaguardate le preesistenze vegetali integrandole nel progetto. Il progetto del parcheggio a raso dovrà tenere conto del contesto considerando le visuali, modellando il terreno, distribuendo la vegetazione, riducendo altresì il grado di impermeabilizzazione anche mediante l'impiego di pavimentazioni permeabili. Le aree all'aperto non dovranno comportare rilevanti alterazioni della morfologia del terreno. Tra i materiali destinati alla realizzazione di parcheggi e di aree di sosta all'aperto, devono essere privilegiati materiali ecocompatibili integrabili nell'ambiente e nel paesaggio, quali, a titolo d'esempio: a) i grigliati carrabili realizzati in HDPE riciclabili e stabilizzati ai raggi U.V., di altezza almeno di cm 4. Provvisti di asole di comunicazione e drenaggio di dimensione fino a 27x15 mm con luce trasversale e longitudinale a funzione aerobica, dotati di micro vaschette predisposte in ogni alveolo atte a creare una riserva d'acqua pari a 1,5 lt/mq., costituiti dal lato superiore da un reticolo di costole e dal lato inferiore da un reticolo di canali intercomunicanti atti a ricevere la sabbia sottostante, conferendo estrema stabilità, formato da un mix di alveoli di varie forme geometriche (cerchi, quadrati, rombi e trapezi) e da costole, struttura elastica e resistente, certificati a 187 ton/mq., superficie antiscivolo provvista di spuntoncini arrotondati. Destinati ad un riempimento con terriccio organico, torba e sabbia mantenendosi appena al di sotto del bordo ed alla semina per la formazione del manto erboso; b) i masselli fotocatalitici che assorbono le polveri sottili, abbassando la soglia di inquinamento e proteggendo la salute;il calcestruzzo con cromofibre composto da sabbia e inerti locali e prodotto come un calcestruzzo, per ottenere un pavimento con un ritiro perfettamente controllato, una superficie rugosa ed anti-fessurazione, antisdrucciolo, resistente alle abrasioni e un'elevata durata; c) le pavimentazioni naturali in terra stabilizzata al fine di conseguire un manufatto che esteriormente assume l'aspetto della terra battuta, ma che presenta ottime caratteristiche di stabilità interna, portanza e resistenza agli agenti atmosferici, rimuovendo le pellicole organiche attive consentendo una soddisfacente cementazione intergranulare derivante dall'azione del cemento disperso nella terra da trattare; d) autobloccanti con colorazioni e naturalezza della pietra, resistenti, privi di esigenze di manutenzione;

e) pietra naturale in lastre grezze, lavorate o semilavorate per svariate applicazioni come pavimentazioni, rivestimenti e bordure stradali, etc. Caratterizzati dalla forma squadrata e dalle coste segate, sono adatte ad utilizzi esterni per pavimentazioni sia di piccole che di grandi superfici. Fornibili con piano a colore vario od omogeneo;
f) Ghiaino di fiume lavato;
g) Asfalto cantonato da riquadri in pietra naturale.
Per quanto riguarda gli interrati (o la parte di essi) non compresi all'interno del sedime del fabbricato, devono essere coperti a verde per un'altezza non inferiore a cm 50. La superficie dell'area da destinare a verde deve essere almeno pari a ¾ dell'intera superficie dell'interrato non compreso nel sedime del fabbricato.

Parcheggi privati non pertinenziali:

1) Parametri dimensionali: E' consentita la realizzazione di parcheggi a raso con una superficie non superiore a 150 mq che non devono comportare rilevanti alterazioni della morfologia del terreno.

2) Caratteristiche costruttive: le aree specificatamente concepite e attrezzate per la sosta dei veicoli possono essere aree scoperte a raso e dovranno essere dotate di 1 albero ogni 50 mq di superficie utile. Il progetto del parcheggio a raso dovrà tenere conto del contesto considerando le visuali, modellando il terreno, distribuendo la vegetazione, salvaguardando le preesistenze vegetali integrandole nel progetto, riducendo altresì il grado di impermeabilizzazione anche mediante l'impiego di pavimentazioni permeabili.

Tra i materiali destinati alla realizzazione di parcheggi e di aree di sosta all'aperto, devono essere privilegiati materiali ecocompatibili integrabili nell'ambiente e nel paesaggio, quali, a titolo d'esempio:

a) i grigliati carrabili realizzati in HDPE riciclabili e stabilizzati ai raggi U.V., di altezza almeno di cm 4. Provvisti di asole di comunicazione e drenaggio di dimensione fino a 27x15 mm con luce trasversale e longitudinale a funzione aerobica, dotati di micro vaschette predisposte in ogni alveolo atte a creare una riserva d'acqua pari a 1,5 lt/mq., costituiti dal lato superiore da un reticolo di costole e dal lato inferiore da un reticolo di canali intercomunicanti atti a ricevere la sabbia sottostante, conferendo estrema stabilità, formato da un mix di alveoli di varie forme geometriche (cerchi, quadrati, rombi e trapezi) e da costole, struttura elastica e resistente, certificati a 187 ton/mq., superficie antiscivolo provvista di spuntoncini arrotondati. Destinati ad un riempimento con terriccio organico, torba e sabbia mantenendosi appena al di sotto del bordo ed alla semina per la formazione del manto erboso;
b) i masselli fotocatalitici che assorbono le polveri sottili, abbassando la soglia di inquinamento e proteggendo la salute;
c) il calcestruzzo con cromofibre composto da sabbia e inerti locali e prodotto come un calcestruzzo, per ottenere un pavimento con un ritiro perfettamente controllato, una superficie rugosa ed anti-fessurazione, antisdrucciolo, resistente alle abrasioni e un'elevata durata;
d) le pavimentazioni naturali in terra stabilizzata al fine di conseguire un manufatto che esteriormente assume l'aspetto della terra battuta, ma che presenta ottime caratteristiche di stabilità interna, portanza e resistenza agli agenti atmosferici, rimuovendo le pellicole organiche attive consentendo una soddisfacente cementazione intergranulare derivante dall'azione del cemento disperso nella terra da trattare;
e) autobloccanti con colorazioni e naturalezza della pietra, resistenti, privi di esigenze di manutenzione;
f) pietra naturale in lastre grezze, lavorate o semilavorate per svariate applicazioni come pavimentazioni, rivestimenti e bordure stradali, etc. Caratterizzati dalla forma squadrata e dalle coste segate, sono adatte ad utilizzi esterni per pavimentazioni sia di piccole che di grandi superfici. Fornibili con piano a colore vario od omogeneo;
g) Ghiaino di fiume lavato;
h) Asfalto cantonato da riquadri in pietra naturale.

	Box in lamiera, in plastica e comunque in materiali precari già esistenti all'interno dei sub-ambiti. Le costruzioni consimili comunque presenti nell'intero territorio comunale, già utilizzate ai fini di parcheggio, anche se regolarmente autorizzate, debbono essere gradualmente sostituite sulla base dei criteri prescritti nelle presenti norme; il Sindaco provvede con propria ordinanza a obbligare i privati alla rimozione dei fattori di degrado, con intervento sostitutivo e diritto di rivalsa contro gli inadempienti, a seguito di criteri espressi dalla Giunta comunale.
12 - Incrementi volumetrico per risparmio energetico (art. 67, c.3, l.r. 16/2008 e s.m.)	**Individuazione dei casi in cui è riconosciuto bonus volumetrico per progetti di nuova costruzione e ristrutturazione edilizia integrale che assicurino copertura dei consumi di calore, elettricità e raffrescamento in misura superiore almeno del 30 per cento per cento rispetto ai valori minimi obbligatori di legge esclusi gli interventi in ambiti assimilabili alle zone di tipo A ex D.M. 2.4.1968, n. 1444** **1) Nuova costruzione: percentuale da conseguire pari a** 5 % **2) ristrutturazione edilizia integrale: percentuale da conseguire pari a** 5 **%**
13 – Distanze tra gli edifici (art. 18 l.r. 16/2008 e s.m.)	**Indicare le distanze, da misurare come indicato al punto 30 del Regolamento Edilizio tipo regionale, per gli interventi ammessi nell' Ambito comportanti incremento volumetrico e nuova costruzione:** si applicano le disposizioni del Codice Civile, dell'art. 9 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444 e dell'art. 18 della L.R. 6 giugno 2008, n. 16 e s.m.i.. *Distanze dai confini* Gli interventi di ricostruzione, ampliamento e nuova costruzione dovranno mantenere distanza minima di: - m. 5,00 dai confini di proprietà. Mediante la redazione di uno schema di assetto, relativo a gruppi di edifici (allegato alle presenti norme), avente valore plani volumetrico vincolante, è ammesso stabilire distanze inferiori a 10 metri tra pareti frontistanti misurate in modo ortogonale: Si rimanda alle schede di progetto norma allegate al presente ambito.
14 – Distanze delle costruzioni dalle strade (art. 12 R.R. 2/2017)	Gli interventi di ricostruzione, ampliamento e nuova costruzione devono rispettare la distanza dalle strade veicolari pubbliche pari a 5,00 m. e m 3,5 dalle strade interpoderali e pedonali. oppure non inferiore a quella corrispondente all'allineamento del fronte degli edifici preesistenti lungo la strada, fatto salvo comunque il rispetto delle disposizioni del D.lgs. 30 aprile 1992, n. 285 (Codice della Strada), del relativo Regolamento di Attuazione di cui al D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495 e del D.M. 1 aprile 1968, n. 1404.
15 – Asservimenti pregressi (art. 71 l.r. 16/2008 e s.m.)	**(Indicare se si vuole applicare l'opzione indicata nel comma 2 dell'art. 71 della l.r. 16/2008 e s.m.)** E' consentito l'asservimento di superfici già asservite a costruzioni nel caso in cui il PUC attribuisca all'area un'edificabilità maggiore. E' ammesso l'asservimento di lotti non contigui all'interno del sub-ambito e la traslazione dell'asservimento preesistente su altra area.
16 – Regole per la qualità progettuale degli interventi	**Indicare le norme di intervento relative alle tipologie edilizie e costruttive, ai materiali tipici da utilizzare per determinate tipologie di intervento, alla sistemazione degli spazi aperti, alla costruzione di strade e percorsi pedonali ed alle altre opere edilizie di specifico interesse locale:** Gli interventi sparsi ammissibili in misura episodica nell'ambito di presidio ambientale andranno realizzati in maniera da preservare la continuità degli spazi non edificati, la bassa densità insediativa, non dovranno alterare lo stato dei luoghi né compromettere gli equilibri ambientali della zona, dovranno essere caratterizzate da soluzioni progettuali studiate in modo adeguato in relazione alle situazioni di contorno. Le nuove costruzioni, frutto di una ricostruzione per riqualificazione, dovranno essere localizzate in aree all'interno dell'ambito che non richiedano scavi e riporti rilevanti, né la realizzazione di muri di contenimento in sequenza ravvicinata, privilegiando aree occupate da attività dismesse e aree

	caratterizzate da marginale percezione paesistica. La loro localizzazione dovrà tenere conto di: infrastrutturazione del territorio, accessibilità, uso del suolo, acclività, esposizione, connotati paesistici, ecc. Al compimento delle opere edilizie, le porzioni di suolo alterate devono essere ricostituite secondo l'assetto e l'immagine preesistente. Deve altresì essere operata la conservazione del tessuto agricolo e delle colture esistenti. Gli interventi ammissibili dovranno avere accesso diretto o indiretto dalla viabilità carrabile esistente o di previsione; per accesso diretto si intendono i lotti che presentano una porzione del perimetro tangente alla viabilità carrabile (esistente o di previsione); per accesso indiretto si intendono i lotti non tangenti alla viabilità carrabile (esistente o di previsione) e collegati alla stessa tramite brevi percorsi carrabili privati di esclusiva competenza del richiedente. Salvo dove espressamente consentito, non è ammessa la realizzazione di nuova infrastrutturazione, se non per brevi percorsi carrabili privati. La nuova viabilità dovrà evitare l'alterazione eccessiva del pendio e rimanere il più possibile aderenti alla morfologia originaria naturale del terreno; avere una pendenza massima del 10÷12 %, deroghe a questi valori saranno da valutare caso per caso in relazione alle soluzioni proposte. L'altezza massima di scavi e reinterri, rispetto al profilo naturale del terreno, non potrà superare i m.2,50, le scarpate andranno consolidate e provviste di adeguata canalizzazione delle acque. Allineamenti: le nuove costruzioni devono armonizzarsi con il contesto morfologico del sito prevedendo orientamenti in linea con l'orografia dei suoli e, nel caso gli stessi siano terrazzati, interessando il minimo numero di fasce allo scopo di evitare una loro interruzione che ne comprometterebbe la lettura complessiva dei luoghi. I nuovi fabbricati devono avere una pianta rettangolare, in quanto queste architetture sono caratterizzate da una forma finita che identifica e pone in relazione il manufatto al fondo limitrofo, ma anche avere le seguenti tipologie costruttive: - coperture a falde; - aggetti contenuti. Eventuali terrazzi potranno avere uno sporto non superiore a 1,20 m rispetto al filo facciata. Inoltre, il terrazzo non potrà avere uno sviluppo in lunghezza maggiore al doppio della dimensione della bucatura di accesso. Non sono consentiti terrazzi d'angolo. Il parapetto non potrà essere realizzato in muratura e/o balaustrine. Non è ammessa la realizzazione di parti porticate. Tipologie dei materiali: - tegole marsigliesi; - facciate intonacate; - eventuali rivestimenti in pietra con espressa esclusione di rivestimenti ceramici o di rivestimenti lapidei tipo opus incertum; - serramenti in legno naturale o in qualsiasi materiale purché tinteggiato, con espressa esclusione dell'elettrocolore e dell'anodizzato; - scuri alla genovese e/o persiane; - inferriate a disegno semplice; - camini alla genovese; - muri di contenimento in pietra, con espressa esclusione del cemento armato a vista; - percorsi interni lastricati con elementi in pietra o con elementi prefabbricati, con espressa esclusione del manto bituminoso e delle gettate in cls a vista.

17 – Disciplina geologica e microzonazione sismica	**(Richiamo alle Norme Geologiche/microzonazione sismica di Livello 1 del PUC ed alla relativa cartografia, <u>in presenza di specifiche criticità che interessino l'Ambito</u>)** Si rimanda alla Normativa Geologica Attuativa.
18 – Misure di mitigazione ambientale indicate nel Rapporto ambientale, nell'eventuale Rapporto di Incidenza e derivanti dagli esiti delle pronunce ambientali.	Si rimanda al *Rapporto ambientale*, allo *Studio e verifica preliminare di incidenza* e alla tabella *Matrice norme mitigazioni.*
19 – Disciplina per il controllo dell'urbanizzazione in presenza di stabilimenti soggetti alle disposizioni del D.Lgs. 105/2015 (Rischio di incidente rilevante)	**(In presenza aree sottoposte a specifica regolamentazione ai sensi dell'art. 22, comma 7, del D.Lgs. 20 giugno 2015, n. 105 (c.d. Disciplina 123bilit), deve essere stabilita la disciplina per il controllo dell'urbanizzazione nelle aree esterne agli stabilimenti soggetti a rischio di incidente rilevante, determinata in esito alle risultanze dell'Elaborato Tecnico Rischio di Incidente Rilevante – ERIR)** Dall'analisi della documentazione regionale analizzata non è stata evidenziata presenza di stabilimenti a rischio di incidenti.
20 – Modalità di attuazione degli interventi (artt. 48, 49 l.r. 36/1997 e s.m.)	**Tipo di Intervento:** Il rilascio del titolo edilizio è subordinato all'esistenza, in sito, delle opere di urbanizzazione primaria necessarie all'intervento. Nel caso l'area risulti sprovvista delle necessarie opere di urbanizzazione primaria il rilascio della concessione è subordinato alla stipula di apposita convenzione con l'A.C. nella quale venga garantita l'esecuzione delle opere necessarie, oltreché le modalità di manutenzione dei relativi manufatti nel tempo. **1) Titolo abilitativo diretto:** manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia in assenza di aumento del carico insediativo e di cambio d'uso **2) Permesso di costruire convenzionato (vedi campo 21):** Il rilascio dei titoli edilizi per la realizzazione degli interventi di presidio ambientale previsti dal PUC nell'Ambito, è subordinato alla stipula di una Convenzione tra il Comune ed il Soggetto Attuatore ai sensi dell'art. 36, comma 3, 2) della L.R. n. 36/1997, che preveda l'impegno del Soggetto Attuatore: - a realizzare e/o attuare le opere e le prestazioni di riassetto agro-silvo-pastorale e/o di recupero idrogeologico; - a realizzare periodiche attività di manutenzione delle viabilità di accesso ai terreni oggetto di intervento ed anche solo asserviti alla nuova edificazione; - a mantenere i terrazzamenti e l'uliveto esistenti - a mantenere in efficienza nel tempo le opere oggetto dell'atto convenzionale; - a definire un programma annuale di manutenzione e conservazione dell'area con l'indicazione delle attività agro-forestali e delle attività di controllo ambientali da svolgere; - a prestare idonee garanzie fideiussorie da rinnovarsi annualmente in correlazione agli obblighi assunti; - a mantenere per almeno 20 anni il controllo del territorio. Trovano in ogni caso applicazioni le previsioni di cui all'art. 36, comma 3 della L.R. 36/1997.
21 – Prestazioni ambientali, interventi strutturali e di integrazione della armatura viaria, delle reti tecnologiche e delle dotazioni territoriali a servizio dell'ambito agricolo produttivo (R.R. 25 luglio 2017 n. 2, art. 5)	Il rilascio dei titoli edilizi per la realizzazione degli interventi di presidio ambientale previsti dal PUC nell'Ambito, è subordinato alla stipula di una Convenzione tra il Comune ed il Soggetto Attuatore ai sensi dell'art. 36, comma 3, 2) della L.R. n. 36/1997, che preveda l'impegno del Soggetto Attuatore: - a realizzare e/o attuare le opere e le prestazioni di riassetto agro-silvo-pastorale e/o di recupero idrogeologico; - a realizzare periodiche attività di manutenzione delle viabilità di accesso ai terreni oggetto di intervento ed anche solo asserviti alla nuova edificazione; - a mantenere i terrazzamenti e l'uliveto esistenti

	- a mantenere in efficienza nel tempo le opere oggetto dell'atto convenzionale; - a definire un programma annuale di manutenzione e conservazione dell'area con l'indicazione delle attività agro-forestali e delle attività di controllo ambientali da svolgere; - a prestare idonee garanzie fideiussorie da rinnovarsi annualmente in correlazione agli obblighi assunti; - a mantenere per almeno 20 anni il controllo del territorio. Trovano in ogni caso applicazioni le previsioni di cui all'art. 36, comma 3 della L.R. 36/1997.
22 – Elementi di flessibilità della disciplina urbanistico-edilizia dell'Ambito (art. 28, comma 4, l.r. 36/1997 e s.m.)	**Individuazione limiti di flessibilità per attuazione della disciplina dell'Ambito non incidenti sul carico insediativo e sul fabbisogno di dotazioni territoriali consistenti in indicazioni alternative relative a:** **1) perimetro dell'Ambito:** In sede di elaborazione dei progetti edilizi, qualora le linee grafiche, che sugli elaborati di P.U.C. delimitano e suddividono le aree, non coincidano con gli elementi di suddivisione reali rilevabili sul terreno o su mappa in scala maggiore (confini catastali di proprietà, fossati, limiti di fasce o di zone di rispetto obbligatorie), le linee grafiche di delimitazione o di suddivisione di cui sopra possono essere portate a coincidere con gli elementi di suddivisione reale rilevabili sul terreno o su mappe in scala maggiore. **2) disciplina urbanistico-edilizia degli interventi ammessi:** / **3) caratteristiche tipologico, formali e costruttive:** / **4) disciplina geologica (richiamo delle indicazioni di flessibilità contenute nella normativa geologica del PUC):** / **5) fabbisogno abitativo residenza primaria ed eventuali quote di superficie da riservare a ERS o a edilizia convenzionata:** non previsto. **6) localizzazione e tipologia di servizi e infrastrutture:** / **7) aree e casi soggetti a titolo edilizio convenzionato:** /

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

Sigla Ambito:

RQ-TU-1, 3, 4, 5, 6

Ambito di riqualificazione tessuti urbani

Sub-ambito RQ-TU-1, 3, 4, 5, 6

Localizzazione territoriale dell'Ambito:

Sub-ambito	*Localizzazione dell'ambito.*
RQ-TU-1	Il sub-ambito si trova a monte sella SP 50 e costituisce lo sviluppo edilizio di più recente edificazione del centro urbano del Comune. Esso ed è servito principalmente dalla Strada rotabile Via Costa S. Giuseppe. RQ-TU-1 confina a Sud con l'ambito RQ-TU-2, a Ovest con RQ-TPA-2 e RQ-TU-2, a Nord con Via Costa S. Giuseppe e a Est con CE-TU-1.
RQ-TU -3	Il sub-ambito rappresenta lo sviluppo edilizio di due borgate storiche. I fabbricati si attestano principalmente lungo la strada rotabile SP 50. RQ-TU-3 confina a Sud con la Strada Provinciale 50 e con il sub-ambito CE-TSU-3, a Ovest con CE-TPA-3, a Nord con CE-TSU-4 e la SP50 e a Est con la SP 50.
RQ-TU -4	Il sub-ambito si trova in prossimità della chiesa Parrocchiale e rappresenta lo sviluppo edilizio edificato nel secondo dopoguerra. I fabbricati si attestano lungo a Strada Provinciale 50 e 49. RQ-TU-4 confina a Sud con la Strada Provinciale 50, a Ovest con CE-TU-2, a Nord con la Strada Provinciale 49, a Est con RQ-TPA-1.
RQ-TU -5	Il sub-ambito è costituito prevalentemente da edifici in linea edificati a valle della borgata storica collocata a nord ovest. RQ-TU-5 si sviluppa lungo la Strada Provinciale 50. RQ-TU-5 confina a Sud con RQ-TPA-3 e CE-TPA-4, a Ovest con CE-TSU-7 e con RQ-TPA-3 a Nord con CE-TPA-5 e a Est con CE-TU-3 e con CE-TPA-5.
RQ-TU -6	Il sub-ambito si trova in prossimità della chiesa Parrocchiale. Esso si trova a valle della Strada Provinciale 50. RQ-TU-6 confina a Sud e a Ovest con area a servizio (parcheggio), a Nord con la SP 50 e a Est con CE-TU-3 e RQ-TU-7 e a Ovest con CE-TSU-4.

Descrizione sintetica:

I sub-ambiti si trovano in prossimità delle borgate storiche e rappresentano l'espansione edilizia più recente. Il tessuto urbano risulta essere meno compatto se paragonato sia a quello dei nuclei storici, sia della prima espansione edilizia; infatti, numerose sono le aree pertinenziali presenti tra i fabbricati che risultano essere adibite a parcheggio e/o a verde privato.

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

Zona tipo B

Quasi sempre i corpi di fabbrica, aventi prevalentemente la destinazione residenziale, si attestano in modo parallelo alle strade carraie. La tipologie prevalenti sono quelle dell'edificio in line, a schiera; tuttavia, numerosi sono anche i blocchi edilizi isolati a carattere plurifamiliare. I corpi di fabbrica hanno un'altezza di due o tre piani fuori terra e prevalentemente risalgono agli anni '60, '70 e '80 del Novecento. La morfologia del territorio è contraddistinta da un live pendio del terreno. Le coperture sono a due o a quattro falde.

Superficie territoriale:

Sub-ambito	*Superficie territoriale mq*
RQ-TU -1	mq. 7.739
RQ-TU -3	mq. 7.545
RQ-TU -4	mq. 5.831
RQ-TU -5	mq. 8.595
RQ-TU -6	mq. 1.875

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

Sub-ambito	*Densità territoriale mq/mq*
RQ-TU -1	0,15 mq/mq
RQ-TU -3	0,14 mq/mq
RQ-TU -4	0,13mq/mq
RQ-TU -5	0,17 mq/mq
RQ-TU -6	0,15 mq/mq

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

2 - Vincoli e servitù operanti sull'Ambito*:

- ☒ Vincoli paesaggistici/monumentali/archeologico**;
- ☐ Vincolo idrogeologico;
- ☐ Vincolo per aree percorse da fuoco;
- ☐ Vincolo cimiteriale;
- ☐ Vincoli imposti dai Piani di Bacino per aree esondabili (T<=50 e T=200) e con dissesto di versante (Pg3 e Pg4) o, per i bacini padani, di analoga tipologia normativa;
- ☐ SIC/ZPS;
- ☐ Fasce di rispetto degli elettrodotti ai sensi del DPCM 6 luglio 2003;
- ☐ Zone di tutela assoluta per la protezione degli acquiferi, ai sensi dell'art. 21 del Piano di Tutela delle Acque (PTA), approvato con DCR n. 32 del 28 marzo 2016.

Per la puntuale individuazione dei vincoli presenti sul territorio si rimanda ai piani urbanistici di riferimento, ai decreti di vincolo e alle disposizioni di legge.

** Bellezze di insieme interessano tutti i sub-ambito. Non sono presenti manufatti sottoposti alle disposizioni di tutela ai sensi della parte II del D. Lgs. 42/2004 e smi.

3

Ambito territoriale P.T.C.P. N: 59

Indirizzo generale per l'Assetto Insediativo: Consolidamento; Mantenimento (limitatamente a una ridotta porzione del sub-ambito RQ-TU-5).

(Mantenimento; Consolidamento; Modificabilità)

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

1) RQ-TU-1: NI-CO;
2) RQ-TU-3: NI-CO;
3) RQ-TU-4: NI-CP;
5) RQ-TU-5: NI-CO (prevalente) e per una porzione ridotta in IS MA CPA;
6) RQ-TU-6: NI-CO.

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

Sub-ambito	Rg	Pg
RQ-TU-1	Rg1	Pg1
RQ-TU -3	Rg2	Pg2
RQ-TU -4	Rg2	Pg2
RQ-TU -5	Rg1	Pg1
RQ-TU -6	Rg1, Rg2	Pg1, Pg2

5 - Disciplina delle destinazioni d'uso (Art. 13 l.r. 16/2008 e s.m.)	**Categorie funzionali art.13, comma 1 l.r. 16/2008 e s.m. (richiamo normativo)**	**Funzioni principali previste**	**Funzioni complementari previste (max.% 15 rispetto alle funzioni principali dell'intervento)**	**Eventuali limitazioni di cui all'art. 13, comma 2, l.r. 16/2008 e s.m.**	
				Per utilizzi all'interno della stessa categoria comma 1	**Per assicurare la compatibilità degli interventi con la normativa di tutela dell'ambiente**
	a)residenza	Residenza			Le funzioni ammesse devono essere compatibili con la residenza sia sotto il profilo della rumorosità, sia del traffico indotto, non devono ingenerare contrasto con il valore dell'edificio e con la tutela della rete commerciale minuta; è espressamente vietata la localizzazione di dancing e discoteche.

	b)turistico-ricettiva **c)produttiva e direzionale** **d)commerciale** **e)rurale** **f)autorimesse/rimessaggi** **g)servizi**	Turistico-ricettiva			
			Produttiva e direzionale		
		Commerciale < 150 mq		Esercizi di vicinato	
			Autorimesse e rimessaggi		
		Servizi			
	Disciplina transitoria delle destinazioni d'uso esistenti in contrasto con quelle ammesse dal PUC: Destinazioni d'uso diverse in atto alla data di adozione del PUC sono tollerate fino ad esaurimento.				

6 – Disciplina degli edifici di pregio da conservare (Localizzazione sulla Tav.4 di Struttura del PUC ovvero mediante descrizione del profilo caratterizzante)	**Disciplina degli edifici <u>urbani</u> di pregio: N**on presenti. **Modalità di intervento:** / **Elementi descrittivi del profilo caratterizzante:** /	**Disciplina degli edifici <u>rurali</u> di pregio se presenti nell'Ambito:** Non Presenti. **Modalità di intervento:** / **Elementi descrittivi del profilo caratterizzante:** /

7 - Disciplina degli interventi edilizi sugli edifici e sulle aree edificabili (Art. 3 D.P.R. 380/2001 e s.m. e l.r. 16/2008 e s.m.)	**Prescrizioni generali:** Gli interventi ammessi sono di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ricostruzione di edifici o parti di edifici demoliti. Sugli edifici esistenti sono ammissibili tutti gli interventi preordinati alla loro riqualificazione e al miglior inserimento nel contesto, ivi compresi gli ampliamenti volumetrici come disciplinati dal presente PUC. Gli edifici suscettibili di demolizione e ricostruzione sono definiti all'art. 18 delle norme generali del presente PUC.
	Interventi consentiti
	<u>Attività edilizia libera</u> (art. 6, comma 1, D.P.R. 380/2001 e s.m. per le eventuali prescrizioni lett. e-ter): indice di permeabilità max. 40% Le opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, devono essere contenute entro l'indice di permeabilità, stabilito dal presente strumento, ivi compresa la realizzazione di intercapedini interamente interrate e non accessibili, vasche di raccolta delle acque, locali tombati.
	<u>Manutenzione ordinaria</u>: Si
	Eventuale disciplina dei mutamenti di destinazione d'uso senza opere edilizie (di cui all'art. 13bis l.r. 16/2008 e s.m.): Si, tra quelli ammessi. Divieto di trasformare in tutto o in parte le strutture aventi destinazione d'uso commerciale e/o turistico-ricettive e a parcheggio in residenze. I mutamenti ammessi non devono essere incompatibili con la destinazione prevalente degli immobili esistenti sotto il profilo sia della rumorosità, sia del traffico indotto; non devono ingenerare contrasto con il valore dell'edificio, con l'uso residenziale e con la tutela della rete commerciale minuta.
	<u>Manutenzione straordinaria</u> (art. 3, comma 1, lett. b) D.P.R. 380/2001 e s.m.): Si **1) Senza frazionamento/accorpamento delle u.i.:** Si. **2) Con Frazionamento/accorpamento delle u.i.:** Si, a condizione che le unità immobiliari risultanti aventi destinazione residenziale o ad essa assimilabile raggiungano la superficie minima di 38 mq di S.U. e che siano reperiti i posti auto pertinenziali nella misura di 35 mq ogni 100 mq di S.U. di ogni nuova unità immobiliare e comunque con l'obbligo di almeno un posto auto per ogni unità immobiliare. Laddove non sia oggettivamente possibile reperire le quantità di tali parcheggi nell'area oggetto di intervento ovvero in altre aree limitrofe è ammessa la corresponsione al Comune di

	una somma equivalente al valore medio di mercato di un parcheggio su superficie pari a 12,50 mq da destinare alla realizzazione di opere di urbanizzazione. **- nel caso di Ambiti di conservazione di nuclei o porzioni di centri storici, specificare l'ammissibilità di interventi:** **- Senza modifiche alle strutture**: No. **- Con modifiche alle strutture:** No.
	<u>Restauro e risanamento conservativo</u> (art. 3. Comma 1, lett. c) D.P.R. 380/2001 e s.m.): **1) Senza cambio d'uso:** Si **2) Con cambio d'uso compatibile:** Si, a condizione che le unità immobiliari risultanti aventi destinazione residenziale o ad essa assimilabile raggiungano la superficie minima di 38 mq di S.U. e che siano reperiti i posti auto pertinenziali nella misura di 35 mq ogni 100 mq di S.U. di ogni nuova unità immobiliare e comunque con l'obbligo di almeno un posto auto per ogni unità immobiliare. Laddove non sia oggettivamente possibile reperire le quantità di tali parcheggi nell'area oggetto di intervento ovvero in altre aree limitrofe è ammessa la corresponsione al Comune di una somma equivalente al valore medio di mercato di un parcheggio su superficie pari a 12,50 mq da destinare alla realizzazione di opere di urbanizzazione. E' fatto divieto di trasformare in tutto o in parte le strutture aventi destinazione d'uso commerciale e/o turistico- ricettive e a parcheggio in residenze. **- nel caso di Ambiti di conservazione di nuclei o porzioni di centri storici o in presenza di edifici individuati come di particolare pregio, specificare l'ammissibilità di interventi:** **3) Senza modifiche alle strutture:** No. **4) Con modifiche alle strutture:** No.
	<u>Ristrutturazione edilizia</u> (art. 3, comma 1, lett. d), D.P.R. 380/2001 e s.m.) **1) Modifiche esterne:** Si, sono ammesse modifiche esterne al fabbricato sia per quanto concerne le caratteristiche costruttive, sia i materiali al fine di migliorare l'aspetto compositivo del fabbricato e/o prestazionale dal punto di vista dell'efficientamento energetico e/o adeguamento sismico. E' altresì consentito il ridisegno delle bucature per il raggiungimento delle finalità sopraddette. **2) Cambio d'uso con opere edilizie:** Si, a condizione che le unità immobiliari risultanti aventi destinazione residenziale o ad essa assimilabile raggiungano la superficie minima di 38 mq di S.U. e che siano reperiti i posti auto pertinenziali nella misura di 35 mq ogni 100 mq di S.U. di ogni nuova unità immobiliare e comunque con l'obbligo di almeno un posto auto per ogni unità immobiliare. Laddove non sia oggettivamente possibile reperire le quantità di tali parcheggi nell'area oggetto di intervento ovvero in altre aree limitrofe è ammessa la corresponsione al Comune di una somma equivalente al valore medio di mercato di un parcheggio su superficie pari a 12,50 mq da destinare alla realizzazione di opere di urbanizzazione. Divieto di trasformare in tutto o in parte le strutture aventi destinazione d'uso commerciale e/o turistico- ricettive e a parcheggio in residenze. **3) Demolizione e ricostruzione senza incremento volumetrico:** **- Con mantenimento della sagoma in presenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m** E' ammessa la demolizione e ricostruzione senza incremento volumetrico con mantenimento della sagoma al fine di migliorare l'aspetto compositivo del fabbricato e/o prestazionale dal punto di vista dell'efficientamento energetico e/o adeguamento sismico. La demolizione e ricostruzione non è consentita per quanto concerne i beni vincolati come beni culturali ai sensi della Parte Seconda 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 s.m.i. o comunque individuati come edifici di pregio dal presente strumento urbanistico. - **Con modifica della sagoma e del relativo sedime in assenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.:** E' ammessa la demolizione e ricostruzione senza incremento volumetrico e senza mantenimento della sagoma al fine di migliorare l'aspetto compositivo del fabbricato e/o prestazionale dal punto di vista

	dell'efficientamento energetico e/o adeguamento sismico. E' consentita la modifica della sagoma e l'ampliamento planimetrico e altimetrico non superiore all'altezza degli edifici preesistenti e circostanti e comunque non eccedente i cinque piani fuori terra. **4) Ripristino di edifici o parti di essi crollati o demoliti di cui è accertata la preesistente consistenza volumetrica (con i relativi parametri dimensionali):** - **Con mantenimento della sagoma originaria in presenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.:** Non presenti. - **Senza mantenimento della sagoma in assenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.:** Non presenti.
	NUOVA COSTRUZIONE (art. 3, comma 1, lett. e), D.P.R. 380/2001 e s.m. ed art. 14 l.r. 16/2008 e s.m.) **1) Ampliamento volumetrico di edificio esistente (nota: la volumetria dell'edificio è determinata ai sensi del REC) senza demolizione** max. 20% **(non superiore al 20% ex art. 14, comma 2bis, l.r. 16/2008 e s.m.) con indicazione della % di ampliamento in funzione della destinazione d'uso prevista di cui al campo 5.** Ampliamento volto a garantire l'adeguamento funzionale, architettonico e ambientale dell'edificio. Sulle volumetrie esistenti non eccedenti i 1500 metri cubi, a totale o prevalente destinazione residenziale e/o turistico ricettiva, nonché sulle relative pertinenze (pertinenza: manufatto adibito al servizio esclusivo di un fabbricato, avente sedime distinto e non utilizzabile separatamente dall'edificio principale) non eccedenti i 200 mc, sono ammessi interventi di ampliamento o di cambio d'uso, nel rispetto della normativa antisismica e dei requisiti igienico-sanitari e di rendimento energetico che siano preordinati a migliorare la funzionalità, la qualità architettonica dell'edificio interessato, nei limiti della sommatoria degli incrementi di seguito indicati: a) per edifici di volumetria esistente non superiore a 500 metri cubi e pertinenze di volumetria esistente non superiore a 200 metri cubi, un incremento pari al 20%***)***; b) per edifici di volumetria esistente compresa fra 500 metri cubi e 1000 metri cubi per la parte eccedente la soglia di 500 metri cubi, entro il limite del 15 per cento; c) per edifici di volumetria esistente compresa fra 500 metri cubi e 1.500 metri cubi per la parte eccedente la soglia di 1000 metri cubi, entro il limite del 10 per cento, fino ad un massimo di 225 metri cubi. Gli interventi di ampliamento delle costruzioni che non siano pertinenze devono essere realizzati nel rispetto della vigente normativa in materia di contenimento dei consumi energetici e determinare per l'intero edificio interessato dall'ampliamento il miglioramento della sua efficienza energetica attestato dal progettista. Sulle volumetrie esistenti non eccedenti i 1500 metri cubi, a totale o prevalente destinazione produttiva e direzionale, commerciale, servizi, sono ammessi interventi di ampliamento o di cambio d'uso, nel rispetto della normativa antisismica e dei requisiti igienico-sanitari e di rendimento energetico che siano preordinati a migliorare la funzionalità, la qualità architettonica dell'edificio interessato, nei limiti della sommatoria degli incrementi di seguito indicati: a) per edifici di volumetria esistente non superiore a 500 metri cubi un incremento pari al 20%; b) per edifici di volumetria esistente compresa fra 500 metri cubi e 1000 metri cubi per la parte eccedente la soglia di 500 metri cubi, entro il limite del 15 per cento; c) per edifici di volumetria esistente compresa fra 500 metri cubi e 1.500 metri cubi per la parte eccedente la soglia di 1000 metri cubi, entro il limite del

	10 per cento, fino ad un massimo di 225 metri cubi. Gli interventi di ampliamento possono essere realizzati anche mediante mutamento d'uso di locali accessori ubicati all'interno dell'ingombro geometrico della costruzione esistente e delle pertinenze. E' fatto divieto di trasformare in tutto o in parte le strutture aventi destinazione d'uso commerciale e/o turistico- ricettive e a parcheggio in residenze. L'ampliamento è ammesso anche per edifici destinati ad uso socio-assistenziale e socio-educativo**.** Sulle volumetrie esistenti eccedenti i 1500 metri cubi è ammesso un ampliamento del 10% per adeguamento igienico-sanitario e tecnologico fino ad un massimo di 200 mc. - **Ampliamento planimetrico:** Si, per tutte le destinazioni d'uso ammesse nel rispetto della distanza di 10 metri dalle pareti finestrate degli edifici. - **Ampliamento planimetrico e altimetrico:** Si, per tutte le destinazioni d'uso ammesse nel rispetto della distanza di 10 metri dalle pareti finestrate degli edifici. - **Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani:** Si per tutte le destinazioni d'uso ammesse. Non superiore all'altezza degli edifici preesistenti circostanti *Premialità* Le percentuali di ampliamento sono incrementate: a) di un ulteriore 15 per cento qualora l'intero edificio esistente, comprensivo della porzione oggetto di ampliamento, venga adeguato alla normativa antisismica e rispetti i requisiti di rendimento energetico degli edifici prescritti per le nuove costruzioni; b) di un ulteriore 5 per cento qualora vengano realizzati almeno due dei seguenti interventi: 1. tetto fotovoltaico con potenza di picco non inferiore a Kw 1,00; 2. serbatoio interrato per il recupero delle acque pluviali di capacità non inferiore a 5,00 metri cubi ogni 150 metri cubi della costruzione oggetto di intervento; 3. ripristino di suolo agricolo, incolto e abbandonato, classato agrario al catasto rurale, al 30 giugno 2009, a condizione che venga compreso nell'intervento, il restauro della muratura di sostegno in pietra, ove esistente, delle tipiche fasce liguri e che l'area di terreno recuperato sia pari almeno a dieci volte la superficie lorda dell'immobile ampliato e si trovi nell'interno del lotto di pertinenza dell'immobile e comunque all'interno del territorio comunale. 4. ripristino, previa convenzione con l'amministrazione comunale, di antichi sentieri, mulattiere, stradine vicinali d'uso pubblico, anche in eventuale funzione anti incendio boschivo, registrati nelle mappe catastali, avendo uno sviluppo di almeno 300 metri lineari, direttamente serventi o confinanti con il lotto in cui è inserito l'immobile; c) di ulteriori quindici metri cubi una tantum qualora si tratti di realizzazione di un servizio igienico attrezzato per persone affette da difficoltà motoria e persone disabili. **Ampliamenti volumetrici di edifici esistenti (nota: la volumetria dell'edificio è determinata ai sensi del REC) stabiliti dal PUC in misura superiore al 20% nel rispetto dei limiti di densità fondiaria massima stabiliti all'art. 10, comma 1, del Regolamento regionale 25 luglio 2017, n. 2, in funzione della tipologia dell'Ambito del PUC:** - **Densità fondiaria massima:** /

2) Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione <u>edifici residenziali</u> max. 0 %**, di cui: - proprio** 0 %**; - da credito edilizio** 0 %

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

3) Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione <u>pertinenze di edifici residenziali</u> <u>residenziali</u> max. 0 %**, di cui: - proprio** 0 %**; - da credito edilizio** 0 %

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

4) Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione <u>edifici non residenziali</u>: max. 0 %**, di cui: - proprio** 0 %**; - da credito edilizio** 0 %

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

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

Ampliamento volto a garantire l'adeguamento funzionale, architettonico e ambientale dell'edificio nonché l'aspetto compositivo del fabbricato e/o prestazionale dal punto di vista dell'efficientamento energetico e/o adeguamento sismico, per gli edifici definiti all'art. 18 delle norme generali.

- **Densità fondiaria massima:**

Sub-ambito	Densità territoriale massima mq/mq
RQ-TU -1	0,17 mq/mq
RQ-TU -3	0,165 mq/mq
RQ-TU -4	0,16 mq/mq
RQ-TU -5	0,21 mq/mq
RQ-TU -6	0,16 mq/mq

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

All'interno del sub-ambito i singoli edifici prevalentemente residenziali, o ad essi assimilabili aventi una volumetria non superiore a 2.500 metri cubi e che necessitano di interventi di riqualificazione urbanistica, architettonica e/o ambientale, ai sensi dell'articolo 18 delle presenti norme possono essere demoliti e ricostruiti con incremento fino al 30 per cento del volume esistente, anche mediante realizzazione di più edifici di volumetria complessiva pari a quella derivante dall'ampliamento del volume esistente dell'edificio da demolire. Più edifici, ubicati nell'ambito e che necessitino di interventi di riqualificazione urbanistica, architettonica e ambientale, possono essere accorpati in uno o più edifici aventi una volumetria complessiva che non può superare i 2.500 metri cubi con incremento fino al 30 per cento della sommatoria dei volumi esistenti mediante rilascio di unico titolo abilitativo sulla base

di progettazione unitaria.

Gli interventi di ricostruzione possono avvenire nel sito (porzione di terreno circostante l'edificio e in proprietà del proponente, di estensione non superiore a 50 metri rispetto al sedime originario dell'edificio), ovvero in altra area compresa nell'ambito idonea a soddisfare le finalità di riqualificazione urbanistica, architettonica e/o ambientale ed i relativi progetti devono altresì comprendere la sistemazione delle aree liberate dalla demolizione. E' altresì ammesso il trasferimento parziale di volumetria oggetto di demolizione, e generante credito edilizio, negli ambiti CO-TU.

Gli interventi sono assentibili:
a) nel rispetto della distanza minima di 10 metri tra pareti finestrate e pareti di edifici frontistanti e nel rispetto della dotazione dei parcheggi pertinenziali;
b) in conformità alle previsioni del piano territoriale di coordinamento paesistico e dei piani di bacino nonché alle norme antisismiche ed alla normativa in materia di rendimento energetico degli edifici.

- **Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con eguale volumetria (spostamento dell'edificio nel lotto):** Si
- **Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente** avente una volumetria non superiore a 2.500 metri cubi **da demolire con incremento volumetrico max.** 30 % **di cui:**
  - proprio 30 %; **- da credito edilizio** 0 %;
- **Ricostruzione dell'edificio esistente da demolire** avente una volumetria non superiore a 2.500 metri cubi **in altro lotto nello stesso ambito:** Si
  a) trasferimento di volumetria demolita nello stesso Ambito urbanistico con incremento max 35 % **di cui:**
  - proprio 30 %; **- da credito edilizio** 0 %**;**
  b) trasferimento di volumetria da altro Ambito urbanistico con incremento max 0 % **di cui:**
  - proprio 0 %; **- da credito edilizio** 0 %.

6) Ricostruzione per riqualificazione di <u>edifici non residenziali suscettibili di demolizione</u>: Si, se rientranti tra quelli definiti dall'art 18 delle norme generali

- **Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con eguale volumetria (spostamento dell'edificio nel lotto):** Si
- **Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire** avente una volumetria non superiore a 2.500 metri cubi **con incremento volumetrico** max. 30 % **di cui:**
  - proprio 30 % **; -da credito edilizio** 0 %;
- **Ricostruzione dell'edificio esistente da demolire** avente una volumetria non superiore a 2.500 metri cubi **in altro lotto nello stesso ambito:** Si
  a) trasferimento di volumetria demolita dallo stesso sub-ambito urbanistico con incremento max 30 % **di cui:**
  - proprio 30 %**; - da credito edilizio** 0 %;
  b) trasferimento di volumetria demolita da altro Ambito urbanistico con incremento max 0 % **di cui:**
  - proprio 0 %; **- da credito edilizio** 0 %;

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

- **Indice di edificabilità fondiario (da esprimere in termini di SU con l'utilizzo dell'I.U.I.)** No mq/mq **(n. 4 e 14 RET)**
- **Indice di copertura IC max** No % **(n. 11 RET)**
- **Indice di permeabilità territoriale/fondiario IP max** No % **(n. 10 RET)**
- **Numero di piani max** No **(n. 25 RET)**

	- **Altezza dell'edificio max** No m **(n. 28 RET)** **8) Ristrutturazione urbanistica (indicare i parametri urbanistici come per la voce 7 e le eventuali prescrizioni progettuali e prestazionali):** No
8 - Disciplina recupero sottotetti (art. 2 l.r. 24/2001 e s.m.)	**Individuazione delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali degli edifici e delle coperture ammesse:** Si in ampliamento di unità abitative esistenti oppure per realizzare nuove unità abitative, se ciascuna nuova unità raggiunge almeno la SU superficie utile di mq. 38. Sono ammesse sopraelevazioni e modifiche delle altezze di colmo e della linea di gronda (come definita dal REC, linea intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio inclinato di copertura) al fine di assicurare l'osservanza del parametro dell'altezza media interna nel rispetto dell'altezza massima degli edifici ad uso abitativo esistenti al contorno. Detta sopraelevazione dovrà avvenire sulla proiezione totale dei muri perimetrali, dovranno inoltre essere rispettate le geometrie originarie delle falde esistenti. Le nuove aperture dovranno garantire solamente il rispetto del rapporto aeroilluminante ammesso. - **Edifici:** Le caratteristiche costruttive dovranno sempre rispettare, per forme finiture e materiali, quelle dell'edificio e delle preesistenze. - **Coperture:** La pendenza delle falde del tetto, qualora interessate dall' intervento non potrà superare la pendenza già esistente, comunque non oltre il 35% **SALVAGUARDIA DEI CHIROTTERI** Negli interventi di recupero dei sottotetti di edifici che possono ospitare esemplari, singoli o in colonie, di chirotterofauna protetta (pipistrelli) ai sensi della L. n. 104 del 27 maggio 2005, preventivamente si dovrà provvedere alla verifica circa l'assenza di chirotteri; nel caso venisse accertata la presenza di un rifugio, un tecnico del settore dovrà attestare e garantire l'idonea conservazione del patrimonio faunistico presente secondo la "Guida alla conoscenza delle specie liguri della Rete Natura 2000", che prevede, in presenza di colonie riproduttive, l'esclusione dei mesi da maggio a settembre, per effettuare eventuali lavori di ristrutturazione. Dovranno in particolare essere previsti accorgimenti e cautele atti alla loro salvaguardia, con particolare riferimento alle indicazioni operative emesse al proposito dal Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare con il supporto tecnico dell'ISPRA, contenute nelle "Linee guida per la conservazione dei Chirotteri nelle costruzioni antropiche e la risoluzione degli aspetti conflittuali connessi".
	Dotazioni funzionali minime per la realizzazione di unità immobiliari superiori al doppio di quelle esistenti: 3 mq/abitante **(1 ab.= 25 mq)**
	Per Ambiti relativi a centri storici; individuazione delle porzioni ove è ammissibile il recupero dei sottotetti con modifiche dell'altezza di colmo e di gronda: No
	Altezza max. consentita per innalzamento del colmo e della gronda: Sono ammesse sopraelevazioni e modifiche delle altezze di colmo e della linea di gronda (come definita dal REC , linea intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio inclinato di copertura) per un'altezza non superiore a 50 cm.
	Percentuale di ampliamento volumetrico nel caso di modifica dell'altezza di colmo e della linea di gronda: 20% **(max. 20%).**
	Tipologia costruttiva ammessa per le aperture a filo falda: Ammesse finestre a tetto tipo *velux* la cui ampiezza non dovrà risultare maggiore rispetto alle bucature presenti sul prospetto.
	Dimensione degli abbaini: Dovranno essere prevalentemente realizzati in asse con le aperture presenti in facciata. La finestra o apertura dell'abbaino potrà essere delle dimensioni massime pari a quelle preesistenti su eventuale altri abbaini dello stesso tetto (se già esistenti) o, in mancanza pari alle citate aperture al piano sottostante. La dimensione massima del fronte dell'abbaino sarà pari alla misura dell'apertura con l'aggiunta di mt. 0,35per ogni lato. Le caratteristiche costruttive dovranno sempre rispettare, per forme finiture e materiali, quelle dell'edificio e delle preesistenze. Non saranno ammessi

	abbaini con l'intero fronte vetrato se non in particolari casi e per motivate ragioni estetico-architettoniche. Nei soli casi in cui l'inserimento di abbaini in asse con le aperture sottostanti sia reputabile non idoneo al corretto inserimento architettonico dello stesso, sarà ammesso "centrare" il manufatto sulla falda o porzione di essa.
	Tipologia costruttiva dei terrazzi: La realizzazione di terrazzi a pozzetto è consentita solo se l'intervento risulta essere scarsamente percepibile e paesaggisticamente irrilevante e se la superficie non supera il 10% del piano dell'intera copertura. L'intervento non dovrà essere percepibile dalla strada. La disposizione del pozzetto dovrà seguire gli assi delle bucature presenti nella facciata al fine di non alterare la composizione originaria del fronte; anche l'ampiezza della bucatura di accesso dovrà risultare uguale a quelle già esistenti nel prospetto. L'estensione parallela al fronte dovrà essere al max il doppio della bucatura di accesso e comunque mai superiore al 1,80 m. Il suo collocamento è da realizzare all'interno della sagoma del tetto contenendo il parapetto entro la pendenza della falda. Le caratteristiche costruttive dovranno sempre rispettare, per forme finiture e materiali, quelle dell'edificio e delle preesistenze. Per gli edifici non vincolati e con caratteristiche edilizie contemporanee saranno ammesse anche soluzioni alternative con interruzione delle linee di gronda, perché documentate da ragioni estetico-architettoniche fondate.
	Eventuali requisiti di prestazione energetica: Si rimanda al R.E.C.
	Per gli interventi di recupero di volumi o superfici diversi dai sottotetti, indicare se si tratta di: - **Intervento ammesso:** a) per l'ampliamento di altre unità abitative, turistico-ricettive (alberghi, pensioni, residence, ecc.), pubblici esercizi (ristoranti, bar, ecc.) fermo restando la destinazione d'uso preesistente; b) per la realizzazione di nuove unità abitative che raggiungano almeno la superficie utile minima di mq. 38 ad esclusione degli immobili attualmente destinati ad attività commerciali, turistico- ricettive, pubblici esercizi e parcheggio. - **Intervento non ammesso:** per immobili attualmente destinati ad attività commerciali, turistico- ricettive, pubblici esercizi e parcheggio.
9 - Disciplina della quantificazione della superficie accessoria (Art. 67, c.1, l.r.16/2008 e s.m.)	**Superficie accessoria realizzabile** 60 % **della SU (superficie utile) nel limite massimo del 60% della SU in funzione delle Prescrizioni generali dell'Ambito.**
10 – Disciplina delle pertinenze (staccate dall'edificio principale ai sensi dell'art. 17 l.r. 16/2008 e s.m.)	**Volume chiuso** max. 45 mc **(non superiore al 20% del volume dell'edificio principale e comunque non eccedente 45 mc)** **Parametri edilizi:** - **Altezza max.** 3,50 m; - **Superficie coperta max.** 20 mq; - **Distanza max. dall'edificio principale** 3 m; - **Caratteristiche costruttive:** dovranno essere non direttamente collegate con le unità immobiliari ma ad esse strumentali; dovranno essere poste fuori terra, ovvero sotterranee, in tal caso saranno interrate sui quattro lati, tollerandosi solo su un lato un fuori terra per consentire ventilazione e luce ma non veduta ovvero una superficie libera strettamente necessaria agli eventuali accessi; dovranno essere armonicamente integrate alle caratteristiche costruttive, tipologiche e di finitura dell'edificio principale, anche per quanto riguarda la copertura.

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

Tipo di impianto	Dimensioni max. (mq o mc)	Indice di copertura max. (% superficie insediamento)	Altezza massima (oltre l'altezza degli edifici)	Caratteristiche costruttive per la mitigazione visiva (coloriture, rivestimenti, ecc.)
Centrale termica/ cogenerazione/elettrica	No	No	No	No
Impianto di depurazione	No	No	No	No
Camini e filtri	No	No	No	No
Tralicci e condutture aeree	No	No	No	No
Serbatoi e silos	No	No	No	No
Altri impianti	No	No	No	No

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

<u>Parcheggi privati pertinenziali</u> per interventi <u>sugli edifici esistenti</u> (art. 19, comma 6, l.r. 16/2008 e s.m.):

Per gli interventi che comportino:

1) Aumento della superficie utile dell'edificio o delle singole unità immobiliari: nel caso di aumento di superficie utile maggiore di 25 mq. comportante aumento del carico urbanistico si prescrive la realizzazione di parcheggi privati da quantificare con un minimo di mq. 12,5 e fino al parametro di 35 mq ogni 100 mq di SU e comunque con l'obbligo di almeno un posto auto per ogni unità immobiliare. Laddove non sia oggettivamente possibile reperire la quantità di tali parcheggi nell'area oggetto di intervento ovvero in altre aree limitrofe è ammessa la corresponsione al Comune di una somma equivalente al valore medio di mercato di un parcheggio pertinenziale di una superficie pari a mq. 12,50 predeterminato dal comune per ogni zona del territorio comunale e da destinare alla realizzazione di opere di urbanizzazione.

2) Mutamento di destinazione d'uso degli immobili: nel caso che le unità immobiliari risultanti aventi destinazione residenziale o ad essa assimilabile raggiungano la superficie minima di 38 mq di S.U. dovranno essere reperiti i posti auto pertinenziali nella misura di 35 mq ogni 100 mq di S.U. di ogni nuova unità immobiliare e comunque con l'obbligo di almeno un posto auto per ogni unità immobiliare. Laddove non sia oggettivamente possibile reperire le quantità di tali parcheggi nell'area oggetto di intervento ovvero in altre aree limitrofe è ammessa la corresponsione al Comune di una somma equivalente al valore medio di mercato di un parcheggio su superficie pari a 12,50 mq da destinare alla realizzazione di opere di urbanizzazione.

3) Sostituzione edilizia dell'immobile originario: nel caso che le unità immobiliari risultanti aventi destinazione residenziale o ad essa assimilabile raggiungano la superficie minima di 38 mq di S.U. dovranno essere reperiti i posti auto pertinenziali nella misura di 35 mq ogni 100 mq di S.U. di ogni nuova unità immobiliare e comunque con l'obbligo di almeno un posto auto per ogni unità immobiliare. Laddove non sia oggettivamente possibile reperire le quantità di tali parcheggi nell'area oggetto di intervento ovvero in altre aree limitrofe è ammessa la corresponsione al Comune di una somma equivalente al valore medio di mercato di un parcheggio su superficie pari a 12,50 mq da destinare alla realizzazione di opere di urbanizzazione.

4) Caratteristiche costruttive: le aree specificatamente concepite e attrezzate per la sosta dei veicoli possono essere aree scoperte a raso e/o aree con strutture edilizie interrate o in elevazione e miste. E' consentita la realizzazione di parcheggi in struttura interrati e in elevazione (per un massimo di due piani e ove compatibili con le norme geologiche e con le distanze previste dal presente PUC). Nei parcheggi di superficie dovrà essere messo a dimora 1 albero ogni 50 mq di superficie utile. Dovranno essere evitate localizzazioni in corrispondenza di intersezioni stradali e ingressi/uscite su strade trafficate, dovrà essere progettato il raccordo con le strade delle eventuali rampe di ingresso e di uscita dal parcheggio, dovranno essere salvaguardate le preesistenze vegetali integrandole nel progetto. Il progetto del parcheggio a raso dovrà tenere conto del contesto considerando le visuali, modellando

il terreno, distribuendo la vegetazione, riducendo altresì il grado di impermeabilizzazione anche mediante l'impiego di pavimentazioni permeabili. Le aree all'aperto non dovranno comportare rilevanti alterazioni della morfologia del terreno.

Tra i materiali destinati alla realizzazione di parcheggi e di aree di sosta all'aperto, devono essere privilegiati materiali ecocompatibili integrabili nell'ambiente e nel paesaggio, quali, a titolo d'esempio:

a) i grigliati carrabili realizzati in HDPE riciclabili e stabilizzati ai raggi U.V., di altezza almeno di cm 4. Provvisti di asole di comunicazione e drenaggio di dimensione fino a 27x15 mm con luce trasversale e longitudinale a funzione aerobica, dotati di micro vaschette predisposte in ogni alveolo atte a creare una riserva d'acqua pari a 1,5 lt/mq., costituiti dal lato superiore da un reticolo di costole e dal lato inferiore da un reticolo di canali intercomunicanti atti a ricevere la sabbia sottostante, conferendo estrema stabilità, formato da un mix di alveoli di varie forme geometriche (cerchi, quadrati, rombi e trapezi) e da costole, struttura elastica e resistente, certificati a 187 ton/mq., superficie antiscivolo provvista di spuntoncini arrotondati. Destinati ad un riempimento con terriccio organico, torba e sabbia mantenendosi appena al di sotto del bordo ed alla semina per la formazione del manto erboso;
b) i masselli fotocatalitici che assorbono le polveri sottili, abbassando la soglia di inquinamento e proteggendo la salute;
c) il calcestruzzo con cromofibre composto da sabbia e inerti locali e prodotto come un calcestruzzo, per ottenere un pavimento con un ritiro perfettamente controllato, una superficie rugosa ed anti-fessurazione, antisdrucciolo, resistente alle abrasioni e un'elevata durata;
d) le pavimentazioni naturali in terra stabilizzata al fine di conseguire un manufatto che esteriormente assume l'aspetto della terra battuta, ma che presenta ottime caratteristiche di stabilità interna, portanza e resistenza agli agenti atmosferici, rimuovendo le pellicole organiche attive consentendo una soddisfacente cementazione intergranulare derivante dall'azione del cemento disperso nella terra da trattare.
e) autobloccanti con colorazioni e naturalezza della pietra, resistenti, privi di esigenze di manutenzione.
f) pietra naturale in lastre grezze, lavorate o semilavorate per svariate applicazioni come pavimentazioni, rivestimenti e bordure stradali, etc. Caratterizzati dalla forma squadrata e dalle coste segate, sono adatte ad utilizzi esterni per pavimentazioni sia di piccole che di grandi superfici. Fornibili con piano a colore vario od omogeneo.
g) Ghiaino di fiume lavato.
h) Asfalto cantonato da riquadri in pietra naturale.

Per quanto riguarda gli interrati (o la parte di essi) non compresi all'interno del sedime del fabbricato, devono essere coperti a verde per un'altezza non inferiore a cm 50. La superficie dell'area da destinare a verde deve essere almeno pari a ¾ dell'intera superficie dell'interrato non compreso nel sedime del fabbricato.

<u>Parcheggi privati pertinenziali</u> negli interventi di nuova costruzione <u>residenziale</u>:

1) 35 mq ogni 100 mq di SU (superficie utile)

2) Caratteristiche costruttive: le aree specificatamente concepite e attrezzate per la sosta dei veicoli possono essere aree scoperte a raso e/o aree con strutture edilizie interrate e miste. E' consentita la realizzazione di parcheggi in struttura interrati (per un massimo di un piano e ove compatibili con le norme geologiche e con le distanze previste dal presente PUC). Nei parcheggi di superficie dovrà essere messo a dimora 1 albero ogni 50 mq di superficie utile. Dovranno essere evitate localizzazioni in corrispondenza di intersezioni stradali e ingressi/uscite su strade trafficate, dovrà essere progettato il raccordo con le strade delle eventuali rampe di ingresso e di uscita dal parcheggio, dovranno essere salvaguardate le preesistenze vegetali integrandole nel progetto. Il progetto del parcheggio a raso dovrà tenere conto del contesto considerando le visuali, modellando il terreno, distribuendo la vegetazione,

riducendo altresì il grado di impermeabilizzazione anche mediante l'impiego di pavimentazioni permeabili. Le aree all'aperto non dovranno comportare rilevanti alterazioni della morfologia del terreno.

Tra i materiali destinati alla realizzazione di parcheggi e di aree di sosta all'aperto, devono essere privilegiati materiali ecocompatibili integrabili nell'ambiente e nel paesaggio, quali, a titolo d'esempio:

a) i grigliati carrabili realizzati in HDPE riciclabili e stabilizzati ai raggi U.V., di altezza almeno di cm 4. Provvisti di asole di comunicazione e drenaggio di dimensione fino a 27x15 mm con luce trasversale e longitudinale a funzione aerobica, dotati di micro vaschette predisposte in ogni alveolo atte a creare una riserva d'acqua pari a 1,5 lt/mq., costituiti dal lato superiore da un reticolo di costole e dal lato inferiore da un reticolo di canali intercomunicanti atti a ricevere la sabbia sottostante, conferendo estrema stabilità, formato da un mix di alveoli di varie forme geometriche (cerchi, quadrati, rombi e trapezi) e da costole, struttura elastica e resistente, certificati a 187 ton/mq., superficie antiscivolo provvista di spuntoncini arrotondati. Destinati ad un riempimento con terriccio organico, torba e sabbia mantenendosi appena al di sotto del bordo ed alla semina per la formazione del manto erboso;
b) i masselli fotocatalitici che assorbono le polveri sottili, abbassando la soglia di inquinamento e proteggendo la salute;
c) il calcestruzzo con cromofibre composto da sabbia e inerti locali e prodotto come un calcestruzzo, per ottenere un pavimento con un ritiro perfettamente controllato, una superficie rugosa ed anti-fessurazione, antisdrucciolo, resistente alle abrasioni e un'elevata durata;
d) le pavimentazioni naturali in terra stabilizzata al fine di conseguire un manufatto che esteriormente assume l'aspetto della terra battuta, ma che presenta ottime caratteristiche di stabilità interna, portanza e resistenza agli agenti atmosferici, rimuovendo le pellicole organiche attive consentendo una soddisfacente cementazione intergranulare derivante dall'azione del cemento disperso nella terra da trattare;
e) autobloccanti con colorazioni e naturalezza della pietra, resistenti, privi di esigenze di manutenzione;
f) pietra naturale in lastre grezze, lavorate o semilavorate per svariate applicazioni come pavimentazioni, rivestimenti e bordure stradali, etc. Caratterizzati dalla forma squadrata e dalle coste segate, sono adatte ad utilizzi esterni per pavimentazioni sia di piccole che di grandi superfici. Fornibili con piano a colore vario od omogeneo;
g) Ghiaino di fiume lavato;
h) Asfalto cantonato da riquadri in pietra naturale.

Per quanto riguarda gli interrati (o la parte di essi) non compresi all'interno del sedime del fabbricato, devono essere coperti a verde per un'altezza non inferiore a cm 50. La superficie dell'area da destinare a verde deve essere almeno pari a ¾ dell'intera superficie dell'interrato non compreso nel sedime del fabbricato.

Parcheggi privati non pertinenziali:

1) Parametri dimensionali: E' consentita, in deroga alla disciplina sulle distanze legali, la realizzazione di parcheggi completamenti interrati ossia effettuati totalmente al di sotto del piano di campagna naturale. I parcheggi e le autorimesse in tutto od in parte fuori terra sono soggetti alla disciplina urbanistica (anche in materia di distanze) dettata per le ordinarie nuove costruzioni fuori terra.

E' consentita la realizzazione di parcheggi a raso, in struttura in elevazione e in interrato ove compatibili con le norme geologiche e subordinati alla stipula di convenzione ove vengono identificate:

- le modalità tecniche e temporali di esecuzione delle opere in progetto;
- le modalità di cessione all'A.C. o di iscrizione di apposito vincolo ad uso pubblico delle aree in superficie e di un'eventuale quota parte delle opere in struttura interrata, ivi comprese le necessarie sistemazioni per la realizzazione di spazi pubblici;

- le modalità di conservazione delle opere nel tempo;
- le garanzie finanziarie e i termini per l'adempimento dei relativi impegni.

Parcheggi interrati: massimo 1 piani e nel rispetto delle distanze previste dal presente Piano.
Parcheggi in elevazione: massimo 1 piani fuori terra e con altezza non superiore a 3,20 m. compatibili con le distanze previste dal presente Piano.

2) Caratteristiche costruttive:
Le aree specificatamente concepite e attrezzate per la sosta dei veicoli possono essere aree scoperte a raso e/o aree con strutture edilizie interrate e miste. E' consentita la realizzazione di parcheggi in struttura interrati (per un massimo un piano e ove compatibili con le norme geologiche e con le distanze previste dal presente PUC).

Parcheggi a raso.
Nei parcheggi di superficie dovrà essere messo a dimora 1 albero ogni 50 mq di superficie utile. Dovranno essere evitate localizzazioni in corrispondenza di intersezioni stradali e ingressi/uscite su strade trafficate, dovrà essere progettato il raccordo con le strade delle eventuali rampe di ingresso e di uscita dal parcheggio, dovranno essere salvaguardate le preesistenze vegetali integrandole nel progetto. Il progetto del parcheggio a raso dovrà tenere conto del contesto considerando le visuali, modellando il terreno, distribuendo la vegetazione, riducendo altresì il grado di impermeabilizzazione anche mediante l'impiego di pavimentazioni permeabili. Le aree all'aperto non dovranno comportare rilevanti alterazioni della morfologia del terreno.

Tra i materiali destinati alla realizzazione di parcheggi e di aree di sosta all'aperto, devono essere privilegiati materiali ecocompatibili integrabili nell'ambiente e nel paesaggio, quali, a titolo d'esempio:

a) i grigliati carrabili realizzati in HDPE riciclabili e stabilizzati ai raggi U.V., di altezza almeno di cm 4. Provvisti di asole di comunicazione e drenaggio di dimensione fino a 27x15 mm con luce trasversale e longitudinale a funzione aerobica, dotati di micro vaschette predisposte in ogni alveolo atte a creare una riserva d'acqua pari a 1,5 lt/mq., costituiti dal lato superiore da un reticolo di costole e dal lato inferiore da un reticolo di canali intercomunicanti atti a ricevere la sabbia sottostante, conferendo estrema stabilità, formato da un mix di alveoli di varie forme geometriche (cerchi, quadrati, rombi e trapezi) e da costole, struttura elastica e resistente, certificati a 187 ton/mq., superficie antiscivolo provvista di spuntoncini arrotondati. Destinati ad un riempimento con terriccio organico, torba e sabbia mantenendosi appena al di sotto del bordo ed alla semina per la formazione del manto erboso;
b) i masselli fotocatalitici che assorbono le polveri sottili, abbassando la soglia di inquinamento e proteggendo la salute;
c) il calcestruzzo con cromofibre composto da sabbia e inerti locali e prodotto come un calcestruzzo, per ottenere un pavimento con un ritiro perfettamente controllato, una superficie rugosa ed anti-fessurazione, antisdrucciolo, resistente alle abrasioni e un'elevata durata;
d) le pavimentazioni naturali in terra stabilizzata al fine di conseguire un manufatto che esteriormente assume l'aspetto della terra battuta, ma che presenta ottime caratteristiche di stabilità interna, portanza e resistenza agli agenti atmosferici, rimuovendo le pellicole organiche attive consentendo una soddisfacente cementazione intergranulare derivante dall'azione del cemento disperso nella terra da trattare;
e) autobloccanti con colorazioni e naturalezza della pietra, resistenti, privi di esigenze di manutenzione;
f) pietra naturale in lastre grezze, lavorate o semilavorate per svariate applicazioni come pavimentazioni, rivestimenti e bordure stradali, etc. Caratterizzati dalla forma squadrata e dalle coste segate, sono adatte ad utilizzi esterni per pavimentazioni sia di piccole che di grandi superfici. Fornibili con piano a colore vario od omogeneo;

	g) Ghiaino di fiume lavato; h) Asfalto cantonato da riquadri in pietra naturale. I parcheggi a raso dovranno essere protetti dal soleggiamento disponendo idonee schermature anche mediante materiali vegetali, dovrà altresì essere aumentata nei parcheggi a raso la presenza di materiali vegetali (alberi, arbusti, siepi, prati) considerando la loro capacità di assorbimento delle polveri e di miglioramento del microclima. Qualora il regime di utilizzo temporale sia discontinuo si dovrà valutare la possibilità di consentire lo svolgimento di attività diverse (per es. gioco, sport, commercio temporaneo adottando idoneee soluzioni per il trattamento delle superfici e la collocazione di strutture mobili. <u>Parcheggi in struttura interrati e/o in elevazione.</u> Nei parcheggi in struttura interrati in tutto o in parte privi di edifici soprastanti la copertura deve essere progettata come superficie praticabile e spazio d'uso pubblico (parcheggio a raso, piazza, giardino, mercato, area per il gioco ecc.) integrando nella pavimentazione griglie e soluzioni che agevolino lo smaltimento naturale dei fumi del parcheggio sottostante. Per quanto riguarda gli interrati (o la parte di essi) se eccedenti il sedime del fabbricato, ma ad esso collegati dovranno essere coperti a verde per un'altezza non inferiore a cm 50. La superficie dell'area da destinare a verde deve essere almeno pari a ¾ dell'intera superficie dell'interrato non compreso nel sedime del fabbricato. Nei parcheggi in elevazione dovrà essere dedicata particolare attenzione: - all'orientamento delle aperture e dei condotti di ventilazione naturale o artificiale, rispetto agli edifici contermini; - alla separazione dei percorsi veicolari da quelli pedonali variando in maniera opportuna la pavimentazione; - al progetto della copertura che dovrà essere sistemata a verde limitando al massimo l'impatto dalle viste dall'alto. Inoltre, il parcheggio in elevazione dovrà avere finiture analoghe a quelle dei fabbricati presenti nell'ambito e inserirsi in modo armonico nel contesto. Pertanto, particolare riguardo dovrà essere posto nel disegno delle facciate sia a livello compositivo, sia di materiali utilizzati. <u>Box in lamiera, in plastica e comunque in materiali precari, già esistenti.</u> Le costruzioni consimili comunque presenti nell'intero territorio comunale, già utilizzate ai fini di parcheggio, anche se regolarmente autorizzate, debbono essere gradualmente sostituite sulla base dei criteri prescritti nelle presenti norme; il Sindaco provvede con propria ordinanza a obbligare i privati alla rimozione dei fattori di degrado, con intervento sostitutivo e diritto di rivalsa contro gli inadempienti, a seguito di criteri espressi dalla Giunta comunale.
13 - Incrementi volumetrico per risparmio energetico (art. 67, c.3, l.r. 16/2008 e s.m.)	**Individuazione dei casi in cui è riconosciuto bonus volumetrico per progetti di nuova costruzione e ristrutturazione edilizia integrale che assicurino copertura dei consumi di calore, elettricità e raffrescamento in misura superiore almeno del 30 per cento per cento rispetto ai valori minimi obbligatori di legge esclusi gli interventi in ambiti assimilabili alle zone di tipo A ex D.M. 2.4.1968, n. 1444** **1) Nuova costruzione: percentuale da conseguire pari a** 5 % **2) ristrutturazione edilizia integrale: percentuale da conseguire pari a** 5%
14 - Distanze tra gli edifici (art. 18 l.r. 16/2008 e s.m. e art. 11 R.R. 2/2017)	**Indicare le distanze, da misurare come indicato al punto 30 del Regolamento Edilizio tipo regionale, per gli interventi ammessi nell' Ambito comportanti incremento volumetrico e nuova costruzione:** si applicano le disposizioni del Codice Civile, dell'art. 9 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444 e dell'art. 18 della

	L.R. 6 giugno 2008, n. 16 e s.m.i.. *Distanze dai confini* Gli interventi di ricostruzione, ampliamento e nuova costruzione dovranno mantenere distanza minima di: - m. 5,00 dai confini di proprietà. **Mediante la redazione di uno schema di assetto, relativo a gruppi di edifici (allegato alle presenti norme), avente valore plani volumetrico vincolante, è ammesso stabilire distanze inferiori a 10 metri tra pareti frontistanti misurate in modo ortogonale:** No.
15 – Distanze delle costruzioni dalle strade (art. 12 R.R. 2/2017)	Gli interventi di ricostruzione, ampliamento e nuova costruzione devono rispettare la distanza dalle strade veicolari pubbliche pari a 5,00 m. e m 3,5 dalle strade interpoderali e pedonali. oppure non inferiore a quella corrispondente all'allineamento del fronte degli edifici preesistenti lungo la strada, fatto salvo comunque il rispetto delle disposizioni del D.lgs. 30 aprile 1992, n. 285 (Codice della Strada), del relativo Regolamento di Attuazione di cui al D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495 e del D.M. 1 aprile 1968, n. 1404.
16 – Asservimenti pregressi (art. 71 l.r. 16/2008 e s.m.)	**(Indicare se si vuole applicare l'opzione indicata nel comma 2 dell'art. 71 della l.r. 16/2008 e s.m.):** No
17 – Regole per la qualità progettuale degli interventi.	**Indicare le norme di intervento relative alle tipologie edilizie e costruttive, ai materiali tipici da utilizzare per determinate tipologie di intervento, alla sistemazione degli spazi aperti, alla costruzione di strade e percorsi pedonali ed alle altre opere edilizie di specifico interesse locale:** Nei casi di demolizione e ricostruzione o di ampliamento degli edifici esistenti il progetto dovrà essere volto a migliorare l'impianto urbano del sub-ambito; è auspicabile una riorganizzazione planimetrica dei corpi di fabbrica presenti all'interno di RQ-TU-1, 3, 4, 5, 6. Gli interventi edilizi dovranno essere rivolti a fornire una definizione di compiutezza ai manufatti che hanno sia forme planimetriche non definite, sia prospetti mancanti di caratteristiche compositive chiare e intellegibili. Inoltre, nei casi di demolizione e ricostruzione dei manufatti esistenti l'intervento dovrà essere volto a migliorare il rapporto tra la costruzione e gli spazzi pubblici (piazze e strade). Ciò detto i nuovi edifici dovranno attestarsi in modo parallelo allo spazio pubblico della strada/piazza. Altresì dovrà essere assicurata una omogeneità tipologica di intervento idonea al contesto urbano del sub-ambito. Si prevedono edifici residenziali a blocco o in linea o a schiera. Gli eventuali interventi edilizi dovranno, attraverso una attenta lettura del contesto, trarre dal paesaggio antropizzato, ma anche negli elementi compositivi degli edifici storici derivare i principi fondanti delle soluzioni planimetriche e architettoniche. Pertanto la ricerca compositiva, atta anche alla presentazione di proposte architettoniche contemporanee, non deve necessariamente prescindere da un puntuale studio dell'edificato storico del Comune di Pompeiana. Il progetto potrà prevedere la realizzazione del piano terra rialzato rispetto alla linea di terra. Non sono ammessi fabbricati su *pilotis*. Non è mai ammessa la costruzione di fabbricati aventi un'altezza maggiore ai tre piani. L'intervento dovrà prevedere anche la realizzazione di orti urbani e/o aree verdi pertinenziali da inframezzare alle costruzioni architettoniche qualora si abbiano aree di pertinenza intorno al fabbricato. Le nuove edificazioni non dovranno comportare opere di sbancamento o riporti di entità apprezzabile né la realizzazione di muri di contenimento in sequenza ravvicinata. I nuovi interventi edilizi dovranno prevedere: - tetto a quattro falde o a due falde con sviluppo della linea di gronda parallela al fronte principale; - scuri alla genovese e/o persiane e/o avvolgibili;

	- aggetti ridotti. Eventuali terrazzi potranno avere uno sporto non superiore a 1,20 m rispetto al filo facciata. Il parapetto non potrà essere realizzato in muratura e/o balaustrine; - le logge (da preferirsi rispetto ai balconi) con una profondità non superiore a 1,70 m. Esse possono essere collocate solo sul prospetto principale e non in corrispondenza degli angoli del fronte. La bucatura della loggia – qualora abbia dimensione superiore al doppio della finestra di accesso - dovrà essere ripartita nel rispetto della logica e degli elementi compositivi della facciata; - inferriate a disegno semplice; - materiali tipici quali tegole marsigliesi da impiegarsi per le coperture a falde. E' sempre esclusa la realizzazione di coperture in lastre di materiale ferroso o di lastre ondulate prefabbricate in genere. Inoltre, non è consentito l'uso in prospetto di rivestimenti ceramici o di rivestimenti lapidei tipo opus incertum. Altresì, lo sporto della copertura – se presente – non potrà mai essere finito in legno all'intradosso; - i muri di contenimento devono essere debitamente rivestiti in pietra locale, evitando la proposizione di cemento armato a vista; - i camminamenti pedonali non devono essere asfaltati. L'intervento dovrà prevedere anche una riqualificazione dei terreni asserviti. Inoltre, il progetto dovrà prevedere la piantumazione di ulivi e/o specie a macchia mediterranea attraverso una attenta valutazione, mediante specifica progettazione, del loro corretto inserimento nel paesaggio. Il verde privato è da tutelare secondo i seguenti criteri: - le pavimentazioni lastricate devono essere limitate ai percorsi indispensabili; - è vietato l'abbattimento delle piante d'alto fusto; - nel caso si debbano sostituire alcuni elementi vegetali, è obbligatorio l'uso di essenze locali; - i percorsi interni e gli arredi urbani devono essere posizionati con cura, secondo un progetto complessivo, che permetta una lettura coordinata dell'assetto territoriale percepibile.
18 – Disciplina geologica e microzonazione sismica	Si rimanda alla Normativa geologica attuativa.
19 – Misure di mitigazione ambientale indicate nel Rapporto ambientale, nell'eventuale Rapporto di Incidenza e derivanti dagli esiti delle pronunce ambientali.	Si rimanda al *Rapporto ambientale*, allo *Studio e verifica preliminare di incidenza* e alla tabella *Matrice norme mitigazioni.*
20 – Disciplina per il controllo dell'urbanizzazione in presenza di stabilimenti soggetti alle disposizioni del D.Lgs. 105/2015 (Rischio di incidente rilevante)	Dall'analisi della documentazione regionale analizzata non è stata evidenziata presenza di stabilimenti a rischio di incidenti.
21 – Modalità di attuazione degli interventi (artt. 48, 49 l.r. 36/1997 e s.m.)	**Tipo di Intervento:** Il rilascio del titolo edilizio è subordinato all'esistenza, in sito, delle opere di urbanizzazione primaria necessarie all'intervento. Nel caso l'area risulti sprovvista delle necessarie opere di urbanizzazione primaria il rilascio della concessione è subordinato alla stipula di apposita convenzione con l'A.C. nella quale venga garantita l'esecuzione delle opere mancanti e le modalità di cessione delle stesse al Comune, oltreché le modalità di manutenzione dei relativi manufatti nel tempo.

	1) Titolo abilitativo diretto: manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia in assenza di aumento del carico insediativo **2) Permesso di costruire convenzionato (vedi campo 22):** per gli interventi di nuova costruzione di cui al campo 7 che determinano aumento del carico insediativo**.** Nel titolo diretto convenzionato il richiedente si impegna a monetizzare ovvero a realizzare su aree da lui reperite e successivamente cedute al comune le opere di urbanizzazione primaria ed i servizi nella misura prevista dalla convenzione stessa nonché le dotazioni territoriali obbligatorie di cui al campo 22. Il titolo edilizio diretto convenzionato conterrà il progetto unitario comprensivo delle opere di riassetto dell'area e nel caso di demolizione di edifici incongrui il progetto dovrà altresì prevedere la sistemazione delle aree liberate dalla demolizione.
22 - Dotazioni territoriali obbligatorie per interventi soggetti ad obbligo di convenzione urbanistica/atto unilaterale d'obbligo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione (R.R. 25 luglio 2017 n. 2, art. 5)	La quantificazione delle dotazioni territoriali obbligatorie sarà riferita all' aumento del carico urbanistico. Standard aree e attrezzature di interesse comune 4,5 mq/UCU Standard aree con funzione ludico sportiva 4,5 mq/UCU Standard a parcheggio pari a 3 mq/UCU
23 – Interventi infrastrutturali e per dotazioni territoriali obbligatorie od aggiuntive in corso di realizzazione che interessano l'Ambito che il PUC conferma (numerazione ed identificazione dei tracciati/perimetri di intervento)	Non previsto.
24– Quota di fabbisogno abitativo di residenza primaria da soddisfare nell'Ambito e la quota di superficie eventualmente da riservare alla realizzazione di ERS	Non previsto.
25 – Elementi di flessibilità della disciplina urbanistico-edilizia dell'Ambito (art. 28, comma 4, l.r. 36/1997 e s.m.)	**Individuazione limiti di flessibilità per attuazione della disciplina dell'Ambito non incidenti sul carico insediativo e sul fabbisogno di dotazioni territoriali consistenti in indicazioni alternative relative a:** **1) perimetro dell'Ambito:** In sede di elaborazione dei progetti edilizi , qualora le linee grafiche, che sugli elaborati di P.U.C. delimitano e suddividono le aree, non coincidano con gli elementi di suddivisione reali rilevabili sul terreno o su mappa in scala maggiore (confini catastali di proprietà, fossati, limiti di fasce o di zone di rispetto obbligatorie), le linee grafiche di delimitazione o di suddivisione di cui sopra possono essere portate a coincidere con gli elementi di suddivisione reale rilevabili sul terreno o su mappe in scala maggiore. **2) disciplina urbanistico-edilizia degli interventi ammessi:** / **3) caratteristiche tipologico, formali e costruttive:** / **4) disciplina geologica (richiamo delle indicazioni di flessibilità contenute nella normativa geologica del PUC):** / **5) fabbisogno abitativo residenza primaria ed eventuali quote di superficie da riservare a ERS o a edilizia convenzionata:** Non previsto

	6) localizzazione e tipologia di servizi e infrastrutture: La localizzazione dei parcheggi pubblici e del verde pubblico potrà essere modificata in sede di formazione del progetto nel rispetto comunque delle quantità indicate e preferibilmente in maniera da dare continuità alla fruizione pubblica dei servizi, privilegiando l'accessibilità e la concentrazione con quelli circostanti **7) aree e casi soggetti a titolo edilizio convenzionato:** /
26 – Assorbimento di SUA/PUO vigenti ed in corso di attuazione ricadenti nell'Ambito (numerazione ed identificazione del relativo perimetro)	Non presenti.

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

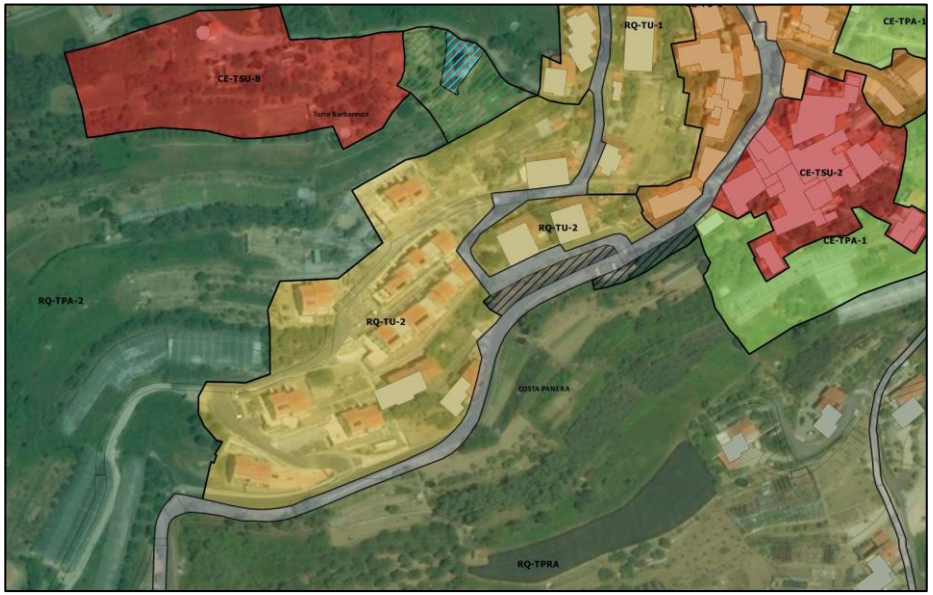
Sigla Ambito:

RQ-TU-2, 7, 8

Ambito di riqualificazione tessuti urbani

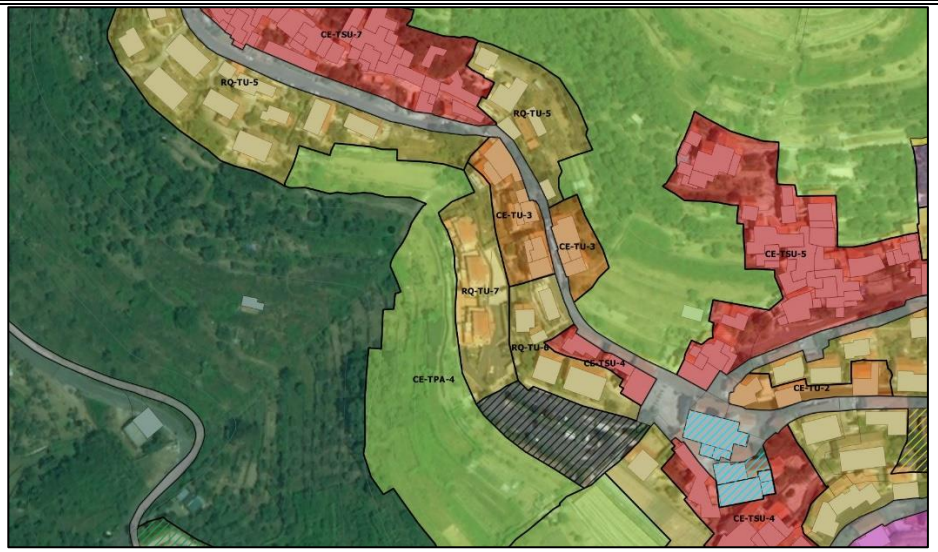
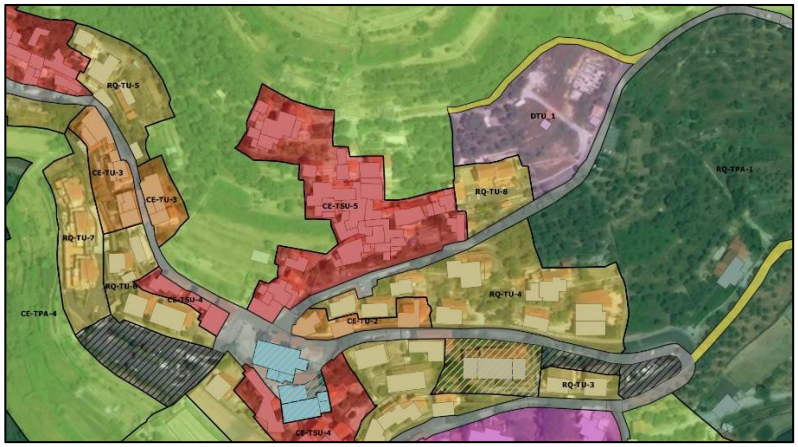
Sub-ambito RQ-TU-2, 7, 8

Localizzazione territoriale dell'Ambito:

Sub-ambito	*Localizzazione dell'ambito.*
RQ-TU-2	Il sub-ambito si trova a sud dell'ambito urbano e costituisce lo sviluppo edilizio di più recente del Comune. Esso è servito dalla SP 50 e dalla Strada Riora. RQ-TU-2 confina a Sud con la SP 50, a Ovest con RQ-TPA-2, a Nord con RQ-TPA-2 e a Est con RQ-TU-1 e CE-TU-1  *Si riporta ortofoto con sovrapposta la zonizzazione del PUC in quanto le nuove costruzioni non sono ancora rappresentate nella base cartografica CTRL*
RQ-TU -7	Il sub-ambito si trova a Ovest e non molto distante dalla Chiesa Parrocchiale. Esso è raggiungibile in macchina da P.zza Cesare Battisti. RQ-TU-7 confina a Sud e a Ovest con CE-TPA-4, a Nord con CE-TU-3 e RQ-TU-6 e a Est l'area a servizi destinata a parcheggi pubblici.

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

Zona tipo B

	 *Si riporta ortofoto con sovrapposta la zonizzazione del PUC in quanto le nuove costruzioni non sono ancora rappresentate nella base cartografica CTRL*	
RQ-TU -8	Il sub-ambito si trova in Località San Biagio ed è servito dalla SP 49. RQ-TU-8 confina a Sud con la SP 49, a Ovest con CE-TSU-5, a Nord e a Est con DSU.  *Si riporta ortofoto con sovrapposta la zonizzazione del PUC in quanto le nuove costruzioni non sono ancora rappresentate nella base cartografica CTRL*	

Descrizione sintetica:

I sub-ambiti si trovano in prossimità delle borgate storiche e rappresentano l'espansione edilizia più recente. Il tessuto urbano risulta essere meno compatto se paragonato sia a quello dei nuclei storici, sia della prima espansione edilizia; infatti, numerose sono le aree pertinenziali presenti tra i fabbricati che risultano essere adibite a parcheggio e/o a verde privato. La tipologie prevalenti sono quelle dell'edificio a schiera relativamente ai fabbricati presenti nel sub-ambito RQ-TU-2 e della casa plurifamiliare nel sub-ambito RQ-TU-7. I corpi di fabbrica, edificati negli ultimi decenni, hanno un'altezza (prevalente) di due piani fuori terra. La morfologia del territorio è contraddistinta da un live pendio del terreno. Le coperture sono a due o a quattro falde.

Superficie territoriale:

Sub-ambito	*Superficie territoriale mq*
RQ-TU -2	mq. 16.262
RQ-TU -7	mq. 2.300
RQ-TU-8	mq. 1311

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

Sub-ambito	*Densità territoriale mq/mq*
RQ-TU -2	0,118 mq/mq
RQ-TU -7	0,06 mq/mq
RQ-TU-8	0,38 mq/mq

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

2 - Vincoli e servitù operanti sull'Ambito*:

- ☒ Vincoli paesaggistici/monumentali/archeologico**;
- ☐ Vincolo idrogeologico;
- ☐ Vincolo per aree percorse da fuoco;
- ☐ Vincolo cimiteriale;
- ☐ Vincoli imposti dai Piani di Bacino per aree esondabili (T<=50 e T=200) e con dissesto di versante (Pg3 e Pg4) o, per i bacini padani, di analoga tipologia normativa;
- ☐ SIC/ZPS;
- ☐ Fasce di rispetto degli elettrodotti ai sensi del DPCM 6 luglio 2003;
- ☐ Zone di tutela assoluta per la protezione degli acquiferi, ai sensi dell'art. 21 del Piano di Tutela delle Acque (PTA), approvato con DCR n. 32 del 28 marzo 2016.

Per la puntuale individuazione dei vincoli presenti sul territorio si rimanda ai piani urbanistici di riferimento, ai decreti di vincolo e alle disposizioni di legge.

** Bellezze di insieme interessano tutti i sub-ambito. Non sono presenti manufatti sottoposti alle disposizioni di tutela ai sensi della parte II del D. Lgs. 42/2004 e smi.

3

Ambito territoriale P.T.C.P. N: 59

Indirizzo generale per l'Assetto Insediativo: Consolidamento; Mantenimento (limitatamente a una ridotta porzione del sub-ambito RQ-TU-5).

(Mantenimento; Consolidamento; Modificabilità)

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

1) RQ-TU-2: NI-CO;
2) RQ-TU-7: NI-CO (prevalente) e per una porzione ridotta in IS MA CPA;
3) RQ-TU-8: NI-CO

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

Sub-ambito	Rg	Pg
RQ-TU-2	Rg1, Rg2	Pg1, Pg2
RQ-TU-7	Rg2	Pg2
RQ-TU-8	Rg1, Rg2	Pg1, Pg2

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

Categorie funzionali art.13, comma 1 l.r. 16/2008 e s.m. (richiamo normativo)	Funzioni principali previste	Funzioni complementari previste (max.% 15 rispetto alle funzioni principali dell'intervento)	Eventuali limitazioni di cui all'art. 13, comma 2, l.r. 16/2008 e s.m.	
			Per utilizzi all'interno della stessa categoria comma 1	Per assicurare la compatibilità degli interventi con la normativa di tutela dell'ambiente
a)residenza	Residenza			Le funzioni ammesse devono essere compatibili con la residenza sia sotto il profilo della rumorosità, sia del traffico indotto, non devono ingenerare contrasto con il valore dell'edificio e con la tutela della rete commerciale minuta; è espressamente vietata la localizzazione di dancing e discoteche.
b)turistico-ricettiva	Turistico-ricettiva			
c)produttiva e direzionale				
d)commerciale				
e)rurale				
f)autorimesse/rimessaggi				

	g)servizi		Autorimesse e rimessaggi		
		Servizi			
	Disciplina transitoria delle destinazioni d'uso esistenti in contrasto con quelle ammesse dal PUC: Destinazioni d'uso diverse in atto alla data di adozione del PUC sono tollerate fino ad esaurimento.				

6 – Disciplina degli edifici di pregio da conservare (Localizzazione sulla Tav. 4 di Struttura del PUC ovvero mediante descrizione del profilo caratterizzante)	**Disciplina degli edifici <u>urbani</u> di pregio: N**on presenti. **Modalità di intervento:** / **Elementi descrittivi del profilo caratterizzante:** /	**Disciplina degli edifici <u>rurali</u> di pregio se presenti nell'Ambito:** Non Presenti. **Modalità di intervento:** / **Elementi descrittivi del profilo caratterizzante:** /

7 - Disciplina degli interventi edilizi sugli edifici e sulle aree edificabili (Art. 3 D.P.R. 380/2001 e s.m. e l.r. 16/2008 e s.m.)	**Prescrizioni generali:** Gli interventi ammessi sono di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia. Sugli edifici esistenti sono ammissibili tutti gli interventi preordinati alla loro riqualificazione e al miglior inserimento nel contesto, ad eccezione degli ampliamenti volumetrici.
	Interventi consentiti
	<u>Attività edilizia libera</u> (art. 6, comma 1, D.P.R. 380/2001 e s.m. per le eventuali prescrizioni lett. e-ter): indice di permeabilità max. 40% Le opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, devono essere contenute entro l'indice di permeabilità, stabilito dal presente strumento, ivi compresa la realizzazione di intercapedini interamente interrate e non accessibili, vasche di raccolta delle acque, locali tombati.
	<u>Manutenzione ordinaria</u>: Si
	Eventuale disciplina dei mutamenti di destinazione d'uso senza opere edilizie (di cui all'art. 13bis l.r. 16/2008 e s.m.): Si, tra quelli ammessi. Divieto di trasformare in tutto o in parte le strutture aventi destinazione d'uso commerciale e/o turistico-ricettive e a parcheggio in residenze. I mutamenti ammessi non devono essere incompatibili con la destinazione prevalente degli immobili esistenti sotto il profilo sia della rumorosità, sia del traffico indotto; non devono ingenerare contrasto con il valore dell'edificio, con l'uso residenziale e con la tutela della rete commerciale minuta.
	<u>Manutenzione straordinaria</u> (art. 3, comma 1, lett. b) D.P.R. 380/2001 e s.m.): Si **1) Senza frazionamento/accorpamento delle u.i.:** Si. **2) Con Frazionamento/accorpamento delle u.i.:** Si, a condizione che le unità immobiliari risultanti aventi destinazione residenziale o ad essa assimilabile raggiungano la superficie minima di 38 mq di S.U. e che siano reperiti i posti auto pertinenziali nella misura di 35 mq ogni 100 mq di S.U. di ogni nuova unità immobiliare e comunque con l'obbligo di almeno un posto auto per ogni unità immobiliare. Laddove non sia oggettivamente possibile reperire le quantità di tali parcheggi nell'area oggetto di intervento ovvero in altre aree limitrofe è ammessa la corresponsione al Comune di una somma equivalente al valore medio di mercato di un parcheggio su superficie pari a 12,50 mq da destinare alla realizzazione di opere di urbanizzazione. **- nel caso di Ambiti di conservazione di nuclei o porzioni di centri storici, specificare l'ammissibilità di interventi:** **- Senza modifiche alle strutture**: No. **- Con modifiche alle strutture:** No.

	<u>Restauro e risanamento conservativo</u> (art. 3. Comma 1, lett. c) D.P.R. 380/2001 e s.m.): **1) Senza cambio d'uso:** Si **2) Con cambio d'uso compatibile:** Si, a condizione che le unità immobiliari risultanti aventi destinazione residenziale o ad essa assimilabile raggiungano la superficie minima di 38 mq di S.U. e che siano reperiti i posti auto pertinenziali nella misura di 35 mq ogni 100 mq di S.U. di ogni nuova unità immobiliare e comunque con l'obbligo di almeno un posto auto per ogni unità immobiliare. Laddove non sia oggettivamente possibile reperire le quantità di tali parcheggi nell'area oggetto di intervento ovvero in altre aree limitrofe è ammessa la corresponsione al Comune di una somma equivalente al valore medio di mercato di un parcheggio su superficie pari a 12,50 mq da destinare alla realizzazione di opere di urbanizzazione. E' fatto divieto di trasformare in tutto o in parte le strutture aventi destinazione d'uso commerciale e/o turistico- ricettive e a parcheggio in residenze. - **nel caso di Ambiti di conservazione di nuclei o porzioni di centri storici o in presenza di edifici individuati come di particolare pregio, specificare l'ammissibilità di interventi:** **3) Senza modifiche alle strutture:** No. **4) Con modifiche alle strutture:** No.
	<u>Ristrutturazione edilizia</u> (art. 3, comma 1, lett. d), D.P.R. 380/2001 e s.m.) **1) Modifiche esterne:** Si, sono ammesse modifiche esterne al fabbricato sia per quanto concerne le caratteristiche costruttive, sia i materiali al fine di migliorare l'aspetto compositivo del fabbricato e/o prestazionale dal punto di vista dell'efficientamento energetico e/o adeguamento sismico. E' altresì consentito il ridisegno delle bucature per il raggiungimento delle finalità sopraddette. **2) Cambio d'uso con opere edilizie:** Si, a condizione che le unità immobiliari risultanti aventi destinazione residenziale o ad essa assimilabile raggiungano la superficie minima di 38 mq di S.U. e che siano reperiti i posti auto pertinenziali nella misura di 35 mq ogni 100 mq di S.U. di ogni nuova unità immobiliare e comunque con l'obbligo di almeno un posto auto per ogni unità immobiliare. Laddove non sia oggettivamente possibile reperire le quantità di tali parcheggi nell'area oggetto di intervento ovvero in altre aree limitrofe è ammessa la corresponsione al Comune di una somma equivalente al valore medio di mercato di un parcheggio su superficie pari a 12,50 mq da destinare alla realizzazione di opere di urbanizzazione. Divieto di trasformare in tutto o in parte le strutture aventi destinazione d'uso commerciale e/o turistico- ricettive e a parcheggio in residenze. **3) Demolizione e ricostruzione senza incremento volumetrico:** No - **Con mantenimento della sagoma in presenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m** Non Consentita. - **Con modifica della sagoma e del relativo sedime in assenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.:** Non Consentita. **4) Ripristino di edifici o parti di essi crollati o demoliti di cui è accertata la preesistente consistenza volumetrica (con i relativi parametri dimensionali):** - **Con mantenimento della sagoma originaria in presenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.:** Non presenti. - **Senza mantenimento della sagoma in assenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.:** Non presenti.
	<u>NUOVA COSTRUZIONE</u> (art. 3, comma 1, lett. e), D.P.R. 380/2001 e s.m. ed art. 14 l.r. 16/2008 e s.m.)

	2) Ampliamento volumetrico di edificio esistente (nota: la volumetria dell'edificio è determinata ai sensi del REC) senza demolizione max. NO % **(non superiore al 20% ex art. 14, comma 2bis, l.r. 16/2008 e s.m.) con indicazione della % di ampliamento in funzione della destinazione d'uso prevista di cui al campo 5.** - **Ampliamento planimetrico:** No. - **Ampliamento planimetrico e altimetrico:** No. - **Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani:** No. **Ampliamenti volumetrici di edifici esistenti (nota: la volumetria dell'edificio è determinata ai sensi del REC) stabiliti dal PUC in misura superiore al 20% nel rispetto dei limiti di densità fondiaria massima stabiliti all'art. 10, comma 1, del Regolamento regionale 25 luglio 2017, n. 2, in funzione della tipologia dell'Ambito del PUC:** - **Densità fondiaria massima:** / **2) Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione edifici residenziali** max. 0 %**, di cui: - proprio** 0 %**; - da credito edilizio** 0 % - **Ampliamento planimetrico:** / - **Ampliamento planimetrico e altimetrico:** / - **Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani:** / **3) Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione pertinenze di edifici residenziali residenziali** max. 0 %**, di cui: - proprio** 0 %**; - da credito edilizio** 0 % - **Ampliamento planimetrico:** / - **Ampliamento planimetrico e altimetrico:** / - **Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani:** / **4) Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione edifici non residenziali:** max. 0 %**, di cui: - proprio** 0 %**; - da credito edilizio** 0 % - **Ampliamento planimetrico:** / - **Ampliamento planimetrico e altimetrico:** / - **Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani:** / **Gli incrementi volumetrici di edifici esistenti (nota: la volumetria dell'edificio è determinata ai sensi del REC) relativi agli interventi di ricostruzione di seguito indicati, sono stabiliti dal PUC nel rispetto dei limiti di densità fondiaria massima stabiliti all'art. 10, comma 1, del Regolamento regionale 25 luglio 2017, n. 2, in funzione della tipologia dell'Ambito del PUC:** - **Densità fondiaria massima:** / **5) Ricostruzione per riqualificazione di edifici residenziali suscettibili di demolizione:** No. - **Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con eguale volumetria (spostamento dell'edificio nel lotto):** No.

	- **Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con incremento volumetrico max.** No % **di cui:** **- proprio** 0 %; **- da credito edilizio** 0 %; - **Ricostruzione dell'edificio esistente da demolire in altro lotto nello stesso ambito:** No. **a) trasferimento di volumetria demolita nello stesso Ambito urbanistico con incremento** max No % **di cui:** **- proprio** 0 %; **- da credito edilizio** 0 %**;** **b) trasferimento di volumetria da altro Ambito urbanistico con incremento max** 0 % **di cui:** **- proprio** 0 %; **- da credito edilizio** 0 %. **6) Ricostruzione per riqualificazione di <u>edifici non residenziali suscettibili di demolizione</u>:** No. - **Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con eguale volumetria (spostamento dell'edificio nel lotto):** No. - **Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con incremento volumetrico** max. No % **di cui:** **- proprio** 0 % **; -da credito edilizio** 0 %; - **Ricostruzione dell'edificio esistente da demolire in altro lotto nello stesso ambito:** No. **a) trasferimento di volumetria demolita dallo stesso sub-ambito urbanistico con incremento max** No % **di cui:** **- proprio** 0 %**; - da credito edilizio** 0 %; **b) trasferimento di volumetria demolita da altro Ambito urbanistico con incremento max** 0 % **di cui:** **- proprio** 0 %; **- da credito edilizio** 0 %; **7) Costruzione di nuovi edifici (indicare i parametri urbanistici in funzione della destinazione d'uso e della modalità di intervento p.c.c./p.c.):** - **Indice di edificabilità fondiario (da esprimere in termini di SU con l'utilizzo dell'I.U.I.)** No mq/mq **(n. 4 e 14 RET)** - **Indice di copertura IC max** No % **(n. 11 RET)** - **Indice di permeabilità territoriale/fondiario IP max** No % **(n. 10 RET)** - **Numero di piani max** No **(n. 25 RET)** - **Altezza dell'edificio max** No m **(n. 28 RET)** **8) Ristrutturazione urbanistica (indicare i parametri urbanistici come per la voce 7 e le eventuali prescrizioni progettuali e prestazionali):** No
8 - Disciplina recupero sottotetti (art. 2 l.r. 24/2001 e s.m.)	**Individuazione delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali degli edifici e delle coperture ammesse:** Nei sub-ambiti non è ammesso il recupero dei sottotetti. - **Edifici:** /. - **Coperture:** /
	Dotazioni funzionali minime per la realizzazione di unità immobiliari superiori al doppio di quelle esistenti: 3 mq/abitante **(1 ab.= 25 mq)**
	Per Ambiti relativi a centri storici; individuazione delle porzioni ove è ammissibile il recupero dei sottotetti con modifiche dell'altezza di colmo e di gronda: No

<table>
<tr><td></td><td>Altezza max. consentita per innalzamento del colmo e della gronda: Non sono ammesse alcune sopraelevazioni e modifiche delle altezze di colmo e della linea di gronda (come definita dal REC , linea intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio inclinato di copertura) .</td></tr>
<tr><td></td><td>Percentuale di ampliamento volumetrico nel caso di modifica dell’altezza di colmo e della linea di gronda: 0% (max. 20%).</td></tr>
<tr><td></td><td>Tipologia costruttiva ammessa per le aperture a filo falda: Non sono ammesse modifiche dello stato di fatto.</td></tr>
<tr><td></td><td>Dimensione degli abbaini: Non sono ammesse modifiche dello stato di fatto.</td></tr>
<tr><td></td><td>Tipologia costruttiva dei terrazzi: Non sono ammesse modifiche dello stato di fatto.</td></tr>
<tr><td></td><td>Eventuali requisiti di prestazione energetica: Non sono ammesse modifiche dello stato di fatto.</td></tr>
<tr><td></td><td>Per gli interventi di recupero di volumi o superfici diversi dai sottotetti, indicare se si tratta di:
- Intervento ammesso:
Non sono ammesse modifiche dello stato di fatto.
- Intervento non ammesso:
Non sono ammesse modifiche dello stato di fatto.</td></tr>
<tr><td>9 - Disciplina della quantificazione della superficie accessoria
(Art. 67, c.1, l.r.16/2008 e s.m.)</td><td>Superficie accessoria realizzabile 30 % della SU (superficie utile) in funzione delle Prescrizioni generali dell’Ambito.</td></tr>
<tr><td>10 – Disciplina delle pertinenze (staccate dall’edificio principale ai sensi dell’art. 17 l.r. 16/2008 e s.m.)</td><td>Volume chiuso NO (non superiore al 20% del volume dell’edificio principale e comunque non eccedente 45 mc)
Parametri edilizi:
- Altezza max. No m;
- Superficie coperta max. No mq;
- Distanza max. dall’edificio principale No m;
- Caratteristiche costruttive: No</td></tr>
<tr><td>11 – Disciplina degli impianti e locali tecnologici negli Ambiti con funzione produttiva (industria, direzionale, commerciale, rimessaggi)</td><td>
<table>
<tr><th>Tipo di impianto</th><th>Dimensioni max.
(mq o mc)</th><th>Indice di copertura max.
(% superficie insediamento)</th><th>Altezza massima
(oltre l’altezza degli edifici)</th><th>Caratteristiche costruttive per la mitigazione visiva
(coloriture, rivestimenti, ecc.)</th></tr>
<tr><td>Centrale termica/ cogenerazione/elettrica</td><td>No</td><td>No</td><td>No</td><td>No</td></tr>
<tr><td>Impianto di depurazione</td><td>No</td><td>No</td><td>No</td><td>No</td></tr>
<tr><td>Camini e filtri</td><td>No</td><td>No</td><td>No</td><td>No</td></tr>
<tr><td>Tralicci e condutture aeree</td><td>No</td><td>No</td><td>No</td><td>No</td></tr>
<tr><td>Serbatoi e silos</td><td>No</td><td>No</td><td>No</td><td>No</td></tr>
<tr><td>Altri impianti</td><td>No</td><td>No</td><td>No</td><td>No</td></tr>
</table>
</td></tr>
</table>

12 – Disciplina dei parcheggi privati (art. 19 e art. 13, comma 1, lett. f), della l.r. 16/2008 e s.m.)	**<u>Parcheggi privati pertinenziali</u> per interventi <u>sugli edifici esistenti</u> (art. 19, comma 6, l.r. 16/2008 e s.m.):** **Per gli interventi che comportino:** **1) Aumento della superficie utile dell'edificio o delle singole unità immobiliari:** nel caso di aumento di superficie utile maggiore di 25 mq. comportante aumento del carico urbanistico si prescrive la realizzazione di parcheggi privati da quantificare con un minimo di mq. 12,5 e fino al parametro di 35 mq ogni 100 mq di SU e comunque con l'obbligo di almeno un posto auto per ogni unità immobiliare. Laddove non sia oggettivamente possibile reperire la quantità di tali parcheggi nell'area oggetto di intervento ovvero in altre aree limitrofe è ammessa la corresponsione al Comune di una somma equivalente al valore medio di mercato di un parcheggio pertinenziale di una superficie pari a mq. 12,50 predeterminato dal comune per ogni zona del territorio comunale e da destinare alla realizzazione di opere di urbanizzazione. **2) Mutamento di destinazione d'uso degli immobili:** nel caso che le unità immobiliari risultanti aventi destinazione residenziale o ad essa assimilabile raggiungano la superficie minima di 38 mq di S.U. dovranno essere reperiti i posti auto pertinenziali nella misura di 35 mq ogni 100 mq di S.U. di ogni nuova unità immobiliare e comunque con l'obbligo di almeno un posto auto per ogni unità immobiliare. Laddove non sia oggettivamente possibile reperire le quantità di tali parcheggi nell'area oggetto di intervento ovvero in altre aree limitrofe è ammessa la corresponsione al Comune di una somma equivalente al valore medio di mercato di un parcheggio su superficie pari a 12,50 mq da destinare alla realizzazione di opere di urbanizzazione. **3) Sostituzione edilizia dell'immobile originario:** nel caso che le unità immobiliari risultanti aventi destinazione residenziale o ad essa assimilabile raggiungano la superficie minima di 38 mq di S.U. dovranno essere reperiti i posti auto pertinenziali nella misura di 35 mq ogni 100 mq di S.U. di ogni nuova unità immobiliare e comunque con l'obbligo di almeno un posto auto per ogni unità immobiliare. Laddove non sia oggettivamente possibile reperire le quantità di tali parcheggi nell'area oggetto di intervento ovvero in altre aree limitrofe è ammessa la corresponsione al Comune di una somma equivalente al valore medio di mercato di un parcheggio su superficie pari a 12,50 mq da destinare alla realizzazione di opere di urbanizzazione. **4) Caratteristiche costruttive:** le aree specificatamente concepite e attrezzate per la sosta dei veicoli possono essere aree scoperte a raso e/o aree con strutture edilizie interrate o in elevazione e miste. E' consentita la realizzazione di parcheggi in struttura interrati e in elevazione (per un massimo di due piani e ove compatibili con le norme geologiche e con le distanze previste dal presente PUC). Nei parcheggi di superficie dovrà essere messo a dimora 1 albero ogni 50 mq di superficie utile. Dovranno essere evitate localizzazioni in corrispondenza di intersezioni stradali e ingressi/uscite su strade trafficate, dovrà essere progettato il raccordo con le strade delle eventuali rampe di ingresso e di uscita dal parcheggio, dovranno essere salvaguardate le preesistenze vegetali integrandole nel progetto. Il progetto del parcheggio a raso dovrà tenere conto del contesto considerando le visuali, modellando il terreno, distribuendo la vegetazione, riducendo altresì il grado di impermeabilizzazione anche mediante l'impiego di pavimentazioni permeabili. Le aree all'aperto non dovranno comportare rilevanti alterazioni della morfologia del terreno. Tra i materiali destinati alla realizzazione di parcheggi e di aree di sosta all'aperto, devono essere privilegiati materiali ecocompatibili integrabili nell'ambiente e nel paesaggio, quali, a titolo d'esempio: i) i grigliati carrabili realizzati in HDPE riciclabili e stabilizzati ai raggi U.V., di altezza almeno di cm 4. Provvisti di asole di comunicazione e drenaggio di dimensione fino a 27x15 mm con luce trasversale e longitudinale a funzione aerobica, dotati di micro vaschette predisposte in ogni alveolo atte a creare una riserva d'acqua pari a 1,5 lt/mq., costituiti dal lato superiore da un reticolo di costole e dal lato inferiore da un reticolo di canali intercomunicanti atti a ricevere la sabbia sottostante, conferendo estrema stabilità, formato da un mix di alveoli di varie forme geometriche (cerchi, quadrati, rombi e trapezi) e da costole, struttura elastica e resistente, certificati a 187 ton/mq., superficie antiscivolo provvista di spuntoncini arrotondati. Destinati ad un riempimento con terriccio organico, torba e sabbia mantenendosi appena al di sotto del bordo ed alla semina per la formazione del manto erboso; j) i masselli fotocatalitici che assorbono le polveri sottili, abbassando la soglia di inquinamento e proteggendo la salute;

	k) il calcestruzzo con cromofibre composto da sabbia e inerti locali e prodotto come un calcestruzzo, per ottenere un pavimento con un ritiro perfettamente controllato, una superficie rugosa ed anti-fessurazione, antisdrucciolo, resistente alle abrasioni e un'elevata durata; l) le pavimentazioni naturali in terra stabilizzata al fine di conseguire un manufatto che esteriormente assume l'aspetto della terra battuta, ma che presenta ottime caratteristiche di stabilità interna, portanza e resistenza agli agenti atmosferici, rimuovendo le pellicole organiche attive consentendo una soddisfacente cementazione intergranulare derivante dall'azione del cemento disperso nella terra da trattare. m) autobloccanti con colorazioni e naturalezza della pietra, resistenti, privi di esigenze di manutenzione. n) pietra naturale in lastre grezze, lavorate o semilavorate per svariate applicazioni come pavimentazioni, rivestimenti e bordure stradali, etc. Caratterizzati dalla forma squadrata e dalle coste segate, sono adatte ad utilizzi esterni per pavimentazioni sia di piccole che di grandi superfici. Fornibili con piano a colore vario od omogeneo. o) Ghiaino di fiume lavato. p) Asfalto cantonato da riquadri in pietra naturale. Per quanto riguarda gli interrati (o la parte di essi) non compresi all'interno del sedime del fabbricato, devono essere coperti a verde per un'altezza non inferiore a cm 50. La superficie dell'area da destinare a verde deve essere almeno pari a ¾ dell'intera superficie dell'interrato non compreso nel sedime del fabbricato.
	<u>Parcheggi privati pertinenziali</u> negli interventi di nuova costruzione <u>residenziale</u>: Non ammessi
	<u>Parcheggi privati non pertinenziali</u>: Non ammessi
13 - Incrementi volumetrico per risparmio energetico (art. 67, c.3, l.r. 16/2008 e s.m.)	**Individuazione dei casi in cui è riconosciuto bonus volumetrico per progetti di nuova costruzione e ristrutturazione edilizia integrale che assicurino copertura dei consumi di calore, elettricità e raffrescamento in misura superiore almeno del 30 per cento per cento rispetto ai valori minimi obbligatori di legge esclusi gli interventi in ambiti assimilabili alle zone di tipo A ex D.M. 2.4.1968, n. 1444** **1) Nuova costruzione: percentuale da conseguire pari a** 5 % **2) ristrutturazione edilizia integrale: percentuale da conseguire pari a** 5%
14 - Distanze tra gli edifici (art. 18 l.r. 16/2008 e s.m. e art. 11 R.R. 2/2017)	**Indicare le distanze, da misurare come indicato al punto 30 del Regolamento Edilizio tipo regionale, per gli interventi ammessi nell' Ambito comportanti incremento volumetrico e nuova costruzione:** si applicano le disposizioni del Codice Civile, dell'art. 9 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444 e dell'art. 18 della L.R. 6 giugno 2008, n. 16 e s.m.i.. *<u>Distanze dai confini</u>* Gli interventi di ricostruzione, ampliamento e nuova costruzione dovranno mantenere distanza minima di: - m. 5,00 dai confini di proprietà.

	Mediante la redazione di uno schema di assetto, relativo a gruppi di edifici (allegato alle presenti norme), avente valore plani volumetrico vincolante, è ammesso stabilire distanze inferiori a 10 metri tra pareti frontistanti misurate in modo ortogonale: No
15 – Distanze delle costruzioni dalle strade (art. 12 R.R. 2/2017)	Gli interventi di ricostruzione, ampliamento e nuova costruzione devono rispettare la distanza dalle strade veicolari pubbliche pari a 5,00 m. e m 3,5 dalle strade interpoderali e pedonali. oppure non inferiore a quella corrispondente all'allineamento del fronte degli edifici preesistenti lungo la strada, fatto salvo comunque il rispetto delle disposizioni del D.lgs. 30 aprile 1992, n. 285 (Codice della Strada), del relativo Regolamento di Attuazione di cui al D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495 e del D.M. 1 aprile 1968, n. 1404.
16 – Asservimenti pregressi (art. 71 l.r. 16/2008 e s.m.)	**(Indicare se si vuole applicare l'opzione indicata nel comma 2 dell'art. 71 della l.r. 16/2008 e s.m.):** No
17 – Regole per la qualità progettuale degli interventi.	**Indicare le norme di intervento relative alle tipologie edilizie e costruttive, ai materiali tipici da utilizzare per determinate tipologie di intervento, alla sistemazione degli spazi aperti, alla costruzione di strade e percorsi pedonali ed alle altre opere edilizie di specifico interesse locale: /**
18 – Disciplina geologica e microzonazione sismica	Si rimanda alla Normativa Geologica Attuativa.
19 – Misure di mitigazione ambientale indicate nel Rapporto ambientale, nell'eventuale Rapporto di Incidenza e derivanti dagli esiti delle pronunce ambientali.	Si rimanda al *Rapporto ambientale*, allo *Studio e verifica preliminare di incidenza* e alla tabella *Matrice norme mitigazioni.*
20 – Disciplina per il controllo dell'urbanizzazione in presenza di stabilimenti soggetti alle disposizioni del D.Lgs. 105/2015 (Rischio di incidente rilevante)	Dall'analisi della documentazione regionale analizzata non è stata evidenziata presenza di stabilimenti a rischio di incidenti.
21 – Modalità di attuazione degli interventi (artt. 48, 49 l.r. 36/1997 e s.m.)	**Tipo di Intervento:** **1) Titolo abilitativo diretto:** Sì **2) Permesso di costruire convenzionato (vedi campo 22):** per gli interventi di nuova costruzione di cui al campo 7 che determinano aumento del carico insediativo**.** Nel titolo diretto convenzionato il richiedente si impegna a monetizzare ovvero a realizzare su aree da lui reperite e successivamente cedute al comune le opere di urbanizzazione primaria ed i servizi nella misura prevista dalla convenzione stessa nonché le dotazioni territoriali obbligatorie di cui al campo 22. Il titolo edilizio diretto convenzionato conterrà il progetto unitario comprensivo delle opere di riassetto dell'area e nel caso di demolizione di edifici incongrui il progetto dovrà altresì prevedere la sistemazione delle aree liberate dalla demolizione.

22 - Dotazioni territoriali obbligatorie per interventi soggetti ad obbligo di convenzione urbanistica/atto unilaterale d'obbligo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione (R.R. 25 luglio 2017 n. 2, art. 5)	La quantificazione delle dotazioni territoriali obbligatorie sarà riferita all'aumento del carico urbanistico. Standard aree e attrezzature di interesse comune 4,5 mq/UCU Standard aree con funzione ludico sportiva 4,5 mq/abitante (1 ab.= 25 mq) Standard parcheggio pari 3 mq/abitante (1 ab.= 25 mq)
23 – Interventi infrastrutturali e per dotazioni territoriali obbligatorie od aggiuntive in corso di realizzazione che interessano l'Ambito che il PUC conferma (numerazione ed identificazione dei tracciati/perimetri di intervento)	Non previsto.
24– Quota di fabbisogno abitativo di residenza primaria da soddisfare nell'Ambito e la quota di superficie eventualmente da riservare alla realizzazione di ERS	Non previsto.
25 – Elementi di flessibilità della disciplina urbanistico-edilizia dell'Ambito (art. 28, comma 4, l.r. 36/1997 e s.m.)	**Individuazione limiti di flessibilità per attuazione della disciplina dell'Ambito non incidenti sul carico insediativo e sul fabbisogno di dotazioni territoriali consistenti in indicazioni alternative relative a:** **1) perimetro dell'Ambito:** In sede di elaborazione dei progetti edilizi , qualora le linee grafiche, che sugli elaborati di P.U.C. delimitano e suddividono le aree, non coincidano con gli elementi di suddivisione reali rilevabili sul terreno o su mappa in scala maggiore (confini catastali di proprietà, fossati, limiti di fasce o di zone di rispetto obbligatorie), le linee grafiche di delimitazione o di suddivisione di cui sopra possono essere portate a coincidere con gli elementi di suddivisione reale rilevabili sul terreno o su mappe in scala maggiore. **2) disciplina urbanistico-edilizia degli interventi ammessi:** / **3) caratteristiche tipologico, formali e costruttive:** / **4) disciplina geologica (richiamo delle indicazioni di flessibilità contenute nella normativa geologica del PUC):** / **5) fabbisogno abitativo residenza primaria ed eventuali quote di superficie da riservare a ERS o a edilizia convenzionata:** Non previsto **6) localizzazione e tipologia di servizi e infrastrutture:** La localizzazione dei parcheggi pubblici e del verde pubblico potrà essere modificata in sede di formazione del progetto nel rispetto comunque delle quantità indicate e preferibilmente in maniera da dare continuità alla fruizione pubblica dei servizi, privilegiando l'accessibilità e la concentrazione con quelli circostanti **7) aree e casi soggetti a titolo edilizio convenzionato:** /
26 – Assorbimento di SUA/PUO vigenti ed in corso di attuazione ricadenti nell'Ambito (numerazione ed identificazione del relativo perimetro)	Non presenti.

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

Sigla Ambito:

RQ-TPA

Ambito di riqualificazione del territorio di presidio ambientale

Localizzazione territoriale dell'Ambito:

Sub-ambito	*Localizzazione dell'ambito.*
RQ-TPA-1	Il sub-ambito si sviluppa in un ampio territorio situato a est lungo il confine comunale con il Comune di Terzorio. E' servito dalla S.P. 49 e dal alcune strade carraie di secondaria importanza. CO-TPA-1 confina a Sud con l'ambito RQ-TPRA, a Ovest con CE-TPA-1, CE-TPA-2, RQ-TU-4, DTU-1, CE-TPA-5 e a Nord con CE-TPA5, a Est con il Comune di Terzorio.
RQ-TPA-2	Il sub-ambito si sviluppa in un ampio territorio situato a ovest lungo il confine comunale con il Comune di Catellaro e di Riva Ligure. E' servito dalle strade carraie Vie Monte Costa e Via Lagoscuro. RQ-TPA-2 confina a Sud con l'ambito RQ-TPRA, a Ovest Comune di Catellaro e di Riva Ligure, a Nord con RQ-TPA-3 e a Est con RQ-TU-1, RQ-tu-2, CE-TSU.
RQ-TPA-3	Il sub-ambito si trova al di sotti della borgata Barbarasa intorno all'area identificata con il toponimo "Ponte Lagoscuro" ed è servito da Via Lagoscuro. RQ-TPA-3 confina a Sud con l'ambito RQ-TPA-2, a Ovest con Comune di Catellaro, a Nord con CE-TPA-4, RQ-TPA-3, a Est con CE-TPA-4.
RQ-TPA-4	Il sub-ambito si trova nella porzione più a nord del Comune di Pompeiana in Località Case Zunchi. Esso è servito dalla viabilità carraia comunale. RQ-TPA -4 confina su tutti i lati con l'ambito CE-TPBN.

Descrizione sintetica: Ambiti di riqualificazione territori di presidio ambientale: volti al recupero degli spazi in abbandono dei territori un tempo utilizzati per le monocolture e attualmente non più produttivi, degradati o fortemente dissestati. Pertanto, la finalità in tali zone è anche intesa al nuovo insediamento orientato al mantenimento o recupero di dette aree. Inoltre, si segnala, all'interno di tali ambiti, la presenza di manufatti disposti in modo isolato.

Superficie territoriale dell'Ambito:

Sub-ambito	*Superficie territoriale mq*
RQ-TPA-1	mq. 310.394
RQ-TPA-2	mq. 484.574
RQ-TPA-3	mq. 131.886
RQ-TPA-4	mq. 99.761

Riferimento tipologie Ambiti art. 4 del R.R. n. 2 del 25 /07/2017 (Dotazioni territoriali e funzionali dei P.U.C.):
Ambito n. 14

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

Zona tipo E

2 - Vincoli e servitù operanti sull'Ambito*:

- ☒ Vincoli paesaggistici/monumentali/archeologico**;
- ☒ Vincolo idrogeologico;
- ☒ Vincolo per aree percorse da fuoco***;
- ☒ Vincolo cimiteriale****;
- ☒ Vincoli imposti dai Piani di Bacino per aree esondabili (T<=50 e T=200) e con dissesto di versante (Pg3 e Pg4) o, per i bacini padani, di analoga tipologia normativa;
- ☒ SIC/ZPS*****;
- ☒ Fasce di rispetto degli elettrodotti ai sensi del DPCM 6 luglio 2003******;
- ☒ Zone di tutela assoluta per la protezione degli acquiferi, ai sensi dell'art. 21 del Piano di Tutela delle Acque (PTA), approvato con DCR n. 32 del 28 marzo 2016.

Per la puntuale individuazione dei vincoli presenti sul territorio si rimanda ai piani urbanistici di riferimento, ai decreti di vincolo e alle disposizioni di legge.

** Bellezze di insieme interessano i sub-ambiti: RQ-TPA-1, RQ-TPA-2, RQ-TPA,3;

*** Limitatamente e parzialmente al sub-ambito RQ-TPA-1 (incendio del 2016);

**** Limitatamente al sub-ambito RQ-TPA-1;

***** Limitatamente al sub-ambito RQ-TPA-1;

****** Limitatamente al sub-ambito RQ-TPA-1, RQ-TPA-2, RQ-TPA-3.

3

Ambito territoriale N: 59

Indirizzo generale per l'Assetto Insediativo: Mantenimento

(Mantenimento; Consolidamento; Modificabilità)

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

RQ-TPA-1: IS MA CPA (prevalente), IS MA, AE, NI CO, ANI MA;
RQ-TPA-2: IS MA (prevalente), IS MO B, ANI MA, NI CO, ANI TR ID;
RQ-TPA-3: ANI TR ID (prevalente), IS MA CPA, ANI MA, NI CO, AE;
RQ-TPA-4: ANI MA.

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

Sub-ambito	Rg	Pg
RQ-TPA-1	Rg1	Pg1
RQ-TPA-2	Rg1, Rg2	Pg1, Pg2
RQ-TPA-3	Rg2	Pg2
RQ-TPA-4	Rg2	Pg2

<table>
<tr><td rowspan="9">5 - Disciplina delle destinazioni d’uso
(Art. 13 l.r. 16/2008 e s.m.)</td><td>Categorie funzionali art.13, comma 1 l.r. 16/2008 e s.m. (richiamo normativo)</td><td>Funzioni principali previste</td><td>Funzioni complementari previste (max. 10% rispetto alle funzioni principali)</td><td colspan="2">Eventuali limitazioni di cui all’art. 13, comma 2, l.r. 16/2008 e s.m.</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td>per utilizzi all’interno della stessa categoria comma 1</td><td>per assicurare la compatibilità degli interventi con la normativa di tutela dell’ambiente</td></tr>
<tr><td>a) residenza</td><td>Residenza</td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>b) turistico-ricettiva</td><td>Turistico ricettiva</td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>c) produttiva-direzionale</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>d) -</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>e) rurale</td><td>Rurale</td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>f) -</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>g) servizi</td><td></td><td>Servizi</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td colspan="5">Disciplina transitoria delle destinazioni d’uso esistenti in contrasto con quelle ammesse dal PUC:
Destinazioni d’uso diverse in atto alla data di adozione del PUC sono tollerate fino ad esaurimento</td></tr>
<tr><td>6 – Disciplina degli edifici di pregio da conservare (Localizzazione sulla Tav. 4 Struttura del PUC ovvero mediante descrizione del profilo caratterizzante)</td><td colspan="2">Disciplina degli edifici <u>urbani</u> di pregio se presenti nell’Ambito: Non presenti.

Modalità di intervento: Non presenti.

Elementi descrittivi del profilo caratterizzante: Non presenti.</td><td colspan="2">Disciplina degli edifici <u>rurali</u> di pregio: ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione edilizia e ampliamento vedi campo 7, nel rispetto della tipologia costruttiva e dei materiali tradizionali.

Modalità di intervento: titolo edilizio diretto.

Elementi descrittivi del profilo caratterizzante: Si tratta di manufatti che sono testimonianza di una civiltà contadina e che si differenziano per l’impiego di materiali e tecniche costruttive tipiche del ponente Ligure. Sono edifici di pregio rurali, realizzati entro il XIX Secolo, appartenenti al patrimonio edilizio di valore storico-testimoniale. Ognuno di questi manufatti monofamiliari ha una loro autonomia nell’impianto architettonico; essi si relazionano con il contesto agrario. Inoltre, hanno murature generalmente in pietra a vista, un sistema strutturale costituito da setti portanti in pietra legati da malta di calce, i soffitti voltati o lignei, una copertura lignea a capanna o a quattro falde e un’altezza massima di due piani.</td></tr>
<tr><td>7 - Disciplina degli interventi edilizi sugli edifici e sulle aree edificabili
(Art. 3 D.P.R. 380/2001 e s.m. e l.r. 16/2008 e s.m.)</td><td colspan="4">Prescrizioni generali: Gli interventi ammessi sono di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ricostruzione di edifici o parti di edifici demoliti, interventi di nuova costruzione sparsi e in misura episodica nel contesto del presidio ambientale. Sugli edifici esistenti sono ammissibili tutti gli interventi preordinati alla loro riqualificazione e al miglior inserimento nel contesto, ivi compresi gli ampliamenti volumetrici come disciplinati dal presente PUC. Gli edifici suscettibili di demolizione e ricostruzione sono definiti all’art. 18 delle norme generali del presente PUC.</td></tr>
</table>

	Gli interventi ammissibili dovranno essere compatibili con i valori di tutela paesistico-ambientali definiti dal P.T.C.P., sempreché l'incremento della consistenza insediativa non ecceda i limiti dell'insediamento sparso, preservando comunque la continuità degli spazi non edificati, la bassa densità insediativa e i connotati paesistici presenti. Sono da conservare: - l'insieme delle sistemazioni agrarie, i terrazzamenti, le alberature segnaletiche di confine o di arredo, le recinzioni di siepi o muri a secco, i fontanili e tutti i manufatti ormai storicizzati; - la rete dei tracciati storici interpoderali, circa i quali sono consentiti solamente interventi di manutenzione che non modifichino né il rapporto con il territorio agricolo in generale, né gli elementi di arredo, anche vegetale, e le parti pavimentate e gradonate; - il patrimonio arboreo. Sono tuttavia consentite sostituzioni di elementi vegetali purché con specie tipiche o tradizionali; - l'assetto funzionale delle aree, che non può essere alterato. Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente deve essere salvaguardata l'identità degli edifici tradizionali e del loro rapporto con il territorio e i manufatti che siano testimonianza di una cultura materiale, tipologia-costruttive tradizionali o di attività proto industriali (comprensive delle attrezzature, dei meccanismi di funzionamento, delle canalizzazioni, delle vasche); edifici e manufatti di particolare interesse documentario quali ad esempio mulini e frantoi, opifici, fienili, calcinare, essiccatoi non possono essere oggetto di interventi di demolizione o di sostituzione edilizia. **Disciplina per la demolizione delle serre in stato di abbandono.** La disciplina dell'ambito riconosce quale situazione di degrado la presenza di pendii rivestiti di serre in modo continuativo in stato di abbandono. Tale condizione oltre ad essere oggetto di degrado paesaggistico implica gravi situazioni di dissesto idrogeologico. La rimozione delle serre dismesse trova applicazione esclusivamente per le serre "fisse", cioè quelle urbanisticamente rilevanti ai sensi della pertinente legislazione regionale e relative circolari applicative per le quali sia dimostrata la regolarità edilizia; non si applica quindi alle serre stagionali e quelle non infisse stabilmente al suolo. Per rimozione della serra si intende il completo smantellamento delle strutture in elevazione, dei tamponamenti e delle coperture, di eventuali strutture interne (bancali), delle pavimentazioni e delle eventuali strutture di fondazione; quindi al termine delle operazioni di rimozione si deve ottenere il terreno nudo. Occorre la presentazione un progetto che dovrà in particolare definire la regimazione delle acque meteoriche e ripristinare il più possibile l'andamento plano altimetrico del terreno prima della installazione della serra; i muri di sostegno dovranno avere il paramento esterno in pietra locale a corsi orizzontali e senza stuccatura dei giunti. Il progetto dovrà essere approvato e collaudato. La premialità è commisurata alla superficie delle serre rimosse. Superficie minima della serra da rimuovere per ciascun intervento: 1.000 mq; Superficie massima della serra da rimuovere per ciascun intervento: 2.000 mq. Limite massimo di serre da rimuovere in tutto il territorio del Comune di Pompeiana (riferito ai sub-ambiti RQ-TPRA, RQ-TPA, CE-TPA) è di mq. **8.000 mq.** Il premio corrispondente per le demolizioni effettuate è pari: *a)* a **0,01 mq per ogni mq di serra demolita** da impiegarsi a fini residenziali; *b)* a **0,02 mq per ogni mq di serra demolita** da impiegarsi a fini: i) turistico-ricettivi; ii) di effettiva attività di produzione agricola; iii) start-up o attività produttive ad alto contenuto tecnologico. I premi non sono cumulabili. Inoltre, nei casi indicati ricadenti all'interno del puto *b)* il soggetto promotore, per usufruire del premio, non può procedere al cambio di destinazione d'uso per un tempo pari ad almeno 10 anni. Il premio corrispondente per le demolizioni effettuate potrà essere impiegato all'interno degli ambiti CE-TPA, RQ-TPA, RQ-TPRA.

	Interventi consentiti
	<u>Attività edilizia libera</u> (art. 6, comma 1, D.P.R. 380/2001 e s.m. per le eventuali prescrizioni lett. e-ter): indice di permeabilità max. 40%. Le opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, devono essere contenute entro l'indice di permeabilità, stabilito ivi compresa la realizzazione di intercapedini interamente interrate e non accessibili, vasche di raccolta delle acque, locali tombati.
	<u>Manutenzione ordinaria</u>: Si
	Eventuale disciplina dei mutamenti di destinazione d'uso senza opere edilizie (di cui all'art. 13bis l.r. 16/2008 e s.m.): Si, tra quelli ammessi. In tutti i casi il cambio d'uso ammesso dovrà assicurare il mantenimento di una dotazione di spazi funzionali alla conduzione del fondo pari almeno ad ¼ della SU globale e comunque con un minimo di 20 mq.
	<u>Manutenzione straordinaria</u> (art. 3, comma 1, lett. b) D.P.R. 380/2001 e s.m.): **1) Senza frazionamento/accorpamento delle u.i.:** Si **2) Con Frazionamento/accorpamento delle u.i.:** Si, a condizione che le unità immobiliari risultanti aventi destinazione residenziale o ad essa assimilabile raggiungano la superficie minima di 38 mq di S.U. e che siano reperiti i posti auto pertinenziali nella misura di 35 mq ogni 100 mq di S.U. di ogni nuova unità immobiliare e comunque con l'obbligo di almeno un posto auto per ogni unità immobiliare.
	<u>Restauro e risanamento conservativo</u> (art. 3. Comma 1, lett. c) D.P.R. 380/2001 e s.m.): **1) Senza cambio d'uso:** Si. **2) Con cambio d'uso compatibile:** Si, a condizione che le unità immobiliari risultanti aventi destinazione residenziale o ad essa assimilabile raggiungano la superficie minima di 38 mq di S.U. e che siano reperiti i posti auto pertinenziali nella misura di 35 mq ogni 100 mq di S.U. di ogni nuova unità immobiliare e comunque con l'obbligo di almeno un posto auto per ogni unità immobiliare. In tutti i casi il cambio d'uso ammesso dovrà assicurare il mantenimento di una dotazione di spazi funzionali alla conduzione del fondo pari almeno ad ¼ della SU globale e comunque con un minimo di 20 mq.
	<u>Ristrutturazione edilizia</u> (art. 3, comma 1, lett. d), D.P.R. 380/2001 e s.m.) **1) Modifiche esterne:** Si, sono ammesse modifiche esterne al fabbricato sia per quanto concerne le caratteristiche costruttive, sia i materiali al fine di migliorare l'aspetto compositivo del fabbricato e/o prestazionale dal punto di vista dell'efficientamento energetico e/o adeguamento sismico. E' altresì consentito il ridisegno delle bucature per il raggiungimento delle finalità sopraddette. **2) Cambio d'uso con opere edilizie:** Si, a condizione che le unità immobiliari risultanti aventi destinazione residenziale o ad essa assimilabile raggiungano la superficie minima di 38 mq di S.U. e che siano reperiti i posti auto pertinenziali nella misura di 35 mq ogni 100 mq di S.U. di ogni nuova unità immobiliare e comunque con l'obbligo di almeno un posto auto per ogni unità immobiliare. In tutti i casi il cambio d'uso ammesso dovrà assicurare il mantenimento di una dotazione di spazi funzionali alla conduzione del fondo pari almeno ad ¼ della SU globale e comunque con un minimo di 20 mq. **3) Demolizione e ricostruzione senza incremento volumetrico:** **- Con mantenimento della sagoma in presenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.;** E' ammessa la demolizione e ricostruzione senza incremento volumetrico con mantenimento della sagoma al fine di migliorare l'aspetto compositivo del fabbricato e/o prestazionale dal punto di vista dell'efficientamento energetico e/o adeguamento sismico.

	La demolizione e ricostruzione non è consentita per quanto concerne i beni vincolati come beni culturali ai sensi della Parte Seconda 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 s.m.i. o comunque individuati come edifici di pregio dal presente strumento urbanistico nella tav. 4**.** - **Con modifica della sagoma e del relativo sedime in assenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.:** E' ammessa la demolizione e ricostruzione senza incremento volumetrico e senza mantenimento della sagoma al fine di migliorare l'aspetto compositivo del fabbricato e/o prestazionale dal punto di vista dell'efficientamento energetico e/o adeguamento sismico. E' consentita la modifica della sagoma e l'ampliamento planimetrico e altimetrico non superiore all'altezza degli edifici preesistenti e circostanti. **4) Ripristino di edifici o parti di essi crollati o demoliti di cui è accertata la preesistente consistenza volumetrica (con i relativi parametri dimensionali):** - **Con mantenimento della sagoma originaria in presenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.:** La ricostruzione dell'edificio in stato di rudere deve recuperare la sagoma del fabbricato stesso non soltanto rispetto al sedime originario, ma anche per quanto attiene alla relativa altezza e alla relativa pendenza delle falde di copertura del tetto. L'intervento è ammesso soltanto ove sia accertabile e documentata la consistenza volumetrica e la conformazione tipologica dell'edificio preesistente e sempreché non vengano compromesse le originarie caratteristiche architettoniche dell'edificio. Anche gli interventi su edifici in stato di rudere sono assoggettati alla verifica della disponibilità di posti auto pertinenziali e pubblici. - **Senza mantenimento della sagoma in assenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.:** La ricostruzione dell'edificio in stato di rudere deve recuperare la sagoma del fabbricato stesso non soltanto rispetto al sedime originario, ma anche per quanto attiene alla relativa altezza e alla relativa pendenza delle falde di copertura del tetto. L'intervento è ammesso soltanto ove sia accertabile e documentata la consistenza volumetrica e la conformazione tipologica dell'edificio preesistente e sempreché non vengano compromesse le originarie caratteristiche architettoniche dell'edificio. Anche gli interventi su edifici in stato di rudere sono assoggettati alla verifica della disponibilità di posti auto pertinenziali e pubblici.
	<u>NUOVA COSTRUZIONE</u> (art. 3, comma 1, lett. e), D.P.R. 380/2001 e s.m. ed art. 14 l.r. 16/2008 e s.m.) **1) Ampliamento volumetrico di edificio esistente (nota: la volumetria dell'edificio è determinata ai sensi del REC) senza demolizione** max. 20% **(non superiore al 20% ex art. 14, comma 2bis, l.r. 16/2008 e s.m.) con indicazione della % di ampliamento in funzione della destinazione d'uso prevista di cui al campo 5.** Ampliamento volto a garantire l'adeguamento funzionale, architettonico e ambientale dell'edificio. Sulle volumetrie esistenti non eccedenti i 1500 metri cubi, a totale o prevalente destinazione residenziale e/o turistico ricettiva, nonché sulle relative pertinenze (pertinenza: manufatto adibito al servizio esclusivo di un fabbricato, avente sedime distinto e non utilizzabile separatamente dall'edificio principale) non eccedenti i 200 mc, sono ammessi interventi di ampliamento o di cambio d'uso, nel rispetto della normativa antisismica, dei requisiti igienico-sanitari e di rendimento energetico che siano preordinati a migliorare la funzionalità, la qualità architettonica dell'edificio interessato, nei limiti della sommatoria degli incrementi di seguito indicati: a) per edifici di volumetria esistente non superiore a 500 metri cubi e pertinenze di volumetria esistente non superiore a 200 metri cubi, un incremento pari al 20%*)*;

	b) per edifici di volumetria esistente compresa fra 500 metri cubi e 1000 metri cubi per la parte eccedente la soglia di 500 metri cubi, entro il limite del 15 per cento; c) per edifici di volumetria esistente compresa fra 500 metri cubi e 1.500 metri cubi per la parte eccedente la soglia di 1000 metri cubi, entro il limite del 10 per cento, fino ad un massimo di 225 metri cubi. Gli interventi di ampliamento delle costruzioni che non siano pertinenze devono essere realizzati nel rispetto della vigente normativa in materia di contenimento dei consumi energetici e determinare per l'intero edificio interessato dall'ampliamento il miglioramento della sua efficienza energetica attestato dal progettista. Sulle volumetrie esistenti non eccedenti i 1500 metri cubi, a totale o prevalente destinazione produttiva e direzionale, commerciale, servizi, sono ammessi interventi di ampliamento o di cambio d'uso, nel rispetto della normativa antisismica e dei requisiti igienico-sanitari e di rendimento energetico che siano preordinati a migliorare la funzionalità, la qualità architettonica dell'edificio interessato, nei limiti della sommatoria degli incrementi di seguito indicati: a) per edifici di volumetria esistente non superiore a 500 metri cubi un incremento pari al 20%; b) per edifici di volumetria esistente compresa fra 500 metri cubi e 1000 metri cubi per la parte eccedente la soglia di 500 metri cubi, entro il limite del 15 per cento; c) per edifici di volumetria esistente compresa fra 500 metri cubi e 1.500 metri cubi per la parte eccedente la soglia di 1000 metri cubi, entro il limite del 10 per cento, fino ad un massimo di 225 metri cubi. Gli interventi di ampliamento possono essere realizzati anche mediante mutamento d'uso di locali accessori ubicati all'interno dell'ingombro geometrico della costruzione esistente e delle pertinenze. E' fatto divieto di trasformare in tutto o in parte le strutture aventi destinazione d'uso a parcheggio in residenze. In tutti i casi il cambio d'uso ammesso dovrà assicurare il mantenimento di una dotazione di spazi funzionali alla conduzione del fondo pari almeno ad ¼ della SU globale e comunque con un minimo di 20 mq. Sugli edifici esistenti di volumetria superiore ai 1500 metri cubi è ammesso un unico ampliamento del 10% per adeguamento igienico-sanitario e tecnologico fino ad un massimo di 200 mc. - **Ampliamento planimetrico:** Si, per tutte le destinazioni d'uso ammesse nel rispetto della distanza di 10 metri dalle pareti finestrate degli edifici. - **Ampliamento planimetrico e altimetrico:** Si, per tutte le destinazioni d'uso ammesse nel rispetto della distanza di 10 metri dalle pareti finestrate degli edifici. - **Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani:** Si, per tutte le destinazioni d'uso ammesse. Non superiore all'altezza degli edifici preesistenti circostanti.

Premialità

Le percentuali di ampliamento sono incrementate:
a) di un ulteriore 15 per cento qualora l'intero edificio esistente, comprensivo della porzione oggetto di ampliamento, venga adeguato alla normativa antisismica e rispetti i requisiti di rendimento energetico degli edifici prescritti per le nuove costruzioni;
b) di un ulteriore 5 per cento per gli ampliamenti degli edifici rurali (ad esclusione degli edifici esistenti di volumetria superiore ai 1500 metri cubi) di valore testimoniale a destinazione residenziale, ivi compresi quelli parzialmente diruti, come premialità in relazione all'obbligo, da assumersi da parte del proprietario o dell'avente titolo, di realizzare i relativi interventi di ampliamento nel rispetto della tipologia, dei materiali locali tradizionali tipici liguri e delle tecniche costruttive caratterizzanti l'edificio esistente, come da attestazione del progettista da prodursi a corredo del permesso di costruire;
c) di un ulteriore 5 per cento qualora vengano realizzati almeno due dei seguenti interventi:

1. tetto fotovoltaico con potenza di picco non inferiore a Kw 1,00;

2. serbatoio interrato per il recupero delle acque pluviali di capacità non inferiore a 5,00 metri cubi ogni 150 metri cubi della costruzione oggetto di intervento;

3. ripristino di suolo agricolo, incolto e abbandonato, classato agrario al catasto rurale, al 30 giugno 2009, a condizione che venga compreso nell'intervento, il restauro della muratura di sostegno in pietra, ove esistente, delle tipiche fasce liguri e che l'area di terreno recuperato sia pari almeno a dieci volte la superficie lorda dell'immobile ampliato e si trovi nell'interno del lotto di pertinenza dell'immobile e comunque all'interno del territorio comunale.

4. ripristino, previa convenzione con l'amministrazione comunale, di antichi sentieri, mulattiere, stradine vicinali d'uso pubblico, anche in eventuale funzione anti incendio boschivo, registrati nelle mappe catastali, avendo uno sviluppo di almeno 300 metri lineari, direttamente serventi o confinanti con il lotto in cui è inserito l'immobile;

d) di ulteriori quindici metri cubi una tantum qualora si tratti di realizzazione di un servizio igienico attrezzato per persone affette da difficoltà motoria e persone disabili.

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

- **Densità fondiaria massima:** / mq/mq

2) Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione edifici residenziali max. 0 % **di cui: -proprio** 0%; **-da credito edilizio** 0 %

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

3) Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione pertinenze di edifici residenziali max. 0 % **di cui: -proprio** 0%; **-da credito edilizio** 0 %

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

4) Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione <u>edifici non residenziali</u>: max. 0 % **di cui: -proprio** 0%; **-da credito edilizio** 0 %

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

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

- **Densità fondiaria massima:** /mq/mq

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

All'interno dell'ambito i singoli edifici prevalentemente residenziali, o ad essi assimilabili aventi una volumetria non superiore a 2.500 metri cubi e che necessitano di interventi di riqualificazione urbanistica, architettonica e/o ambientale, ai sensi dell'articolo 18 delle presenti norme possono essere demoliti e ricostruiti con incremento fino al 20 per cento del volume esistente, anche mediante realizzazione di più edifici di volumetria complessiva pari a quella derivante dall'ampliamento del volume esistente dell'edificio da demolire. Più edifici, ubicati nell'ambito e che necessitino di interventi di riqualificazione urbanistica, architettonica e ambientale, possono essere accorpati in uno o più edifici aventi una volumetria complessiva che non può superare i 2.500 metri cubi con incremento fino al 20 per cento della sommatoria dei volumi esistenti mediante rilascio di unico titolo abilitativo sulla base di progettazione unitaria.

Gli interventi di ricostruzione possono avvenire nel sito (porzione di terreno circostante l'edificio e in proprietà del proponente, di estensione non superiore a 50 metri rispetto al sedime originario dell'edificio), ovvero in altra area compresa nel sub-ambito di appartenenza idonea a soddisfare le finalità di riqualificazione urbanistica, architettonica e/o ambientale ed i relativi progetti devono altresì comprendere la sistemazione delle aree liberate dalla demolizione.

Gli interventi sono assentibili:

a) nel rispetto della distanza minima di 10 metri tra pareti finestrate e pareti di edifici frontistanti e nel rispetto della dotazione dei parcheggi pertinenziali;
b) in conformità alle previsioni del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico e dei Piani di Bacino nonché alle norme antisismiche ed alla normativa in materia di rendimento energetico degli edifici.

- **Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con eguale volumetria (spostamento dell'edificio nel lotto):** Si
- **Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente** avente una volumetria non superiore a 2.500 metri cubi **da demolire con incremento volumetrico** max. 20 % **di cui:**
  - proprio 20%; **- da credito edilizio** 0%;

- **Ricostruzione dell'edificio esistente da demolire** avente una volumetria non superiore a 2.500 metri cubi **in altro lotto nello stesso Sub-Ambito di appartenenza:** Si
  a) trasferimento di volumetria demolita nello stesso Sub-Ambito urbanistico con incremento max 20 % **di cui:**
  - proprio 20 %; - **da credito edilizio** 0 %;
  b) trasferimento di volumetria da altro Ambito urbanistico con incremento max 0 % **di cui:**
  - proprio 0 %; **- da credito edilizio** 0 %

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

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

- **Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con eguale volumetria (spostamento dell'edificio nel lotto):** Si
- **Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire** avente una volumetria non superiore a 2.500 metri cubi **con incremento volumetrico** max. 20% **di cui:**
  - proprio 20 %**; -da credito edilizio** 0%;
- **Ricostruzione dell'edificio esistente da demolire** avente una volumetria non superiore a 2.500 metri cubi **in altro lotto nello stesso Sub-Ambito:** Si
  a) trasferimento di volumetria demolita dallo stesso Sub-Ambito urbanistico con incremento max 20% **di cui:**
  - proprio 20%; - **da credito edilizio** 0%;
  b) trasferimento di volumetria demolita da altro Ambito urbanistico con incremento max 0% **di cui:**
  - proprio 0%**; - da credito edilizio** 0 %;

7) Costruzione di nuovi edifici: (indicare i parametri urbanistici in funzione della destinazione d'uso e della modalità di intervento p.c.c./p.c.): Con la finalità contrastare l'abbandono e di recuperare terre agricole incolte o insufficientemente coltivate, ove siano presenti terrazzamenti e in presenza di condizioni di accessibilità, è previsto l'intervento di nuove costruzioni nel rispetto dei seguenti parametri:
- Indice di edificabilità fondiario (da esprimere in termini di SU con l'utilizzo dell'I.U.I.) 0,01 mq/mq (nn. 4 e 14 RET) omnicomprensivo delle varie destinazioni;
- Lotto minimo contiguo di intervento: mq 1.500;
- SU minima mq. 80;
- SU massima mq. 120;
- è ammesso l'asservimento di terreni non contigui, compresi all'interno dell'ambito RQ-TPA, rispetto al perimetro del lotto minimo contiguo di intervento di mq. 1.500, al fine di raggiungere la dimensione ammessa (compresa tra la minima e la massima) per ciascun intervento. E' altresì ammesso il trasferimento dell'indice di utilizzazione insediativa dagli ambiti RQ-TPRA, CE-TPA, CE-TPBN al fine di raggiungere la dimensione ammessa per ciascun intervento all'interno del lotto minimo contiguo previsto.
Gli interventi sparsi ammissibili nell'ambito di presidio ambientale non potranno numericamente essere superiori a **dodici** unità, per una superficie utile complessiva pari a 1.440 mq, da realizzarsi in prossimità delle strade esistenti.

Così distribuiti nei sub-ambiti:

Sub-ambito	*N° Interventi*
RQ-TPA-1	4
RQ-TPA-2	6
RQ-TPA-3	2
RQ-TPA-4	Non previsti

- **Indice di copertura IC max** No **% (n. 11 RET)**
- **Indice di permeabilità territoriale/fondiario IP max** 40% **(n. 10 RET)**
- **Numero di piani max** 2 **(n. 25 RET)**
- **Altezza dell'edificio max** 6,50m **(n. 28 RET)**
- Il lotto edificabile dovrà avere accessibilità diretta o tramite collegamenti viari con sviluppo non superiore a 250 m.

In questo ambito il PUC consente anche l'insediamento di aziende agricole (colture specializzate e/o colture a carattere estensivo e intensivo). In tal caso, il rilascio dei titoli edilizi per costruzioni destinate ad uso residenziale, in conformità a piani o programmi aziendali, è subordinato alla stipula con il Comune ed alla trascrizione nei registri immobiliari di una convenzione che preveda a carico del soggetto attuatore e dei suoi aventi causa: a) l'esercizio effettivo della produzione agricola; b) la conservazione della destinazione residenziale agricola dell'edificio; c) le prestazioni finalizzate al presidio e alla tutela del territorio secondo quando previsto all'art. 36, comma 3 della LR 36/1997 e smi; d) le relative modalità e garanzie per il puntuale adempimento degli obblighi assunti.
Pertanto, solo nel caso dell'effettiva produzione agricola si potrà realizzare ad uso residenziale

- Indice di edificabilità fondiario per uso residenziale (da esprimere in termini di SU con l'utilizzo dell'I.U.I.) 0,01mq/mq (non superiore a 0,01 mq/mq);
- SU per ogni intervento min. 80 mq, max 100 mq;
- altezza dell'edificio max pari a 6,50 m;
- n° di piani max: 2;
- n. interventi edilizi: dovranno essere ricompresi nel numero delle **12 unità previste nell'ambito RQ-TPA**,

e ulteriore superficie da destinarsi esclusivamente alle finzioni produttive secondo i seguenti parametri:

- dimensioni minima e massima destinata alle funzioni produttive dell'azienda agricola pari a minima 30 mq, massima 100 mq. **L'indice di copertura max. per questa funzione è riportato nelle tabelle sottostanti suddivise per tipologia colturale. Inoltre, nelle tabelle vengono indicate le dimensioni per le singole destinazioni d'uso ammesse, l'indice di permeabilità e altezza dei fabbricati.**

Di seguito gli ordinamenti colturali tipici delle aree agricole del Comune di Pompeiana. La dimensione aziendale di riferimento è la dimensione minima entro la quale si può parlare di agricoltura professionale (sia full time che part time) poiché alla superficie ed alle tipologie produttive sono legati dei carichi di lavoro che definiscono l'impegno di un operatore secondo le tabelle di corrispondenza dell'INPS e della Regione Liguria.

OLIVICOLTURA (e colture arboree)

Generalmente si tratta di impianti arborei su superfici terrazzate spesso a notevole acclività (in questo caso la superficie di ogni singola fascia terrazzata può anche essere ridotta) con densità d'impianto tra le 250 e le 500 piante/ha a seconda del grado di rinnovamento della struttura dell'impianto. Talvolta gli ambiti olivetati sono contigui ai nuclei e generalmente i manufatti necessari ed esistenti sono strutture di deposito e magazzini (per macchine, reti di raccolta) mentre le vere e proprie strutture di trasformazione (frantoi) sono al di fuori dell'area coltivata. La dimensione aziendale di riferimento è di 1,2 Ha

Destinazione d'uso degli edifici riservati alla produzione ed alle connesse funzioni residenziali OLIVICOLTURA *Superficie aziendale di riferimento 1,2 Ha*	Dimensioni max. degli edifici (mq)*	Indice di copertura max. (% superficie aziendale)	Indice di permeabilità territoriale (% superficie aziendale)	Altezza max. edifici (M)	Caratteristiche tipologiche, formali e costruttive (struttura, finiture esterne prospetti e serramenti, tipo copertura, manto di copertura)
Produzione/lavorazione	30*	0,25	99,75	3,50	Si rimanda alla normativa dell'ambito
Conservazione del prodotto	30*	0,25	99,75	3,50	Si rimanda alla normativa dell'ambito
Commercializzazione diretta dei prodotti	20*	0.17	99,83	3,50	Si rimanda alla normativa dell'ambito
Deposito e rimessa macchinari ed attrezzature	20*	0,17	99,83	3,00	Si rimanda alla normativa dell'ambito
Impianti tecnologici (vasche, cisterne, centrali termiche, generatori, ecc.)	20*	0,17	99,83	4,50	Si rimanda alla normativa dell'ambito
Residenza proprietario/conduttore/addetti (Indice fondiario per questa funzione non può superare 0,01 mq/mq)	SU Min 80 SU Max 120	-	-	6,50	Si rimanda alla normativa dell'ambito

*Nota: * la dimensioni min. e max. da destinarsi esclusivamente alle finzioni produttive devono rispettare i seguenti parametri previsti per l'ambito RQ-TPA: dimensioni minima di ogni azienda 30 mq; dimensioni minima di ogni azienda 100 mq. Pertanto, possono non essere presenti contestualmente tutte le funzioni produttive riportate nella tabella.*

Ortoflorovivaismo

All'interno di questa categoria si possono ascrivere principalmente modelli ad intensità medio-alta con consistenti investimenti in termini di manufatti ed attrezzature di protezione (serre, ombrari, cassoni) e relativi manufatti di supporto quali centrali termiche, serbatoi e vasche, locali di trattamento, allestimento e conservazione prodotti. Le strutture protette subiscono parziali adattamenti in seguito a mutamenti degli ordinamenti produttivi a seguito di diversi assetti del mercato. Ad oggi sono gradualmente ridotte le produzioni maggiormente esigenti in termini energetici ed infrastrutturali a favore di quelle che richiedono un minore condizionamento ambientale. Inoltre, diverse superfici originariamente investite per floricoltura di alto livello sono utilizzate per produzione di fronde recise meno onerose sul piano produttivo così come la produzione di piante verdi o legnose ornamentali, In qualche caso le strutture protette sono utilizzate per aromatiche (anche in vaso) ed orticoltura intensiva. La dimensione aziendale di riferimento è pari a 0,2 Ha

Destinazione d'uso degli edifici riservati alla produzione ed alle connesse funzioni residenziali ORTOFLOROVIVAISMO *Dimensione aziendale di riferimento: 0,2 Ha*	Dimensioni min. e max. degli edifici (mq)*	Indice di copertura max. (% superficie aziendale)	Indice di permeabilità territoriale (% superficie aziendale)	Altezza max. edifici (m)	Caratteristiche tipologiche, formali e costruttive (struttura, finiture esterne prospetti e serramenti, tipo copertura, manto di copertura)
Produzione/lavorazione	50-70*	3,75	96,25	3,50	Si rimanda alla normativa dell'ambito
Conservazione del prodotto	30-90*	4,5	95,5	3,50	Si rimanda alla normativa dell'ambito
Commercializzazione diretta dei prodotti	10-20*	1	99,00	3,50	Si rimanda alla normativa dell'ambito
Deposito e rimessa macchinari ed attrezzature	40-70*	3,5	96,50	4,00	Si rimanda alla normativa dell'ambito
Impianti tecnologici (vasche, cisterne, centrali termiche, generatori, ecc.)	10-40*	2,0	98,00	4,50	Si rimanda alla normativa dell'ambito
Residenza proprietario/conduttore/addetti (Indice fondiario per questa funzione non può superare 0,01 mq/mq)	SU Min 80 SU Max 120	-	-	6,50	Si rimanda alla normativa dell'ambito

*Nota: * la dimensioni min. e max. da destinarsi esclusivamente alle finzioni produttive devono rispettare i seguenti parametri previsti per l'ambito RQ-TPA: dimensioni minima di ogni azienda 30 mq; dimensioni minima di ogni azienda 100 mq. Pertanto, possono non essere presenti contestualmente tutte le funzioni produttive riportate nella tabella.*

Sistemi produttivi misti

Sono gli assetti tipici della zona retrocostiera dove non c'è una specializzazione produttiva pur in presenza di forme di conduzione professionali (full time o part time). In questi sistemi misti si ritrovano lembi di colture arboree (oliveti/vigneti o oliveti/frutteti con orticoltura e/o aromatiche), ortoflorovivaismo (in particolare fronde) ed allevamento di piccoli animali. Normalmente i sistemi produttivi misti si ritrovano nei casi in cui la morfologia delle aree non consente agevoli modifiche degli assetti produttivi che potrebbero essere molto onerosi oppure per limiti nella disponibilità di acqua, viabilità e volumi ad uso tecnico. I sistemi misti sono assai diversificati e le loro richieste in termini di volumetrie a supporto dipendono dalla coltura/allevamento prevalente, dalla distanza dai nuclei insediati e dalle caratteristiche ambientali generali. Sono gli assetti che spesso si ritrovano nelle aziende agrituristiche. La dimensione aziendale di riferimento è assai difficile da definire poiché gli ordinamenti misti possono essere molto diversificati. Per il territorio di Pompeiana può essere valutato intorno a 1,5 Ha

Destinazione d'uso degli edifici riservati alla produzione ed alle connesse funzioni residenziali SISTEMI COLTURALI MISTI *Dimensione aziendale di riferimento: 0,4 Ha*	Dimensioni max. degli edifici (mq)*	Indice di copertura max. (% superficie aziendale)	Indice di permeabilità territoriale (% superficie aziendale)	Altezza max. edifici	Caratteristiche tipologiche, formali e costruttive (struttura, finiture esterne prospetti e serramenti, tipo copertura, manto di copertura)
Produzione/lavorazione	75*	1,875	-	3,50	Si rimanda alla normativa dell'ambito
Conservazione del prodotto	50*	1,20	-	3,50	Si rimanda alla normativa dell'ambito
Commercializzazione diretta dei prodotti	40*	1,00	-	3,50	Si rimanda alla normativa dell'ambito
Deposito e rimessa macchinari ed attrezzature	30*	0,75	-	4,00	Si rimanda alla normativa dell'ambito
Impianti tecnologici (vasche, cisterne, centrali termiche, generatori, ecc.)	30*	0,75	-	4,00	Si rimanda alla normativa dell'ambito

Residenza proprietario/conduttore/addetti (Indice fondiario per questa funzione non può superare 0,01 mq/mq)	SU Min 80 SU Max 120	-	-	6,50	Si rimanda alla normativa dell'ambito

*Nota: * la dimensioni min. e max. da destinarsi esclusivamente alle finzioni produttive devono rispettare i seguenti parametri previsti per l'ambito RQ-TPA: dimensioni minima di ogni azienda 30 mq; dimensioni minima di ogni azienda 100 mq. Pertanto, possono non essere presenti contestualmente tutte le funzioni produttive riportate nella tabella.*

Ricoveri per animali/stalle

Equiturismo

Le attività ludico-sportive e di servizio legate al mondo del cavallo sono talvolta integrate nell'azienda agricola professionale (attraverso le diverse declinazioni dell'attività agrituristica) ovvero all'interno di attività commerciali ricettive e di servizi al turismo od ancora in associazioni di varia natura tra cui le ASD. In questi ultimi due casi non si tratta di attività agricole vere e proprie (sarebbero attività connesse all'azienda agricola ai sensi della Legge di Orientamento Dlgs 228/2001) ma indubbiamente se esse sono stabilmente inserite nel contesto rurale (quindi non all'interno della trama urbana) concorrono al mantenimento dell'identità del settore sotto il profilo della fruizione responsabile del territorio. Dal punto di vista pratica le attrezzature di cui abbisognano tali attività non si differenziano molto da quelle (per gli stessi usi) all'interno di un'attività di impresa agricola. I cavalli (o muli o asini) se di proprietà sono in effetti "allevati" ovvero parte del loro ciclo di vita viene svolto effettivamente in struttura e sono frequenti pensionamenti di animali di proprietà di privati. Generalmente le stalle sono a box singoli in stecche con corridoio centrale ovvero poste e box aperi, Generalmente è presente un box di isolamento sanitario e terapia veterinaria, un locale lavaggio animali, campi di allenamento e riscaldamento oltre all'unità ricettiva e di accoglienza definita Club House. Si ritiene che per le caratteristiche di queste attività ed in particolare nella situazione di Pompeiana, le caratteristiche formali e sostanziali delle volumetrie necessarie allo sviluppo e\o rinnovamento possano essere equiparate a quelle prevedibili per un uguale allevamento equino in contesto totalmente di impresa agricola fatta salva la mancanza di legame definito con la produzione di alimento per gli animali (pascolo o colture da foraggio).

La costruzione di stalle e di altri ricoveri per animali, può essere concessa ai sensi del presente articolo, solo all'interno del sub-ambito RQ-TPA-2.

La superficie della proprietà da asservire potrà essere computata per sommatoria di particelle catastali purchè comprese nel raggio di 1.000 metri dal sedime di concentrazione della nuova opera edilizia. Deve inoltre venir dimostrato che si tratta di aree accessibili ed idoneee al pascolo, al taglio del foraggio o di altro mangime naturale. Sono incluse in questa categorie anche le stalle per ricovero equini a carattere turistico\sportivo senza legame diretto con il fondo purchè venga dimostrata la continuità dell'attività e la prevalente funzione di fruizione turistica locale

La costruzione potrà essere consentita nei limiti di cui alle tabelle di cui sopra.

Le costruzioni in oggetto dovranno rispettare la distanza minima di 100 metri dai confini più prossimi delle zone residenziali o zone a servizi pubblici indicate dal PUC.

Le costruzioni in oggetto sono assoggettate ad un'altezza massima di 5,0.

Per gli allevamenti, il progetto dovrà indicare adeguate misure per la depurazione degli scarichi o lo smaltimento dei liquami.

L'approvazione dei progetti edilizi ai sensi del presente articolo è condizionata dalla presentazione di un piano aziendale che mostri, unitamente al progetto, il rispetto dei requisiti in materia di igiene degli allevamenti e benessere degli animali di cui alle norme vigenti. (L. 12/4/1973, n°222,

D.Lgs. 30/12/1992, n°532, D.Lgs. 30/12/1992, n°533, D.Lgs. 30/12/1992, n°534, L.22/11/1993, n°473, D.Lgs. 1/9/1998, n°331, D.Lgs. 1/9/1998, n°333, D.Leg. 26/3/2001, n°146, D.Lgs 20/02/2004, n. 53, D.M. 20 aprile 2006, D. Lgs 7 luglio 2011, n. 122. D. Lgs 7 luglio 2011, n. 126).

Destinazione d'uso degli edifici riservati alla produzione ed alle connesse funzioni residenziali ALLEVAMENTO EQUINO ED ATTIVITA'LUDICO\SPORTIVE CONNESSE (Maneggi, Pensionato equino, Preparazione sportiva) superficie di riferimento. 0.35 Ha	Dimensioni min. e max. degli edifici (mq)	Indice di copertura max. (% superficie aziendale)	Indice di permeabilità territoriale (% superficie aziendale)	Altezza max edifici	Caratteristiche tipologiche, formali e costruttive (struttura, finiture esterne prospetti e serramenti, tipo copertura, manto di copertura)
Produzione/lavorazione	-	-	-	-	-
Conservazione del prodotto	-	-	-	-	-
Commercializzazione diretta dei prodotti	-	-	-	-	-
Deposito e rimessa macchinari ed attrezzature e fienili, locali sanitari	40- 100	3,5	98,86-96,5	5,0	Si rimanda alla normativa dell'ambito
Ricovero Animali	60- 400	11,4	98,3-88,6	5	Si rimanda alla normativa dell'ambito
Impianti tecnologici (vasche, cisterne, centrali termiche, generatori, ecc.)	10-60	1,7	99,65-98,3	3,5	Si rimanda alla normativa dell'ambito

Nota: in assenza di legame definito con superfici agrarie si tiene conto delle aree effettivamente permeabili all'interno del confine dell'attività (sia a titolo di proprietà che altri titoli di possesso) tra cui: campi e piste, aree boscate, incolti, aree agricole diverse.

Ricoveri attrezzi

Solo per i terreni di proprietà privi di fabbricati esistenti, è ammessa la costruzione di manufatti per ricovero attrezzi, tali da non alterare in misura paesaggisticamente percepibile la morfologia e la sistemazione del terreno, indipendentemente dall'asservimento dell'indice di zona, nel rispetto delle distanze di zona e secondo i seguenti parametri:

- lotto minimo di proprietà 2500 mq, anche su lotti non contigui all'interno del sub-ambito di riferimento; ai fini dell'asservimento e della formazione del lotto di intervento non é consentito il frazionamento della dimensione dei mappali risultanti dalla data di adozione del P.U.C.;
- superficie lorda coperta massima 20 mq, altezza alla linea di gronda pari a m 2,50.

La volumetria di tali manufatti deve essere articolata in un piano fuori terra, senza la possibilità di modificare il terreno con movimenti di terra (sbancamenti limitati alla fondazione).
Detta potenzialità edificatoria "una tantum" potrà essere sfruttata una sola volta per ogni terreno (lotto di proprietà) e non é sommabile con quella derivante dall'indice di utilizzazione insediativa (I.U.I) di zona. In Comune sarà tenuta una carta puntuale degli asservimenti.
Tali ricoveri attrezzi dovranno avere murature esterne rifinite in pietra locale secondo la tecnica costruttiva tradizionale. La copertura, a due falde o a falda unica con colmo parallelo ai muri di fascia, dovrà essere realizzata con manto in tegole marsigliesi o in lastre di ardesia. Non sono ammessi cornicioni sporgenti; lo sporto dovrà essere limitato a massimo 30 cm frontalmente e 10 cm lateralmente.
Non è ammesso l'uso di intonaco per i nuovi manufatti, riservando tale finitura ai fabbricati residenziali.
La realizzazione di tali manufatti non dovrà comportare la creazione di nuove strade e la modifica delle caratteristiche tipologiche dimensionali e di tracciato di quelle esistenti, nonché eseguire opere che alterino in misura percepibile la morfologia dei luoghi.

Serre

L'edificazione delle serre, così come definite dall'art. 1 della LR n° 17/1976, é consentita all'interno del sub-ambito RQ-TPA-1 e RQ-TPA-2; inoltre, è assoggettata alle seguenti prescrizioni:

- la superficie coperta non potrà superare il 75 % dell'area libera disponibile;
- la superficie asservita può essere utilizzata nel computo degli indici di edificazione per altre costruzioni;
- l'altezza massima consentita é di mt 6.00 al colmo;
- la pendenza massima delle falde non potrà superare i 20°;
- le sistemazioni del terreno preordinate alla realizzazione di serre non devono dare luogo a muri di sostegno di altezza superiore a mt 3.00 dal piano di campagna alla sommità del muro, se la pendenza naturale del terreno é compresa tra 0°÷20°; di m. 2,50 se la pendenza naturale del terreno é compresa tra 20°÷40°; di m. 2,00 se la pendenza naturale del terreno é superiore a 40°;
- dovranno essere previsti lo scarico e l'incanalamento sia delle acque meteoriche che delle eventuali acque derivanti dall'esercizio dell'impianto;
- le distanze minime non inferiori a: *i)* mt. 1,50 dai confini, fatte salve le ipotesi di costruzioni in aderenza che sono ammesse con il consenso del vicino; *ii)* mt 3.00 dai fabbricati all'interno della stessa azienda; *iii)* mt 5.00 dai cigli stradali o mt.10,00 dai fabbricati residenziali esterni all'area di proprietà, salvo assenso del confinante alla costruzione a minor distanza;
- obbligo di atto notarile per il vincolo alla destinazione d'uso agricola per le serre superiori a m. 3.20 di altezza al sotto-gronda.

Sono ammessi interventi di ristrutturazione degli impianti esistenti, nel rispetto dei parametri sopra riportati.
E' d'obbligo, a cura del proprietario ed, in sua vece, del Comune, con diritto a rivalsa delle spese, la rimozione delle serre dismesse all'uso produttivo.
Non é ammesso il cambio di destinazione d'uso, né trasformare le serre in volumi edilizi.
Il titolo edilizio dovrà essere accompagnato da un atto unilaterale d'obbligo che preveda l'impegno del richiedente all'esercizio effettivo dell'attività agricola, alla conservazione della destinazione agricola delle strutture a serra, alle eventuali garanzie per il puntuale adempimento degli obblighi assunti, l'impegno della rimozione delle serre nel caso di dismissione dell'attività agricola. La serra non può avere altra destinazione da quella agricola.
L'edificazione di nuove serre non è consentita nelle zone agricole a uliveto che vanno mantenute e valorizzate e comunque è sempre subordinata a quanto previsto dall'assetto vegetazionale del PTCP.

	---------- *Locali interrati* Sono ammessi locali interrati, come definiti dalla tabella delle definizioni uniformi. Rispetto agli edifici esistenti, alla data di entrata in vigore del P.U.C., sono ammessi nuovi locali interrati sottostanti fisicamente al perimetro del sedime dell'esistente, salvo l'apertura per consentire l'accesso che dovrà avere tipologia congruente con la destinazione d'uso del volume principale. La superficie coperta del nuovo locale interrato non potrà comunque superare la superficie coperta della parte fuori terra (compreso parti porticate e tettoie), sia di edifici esistenti che di edifici di nuova costruzione, di più del 20%, la parte eccedente viene computata ai fini della volumetria. Non sono ammessi locali interrati non connessi con volumi fuori terra (fisicamente indipendenti), ad esclusione dei parcheggi. La relativa destinazione d'uso sia, senza eccezione alcuna: centrale termica e locali per l'installazione di impianti tecnologici, autorimesse e cantine, queste ultime se di superficie non superiore a mq 8 per singola unità immobiliare; i volumi adibiti ad altre destinazioni d'uso e/o la superficie eccedente tali misure vengono computati ai fini della volumetria. Le eventuali aperture di accesso devono avere tipologia congruente con la destinazione d'uso del volume principale, di cui l'interrato costituisce un accessorio. La superficie interrata non dovrà diminuire la percentuale di superficie permeabile prevista. Il muro verticale dovrà essere raccordato senza soluzione di continuità con i muri costruendi e/o esistenti al fine di ricostruire l'orografia originaria dei luoghi. Le distanze dai confini e dai fabbricati non possono risultare inferiori alle distanze prescritte dal Codice Civile e, per la parte emergente dallo spiccato del terreno naturale o sistemato se a quota inferiore, non possono risultare inferiori alle distanze prescritte dalle presenti N.T.A.
8 - Disciplina recupero sottotetti (art. 2 l.r. 24/2001 e s.m.)	**Individuazione delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali degli edifici e delle coperture ammesse:** Si, in ampliamento di unità abitative esistenti oppure per realizzare nuove unità abitative, se ciascuna nuova unità raggiunge almeno la SU superficie utile di mq. 38. Non è ammesso il recupero dei sottotetti negli edifici rurali di pregio così come definiti al campo 6 della presente scheda normativa. Sono ammesse sopraelevazioni e modifiche delle altezze di colmo e della linea di gronda (come definita dal REC, linea intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio inclinato di copertura) al fine di assicurare l'osservanza del parametro dell'altezza media interna nel rispetto dell'altezza massima degli edifici ad uso abitatvo esistenti al contorno. Detta sopraelevazione dovrà avvenire sulla proiezione totale dei muri perimetrali; dovranno inoltre essere rispettate le geometrie originarie delle falde esistenti. Le nuove aperture dovranno garantire solamente il rispetto del rapporto aeroilluminante ammesso. - **Edifici:** Le caratteristiche costruttive dovranno sempre rispettare, per forme finiture e materiali, quelle dell'edificio e delle preesistenze. - **Coperture:** La pendenza delle falde del tetto, qualora interessate dall' intervento, non potrà superare la pendenza già esistente, e comunque non potrà essere realizzata oltre il 35%. **SALVAGUARDIA DEI CHIROTTERI**

	Negli interventi di recupero dei sottotetti di edifici che possono ospitare esemplari, singoli o in colonie, di chirotterofauna protetta (pipistrelli) ai sensi della L. n. 104 del 27 maggio 2005, preventivamente si dovrà provvedere alla verifica circa l'assenza di chirotteri; nel caso venisse accertata la presenza di un rifugio, un tecnico del settore dovrà attestare e garantire l'idonea conservazione del patrimonio faunistico presente secondo la "Guida alla conoscenza delle specie liguri della Rete Natura 2000", che prevede, in presenza di colonie riproduttive, l'esclusione dei mesi da maggio a settembre, per effettuare eventuali lavori di ristrutturazione. Dovranno in particolare essere previsti accorgimenti e cautele atti alla loro salvaguardia, con particolare riferimento alle indicazioni operative emesse al proposito dal Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare con il supporto tecnico dell'ISPRA, contenute nelle "Linee guida per la conservazione dei Chirotteri nelle costruzioni antropiche e la risoluzione degli aspetti conflittuali connessi".
	Dotazioni funzionali minime per la realizzazione di unità immobiliari superiori al doppio di quelle esistenti: 3 mq/abitante (1 ab.= 25 mq)
	Altezza max. consentita per innalzamento del colmo e della gronda: Sono ammesse sopraelevazioni e modifiche delle altezze di colmo e della linea di gronda (come definita dal REC , linea intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio inclinato di copertura) per un'altezza non superiore a 50 cm.
	Percentuale di ampliamento volumetrico nel caso di modifica dell'altezza di colmo e della linea di gronda: 20%. **(max. 20%)**
	Tipologia costruttiva ammessa per le aperture a filo falda: Ammesse finestre a tetto tipo *velux* la cui ampiezza non dovrà risultare maggiore rispetto alle bucature presenti sul prospetto.
	Dimensione degli abbaini: Dovranno essere prevalentemente realizzati in asse con le aperture presenti in facciata. La finestra o apertura dell'abbaino potrà essere delle dimensioni massime pari a quelle preesistenti su eventuale altri abbaini dello stesso tetto (se già esistenti) o, in mancanza pari alle citate aperture al piano sottostante. La dimensione massima del fronte dell'abbaino sarà pari alla misura dell'apertura con l'aggiunta di mt. 0,35 per ogni lato. Le caratteristiche costruttive dovranno sempre rispettare, per forme finiture e materiali, quelle dell'edificio e delle preesistenze. Non saranno ammessi abbaini con l'intero fronte vetrato se non in particolari casi e per motivate ragioni estetico-architettoniche. Nei soli casi in cui l'inserimento di abbaini in asse con le aperture sottostanti sia reputabile non idoneo al corretto inserimento architettonico dello stesso, sarà ammesso "centrare" il manufatto sulla falda o porzione di essa.
	Tipologia costruttiva dei terrazzi: La realizzazione di terrazzi a pozzetto è consentita solo se l'intervento risulta essere scarsamente percepibile e paesaggisticamente irrilevante e se la superficie non supera il 10% del piano dell'intera copertura. L'intervento non dovrà essere percepibile dalla strada. La disposizione del pozzetto dovrà seguire gli assi delle bucature presenti nella facciata al fine di non alterare la composizione originaria del fronte; anche l'ampiezza della bucatura di accesso dovrà risultare uguale a quelle già esistenti nel prospetto. L'estensione parallela al fronte dovrà essere al max il doppio della bucatura di accesso e comunque mai superiore al 1,50 m. Il suo collocamento è da realizzare all'interno della sagoma del tetto contenendo il parapetto entro la pendenza della falda. Le caratteristiche costruttive dovranno sempre rispettare, per forme finiture e materiali, quelle dell'edificio e delle preesistenze. Per gli edifici non vincolati e con caratteristiche edilizie contemporanee saranno ammesse anche soluzioni alternative con interruzione delle linee di gronda, perché documentate da ragioni estetico-architettoniche fondate.
	Eventuali requisiti di prestazione energetica: Si rimanda al R.E.C
	Per gli interventi di recupero di volumi o superfici diversi dai sottotetti, indicare se si tratta di: - **Intervento ammesso:** a) per l'ampliamento di altre unità abitative; b) per la realizzazione di nuove unità abitative che raggiungano almeno la superficie utile minima SU di mq. 38;

	c) le trasformazioni delle parti di costruzione, direttamente strumentali alla coltivazione del fondo agricolo, solo se rispettano nella globalità dell'intervento, il rapporto di ¼ della superficie destinata ad annessi agricoli e comunque con un minimo di 20 mq. di superficie di pavimento da riservare ad usi strumentali agricoli. L'altezza interna dei locali destinati alla permanenza di persone non può essere inferiore a 2,50 m. - **Intervento non ammesso:** per immobili destinati parcheggio e per quelli strumentali alla coltivazione del fondo agricolo, salvo le limitazioni di cui al punto c)
9 - Disciplina della quantificazione della superficie accessoria (Art. 67, c.1, l.r.16/2008 e s.m.)	**Superficie accessoria realizzabile** 50% **della SU (superficie utile) nel limite massimo del 60% della SU in funzione delle Prescrizioni generali dell'Ambito.**
10 – Disciplina delle pertinenze (staccate dall'edificio principale ai sensi dell'art. 17 l.r. 16/2008 e s.m.)	**Volume chiuso max.** 25 mc **(non superiore al 20% del volume dell'edificio principale)** **Parametri edilizi:** - **Altezza max.** 3,00 m**;** - **Superficie coperta max.** 10 mq**;** - **Distanza max. dall'edificio principale** 3,00m**;** - **Caratteristiche costruttive:** dovranno essere non direttamente collegate con le unità immobiliari, ma ad esse strumentali; dovranno essere posti fuori terra, ovvero sotterranee, in tal caso saranno interrate sui quattro lati, tollerandosi solo su un lato un fuori terra per consentire ventilazione e luce ma non veduta ovvero una superficie libera strettamente necessaria agli eventuali accessi; dovranno essere armonicamente integrate alle caratteristiche costruttive, tipologiche e di finitura dell'edificio principale, anche per quanto riguarda la copertura.
11 - Disciplina dei parcheggi privati (art. 19 della l.r. 16/2008 e s.m.)	**Parcheggi privati pertinenziali per interventi sugli edifici esistenti (art. 19, comma 6, l.r. 16/2008 e s.m.):** **Per gli interventi che comportino:** **1) Aumento della superficie utile dell'edificio o delle singole unità immobiliari:** nel caso di aumento di superficie utile maggiore di 25 mq. comportante aumento del carico urbanistico si prescrive la realizzazione di parcheggi privati da quantificare con un minimo di mq. 12,5 e fino al parametro di 35 mq ogni 100 mq di SU e comunque con l'obbligo di almeno un posto auto per ogni unità immobiliare. **2) Mutamento di destinazione d'uso degli immobili:** nel caso che le unità immobiliari risultanti aventi destinazione residenziale o ad essa assimilabile raggiungano la superficie minima di 38 mq di S.U. dovranno essere reperiti i posti auto pertinenziali nella misura di 35 mq ogni 100 mq di S.U. di ogni nuova unità immobiliare e comunque con l'obbligo di almeno un posto auto per ogni unità immobiliare. **3) Sostituzione edilizia dell'immobile originario:** nel caso che le unità immobiliari risultanti aventi destinazione residenziale o ad essa assimilabile raggiungano la superficie minima di 38 mq di S.U. dovranno essere reperiti i posti auto pertinenziali nella misura di 35 mq ogni 100 mq di S.U. di ogni nuova unità immobiliare e comunque con l'obbligo di almeno un posto auto per ogni unità immobiliare **4) Caratteristiche costruttive:** le aree specificatamente concepite e attrezzate per la sosta dei veicoli possono essere aree scoperte a raso e/o aree con strutture edilizie interrate e miste. E' consentita la realizzazione di parcheggi in struttura interrati (per un massimo di un piano e ove compatibili con le norme geologiche e con le distanze previste dal presente PUC). Nei parcheggi di superficie dovrà essere messo a dimora 1 albero ogni 50 mq di superficie utile. Dovranno essere evitate localizzazioni in corrispondenza di intersezioni stradali e ingressi/uscite su strade trafficate, dovrà essere progettato il raccordo con le strade delle eventuali rampe di ingresso e di uscita dal parcheggio, dovranno essere salvaguardate le preesistenze vegetali integrandole nel progetto. Il progetto del parcheggio a raso dovrà tenere conto del contesto considerando le visuali, modellando il terreno, distribuendo la vegetazione, riducendo altresì il grado di impermeabilizzazione anche mediante l'impiego di pavimentazioni permeabili. Le aree all'aperto non dovranno comportare rilevanti alterazioni della morfologia del terreno.

	Tra i materiali destinati alla realizzazione di parcheggi e di aree di sosta all'aperto, devono essere privilegiati materiali ecocompatibili integrabili nell'ambiente e nel paesaggio, quali, a titolo d'esempio: a) i grigliati carrabili realizzati in HDPE riciclabili e stabilizzati ai raggi U.V., di altezza almeno di cm 4. Provvisti di asole di comunicazione e drenaggio di dimensione fino a 27x15 mm con luce trasversale e longitudinale a funzione aerobica, dotati di micro vaschette predisposte in ogni alveolo atte a creare una riserva d'acqua pari a 1,5 lt/mq., costituiti dal lato superiore da un reticolo di costole e dal lato inferiore da un reticolo di canali intercomunicanti atti a ricevere la sabbia sottostante, conferendo estrema stabilità, formato da un mix di alveoli di varie forme geometriche (cerchi, quadrati, rombi e trapezi) e da costole, struttura elastica e resistente, certificati a 187 ton/mq., superficie antiscivolo provvista di spuntoncini arrotondati. Destinati ad un riempimento con terriccio organico, torba e sabbia mantenendosi appena al di sotto del bordo ed alla semina per la formazione del manto erboso; b) i masselli fotocatalitici che assorbono le polveri sottili, abbassando la soglia di inquinamento e proteggendo la salute; c) il calcestruzzo con cromofibre composto da sabbia e inerti locali e prodotto come un calcestruzzo, per ottenere un pavimento con un ritiro perfettamente controllato, una superficie rugosa ed anti-fessurazione, antisdrucciolo, resistente alle abrasioni e un'elevata durata; d) le pavimentazioni naturali in terra stabilizzata al fine di conseguire un manufatto che esteriormente assume l'aspetto della terra battuta, ma che presenta ottime caratteristiche di stabilità interna, portanza e resistenza agli agenti atmosferici, rimuovendo le pellicole organiche attive consentendo una soddisfacente cementazione intergranulare derivante dall'azione del cemento disperso nella terra da trattare; e) autobloccanti con colorazioni e naturalezza della pietra, resistenti, privi di esigenze di manutenzione; f) pietra naturale in lastre grezze, lavorate o semilavorate per svariate applicazioni come pavimentazioni, rivestimenti e bordure stradali, etc. Caratterizzati dalla forma squadrata e dalle coste segate, sono adatte ad utilizzi esterni per pavimentazioni sia di piccole che di grandi superfici. Fornibili con piano a colore vario od omogeneo; g) Ghiaino di fiume lavato; h) Asfalto cantonato da riquadri in pietra naturale. Per quanto riguarda gli interrati (o la parte di essi) non compresi all'interno del sedime del fabbricato, devono essere coperti a verde per un'altezza non inferiore a cm 50. La superficie dell'area da destinare a verde deve essere almeno pari a ¾ dell'intera superficie dell'interrato non compreso nel sedime del fabbricato.
	<u>Parcheggi privati pertinenziali</u> negli interventi di nuova costruzione <u>residenziale</u>: all'aperto non devono comportare rilevanti alterazioni della morfologia del terreno; mentre, in sottosuolo non devono superare la dimensione di 25 mq. per ogni unità immobiliare inclusi gli spazi di manovra. **1) 35 mq ogni 100 mq di SU (superficie utile)** **2) Caratteristiche costruttive:** le aree specificatamente concepite e attrezzate per la sosta dei veicoli possono essere aree scoperte a raso e/o aree con strutture edilizie interrate e miste. E' consentita la realizzazione di parcheggi in struttura interrati (per un massimo di un piano e ove compatibili con le norme geologiche e con le distanze previste dal presente PUC). Nei parcheggi di superficie dovrà essere messo a dimora 1 albero ogni 50 mq di superficie utile. Dovranno essere evitate localizzazioni in corrispondenza di intersezioni stradali e ingressi/uscite su strade trafficate, dovrà essere progettato il raccordo con le strade delle eventuali rampe di ingresso e di uscita dal parcheggio, dovranno essere salvaguardate le preesistenze vegetali integrandole nel progetto. Il progetto del parcheggio a raso dovrà tenere conto del contesto considerando le visuali,

modellando il terreno, distribuendo la vegetazione, riducendo altresì il grado di impermeabilizzazione anche mediante l'impiego di pavimentazioni permeabili. Le aree all'aperto non dovranno comportare rilevanti alterazioni della morfologia del terreno.

Tra i materiali destinati alla realizzazione di parcheggi e di aree di sosta all'aperto, devono essere privilegiati materiali ecocompatibili integrabili nell'ambiente e nel paesaggio, quali, a titolo d'esempio:

a) i grigliati carrabili realizzati in HDPE riciclabili e stabilizzati ai raggi U.V., di altezza almeno di cm 4. Provvisti di asole di comunicazione e drenaggio di dimensione fino a 27x15 mm con luce trasversale e longitudinale a funzione aerobica, dotati di micro vaschette predisposte in ogni alveolo atte a creare una riserva d'acqua pari a 1,5 lt/mq., costituiti dal lato superiore da un reticolo di costole e dal lato inferiore da un reticolo di canali intercomunicanti atti a ricevere la sabbia sottostante, conferendo estrema stabilità, formato da un mix di alveoli di varie forme geometriche (cerchi, quadrati, rombi e trapezi) e da costole, struttura elastica e resistente, certificati a 187 ton/mq., superficie antiscivolo provvista di spuntoncini arrotondati. Destinati ad un riempimento con terriccio organico, torba e sabbia mantenendosi appena al di sotto del bordo ed alla semina per la formazione del manto erboso;
b) i masselli fotocatalitici che assorbono le polveri sottili, abbassando la soglia di inquinamento e proteggendo la salute;
c) il calcestruzzo con cromofibre composto da sabbia e inerti locali e prodotto come un calcestruzzo, per ottenere un pavimento con un ritiro perfettamente controllato, una superficie rugosa ed anti-fessurazione, antisdrucciolo, resistente alle abrasioni e un'elevata durata;
d) le pavimentazioni naturali in terra stabilizzata al fine di conseguire un manufatto che esteriormente assume l'aspetto della terra battuta, ma che presenta ottime caratteristiche di stabilità interna, portanza e resistenza agli agenti atmosferici, rimuovendo le pellicole organiche attive consentendo una soddisfacente cementazione intergranulare derivante dall'azione del cemento disperso nella terra da trattare;
e) autobloccanti con colorazioni e naturalezza della pietra, resistenti, privi di esigenze di manutenzione;
f) pietra naturale in lastre grezze, lavorate o semilavorate per svariate applicazioni come pavimentazioni, rivestimenti e bordure stradali, etc. Caratterizzati dalla forma squadrata e dalle coste segate, sono adatte ad utilizzi esterni per pavimentazioni sia di piccole che di grandi superfici. Fornibili con piano a colore vario od omogeneo;
g) Ghiaino di fiume lavato;
h) Asfalto cantonato da riquadri in pietra naturale.
Per quanto riguarda gli interrati (o la parte di essi) non compresi all'interno del sedime del fabbricato, devono essere coperti a verde per un'altezza non inferiore a cm 50. La superficie dell'area da destinare a verde deve essere almeno pari a ¾ dell'intera superficie dell'interrato non compreso nel sedime del fabbricato.

<u>Parcheggi privati non pertinenziali</u>:
1) Parametri dimensionali: E' consentita la realizzazione di parcheggi a raso con una superficie non superiore a 150 mq che non devono comportare rilevanti alterazioni della morfologia del terreno.
2) Caratteristiche costruttive: le aree specificatamente concepite e attrezzate per la sosta dei veicoli possono essere aree scoperte a raso e dovranno essere dotate di 1 albero ogni 50 mq di superficie utile. Il progetto del parcheggio a raso dovrà tenere conto del contesto considerando le visuali, modellando il terreno, distribuendo la vegetazione, salvaguardando le preesistenze vegetali integrandole nel progetto, riducendo altresì il grado di impermeabilizzazione anche mediante l'impiego di pavimentazioni permeabili.

	Tra i materiali destinati alla realizzazione di parcheggi e di aree di sosta all'aperto, devono essere privilegiati materiali ecocompatibili integrabili nell'ambiente e nel paesaggio, quali, a titolo d'esempio: a) i grigliati carrabili realizzati in HDPE riciclabili e stabilizzati ai raggi U.V., di altezza almeno di cm 4. Provvisti di asole di comunicazione e drenaggio di dimensione fino a 27x15 mm con luce trasversale e longitudinale a funzione aerobica, dotati di micro vaschette predisposte in ogni alveolo atte a creare una riserva d'acqua pari a 1,5 lt/mq., costituiti dal lato superiore da un reticolo di costole e dal lato inferiore da un reticolo di canali intercomunicanti atti a ricevere la sabbia sottostante, conferendo estrema stabilità, formato da un mix di alveoli di varie forme geometriche (cerchi, quadrati, rombi e trapezi) e da costole, struttura elastica e resistente, certificati a 187 ton/mq., superficie antiscivolo provvista di spuntoncini arrotondati. Destinati ad un riempimento con terriccio organico, torba e sabbia mantenendosi appena al di sotto del bordo ed alla semina per la formazione del manto erboso; b) i masselli fotocatalitici che assorbono le polveri sottili, abbassando la soglia di inquinamento e proteggendo la salute; c) il calcestruzzo con cromofibre composto da sabbia e inerti locali e prodotto come un calcestruzzo, per ottenere un pavimento con un ritiro perfettamente controllato, una superficie rugosa ed anti-fessurazione, antisdrucciolo, resistente alle abrasioni e un'elevata durata; d) le pavimentazioni naturali in terra stabilizzata al fine di conseguire un manufatto che esteriormente assume l'aspetto della terra battuta, ma che presenta ottime caratteristiche di stabilità interna, portanza e resistenza agli agenti atmosferici, rimuovendo le pellicole organiche attive consentendo una soddisfacente cementazione intergranulare derivante dall'azione del cemento disperso nella terra da trattare; e) autobloccanti con colorazioni e naturalezza della pietra, resistenti, privi di esigenze di manutenzione; f) pietra naturale in lastre grezze, lavorate o semilavorate per svariate applicazioni come pavimentazioni, rivestimenti e bordure stradali, etc. Caratterizzati dalla forma squadrata e dalle coste segate, sono adatte ad utilizzi esterni per pavimentazioni sia di piccole che di grandi superfici. Fornibili con piano a colore vario od omogeneo; g) Ghiaino di fiume lavato; h) Asfalto cantonato da riquadri in pietra naturale. *Box in lamiera, in plastica e comunque in materiali precari già esistenti all'interno dei sub-ambiti.* Le costruzioni consimili comunque presenti nell'intero territorio comunale, già utilizzate ai fini di parcheggio, anche se regolarmente autorizzate, debbono essere gradualmente sostituite sulla base dei criteri prescritti nelle presenti norme; il Sindaco provvede con propria ordinanza a obbligare i privati alla rimozione dei fattori di degrado, con intervento sostitutivo e diritto di rivalsa contro gli inadempienti, a seguito di criteri espressi dalla Giunta comunale.
12 - Incrementi volumetrico per risparmio energetico (art. 67, c.3, l.r. 16/2008 e s.m.)	**Individuazione dei casi in cui è riconosciuto bonus volumetrico per progetti di nuova costruzione e ristrutturazione edilizia integrale che assicurino copertura dei consumi di calore, elettricità e raffrescamento in misura superiore almeno del 30 per cento per cento rispetto ai valori minimi obbligatori di legge esclusi gli interventi in ambiti assimilabili alle zone di tipo A ex D.M. 2.4.1968, n. 1444** **1) Nuova costruzione: percentuale da conseguire pari a** 5 % **2) ristrutturazione edilizia integrale: percentuale da conseguire pari a** 5 **%**
13 – Distanze tra gli edifici (art. 18 l.r. 16/2008 e s.m.)	**Indicare le distanze, da misurare come indicato al punto 30 del Regolamento Edilizio tipo regionale, per gli interventi ammessi nell' Ambito comportanti incremento volumetrico e nuova costruzione:** si applicano le disposizioni del Codice Civile, dell'art. 9 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444 e dell'art. 18 della L.R. 6 giugno 2008, n. 16 e s.m.i..

	Distanze dai confini Gli interventi di ricostruzione, ampliamento e nuova costruzione dovranno mantenere distanza minima di: - m. 5,00 dai confini di proprietà. **Mediante la redazione di uno schema di assetto, relativo a gruppi di edifici (allegato alle presenti norme), avente valore plani volumetrico vincolante, è ammesso stabilire distanze inferiori a 10 metri tra pareti frontistanti misurate in modo ortogonale:** No.
14 – Distanze delle costruzioni dalle strade (art. 12 R.R. 2/2017)	Gli interventi di ricostruzione, ampliamento e nuova costruzione devono rispettare la distanza dalle strade veicolari pubbliche pari a 5,00 m. e m 3,5 dalle strade interpoderali e pedonali. oppure non inferiore a quella corrispondente all'allineamento del fronte degli edifici preesistenti lungo la strada, fatto salvo comunque il rispetto delle disposizioni del D.lgs. 30 aprile 1992, n. 285 (Codice della Strada), del relativo Regolamento di Attuazione di cui al D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495 e del D.M. 1 aprile 1968, n. 1404.
15 – Asservimenti pregressi (art. 71 l.r. 16/2008 e s.m.)	**(Indicare se si vuole applicare l'opzione indicata nel comma 2 dell'art. 71 della l.r. 16/2008 e s.m.)** E' consentito l'asservimento di superfici già asservite a costruzioni nel caso in cui il PUC attribuisca all'area un'edificabilità maggiore. E' ammesso l'asservimento di lotti non contigui all'interno del sub-ambito e la traslazione dell'asservimento preesistente su altra area.
16 – Regole per la qualità progettuale degli interventi	**Indicare le norme di intervento relative alle tipologie edilizie e costruttive, ai materiali tipici da utilizzare per determinate tipologie di intervento, alla sistemazione degli spazi aperti, alla costruzione di strade e percorsi pedonali ed alle altre opere edilizie di specifico interesse locale:** Gli interventi sparsi ammissibili in misura episodica nell'ambito di presidio ambientale andranno realizzati in maniera da preservare la continuità degli spazi non edificati, la bassa densità insediativa, non dovranno alterare lo stato dei luoghi né compromettere gli equilibri ambientali della zona, dovranno essere caratterizzate da soluzioni progettuali studiate in modo adeguato in relazione alle situazioni di contorno. Le nuove costruzioni dovranno essere localizzate in aree che non richiedano scavi e riporti rilevanti, né la realizzazione di muri di contenimento in sequenza ravvicinata, privilegiando aree occupate da attività dismesse e aree caratterizzate da marginale percezione paesistica. La loro localizzazione dovrà tenere conto di: infrastrutturazione del territorio, accessibilità, uso del suolo, acclività, esposizione, connotati paesistici, ecc. Al compimento delle opere edilizie, le porzioni di suolo alterate devono essere ricostituite secondo l'assetto e l'immagine preesistente. Deve altresì essere operata la conservazione del tessuto agricolo e delle colture esistenti. Gli interventi ammissibili dovranno avere accesso diretto o indiretto dalla viabilità carrabile esistente o di previsione; per accesso diretto si intendono i lotti che presentano una porzione del perimetro tangente alla viabilità carrabile (esistente o di previsione); per accesso indiretto si intendono i lotti non tangenti alla viabilità carrabile (esistente o di previsione) e collegati alla stessa tramite brevi percorsi carrabili privati di esclusiva competenza del richiedente. Salvo dove espressamente consentito, non è ammessa la realizzazione di nuova infrastrutturazione, se non per brevi percorsi carrabili privati. La nuova viabilità dovrà evitare l'alterazione eccessiva del pendio e rimanere il più possibile aderenti alla morfologia originaria naturale del terreno; avere una pendenza massima del 10÷12 %, deroghe a questi valori saranno da valutare caso per caso in relazione alle soluzioni proposte. L'altezza massima di scavi e reinterri, rispetto al profilo naturale del terreno, non potrà superare i m.2,50, le scarpate andranno consolidate e provviste di adeguata canalizzazione delle acque. Allineamenti: le nuove costruzioni devono armonizzarsi con il contesto morfologico del sito prevedendo orientamenti in linea con l'orografia dei suoli e, nel caso gli stessi siano terrazzati, interessando il minimo numero di fasce allo scopo di evitare una loro interruzione che ne comprometterebbe la lettura complessiva dei luoghi. I nuovi fabbricati devono avere una pianta rettangolare, in quanto queste architetture sono caratterizzate da una forma finita che identifica e

	pone in relazione il manufatto al fondo limitrofo, ma anche avere le seguenti tipologie costruttive: - coperture a falde; - aggetti contenuti. Eventuali terrazzi potranno avere uno sporto non superiore a 1,20 m rispetto al filo facciata. Inoltre, il terrazzo non potrà avere uno sviluppo in lunghezza maggiore al doppio della dimensione della bucatura di accesso. Non sono consentiti terrazzi d'angolo. Il parapetto non potrà essere realizzato in muratura e/o balaustrine. Eventuali parti porticate potranno essere realizzate solo se edificate lungo tutto lo sviluppo del fronte principale. Tipologie dei materiali: - tegole marsigliesi; - facciate intonacate; - eventuali rivestimenti in pietra con espressa esclusione di rivestimenti ceramici o di rivestimenti lapidei tipo opus incertum; - serramenti in legno naturale o in qualsiasi materiale purché tinteggiato, con espressa esclusione dell'elettrocolore e dell'anodizzato; - scuri alla genovese e/o persiane; - inferriate a disegno semplice; - camini alla genovese; - muri di contenimento in pietra, con espressa esclusione del cemento armato a vista; - percorsi interni lastricati con elementi in pietra o con elementi prefabbricati, con espressa esclusione del manto bituminoso e delle gettate in cls a vista.
17 – Disciplina geologica e microzonazione sismica	**(Richiamo alle Norme Geologiche/microzonazione sismica di Livello 1 del PUC ed alla relativa cartografia, <u>in presenza di specifiche criticità che interessino l'Ambito</u>)** Si rimanda alla *Normativa Geologica Attuativa*.
18 – Misure di mitigazione ambientale indicate nel Rapporto ambientale, nell'eventuale Rapporto di Incidenza e derivanti dagli esiti delle pronunce ambientali.	Si rimanda al *Rapporto ambientale*, allo *Studio e verifica preliminare di incidenza* e alla tabella *Matrice norme mitigazioni.*
19 – Disciplina per il controllo dell'urbanizzazione in presenza di stabilimenti soggetti alle disposizioni del D.Lgs. 105/2015 (Rischio di incidente rilevante)	**(In presenza aree sottoposte a specifica regolamentazione ai sensi dell'art. 22, comma 7, del D.Lgs. 20 giugno 2015, n. 105 (c.d. Disciplina 182bilit), deve essere stabilita la disciplina per il controllo dell'urbanizzazione nelle aree esterne agli stabilimenti soggetti a rischio di incidente rilevante, determinata in esito alle risultanze dell'Elaborato Tecnico Rischio di Incidente Rilevante – ERIR)** Dall'analisi della documentazione regionale analizzata non è stata evidenziata presenza di stabilimenti a rischio di incidenti.
20 – Modalità di attuazione degli interventi (artt. 48, 49 l.r. 36/1997 e s.m.)	**Tipo di Intervento:** Il rilascio del titolo edilizio è subordinato all'esistenza, in sito, delle opere di urbanizzazione primaria necessarie all'intervento. Nel caso l'area risulti sprovvista delle necessarie opere di urbanizzazione primaria il rilascio della concessione è subordinato alla stipula di apposita convenzione con l'A.C. nella quale venga garantita l'esecuzione delle opere necessarie, oltreché le modalità di manutenzione dei relativi manufatti nel tempo. **1) Titolo abilitativo diretto:** manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia in assenza di aumento del carico insediativo e di cambio d'uso

	2) Permesso di costruire convenzionato (vedi campo 21): Il rilascio dei titoli edilizi per la realizzazione degli interventi di presidio ambientale previsti dal PUC nell'Ambito, è subordinato alla stipula di una Convenzione tra il Comune ed il Soggetto Attuatore ai sensi dell'art. 36, comma 3, 2) della L.R. n. 36/1997, che preveda l'impegno del Soggetto Attuatore: - a realizzare e/o attuare le opere e le prestazioni di riassetto agro-silvo-pastorale e/o di recupero idrogeologico; - a realizzare periodiche attività di manutenzione delle viabilità di accesso ai terreni oggetto di intervento ed anche solo asserviti alla nuova edificazione; - a mantenere in efficienza nel tempo le opere oggetto dell'atto convenzionale; - a definire un programma annuale di manutenzione e conservazione dell'area con l'indicazione delle attività agro-forestali e delle attività di controllo ambientali da svolgere; - a prestare idonee garanzie fideiussorie da rinnovarsi annualmente in correlazione agli obblighi assunti; - a mantenere per almeno 20 anni il controllo del territorio. Trovano in ogni caso applicazioni le previsioni di cui all'art. 36, comma 3 della L.R. 36/1997. In questo ambito il PUC consente anche l'insediamento di aziende agricole. In tal caso, il rilascio dei titoli edilizi per la realizzazione degli interventi di presidio ambientale previsti dal PUC nell'Ambito, è subordinato alla stipula di una Convenzione tra il Comune ed il Soggetto Attuatore ai sensi dell'art. 35 della L.R. n. 36/1997, che preveda l'impegno del Soggetto Attuatore: - l'esercizio effettivo della produzione agricola; - la conservazione della destinazione residenziale agricola dell'edificio; - le prestazioni finalizzate al presidio e alla tutela del territorio secondo quando previsto all'art. 36, comma 3 della LR 36/1997 e smi; - le relative modalità e garanzie per il puntuale adempimento degli obblighi assunti; - a realizzare e/o attuare le opere e le prestazioni di recupero, riassetto agro-silvo-pastorale, presidio e tutela idraulica-idrogeologica del territorio ai sensi dell'art. 36, comma 3 della L.R. n. 36/1997; - ad individuare e definire le modalità di attuazione delle opere e le garanzie fideiussorie per il puntuale adempimento degli obblighi assunti; - a realizzare periodiche opere di manutenzione delle viabilità di accesso ai terreni di produzione agricola ed anche solo asserviti alla nuova edificazione; - a mantenere in efficienza le opere oggetto dell'atto convenzionale ed esercitare l'attività agricola per almeno 10 anni.
21 – Dotazioni territoriali obbligatorie per interventi soggetti ad obbligo di convenzione urbanistica/atto unilaterale d'obbligo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione (R.R. 25 luglio 2017 n. 2, art. 5)	La quantificazione delle dotazioni territoriali obbligatorie sarà riferita all'aumento del carico urbanistico. Standard aree e attrezzature di interesse comune 4,5 mq/UCU Standard aree con funzione ludico sportiva 4,5 mq/UCU Standard parcheggio pari a 3 mq/UCU
22 – Elementi di flessibilità della disciplina urbanistico-edilizia dell'Ambito (art. 28, comma 4, l.r. 36/1997 e s.m.)	**Individuazione limiti di flessibilità per attuazione della disciplina dell'Ambito non incidenti sul carico insediativo e sul fabbisogno di dotazioni territoriali consistenti in indicazioni alternative relative a:** **1) perimetro dell'Ambito:** In sede di elaborazione dei progetti edilizi, qualora le linee grafiche, che sugli elaborati di P.U.C. delimitano e

	suddividono le aree, non coincidano con gli elementi di suddivisione reali rilevabili sul terreno o su mappa in scala maggiore (confini catastali di proprietà, fossati, limiti di fasce o di zone di rispetto obbligatorie), le linee grafiche di delimitazione o di suddivisione di cui sopra possono essere portate a coincidere con gli elementi di suddivisione reale rilevabili sul terreno o su mappe in scala maggiore. **2) disciplina urbanistico-edilizia degli interventi ammessi:** / **3) caratteristiche tipologico, formali e costruttive:** / **4) disciplina geologica (richiamo delle indicazioni di flessibilità contenute nella normativa geologica del PUC):** / **5) fabbisogno abitativo residenza primaria ed eventuali quote di superficie da riservare a ERS o a edilizia convenzionata:** non previsto. **6) localizzazione e tipologia di servizi e infrastrutture:** / **7) aree e casi soggetti a titolo edilizio convenzionato:** /

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

Sigla Ambito:

RQ-TPRA

Riqualificazione territori di produzione agricola

Localizzazione territoriale dell'Ambito:
L'ambito si trova a sud della Località Costa Panera e a est della Località Soraioli ed è servito dalla SP 50 e da alcune strade rotabili funzionali alle proprietà presenti nell'area.
RQ-TPRA confina a Sud con il Comune di Riva Ligure, a Est con il comune di Santo Stefano e di Terzorio, a Nord con RQ-TPA-1, CE-TPA-1 e la SP 50 e a Ovest con RQ-TPA-2.

Descrizione sintetica: Sono aree che, pur presentando fenomeni di sottoutilizzo e/o di abbandono agro-silvo-pastorale, sono, allo stato attuale, completamente o parzialmente recuperabili all'uso agricolo semintensivo e nelle quali l'aspetto del mantenimento delle caratteristiche ambientali e tipologico-insediative risulta essere fondamentale.

Superficie territoriale dell'Ambito: 291.574 mq

Riferimento tipologie Ambiti art. 4 del R.R. n. 2 del 25 /07/2017 (Dotazioni territoriali e funzionali dei P.U.C.):
Ambito n.13

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

Zona tipo D

2 - Vincoli e servitù operanti sull'Ambito*:

- ☒ Vincoli paesaggistici/monumentali/archeologico**;
- ☒ Vincolo idrogeologico;
- ☐ Vincolo per aree percorse da fuoco;
- ☐ Vincolo cimiteriale;
- ☒ Vincoli imposti dai Piani di Bacino per aree esondabili (T<=50 e T=200) e con dissesto di versante (Pg3 e Pg4) o, per i bacini padani, di analoga tipologia normativa;
- ☐ SIC/ZPS;
- ☒ Fasce di rispetto degli elettrodotti ai sensi del DPCM 6 luglio 2003;
- ☒ Zone di tutela assoluta per la protezione degli acquiferi, ai sensi dell'art. 21 del Piano di Tutela delle Acque (PTA), approvato con con DCR n. 32 del 28 marzo 2016.

Per la puntuale individuazione dei vincoli presenti sul territorio si rimanda ai piani urbanistici di riferimento, ai decreti di vincolo e alle disposizioni di legge.

** Bellezze di insieme interessano l'ambito nella sua interezza.

3

Ambito territoriale N: 59
Indirizzo generale per l'Assetto Insediativo: Mantenimento (prevalente); consolidamento
(Mantenimento; Consolidamento; Modificabilità)

Regime normativo P.T.C.P. Assetto Insediativo del Livello locale (in attesa della adozione del Piano Paesaggistico regionale art. 143 D.Lgs. 42/2004 e s.m.)
RQ-TPRA: IS MA (prevalente); NI CO; IS MO-B

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

Sub-ambito	Rg	Pg
RQ-TPRA	Rg0, Rg1, Rg2	Pg1, Pg2, Fascia A

5 - Disciplina delle destinazioni d'uso (Art. 13 l.r. 16/2008 e s.m.)	**Categorie funzionali art.13, comma 1 l.r. 16/2008 e s.m. (richiamo normativo)**	**Funzioni principali previste**	**Funzioni complementari previste (max.% 10 rispetto alle funzioni principali dell'intervento)**	**Eventuali limitazioni di cui all'art. 13, comma 2, l.r. 16/2008 e s.m.**	
				per utilizzi all'interno della stessa categoria comma 1	**per assicurare la compatibilità degli interventi con la normativa di tutela dell'ambiente**
	a) residenza	Residenza			
	b) turistico-ricettiva	Turistico-ricettiva			
	c) –				
	d) -				
	e) rurale	Rurale			
	f) –				
	g) servizi		Servizi		
	Disciplina transitoria delle destinazioni d'uso esistenti in contrasto con quelle ammesse dal PUC: Destinazioni d'uso diverse in atto alla data di adozione del PUC sono tollerate fino ad esaurimento.				
6 – Disciplina degli edifici di pregio da conservare	**Disciplina degli edifici rurali di pregio:** ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione edilizia e ampliamento vedi campo 7, nel rispetto della tipologia costruttiva e dei materiali tradizionali. **Modalità di intervento:** titolo edilizio diretto. **Elementi descrittivi del profilo caratterizzante**. Questi edifici di pregio rurali, realizzati entro il XIX Secolo, sono appartenenti al patrimonio edilizio di valore storico-testimoniale. Essi sono testimonianza di una civiltà contadina e si differenziano per l'impiego di materiali e tecniche costruttive tipiche del Ponente Ligure. Ognuno di questi manufatti monofamiliari hanno una loro autonomia nell'impianto architettonico; essi si relazionano con il contesto agrario. Inoltre, hanno murature generalmente in pietra a vista, un sistema strutturale costituito da setti portanti in pietra legati da malta di calce, i soffitti voltati o lignei, una copertura lignea a capanna o a quattro falde e un'altezza massima di due piani.				
7 – Disciplina degli interventi edilizi sugli edifici destinati alle attività di produzione agricola e per allevamenti e sue connessi alloggi da riservare al proprietario/conduttore/addetti	**Prescrizioni generali:** gli interventi edilizi sono ammessi esclusivamente se destinati all'attività di produzione agricola, per allevamento e suoi connessi riservati ai conduttori. Sono previsti interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ricostruzione di edifici o parti di edifici demoliti, interventi di nuova costruzione. Sugli edifici esistenti sono ammissibili tutti gli interventi preordinati alla loro riqualificazione e al miglior inserimento nel contesto, ivi compresi gli ampliamenti volumetrici come disciplinati dal presente PUC. Gli edifici suscettibili di demolizione e ricostruzione sono definiti all'art. 18 delle norme generali del presente PUC.				

(Art. 3 D.P.R. 380/2001 e s.m. e l.r. 16/2008 e s.m.)	Gli interventi ammissibili dovranno essere compatibili con i valori di tutela paesistico-ambientali definiti dal P.T.C.P., sempreché l'incremento della consistenza insediativa non ecceda i limiti dell'insediamento sparso, preservando comunque la continuità degli spazi non edificati, la bassa densità insediativa e i connotati paesistici presenti. Sono da conservare: - l'insieme delle sistemazioni agrarie, i terrazzamenti, le alberature segnaletiche di confine o di arredo, le recinzioni di siepi o muri a secco, i fontanili e tutti i manufatti ormai storicizzati; - la rete dei tracciati storici interpoderali, circa i quali sono consentiti solamente interventi di manutenzione che non modifichino né il rapporto con il territorio agricolo in generale, né gli elementi di arredo, anche vegetale, e le parti pavimentate e gradonate; Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente deve essere salvaguardata l'identità degli edifici tradizionali e del loro rapporto con il territorio e i manufatti che siano testimonianza di una cultura materiale, tipologia-costruttive tradizionali o di attività proto industriali (comprensive delle attrezzature, dei meccanismi di funzionamento, delle canalizzazioni, delle vasche); edifici e manufatti di particolare interesse documentario quali ad esempio mulini e frantoi, opifici, fienili, calcinare, essiccatoi non possono essere oggetto di interventi di demolizione o di sostituzione edilizia. **<u>Disciplina per la demolizione delle serre in stato di abbandono.</u>** La disciplina dell'ambito riconosce quale situazione di degrado la presenza di pendii rivestiti di serre in modo continuativo in stato di abbandono. Tale condizione oltre ad essere oggetto di degrado paesaggistico implica gravi situazioni di dissesto idrogeologico. La rimozione delle serre dismesse trova applicazione esclusivamente per le serre "fisse", cioè quelle urbanisticamente rilevanti ai sensi della pertinente legislazione regionale e relative circolari applicative per le quali sia dimostrata la regolarità edilizia; non si applica quindi alle serre stagionali e quelle non infisse stabilmente al suolo. Per rimozione della serra si intende il completo smantellamento delle strutture in elevazione, dei tamponamenti e delle coperture, di eventuali strutture interne (bancali), delle pavimentazioni e delle eventuali strutture di fondazione; quindi al termine delle operazioni di rimozione si deve ottenere il terreno nudo. Occorre la presentazione un progetto che dovrà in particolare definire la regimazione delle acque meteoriche e ripristinare il più possibile l'andamento plano altimetrico del terreno prima della installazione della serra; i muri di sostegno dovranno avere il paramento esterno in pietra locale a corsi orizzontali e senza stuccatura dei giunti. Il progetto dovrà essere approvato e collaudato. La premialità è commisurata alla superficie delle serre rimosse. Superficie minima della serra da rimuovere per ciascun intervento: 1.000 mq; Superficie massima della serra da rimuovere per ciascun intervento: 2.000 mq. Limite massimo di serre da rimuovere in tutto il territorio del Comune di Pompeiana (riferito ai sub-ambiti RQ-TPRA, RQ-TPA, CE-TPA) è di mq. **8.000 mq.** Il premio corrispondente per le demolizioni effettuate è pari: *a)* a **0,01 mq per ogni mq di serra demolita** da impiegarsi a fini residenziali; *b)* a **0,02 mq per ogni mq di serra demolita** da impiegarsi a fini: i) turistico-ricettivi; ii) di effettiva attività di produzione agricola; iii) start-up o attività produttive ad alto contenuto tecnologico. I premi non sono cumulabili. Inoltre, nei casi indicati ricadenti all'interno del puto *b)* il soggetto promotore, per usufruire del premio, non può procedere al cambio di destinazione d'uso per un tempo pari ad almeno 10 anni. Il premio corrispondente per le demolizioni effettuate potrà essere impiegato all'interno degli ambiti CE-TPA, RQ-TPA, RQ-TPRA.
	Interventi consentiti su tutti gli edifici (produzione agricola e residenza proprietario/conduttore/addetti)
	Attività edilizia libera (art. 6, comma 1, D.P.R. 380/2001 e s.m. per le eventuali prescrizioni lett. e-ter): indice di permeabilità max.40 %. Le opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, devono essere contenute entro l'indice di permeabilità, stabilito ivi

	compresa la realizzazione di intercapedini interamente interrate e non accessibili, vasche di raccolta delle acque, locali tombati.
	Manutenzione ordinaria: Si.
	Eventuale disciplina dei mutamenti di destinazione d'uso senza opere edilizie (di cui all'art. 13bis l.r. 16/2008 e s.m.): Si, tra quelli ammessi e se finalizzato al mantenimento dell'attività di produzione agricola. In tutti i casi il cambio d'uso ammesso dovrà assicurare il mantenimento di una dotazione di spazi funzionali alla conduzione del fondo pari almeno ad ¼ della SU globale e comunque con un minimo di 20 mq.
	Manutenzione straordinaria (art. 3, comma 1, lett. b) D.P.R. 380/2001 e s.m.): **1) Senza frazionamento/accorpamento delle u.i.:** Si **2) Con Frazionamento/accorpamento delle u.i.:** Si, a condizione che le unità immobiliari risultanti aventi destinazione residenziale o ad essa assimilabile raggiungano la superficie minima di 38 mq di S.U. e che siano reperiti i posti auto pertinenziali nella misura di 35 mq ogni 100 mq di S.U. di ogni nuova unità immobiliare e comunque con l'obbligo di almeno un posto auto per ogni unità immobiliare. Non sono ammesse più di due unità abitative per azienda, l'abitazione dovrà comunque essere integrata nelle costruzioni destinate alle funzioni produttive dell'azienda agricola.
	Restauro e risanamento conservativo (art. 3. Comma 1, lett. c) D.P.R. 380/2001 e s.m.): **1) Senza cambio d'uso:** Si **2) Con cambio d'uso compatibile:** Si, tra quelli ammessi, se finalizzato al mantenimento dell'attività di produzione agricola e a condizione che le unità immobiliari risultanti aventi destinazione residenziale o ad essa assimilabile raggiungano la superficie minima di 38 mq di S.U. e che siano reperiti i posti auto pertinenziali nella misura di 35 mq ogni 100 mq di S.U. di ogni nuova unità immobiliare e comunque con l'obbligo di almeno un posto auto per ogni unità immobiliare. In tutti i casi il cambio d'uso ammesso dovrà assicurare il mantenimento di una dotazione di spazi funzionali alla conduzione del fondo pari almeno ad ¼ della SU globale e comunque con un minimo di 20 mq. Non sono ammesse più di due unità abitative per azienda, l'abitazione dovrà comunque essere integrata nelle costruzioni destinate alle funzioni produttive dell'azienda agricola.
	Ristrutturazione edilizia (art. 3, comma 1, lett. d), D.P.R. 380/2001 e s.m.) **1) Modifiche esterne:** Si, sono ammesse modifiche esterne al fabbricato sia per quanto concerne le caratteristiche costruttive, sia i materiali al fine di migliorare l'aspetto compositivo del fabbricato e/o prestazionale dal punto di vista dell'efficientamento energetico e/o adeguamento sismico. E' altresì consentito il ridisegno delle bucature per il raggiungimento delle finalità sopraddette. **2) Cambio d'uso con opere edilizie:** Si, tra quelli ammessi, se finalizzato al mantenimento dell'attività di produzione agricola e a condizione che le unità immobiliari risultanti aventi destinazione residenziale o ad essa assimilabile raggiungano la superficie minima di 38 mq di S.U. e che siano reperiti i posti auto pertinenziali nella misura di 35 mq ogni 100 mq di S.U. di ogni nuova unità immobiliare e comunque con l'obbligo di almeno un posto auto per ogni unità immobiliare. In tutti i casi il cambio d'uso ammesso dovrà assicurare il mantenimento di una dotazione di spazi funzionali alla conduzione del fondo pari almeno ad ¼ della SU globale e comunque con un minimo di 20 mq. Non sono ammesse più di due unità abitative per azienda, l'abitazione dovrà comunque essere integrata nelle costruzioni destinate alle funzioni produttive dell'azienda agricola. **3) Demolizione e ricostruzione senza incremento volumetrico:** ad esclusione degli edifici rurali di valore testimoniale come definiti dall'art. 18 delle norme generali e al campo 6 della presente scheda d'ambito.

	- **Con mantenimento della sagoma in presenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.:** E' ammessa la demolizione e ricostruzione senza incremento volumetrico con mantenimento della sagoma al fine di migliorare l'aspetto compositivo del fabbricato e/o prestazionale dal punto di vista dell'efficientamento energetico e/o adeguamento sismico. La demolizione e ricostruzione non è consentita per quanto concerne i beni vincolati come beni culturali ai sensi della Parte Seconda 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 s.m.i. o comunque individuati come edifici di pregio. - **Con modifica della sagoma e del relativo sedime in assenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.:** E' ammessa la demolizione e ricostruzione senza incremento volumetrico e senza mantenimento della sagoma al fine di migliorare l'aspetto compositivo del fabbricato e/o prestazionale dal punto di vista dell'efficientamento energetico e/o adeguamento sismico. E' consentita la modifica della sagoma e l'ampliamento planimetrico e altimetrico non superiore all'altezza degli edifici preesistenti e circostanti. **4) Ripristino di edifici o parti di essi crollati o demoliti di cui è accertata la preesistente consistenza volumetrica (con i relativi parametri dimensionali):** - **Con mantenimento della sagoma originaria in presenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.:** La ricostruzione dell'edificio in stato di rudere deve recuperare la sagoma del fabbricato stesso non soltanto rispetto al sedime originario, ma anche per quanto attiene alla relativa altezza e alla relativa pendenza delle falde di copertura del tetto. L'intervento è ammesso soltanto ove sia accertabile e documentata la consistenza volumetrica e la conformazione tipologica dell'edificio preesistente e sempreché non vengano compromesse le originarie caratteristiche architettoniche dell'edificio. Anche gli interventi su edifici in stato di rudere sono assoggettati alla verifica della disponibilità di posti auto pertinenziali e pubblici. - **Senza mantenimento della sagoma in assenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.:** La ricostruzione dell'edificio in stato di rudere deve recuperare la sagoma del fabbricato stesso non soltanto rispetto al sedime originario, ma anche per quanto attiene alla relativa altezza e alla relativa pendenza delle falde di copertura del tetto. L'intervento è ammesso soltanto ove sia accertabile e documentata la consistenza volumetrica e la conformazione tipologica dell'edificio preesistente e sempreché non vengano compromesse le originarie caratteristiche architettoniche dell'edificio. Anche gli interventi su edifici in stato di rudere sono assoggettati alla verifica della disponibilità di posti auto pertinenziali e pubblici.
	Interventi di nuova costruzione per gli edifici destinati alla produzione agricola e relativi alloggi connessi (proprietario/conduttore/addetti)
	NUOVA COSTRUZIONE (art. 3, comma 1, lett. e), D.P.R. 380/2001 e s.m. ed art. 14 l.r. 16/2008 e s.m.) **1) Ampliamento volumetrico senza demolizione (non superiore al 20% ex art. 14, comma 2bis, l.r. 16/2008 e s.m.)** Ampliamento volto a garantire l'adeguamento funzionale, architettonico e ambientale dell'edificio. Sulle volumetrie esistenti non eccedenti i 1500 metri cubi, a totale o prevalente destinazione residenziale e/o turistico ricettiva, nonché sulle relative pertinenze (pertinenza: manufatto adibito al servizio esclusivo di un fabbricato, avente sedime distinto e non utilizzabile separatamente dall'edificio principale) non eccedenti i 200 mc, sono ammessi interventi di ampliamento o di cambio d'uso, nel rispetto della normativa antisismica, dei requisiti igienico-sanitari e di rendimento energetico che siano preordinati a migliorare la funzionalità, la qualità architettonica dell'edificio interessato, nei limiti della sommatoria degli incrementi di seguito indicati: a) per edifici di volumetria esistente non superiore a 500 metri cubi e pertinenze di volumetria esistente non superiore a 200 metri cubi, un incremento pari al 20%*)*; b) per edifici di volumetria esistente compresa fra 500 metri cubi e 1000 metri cubi per la parte eccedente la soglia di 500 metri cubi, entro il limite del 15

per cento;
c) per edifici di volumetria esistente compresa fra 500 metri cubi e 1.500 metri cubi per la parte eccedente la soglia di 1000 metri cubi, entro il limite del 10 per cento, fino ad un massimo di 225 metri cubi.

Gli interventi di ampliamento delle costruzioni che non siano pertinenze devono essere realizzati nel rispetto della vigente normativa in materia di contenimento dei consumi energetici e determinare per l'intero edificio interessato dall'ampliamento il miglioramento della sua efficienza energetica attestato dal progettista.

Sulle volumetrie esistenti non eccedenti i 1500 metri cubi, a totale o prevalente destinazione produttiva e direzionale, commerciale, servizi, sono ammessi interventi di ampliamento o di cambio d'uso, nel rispetto della normativa antisismica e dei requisiti igienico-sanitari e di rendimento energetico che siano preordinati a migliorare la funzionalità, la qualità architettonica dell'edificio interessato, nei limiti della sommatoria degli incrementi di seguito indicati:

a) per edifici di volumetria esistente non superiore a 500 metri cubi un incremento pari al 20%;
b) per edifici di volumetria esistente compresa fra 500 metri cubi e 1000 metri cubi per la parte eccedente la soglia di 500 metri cubi, entro il limite del 15 per cento;
c) per edifici di volumetria esistente compresa fra 500 metri cubi e 1.500 metri cubi per la parte eccedente la soglia di 1000 metri cubi, entro il limite del 10 per cento, fino ad un massimo di 225 metri cubi.

Gli interventi di ampliamento possono essere realizzati anche mediante mutamento d'uso di locali accessori ubicati all'interno dell'ingombro geometrico della costruzione esistente e delle pertinenze. Il cambio d'uso è ammesso se rientra tra quelli ammessi e se finalizzato al mantenimento dell'attività di produzione agricola.
E' fatto divieto di trasformare in tutto o in parte le strutture aventi destinazione d'uso a parcheggio in residenze.

In tutti i casi il cambio d'uso ammesso dovrà assicurare il mantenimento di una dotazione di spazi funzionali alla conduzione del fondo pari almeno ad ¼ della SU globale e comunque con un minimo di 20 mq.

Sugli edifici esistenti di volumetria superiore ai 1500 metri cubi è ammesso un unico ampliamento del 10% per adeguamento igienico-sanitario e tecnologico fino ad un massimo di 200 mc.

- **Ampliamento planimetrico:** Si, per tutte le destinazioni d'uso ammesse nel rispetto della distanza di 10 metri dalle pareti finestrate degli edifici.
- **Ampliamento planimetrico e altimetrico:** Si, per tutte le destinazioni d'uso ammesse nel rispetto della distanza di 10 metri dalle pareti finestrate degli edifici.
- **Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani:** Si, per tutte le destinazioni d'uso ammesse. Non superiore all'altezza degli edifici preesistenti circostanti.

Premialità

Le percentuali di ampliamento sono incrementate:

a) di un ulteriore 15 per cento qualora l'intero edificio esistente, comprensivo della porzione oggetto di ampliamento, venga adeguato alla normativa

antisismica e rispetti i requisiti di rendimento energetico degli edifici prescritti per le nuove costruzioni;
b) di un ulteriore 5 per cento per gli ampliamenti degli edifici rurali (ad esclusione degli edifici esistenti di volumetria superiore ai 1500 metri cubi) di valore testimoniale a destinazione residenziale, ivi compresi quelli parzialmente diruti, come premialità in relazione all'obbligo, da assumersi da parte del proprietario o dell'avente titolo, di realizzare i relativi interventi di ampliamento nel rispetto della tipologia, dei materiali locali tradizionali tipici liguri e delle tecniche costruttive caratterizzanti l'edificio esistente, come da attestazione del progettista da prodursi a corredo del permesso di costruire;
c) di un ulteriore 5 per cento qualora vengano realizzati almeno due dei seguenti interventi:

1. tetto fotovoltaico con potenza di picco non inferiore a Kw 1,00;

2. serbatoio interrato per il recupero delle acque pluviali di capacità non inferiore a 5,00 metri cubi ogni 150 metri cubi della costruzione oggetto di intervento;

3. ripristino di suolo agricolo, incolto e abbandonato, classato agrario al catasto rurale, al 30 giugno 2009, a condizione che venga compreso nell'intervento, il restauro della muratura di sostegno in pietra, ove esistente, delle tipiche fasce liguri e che l'area di terreno recuperato sia pari almeno a dieci volte la superficie lorda dell'immobile ampliato e si trovi nell'interno del lotto di pertinenza dell'immobile e comunque all'interno del territorio comunale.

4. ripristino, previa convenzione con l'amministrazione comunale, di antichi sentieri, mulattiere, stradine vicinali d'uso pubblico, anche in eventuale funzione anti incendio boschivo, registrati nelle mappe catastali, avendo uno sviluppo di almeno 300 metri lineari, direttamente serventi o confinanti con il lotto in cui è inserito l'immobile;

d) di ulteriori quindici metri cubi una tantum qualora si tratti di realizzazione di un servizio igienico attrezzato per persone affette da difficoltà motoria e persone disabili.

Ampliamenti volumetrici superiori al 20% nel rispetto delle condizioni e dei limiti dimensionali stabiliti dal PUC in funzione della tipologia dell'Ambito agricolo produttivo: No

2) Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione edifici residenziali max. 0 % **di cui: -proprio** 0%; **-da credito edilizio** 0 %

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

3) Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione pertinenze di edifici residenziali max. 0 % **di cui: -proprio** 0%; **-da credito edilizio** 0 %

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

4) Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione edifici non residenziali: max. 0 % **di cui: -proprio** 0%; **-da credito edilizio** 0 %

- **Ampliamento planimetrico:** /

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

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

5) Ricostruzione per riqualificazione di <u>edifici non residenziali suscettibili di demolizione</u>: All'interno dell'ambito i singoli edifici aventi una volumetria non superiore a 2.500 metri cubi e che necessitano di interventi di riqualificazione urbanistica, architettonica e/o ambientale, ai sensi dell'articolo 18 delle presenti norme possono essere demoliti e ricostruiti con incremento fino al 20 per cento del volume esistente, anche mediante realizzazione di più edifici di volumetria complessiva pari a quella derivante dall'ampliamento del volume esistente dell'edificio da demolire. Più edifici, ubicati nell'ambito e che necessitino di interventi di riqualificazione urbanistica, architettonica e ambientale, possono essere accorpati in uno o più edifici aventi una volumetria complessiva che non può superare i 2.500 metri cubi con incremento fino al 20 per cento della sommatoria dei volumi esistenti mediante rilascio di unico titolo abilitativo sulla base di progettazione unitaria.

Gli interventi di ricostruzione possono avvenire nel sito (porzione di terreno circostante l'edificio e in proprietà del proponente, di estensione non superiore a 50 metri rispetto al sedime originario dell'edificio), ovvero in altra area compresa nel sub-ambito di appartenenza idonea a soddisfare le finalità di riqualificazione urbanistica, architettonica e/o ambientale ed i relativi progetti devono altresì comprendere la sistemazione delle aree liberate dalla demolizione.

Gli interventi sono assentibili:

a) nel rispetto della distanza minima di 10 metri tra pareti finestrate e pareti di edifici frontistanti e nel rispetto della dotazione dei parcheggi pertinenziali;

b) in conformità alle previsioni del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico e dei Piani di Bacino nonché alle norme antisismiche ed alla normativa in materia di rendimento energetico degli edifici.

- **Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con eguale volumetria (spostamento dell'edificio nel lotto):** Si
- **Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con incremento volumetrico max.** 20 % **di cui:**
  - proprio 20%; **-da credito edilizio 0%;**
- **Ricostruzione in altro lotto nello stesso Ambito agricolo produttivo:** Si

a) trasferimento di volumetria demolita nello stesso Ambito urbanistico con incremento max 20 %;

6) <u>Costruzione di nuovi edifici</u>: (indicare in apposita tabella i parametri urbanistici in funzione della <u>dimensione dell'azienda agricola</u>, <u>della tipologia colturale/allevamento</u> e della <u>destinazione d'uso delle nuove costruzioni</u>, quali locali di produzione-lavorazione, conservazione e commercializzazione diretta dei prodotti agricoli, deposito e rimessa macchinari, attrezzature, scorte, residenza proprietario/conduttore addetti)
Lotto minimo contiguo 1.500 mq. Possibilità di realizzare un'unica unità abitativa che deve comunque essere integrata nelle costruzioni destinate alle funzioni produttive dell'azienda agricola. Indice fondiario per questa funzione massimo 0,01 mq/mq

- SU minima e massima destinata alla residenza mq. 100

Ulteriore superficie da destinarsi esclusivamente alle finzioni produttive secondo i seguenti parametri:

- dimensioni minima e massima destinata alle funzioni produttive dell'azienda agricola pari a; minima 30 mq; massima 100 mq. **L'indice di copertura max. per questa funzione è riportato nelle tabelle sottostanti suddivise per tipologia colturale. Inoltre, nelle tabelle vengono indicate le dimensioni per le singole destinazioni d'uso ammesse, l'indice di permeabilità e altezza dei fabbricati.**

Di seguito gli ordinamenti colturali tipici delle aree agricole del Comune di Pompeiana. La dimensione aziendale di riferimento è la dimensione minima entro la quale si può parlare di agricoltura professionale (sia *full time* che *part time*) poiché alla superficie ed alle tipologie produttive sono legati dei carichi di lavoro che definiscono l'impegno di un operatore secondo le tabelle di corrispondenza dell'INPS e della Regione Liguria.

E' ammesso altresì il trasferimento dell'indice di utilizzazione insediativa dagli ambiti RQ-TPRA, RQ-TPA, CE-TPA e CE-TPBN al fine di raggiungere la dimensione ammessa per ciascun intervento all'interno del lotto minimo contiguo previsto.

Gli interventi ammissibili nell'ambito non potranno numericamente essere superiori a **quattro** unità, per una superficie utile complessiva pari a 400 mq, in prossimità delle strade esistenti. Il lotto edificabile dovrà avere accessibilità diretta o tramite collegamenti viari con sviluppo non superiore a 250 m.

OLIVICOLTURA (e colture arboree)

Generalmente si tratta di impianti arborei su superfici terrazzate spesso a notevole acclività (in questo caso la superficie di ogni singola fascia terrazzata può anche essere ridotta) con densità d'impianto tra le 250 e le 500 piante/ha a seconda del grado di rinnovamento della struttura dell'impianto. Talvolta gli ambiti olivetati sono contigui ai nuclei e generalmente i manufatti necessari ed esistenti sono strutture di deposito e magazzini (per macchine, reti di raccolta) mentre le vere e proprie strutture di trasformazione (frantoi) sono al di fuori dell'area coltivata. La dimensione aziendale di riferimento è di 1,2 Ha

Destinazione d'uso degli edifici riservati alla produzione ed alle connesse funzioni residenziali OLIVICOLTURA *Superficie aziendale di riferimento 1,2 Ha*	Dimensioni max. degli edifici (mq)*	Indice di copertura max. (% superficie aziendale)	Indice di permeabilità territoriale (% superficie aziendale)	Altezza max. edifici (M)	Caratteristiche tipologiche, formali e costruttive (struttura, finiture esterne prospetti e serramenti, tipo copertura, manto di copertura)
Produzione/lavorazione	30*	0,25	99,75	3,50	Si rimanda alla normativa dell'ambito
Conservazione del prodotto	30*	0,25	99,75	3,50	Si rimanda alla normativa dell'ambito

Commercializzazione diretta dei prodotti	20*	0.17	99,83	3,50	Si rimanda alla normativa dell'ambito
Deposito e rimessa macchinari ed attrezzature	20*	0,17	99,83	3,00	Si rimanda alla normativa dell'ambito
Impianti tecnologici (vasche, cisterne, centrali termiche, generatori, ecc.)	20*	0,17	99,83	4,50	Si rimanda alla normativa dell'ambito
Residenza proprietario/conduttore/addetti (Indice fondiario per questa funzione non può superare 0,01 mq/mq)	SU Min 80 SU Max 120	-	-	6,50	Si rimanda alla normativa dell'ambito

*Nota: * la dimensioni min. e max. da destinarsi esclusivamente alle finzioni produttive devono rispettare i seguenti parametri previsti per l'ambito RQ-TPA: dimensioni minima di ogni azienda 30 mq; dimensioni minima di ogni azienda 100 mq. Pertanto, possono non essere presenti contestualmente tutte le funzioni produttive riportate nella tabella.*

Ortoflorovivaismo

All'interno di questa categoria si possono ascrivere principalmente modelli ad intensità medio-alta con consistenti investimenti in termini di manufatti ed attrezzature di protezione (serre, ombrari, cassoni) e relativi manufatti di supporto quali centrali termiche, serbatoi e vasche, locali di trattamento, allestimento e conservazione prodotti. Le strutture protette subiscono parziali adattamenti in seguito a mutamenti degli ordinamenti produttivi a seguito di diversi assetti del mercato. Ad oggi sono gradualmente ridotte le produzioni maggiormente esigenti in termini energetici ed infrastrutturali a favore di quelle che richiedono un minore condizionamento ambientale. Inoltre, diverse superfici originariamente investite per floricoltura di alto livello sono utilizzate per produzione di fronde recise meno onerose sul piano produttivo così come la produzione di piante verdi o legnose ornamentali, In qualche caso le strutture protette sono utilizzate per aromatiche (anche in vaso) ed orticoltura intensiva. La dimensione aziendale di riferimento è pari a 0,2 Ha

Destinazione d'uso degli edifici riservati alla produzione ed alle connesse funzioni residenziali ORTOFLOROVIVAISMO *Dimensione aziendale di riferimento: 0,2 Ha*	Dimensioni min. e max. degli edifici (mq)*	Indice di copertura max. (% superficie aziendale)	Indice di permeabilità territoriale (% superficie aziendale)	Altezza max. edifici (m)	Caratteristiche tipologiche, formali e costruttive (struttura, finiture esterne prospetti e serramenti, tipo copertura, manto di copertura)
Produzione/lavorazione	50-70*	3,75	96,25	3,50	Si rimanda alla normativa dell'ambito

Conservazione del prodotto	30-90*	4,5	95,5	3,50	Si rimanda alla normativa dell'ambito
Commercializzazione diretta dei prodotti	10-20*	1	99,00	3,50	Si rimanda alla normativa dell'ambito
Deposito e rimessa macchinari ed attrezzature	40-70*	3,5	96,50	4,00	Si rimanda alla normativa dell'ambito
Impianti tecnologici (vasche, cisterne, centrali termiche, generatori, ecc.)	10-40*	2,0	98,00	4,50	Si rimanda alla normativa dell'ambito
Residenza proprietario/conduttore/addetti (Indice fondiario per questa funzione non può superare 0,01 mq/mq)	SU Min 80 SU Max 120	-	-	6,50	Si rimanda alla normativa dell'ambito

*Nota: * la dimensioni min. e max. da destinarsi esclusivamente alle finzioni produttive devono rispettare i seguenti parametri previsti per l'ambito RQ-TPA: dimensioni minima di ogni azienda 30 mq; dimensioni minima di ogni azienda 100 mq. Pertanto, possono non essere presenti contestualmente tutte le funzioni produttive riportate nella tabella.*

Sistemi produttivi misti

Sono gli assetti tipici della zona retrocostiera dove non c'è una specializzazione produttiva pur in presenza di forme di conduzione professionali (full time o part time). In questi sistemi misti si ritrovano lembi di colture arboree (oliveti/vigneti o oliveti/frutteti con orticoltura e/o aromatiche), ortoflorovivaismo (in particolare fronde) ed allevamento di piccoli animali. Normalmente i sistemi produttivi misti si ritrovano nei casi in cui la morfologia delle aree non consente agevoli modifiche degli assetti produttivi che potrebbero essere molto onerosi oppure per limiti nella disponibilità di acqua, viabilità e volumi ad uso tecnico. I sistemi misti sono assai diversificati e le loro richieste in termini di volumetrie a supporto dipendono dalla coltura/allevamento prevalente, dalla distanza dai nuclei insediati e dalle caratteristiche ambientali generali. Sono gli assetti che spesso si ritrovano nelle aziende agrituristiche. La dimensione aziendale di riferimento è assai difficile da definire poiché gli ordinamenti misti possono essere molto diversificati. Per il territorio di Pompeiana può essere valutato intorno a 1,5 Ha

Destinazione d'uso degli edifici riservati alla produzione ed alle connesse funzioni residenziali SISTEMI COLTURALI MISTI *Dimensione aziendale di riferimento: 0,4 Ha*	Dimensioni max. degli edifici (mq)*	Indice di copertura max. (% superficie aziendale)	Indice di permeabilità territoriale (% superficie aziendale)	Altezza max. edifici	Caratteristiche tipologiche, formali e costruttive (struttura, finiture esterne prospetti e serramenti, tipo copertura, manto di copertura)

Produzione/lavorazione	75*	1,875	-	3,50	Si rimanda alla normativa dell'ambito
Conservazione del prodotto	50*	1,20	-	3,50	Si rimanda alla normativa dell'ambito
Commercializzazione diretta dei prodotti	40*	1,00	-	3,50	Si rimanda alla normativa dell'ambito
Deposito e rimessa macchinari ed attrezzature	30*	0,75	-	4,00	Si rimanda alla normativa dell'ambito
Impianti tecnologici (vasche, cisterne, centrali termiche, generatori, ecc.)	30*	0,75	-	4,00	Si rimanda alla normativa dell'ambito
Residenza proprietario/conduttore/addetti (Indice fondiario per questa funzione non può superare 0,01 mq/mq)	SU Min 80 SU Max 120	-	-	6,50	Si rimanda alla normativa dell'ambito

*Nota: * la dimensioni min. e max. da destinarsi esclusivamente alle finzioni produttive devono rispettare i seguenti parametri previsti per l'ambito RQ-TPA: dimensioni minima di ogni azienda 30 mq; dimensioni minima di ogni azienda 100 mq. Pertanto, possono non essere presenti contestualmente tutte le funzioni produttive riportate nella tabella.*

Ricoveri attrezzi

Solo per i terreni di proprietà privi di fabbricati esistenti, è ammessa la costruzione di manufatti per ricovero attrezzi, tali da non alterare in misura paesaggisticamente percepibile la morfologia e la sistemazione del terreno, indipendentemente dall'asservimento dell'indice di zona, nel rispetto delle distanze di zona e secondo i seguenti parametri:

- lotto minimo di proprietà 2500 mq, anche su lotti non contigui all'interno del sub-ambito di riferimento; ai fini dell'asservimento e della formazione del lotto di intervento non é consentito il frazionamento della dimensione dei mappali risultanti dalla data di adozione del P.U.C.;
- superficie lorda coperta massima 20 mq, altezza alla linea di gronda pari a m 2,50.

La volumetria di tali manufatti deve essere articolata in un piano fuori terra, senza la possibilità di modificare il terreno con movimenti di terra (sbancamenti limitati alla fondazione).

Detta potenzialità edificatoria "una tantum" potrà essere sfruttata una sola volta per ogni terreno (lotto di proprietà) e non é sommabile con quella derivante dall'indice di utilizzazione insediativa (I.U.I) di zona. In Comune sarà tenuta una carta puntuale degli asservimenti.

Tali ricoveri attrezzi dovranno avere murature esterne rifinite in pietra locale secondo la tecnica costruttiva tradizionale. La copertura, a due falde o a falda unica con colmo parallelo ai muri di fascia, dovrà essere realizzata con manto in tegole marsigliesi o in lastre di ardesia. Non sono ammessi cornicioni sporgenti; lo sporto dovrà essere limitato a massimo 30 cm frontalmente e 10 cm lateralmente.

Non è ammesso l'uso di intonaco per i nuovi manufatti, riservando tale finitura ai fabbricati residenziali.

La realizzazione di tali manufatti non dovrà comportare la creazione di nuove strade e la modifica delle caratteristiche tipologiche dimensionali e di tracciato di quelle esistenti, nonché eseguire opere che alterino in misura percepibile la morfologia dei luoghi.

Serre

L'edificazione delle serre, così come definite dall'art. 1 della LR n° 17/1976, é consentita all'interno dell'ambito; inoltre, è assoggettata alle seguenti prescrizioni:

- la superficie coperta non potrà superare il 75 % dell'area libera disponibile;
- la superficie asservita può essere utilizzata nel computo degli indici di edificazione per altre costruzioni;
- l'altezza massima consentita é di mt 6.00 al colmo;
- la pendenza massima delle falde non potrà superare i 20°;
- le sistemazioni del terreno preordinate alla realizzazione di serre non devono dare luogo a muri di sostegno di altezza superiore a mt 3.00 dal piano di campagna alla sommità del muro, se la pendenza naturale del terreno é compresa tra 0°÷20°; di m. 2,50 se la pendenza naturale del terreno é compresa tra 20°÷40°; di m. 2,00 se la pendenza naturale del terreno é superiore a 40°;
- dovranno essere previsti lo scarico e l'incanalamento sia delle acque meteoriche che delle eventuali acque derivanti dall'esercizio dell'impianto;
- le distanze minime non inferiori a: *i)* mt. 1,50 dai confini, fatte salve le ipotesi di costruzioni in aderenza che sono ammesse con il consenso del vicino; *ii)* mt 3.00 dai fabbricati all'interno della stessa azienda; *iii)* mt 5.00 dai cigli stradali o mt.10,00 dai fabbricati residenziali esterni all'area di proprietà, salvo assenso del confinante alla costruzione a minor distanza;
- obbligo di atto notarile per il vincolo alla destinazione d'uso agricola per le serre superiori a m. 3.20 di altezza al sotto-gronda.

Sono ammessi interventi di ristrutturazione degli impianti esistenti, nel rispetto dei parametri sopra riportati.
E' d'obbligo, a cura del proprietario ed, in sua vece, del Comune, con diritto a rivalsa delle spese, la rimozione delle serre dismesse all'uso produttivo.
Non é ammesso il cambio di destinazione d'uso, né trasformare le serre in volumi edilizi.
Il titolo edilizio dovrà essere accompagnato da un atto unilaterale d'obbligo che preveda l'impegno del richiedente all'esercizio effettivo dell'attività agricola, alla conservazione della destinazione agricola delle strutture a serra, alle eventuali garanzie per il puntuale adempimento degli obblighi assunti, l'impegno della rimozione delle serre nel caso di dismissione dell'attività agricola. La serra non può avere altra destinazione da quella agricola.
L'edificazione di nuove serre non è consentita nelle zone agricole a uliveto che vanno mantenute e valorizzate e comunque è sempre subordinata a quanto previsto dall'assetto vegetazionale del PTCP.

Locali interrati

Sono ammessi locali interrati, come definiti dalla tabella delle definizioni uniformi. Rispetto agli edifici esistenti, alla data di entrata in vigore del P.U.C., sono ammessi nuovi locali interrati sottostanti fisicamente al perimetro del sedime dell'esistente, salvo l'apertura per consentire l'accesso che dovrà avere tipologia congruente con la destinazione d'uso del volume principale. La superficie coperta del nuovo locale interrato non potrà comunque superare la superficie coperta della parte fuori terra (compreso parti porticate e tettoie), sia di edifici esistenti che di edifici di nuova costruzione, di più del 20%, la parte eccedente viene computata ai fini della volumetria. Non sono ammessi locali interrati non connessi con volumi fuori terra (fisicamente indipendenti), ad esclusione dei parcheggi. La relativa destinazione d'uso sia, senza eccezione alcuna: centrale termica e locali per l'installazione di impianti tecnologici, autorimesse e cantine, queste ultime se di superficie non superiore a mq 8 per singola unità immobiliare; i volumi adibiti ad altre destinazioni d'uso e/o la

	superficie eccedente tali misure vengono computati ai fini della volumetria. Le eventuali aperture di accesso devono avere tipologia congruente con la destinazione d'uso del volume principale, di cui l'interrato costituisce un accessorio. La superficie interrata non dovrà diminuire la percentuale di superficie permeabile prevista. Il muro verticale dovrà essere raccordato senza soluzione di continuità con i muri costruendi e/o esistenti al fine di ricostruire l'orografia originaria dei luoghi. Le distanze dai confini e dai fabbricati non possono risultare inferiori alle distanze prescritte dal Codice Civile e, per la parte emergente dallo spiccato del terreno naturale o sistemato se a quota inferiore, non possono risultare inferiori alle distanze prescritte dalle presenti N.T.A.
8 – Disciplina recupero sottotetti ed altri locali per uso residenziale o turistico ricettivo connesso all'attività agricola produttiva (art. 2 l.r. 24/2001 e s.m.)	**Individuazione delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali degli edifici e delle coperture ammesse:** Si, in ampliamento di unità abitative esistenti oppure per realizzare nuove unità abitative, se ciascuna nuova unità raggiunge almeno la SU superficie utile di mq. 38. Non è ammesso il recupero dei sottotetti negli edifici rurali di pregio così come definiti al campo 6 della presente scheda normativa. Sono ammesse sopraelevazioni e modifiche delle altezze di colmo e della linea di gronda (come definita dal REC, linea intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio inclinato di copertura) al fine di assicurare l'osservanza del parametro dell'altezza media interna nel rispetto dell'altezza massima degli edifici ad uso abitatvo esistenti al contorno. Detta sopraelevazione dovrà avvenire sulla proiezione totale dei muri perimetrali; dovranno inoltre essere rispettate le geometrie originarie delle falde esistenti. Le nuove aperture dovranno garantire solamente il rispetto del rapporto aeroilluminante ammesso. - **Edifici:** Le caratteristiche costruttive dovranno sempre rispettare, per forme finiture e materiali, quelle dell'edificio e delle preesistenze. - **Coperture:** La pendenza delle falde del tetto, qualora interessate dall' intervento, non potrà superare la pendenza già esistente, e comunque non potrà essere realizzata oltre il 35%. **SALVAGUARDIA DEI CHIROTTERI** Negli interventi di recupero dei sottotetti di edifici che possono ospitare esemplari, singoli o in colonie, di chirotterofauna protetta (pipistrelli) ai sensi della L. n. 104 del 27 maggio 2005, preventivamente si dovrà provvedere alla verifica circa l'assenza di chirotteri; nel caso venisse accertata la presenza di un rifugio, un tecnico del settore dovrà attestare e garantire l'idonea conservazione del patrimonio faunistico presente secondo la "Guida alla conoscenza delle specie liguri della Rete Natura 2000", che prevede, in presenza di colonie riproduttive, l'esclusione dei mesi da maggio a settembre, per effettuare eventuali lavori di ristrutturazione. Dovranno in particolare essere previsti accorgimenti e cautele atti alla loro salvaguardia, con particolare riferimento alle indicazioni operative emesse al proposito dal Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare con il supporto tecnico dell'ISPRA, contenute nelle "Linee guida per la conservazione dei Chirotteri nelle costruzioni antropiche e la risoluzione degli aspetti conflittuali connessi".
	Dotazioni funzionali minime per la realizzazione di unità immobiliari superiori al doppio di quelle esistenti: 3 mq/abitante (1 ab.= 25 mq)
	Altezza max. consentita per innalzamento del colmo e della gronda: Sono ammesse sopraelevazioni e modifiche delle altezze di colmo e della linea di gronda (come definita dal REC , linea intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio inclinato di copertura) per un'altezza non superiore a 50 cm.
	Percentuale di ampliamento volumetrico nel caso di modifica dell'altezza di colmo e della linea di gronda: 20%. **(max. 20%)**

	Tipologia costruttiva ammessa per le aperture a filo falda: Ammesse finestre a tetto tipo *velux* la cui ampiezza non dovrà risultare maggiore rispetto alle bucature presenti sul prospetto.
	Dimensione degli abbaini: Dovranno essere prevalentemente realizzati in asse con le aperture presenti in facciata. La finestra o apertura dell'abbaino potrà essere delle dimensioni massime pari a quelle preesistenti su eventuale altri abbaini dello stesso tetto (se già esistenti) o, in mancanza pari alle citate aperture al piano sottostante. La dimensione massima del fronte dell'abbaino sarà pari alla misura dell'apertura con l'aggiunta di mt. 0,35 per ogni lato. Le caratteristiche costruttive dovranno sempre rispettare, per forme finiture e materiali, quelle dell'edificio e delle preesistenze. Non saranno ammessi abbaini con l'intero fronte vetrato se non in particolari casi e per motivate ragioni estetico-architettoniche. Nei soli casi in cui l'inserimento di abbaini in asse con le aperture sottostanti sia reputabile non idoneo al corretto inserimento architettonico dello stesso, sarà ammesso "centrare" il manufatto sulla falda o porzione di essa.
	Tipologia costruttiva dei terrazzi: La realizzazione di terrazzi a pozzetto è consentita solo se l'intervento risulta essere scarsamente percepibile e paesaggisticamente irrilevante e se la superficie non supera il 10% del piano dell'intera copertura. L'intervento non dovrà essere percepibile dalla strada. La disposizione del pozzetto dovrà seguire gli assi delle bucature presenti nella facciata al fine di non alterare la composizione originaria del fronte; anche l'ampiezza della bucatura di accesso dovrà risultare uguale a quelle già esistenti nel prospetto. L'estensione parallela al fronte dovrà essere al max il doppio della bucatura di accesso e comunque mai superiore al 1,80 m. Il suo collocamento è da realizzare all'interno della sagoma del tetto contenendo il parapetto entro la pendenza della falda. Le caratteristiche costruttive dovranno sempre rispettare, per forme finiture e materiali, quelle dell'edificio e delle preesistenze. Per gli edifici non vincolati e con caratteristiche edilizie contemporanee saranno ammesse anche soluzioni alternative con interruzione delle linee di gronda, perché documentate da ragioni estetico-architettoniche fondate.
	Per gli interventi di recupero di volumi o superfici diversi dai sottotetti, indicare se si tratta di: - **Intervento ammesso:** a) per l'ampliamento di altre unità abitative e/o produttive; b) per la realizzazione di nuove unità abitative e/o produttive che raggiungano almeno la superficie utile minima SU di mq. 38¿ c) le trasformazioni delle parti di costruzione, direttamente strumentali alla coltivazione del fondo agricolo, solo se rispettano nella globalità dell'intervento, il rapporto di ¼ della superficie destinata ad annessi agricoli e comunque con un minimo di 20 mq. di superficie di pavimento da riservare ad usi strumentali agricoli. L'altezza interna dei locali destinati alla permanenza di persone non può essere inferiore a 2,50 m. - **Intervento non ammesso:** per immobili destinati parcheggio e per quelli strumentali alla coltivazione del fondo agricolo, salvo le limitazioni di cui al punto c).
9 – Parcheggi pertinenziali alla residenza a servizio di aziende agricole (art. 19, comma 6 l.r. 16/2008 e s.m.)	**Per gli interventi sugli edifici esisti ad uso residenziale a servizio delle aziende agricole che comportino:** **1) Aumento della superficie utile dell'edificio o delle singole unità immobiliari: :** nel caso di aumento di superficie utile maggiore di 25 mq. comportante aumento del carico urbanistico si prescrive la realizzazione di parcheggi privati da quantificare con un minimo di mq. 12,5 e fino al parametro di 35 mq ogni 100 mq di SU e comunque con l'obbligo di almeno un posto auto per ogni unità immobiliare **2) Mutamento di destinazione d'uso degli immobili:** nel caso che le unità immobiliari risultanti aventi destinazione residenziale o ad essa assimilabile raggiungano la superficie minima di 38 mq di S.U. dovranno essere reperiti i posti auto pertinenziali nella misura di 35 mq ogni 100 mq di S.U. di ogni nuova unità immobiliare e comunque con l'obbligo di almeno un posto auto per ogni unità immobiliare. **La costruzione di parcheggi pertinenziali negli interventi di nuova costruzione ad uso residenziale a servizio di aziende agricole è disciplinata all'art. 19, comma 1, della l.r. 16/2008 e s.m. con le seguenti caratteristiche costruttive:**

	le aree specificatamente concepite e attrezzate per la sosta dei veicoli possono essere aree scoperte a raso e/o aree con strutture edilizie interrate e miste. E' consentita la realizzazione di parcheggi in struttura interrati (per un massimo di un piano e ove compatibili con le norme geologiche e con le distanze previste dal presente PUC). Nei parcheggi di superficie dovrà essere messo a dimora 1 albero ogni 50 mq di superficie utile. Dovranno essere evitate localizzazioni in corrispondenza di intersezioni stradali e ingressi/uscite su strade trafficate, dovrà essere progettato il raccordo con le strade delle eventuali rampe di ingresso e di uscita dal parcheggio, dovranno essere salvaguardate le preesistenze vegetali integrandole nel progetto. Il progetto del parcheggio a raso dovrà tenere conto del contesto considerando le visuali, modellando il terreno, distribuendo la vegetazione, riducendo altresì il grado di impermeabilizzazione anche mediante l'impiego di pavimentazioni permeabili. Le aree all'aperto non dovranno comportare rilevanti alterazioni della morfologia del terreno. Tra i materiali destinati alla realizzazione di parcheggi e di aree di sosta all'aperto, devono essere privilegiati materiali ecocompatibili integrabili nell'ambiente e nel paesaggio, quali, a titolo d'esempio: a) i grigliati carrabili realizzati in HDPE riciclabili e stabilizzati ai raggi U.V., di altezza almeno di cm 4. Provvisti di asole di comunicazione e drenaggio di dimensione fino a 27x15 mm con luce trasversale e longitudinale a funzione aerobica, dotati di micro vaschette predisposte in ogni alveolo atte a creare una riserva d'acqua pari a 1,5 lt/mq., costituiti dal lato superiore da un reticolo di costole e dal lato inferiore da un reticolo di canali intercomunicanti atti a ricevere la sabbia sottostante, conferendo estrema stabilità, formato da un mix di alveoli di varie forme geometriche (cerchi, quadrati, rombi e trapezi) e da costole, struttura elastica e resistente, certificati a 187 ton/mq., superficie antiscivolo provvista di spuntoncini arrotondati. Destinati ad un riempimento con terriccio organico, torba e sabbia mantenendosi appena al di sotto del bordo ed alla semina per la formazione del manto erboso; b) i masselli fotocatalitici che assorbono le polveri sottili, abbassando la soglia di inquinamento e proteggendo la salute; c) il calcestruzzo con cromofibre composto da sabbia e inerti locali e prodotto come un calcestruzzo, per ottenere un pavimento con un ritiro perfettamente controllato, una superficie rugosa ed anti-fessurazione, antisdrucciolo, resistente alle abrasioni e un'elevata durata; d) le pavimentazioni naturali in terra stabilizzata al fine di conseguire un manufatto che esteriormente assume l'aspetto della terra battuta, ma che presenta ottime caratteristiche di stabilità interna, portanza e resistenza agli agenti atmosferici, rimuovendo le pellicole organiche attive consentendo una soddisfacente cementazione intergranulare derivante dall'azione del cemento disperso nella terra da trattare; e) autobloccanti con colorazioni e naturalezza della pietra, resistenti, privi di esigenze di manutenzione; f) pietra naturale in lastre grezze, lavorate o semilavorate per svariate applicazioni come pavimentazioni, rivestimenti e bordure stradali, etc. Caratterizzati dalla forma squadrata e dalle coste segate, sono adatte ad utilizzi esterni per pavimentazioni sia di piccole che di grandi superfici. Fornibili con piano a colore vario od omogeneo; g) Ghiaino di fiume lavato; h) Asfalto cantonato da riquadri in pietra naturale. Per quanto riguarda gli interrati (o la parte di essi) non compresi all'interno del sedime del fabbricato, devono essere coperti a verde per un'altezza non inferiore a cm 50. La superficie dell'area da destinare a verde deve essere almeno pari a ¾ dell'intera superficie dell'interrato non compreso nel sedime del fabbricato.
10 – Incrementi volumetrico per risparmio energetico (art. 67, c.3, l.r. 16/2008 e s.m.)	**Individuazione dei casi in cui è riconosciuto bonus volumetrico per progetti di nuova costruzione e ristrutturazione edilizia integrale che assicurino copertura dei consumi di calore, elettricità e raffrescamento in misura superiore almeno del 30 per cento per cento rispetto ai valori minimi obbligatori di legge:** **1) Nuova costruzione: percentuale da conseguire pari a a** 5 % **2) ristrutturazione edilizia integrale: percentuale da conseguire pari a** 5 %

11 – Distanze tra gli edifici (art. 18 l.r. 16/2008 e s.m.)	**Indicare le distanze, da misurare come indicato al punto 30 del Regolamento Edilizio tipo regionale, per gli interventi ammessi nell' Ambito comportanti incremento volumetrico e nuova costruzione:** si applicano le disposizioni del Codice Civile, dell'art. 9 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444 e dell'art. 18 della L.R. 6 giugno 2008, n. 16 e s.m.i.. *Distanze dai confini* Gli interventi di ricostruzione, ampliamento e nuova costruzione dovranno mantenere distanza minima di: - m. 5,00 dai confini di proprietà. **Mediante la redazione di uno schema di assetto, relativo a gruppi di edifici (allegato alle presenti norme), avente valore plani volumetrico vincolante, è ammesso stabilire distanze inferiori a 10 metri tra pareti frontistanti misurate in modo ortogonale:** No
12 – Distanze delle costruzioni dalle strade (art. 12 R.R. 2/2017)	Gli interventi di ricostruzione, ampliamento e nuova costruzione devono rispettare la distanza dalle strade veicolari pubbliche pari a 5,00 m. e m 3,5 dalle strade interpoderali e pedonali oppure non inferiore a quella corrispondente all'allineamento del fronte degli edifici preesistenti lungo la strada, fatto salvo comunque il rispetto delle disposizioni del D.lgs. 30 aprile 1992, n. 285 (Codice della Strada), del relativo Regolamento di Attuazione di cui al D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495 e del D.M. 1 aprile 1968, n. 1404.
13 – Asservimenti pregressi (art. 71 l.r. 16/2008 e s.m.)	**(Indicare se si vuole applicare l'opzione indicata nel comma 2 dell'art. 71 della l.r. 16/2008 e s.m. per le aziende agricole esistenti)** E' consentito l'asservimento di superfici già asservite a costruzioni nel caso in cui il PUC attribuisca all'area un'edificabilità maggiore. E' ammesso l'asservimento di lotti non contigui all'interno del sub-ambito e la traslazione dell'asservimento preesistente su altra area.
14 – Regole per la qualità progettuale degli interventi	**Indicare le norme di intervento relative agli interventi sul patrimonio edilizio esistente, alla sistemazione degli spazi aperti, alle recinzioni, alla costruzione di strade e percorsi pedonali ed alle altre opere edilizie di specifico interesse locale:** Gli interventi sparsi ammissibili in misura episodica nell'ambito di presidio ambientale andranno realizzati in maniera da preservare la continuità degli spazi non edificati, la bassa densità insediativa, non dovranno alterare lo stato dei luoghi né compromettere gli equilibri ambientali della zona, dovranno essere caratterizzate da soluzioni progettuali studiate in modo adeguato in relazione alle situazioni di contorno. Le nuove costruzioni dovranno essere localizzate in aree che non richiedano scavi e riporti rilevanti, né la realizzazione di muri di contenimento in sequenza ravvicinata, privilegiando aree occupate da attività dismesse e aree caratterizzate da marginale percezione paesistica. La loro localizzazione dovrà tenere conto di: infrastrutturazione del territorio, accessibilità, uso del suolo, acclività, esposizione, connotati paesistici, ecc. Al compimento delle opere edilizie, le porzioni di suolo alterate devono essere ricostituite secondo l'assetto e l'immagine preesistente. Deve altresì essere operata la conservazione del tessuto agricolo e delle colture esistenti. Gli interventi ammissibili dovranno avere accesso diretto o indiretto dalla viabilità carrabile esistente o di previsione; per accesso diretto si intendono i lotti che presentano una porzione del perimetro tangente alla viabilità carrabile (esistente o di previsione); per accesso indiretto si intendono i lotti non tangenti alla viabilità carrabile (esistente o di previsione) e collegati alla stessa tramite brevi percorsi carrabili privati di esclusiva competenza del richiedente. Salvo dove espressamente consentito, non è ammessa la realizzazione di nuova infrastrutturazione, se non per brevi percorsi carrabili privati. La nuova viabilità dovrà evitare l'alterazione eccessiva del pendio e rimanere il più possibile aderenti alla morfologia originaria naturale del terreno; avere una pendenza massima del 10÷12 %, deroghe a questi valori saranno da valutare caso per caso in relazione alle soluzioni proposte. L'altezza massima di scavi e reinterri, rispetto al profilo naturale del terreno, non potrà superare i m.2,50, le scarpate andranno consolidate e provviste di adeguata canalizzazione delle acque. Allineamenti: le nuove costruzioni devono armonizzarsi con il contesto morfologico del sito prevedendo orientamenti in linea con l'orografia dei suoli e, nel caso gli stessi siano terrazzati, interessando il minimo numero di fasce allo scopo di evitare una loro interruzione che ne comprometterebbe la lettura complessiva dei luoghi.

	I nuovi fabbricati devono avere una pianta rettangolare, in quanto queste architetture sono caratterizzate da una forma finita che identifica e pone in relazione il manufatto al fondo limitrofo, ma anche avere le seguenti tipologie costruttive: - coperture a falde; - aggetti contenuti. Eventuali terrazzi potranno avere uno sporto non superiore a 1,20 m rispetto al filo facciata. Inoltre, il terrazzo non potrà avere uno sviluppo in lunghezza maggiore al doppio della dimensione della bucatura di accesso. Non sono consentiti terrazzi d'angolo. Il parapetto non potrà essere realizzato in muratura e/o balaustrine. Eventuali parti porticate potranno essere realizzate solo se edificate lungo tutto lo sviluppo del fronte principale. Tipologie dei materiali: - tegole marsigliesi; - facciate intonacate; - eventuali rivestimenti in pietra con espressa esclusione di rivestimenti ceramici o di rivestimenti lapidei tipo opus incertum; - serramenti in legno naturale o in qualsiasi materiale purché tinteggiato, con espressa esclusione dell'elettrocolore e dell'anodizzato; - scuri alla genovese e/o persiane; - inferriate a disegno semplice; - camini alla genovese; - muri di contenimento in pietra, con espressa esclusione del cemento armato a vista; - percorsi interni lastricati con elementi in pietra o con elementi prefabbricati, con espressa esclusione del manto bituminoso e delle gettate in cls a vista.
15 – Disciplina geologica e microzonazione sismica	**(Richiamo alle Norme Geologiche/microzonazione sismica di Livello 1 del PUC ed alla relativa cartografia, in presenza di specifiche criticità che interessino l'Ambito)** Si rimanda alla *Normativa Geologica Attuativa*.
16 – Misure di mitigazione ambientale indicate nel Rapporto ambientale, nell'eventuale Rapporto di Incidenza e derivanti dagli esiti delle pronunce ambientali.	Si rimanda al *Rapporto ambientale*, allo *Studio e verifica preliminare di incidenza* e alla tabella *Matrice norme mitigazioni.*
17 – Disciplina per il controllo dell'urbanizzazione in presenza di stabilimenti soggetti alle disposizioni del D.Lgs. 105/2015 (Rischio di incidente rilevante)	**(In presenza aree sottoposte a specifica regolamentazione ai sensi dell'art. 22, comma 7, del D.Lgs. 20 giugno 2015, n. 105 (c.d. Disciplina 202bilit), deve essere stabilita la disciplina per il controllo dell'urbanizzazione nelle aree esterne agli stabilimenti soggetti a rischio di incidente rilevante, determinata in esito alle risultanze dell'Elaborato Tecnico Rischio di Incidente Rilevante – ERIR)** Dall'analisi della documentazione regionale analizzata non è stata evidenziata presenza di stabilimenti a rischio di incidenti.
18 – Modalità di attuazione degli interventi (artt. 48, 49 l.r. 36/1997 e s.m.)	**Tipo di Intervento:** **1) Titolo abilitativo diretto:** manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia in assenza di aumento del carico insediativo e di cambio d'uso **2) Permesso di costruire convenzionato (vedi campo 19):** Permesso di costruire convenzionato per gli interventi di effettiva produzione agricola.

	Il rilascio dei titoli edilizi per la realizzazione di interventi di nuova costruzione ad uso residenziale previsti dal PUC nell'Ambito e finalizzati allo svolgimento di attività di produzione agricola, è subordinato alla stipula di una Convenzione tra il Comune ed il Soggetto Attuatore ai sensi dell'art. 35, comma 3 della L.R. n. 36/1997, che preveda l'impegno del Soggetto Attuatore: - ad esercitare l'attività agricola; - a conservare la destinazione agricola e residenziale finalizzata all'effettiva produzione agricola degli edifici assentiti; - a realizzare e/o attuare le opere e le prestazioni di recupero, riassetto agro-silvo-pastorale, presidio e tutela idraulica-idrogeologica del territorio ai sensi dell'art. 36, comma 3 della L.R. n. 36/1997; - ad individuare e definire le modalità di attuazione delle opere e le garanzie fideiussorie per il puntuale adempimento degli obblighi assunti; - a realizzare periodiche opere di manutenzione delle viabilità di accesso ai terreni di produzione agricola ed anche solo asserviti alla nuova edificazione; - a mantenere in efficienza le opere oggetto dell'atto convenzionale ed esercitare l'attività agricola per almeno 10 anni. Trovano in ogni caso applicazioni le previsioni di cui all'art. 35, comma 3 della L.R. 36/1997.
19 – Prestazioni ambientali, interventi strutturali e di integrazione della armatura viaria, delle reti tecnologiche e delle dotazioni territoriali a servizio dell'ambito agricolo produttivo (R.R. 25 luglio 2017 n. 2, art. 5)	Al fine della realizzazione degli interventi che sono assoggettati all'obbligo del permesso di costruire convenzionato, si prevedono le seguenti prestazioni ambientali: - ripristino condizioni di deflusso e manutenzione delle sponde/argini dei corsi d'acqua; - manutenzione e ricostruzione terrazzamenti; - interventi strutturali e di integrazione della armatura viaria (es. costruzione e manutenzione pozzetti, caditoie, traverse stradali per la regimazione delle acque, protezioni laterali, ecc), delle reti tecnologiche e delle dotazioni territoriali.
20 – Elementi di flessibilità della disciplina urbanistico-edilizia dell'Ambito (art. 28, comma 4, l.r. 36/1997 e s.m.)	**Individuazione limiti di flessibilità per attuazione della disciplina dell'Ambito non incidenti sul carico insediativo e sul fabbisogno di dotazioni territoriali consistenti in indicazioni alternative relative a:** **1) perimetro dell'Ambito:** In sede di elaborazione dei progetti edilizi, qualora le linee grafiche, che sugli elaborati di P.U.C. delimitano e suddividono le aree, non coincidano con gli elementi di suddivisione reali rilevabili sul terreno o su mappa in scala maggiore (confini catastali di proprietà, fossati, limiti di fasce o di zone di rispetto obbligatorie), le linee grafiche di delimitazione o di suddivisione di cui sopra possono essere portate a coincidere con gli elementi di suddivisione reale rilevabili sul terreno o su mappe in scala maggiore. **2) disciplina urbanistico-edilizia degli interventi ammessi:** / **3) caratteristiche tipologico, formali e costruttive:** / **4) disciplina geologica (richiamo delle indicazioni di flessibilità contenute nella normativa geologica del PUC):** / **5) localizzazione e tipologia di servizi e infrastrutture:** / **6) aree e casi soggetti a titolo edilizio convenzionato:** /

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

Sigla Ambito:

CO-TU

Ambito di completamento dei tessuti urbani.

Localizzazione territoriale dell'Ambito:

Sub-ambito	*Localizzazione dell'ambito.*
CO-TU-1	Il sub-ambito si sviluppa prevalentemente lungo la Strada Provinciale 50. CO-TU-1 confina a Sud con P.zza Dante, a Ovest con aree a servizio pubblico, a Nord con CE-TPA-3 CE-TSU-4 e a Est con la Strada Provinciale 50.
CO -TU-2	Il sub-ambito si sviluppa prevalentemente lungo la Strada Provinciale 50. CO-TU-2 confina a Sud con l'ambito CE-TPA-2 e CE-TU-4, a Nord/Ovest con la Strada Provinciale 50 e a Est con CE-TPA-2.

Descrizione sintetica: trattasi di insediamenti dei versanti collinari del retro costa dove il tessuto insediato prevale sulla matrice agricola, configurando un contesto definibile come tessuto collinare. I sub-ambiti rappresentano la naturale espansione dell'abitato del Comune di Pompeiana. I corpi di fabbrica risultano avere prevalente destinazione d'uso residenziale vista la prevalenza di fabbricati mono e bifamiliari.

Superficie territoriale dell'Ambito: 204.892 mq

Sub-ambito	*Superficie territoriale mq*
CO -TU-1	mq. 11.747
CO -TU-2	mq. 13.002

Stima della densità territoriale esistente al momento dell'adozione del PUC: SU/mq St

Sub-ambito	*Densità territoriale mq/mq*
CO -TU-1	0,20 mq/mq
CO -TU-2	0,20 mq/mq

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

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

Zona tipo B/C

2 - Vincoli e servitù operanti sull'Ambito*:

- ☒ Vincoli paesaggistici/monumentali/archeologico**;
- ☐ Vincolo idrogeologico;
- ☐ Vincolo per aree percorse da fuoco;
- ☐ Vincolo cimiteriale;

- ☐ Vincoli imposti dai Piani di Bacino per aree esondabili (T<=50 e T=200) e con dissesto di versante (Pg3 e Pg4) o, per i bacini padani, di analoga tipologia normativa;
- ☐ SIC/ZPS;
- ☐ Fasce di rispetto degli elettrodotti ai sensi del DPCM 6 luglio 2003****;
- ☐ Zone di tutela assoluta per la protezione degli acquiferi, ai sensi dell'art. 21 del Piano di Tutela delle Acque (PTA), approvato con con DCR n. 32 del 28 marzo 2016.

Per la puntuale individuazione dei vincoli presenti sul territorio si rimanda ai piani urbanistici di riferimento, ai decreti di vincolo e alle disposizioni di legge.

** Bellezze di insieme interessano i sub-ambiti: CO-TU-1 e CO-TU-2

3

Ambito territoriale P.T.C.P. N: 59

Indirizzo generale per l'Assetto Insediativo: Consolidamento

(Mantenimento; Consolidamento; Modificabilità)

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

1) CO-TU-1: NI-CO
2) CO-TU-2: NI-CO

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

Sub-ambito	Rg	Pg
CO-TU-1	Rg1, Rg2	Pg1, Pg2
CO-TU-2	Rg1, Rg2	Pg2

5 - Disciplina delle destinazioni d'uso (Art. 13 l.r. 16/2008 e s.m.)	**Categorie funzionali art.13, comma 1 l.r. 16/2008 e s.m. (richiamo normativo)**	**Funzioni principali previste**	**Funzioni complementari previste (**max.% 15 **rispetto alle funzioni principali dell'intervento)**	**Eventuali limitazioni di cui all'art. 13, comma 2, l.r. 16/2008 e s.m.**	
				Per utilizzi all'interno della stessa categoria comma 1	**Per assicurare la compatibilità degli interventi con la normativa di tutela dell'ambiente:** le nuove destinazioni non devono essere incompatibili con la destinazione prevalente degli immobili esistenti sotto il profilo sia della rumorosità, sia del traffico indotto, non ingenerino contrasto con il valore dell'edificio, con l'uso residenziale.
		Residenza			

<table>
<tr><td rowspan="9"></td><td rowspan="9">a)residenza

b)turistico-ricettiva
c)produttiva e direzionale
d)commerciale
e)rurale
f)autorimesse/rimessaggi
g)servizi</td><td>Turistico-ricettiva</td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>Commerciale < 150 mq</td><td></td><td>Esercizi di vicinato</td><td></td></tr>
<tr><td>Rurale</td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td></td><td>Autorimesse e rimessaggi</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td></td><td>Servizi</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td colspan="5">Disciplina transitoria delle destinazioni d’uso esistenti in contrasto con quelle ammesse dal PUC:
Destinazioni d’uso diverse in atto alla data di adozione del PUC sono tollerate fino ad esaurimento.</td></tr>
<tr><td>6 – Disciplina degli edifici di pregio da conservare (Localizzazione sulla Tav.4 Struttura del PUC ovvero mediante descrizione del profilo caratterizzante)</td><td colspan="2">Disciplina degli edifici <u>urbani</u> di pregio: Non presenti.

Modalità di intervento: Non presenti.

Elementi descrittivi del profilo caratterizzante: Non presenti.</td><td colspan="3">Disciplina degli edifici <u>rurali</u> di valore testimoniale così come definiti dall’art. 18 delle norme generali se presenti nell’Ambito: ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione edilizia e ampliamento vedi campo 7, nel rispetto della tipologia costruttiva e dei materiali tradizionali.

Modalità di intervento: titolo edilizio diretto.

Elementi descrittivi del profilo caratterizzante: Si tratta di manufatti che sono testimonianza di una civiltà contadina e che si differenziano per l’impiego di materiali e tecniche costruttive tipiche del Ponente Ligure. Sono edifici di pregio rurali, realizzati entro il XIX Secolo, appartenenti al patrimonio edilizio di valore storico-testimoniale. Ognuno di questi manufatti monofamiliari ha una loro autonomia nell’impianto architettonico; essi si relazionano con il contesto agrario. Inoltre, hanno murature generalmente in pietra a vista, un sistema strutturale costituito da setti portanti in pietra legati da malta di calce, i soffitti voltati o lignei, una copertura lignea a capanna o a quattro falde e un’altezza massima di due piani.</td></tr>
<tr><td>7 - Disciplina degli interventi edilizi sugli edifici e sulle aree edificabili (Art. 3 D.P.R. 380/2001 e s.m. e l.r. 16/2008 e s.m.)</td><td colspan="5">Prescrizioni generali:
Gli interventi ammessi sono di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ricostruzione di edifici o parti di edifici demoliti, interventi di nuova costruzione. Sugli edifici esistenti sono ammissibili tutti gli interventi preordinati alla loro riqualificazione e al miglior inserimento nel contesto, ivi compresi gli ampliamenti volumetrici come disciplinati dal presente PUC. Gli edifici suscettibili di demolizione e ricostruzione sono definiti all’art. 18 delle norme generali del presente PUC.
Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente deve essere salvaguardata l’identità degli edifici tradizionali e del loro rapporto con il territorio e i manufatti che siano testimonianza di una cultura materiale, tipologia-costruttive tradizionali o di attività proto industriali (comprensive delle attrezzature, dei meccanismi di funzionamento, delle canalizzazioni, delle vasche); edifici e manufatti di particolare interesse documentario quali ad esempio mulini e frantoi, opifici, fienili, calcinare, essiccatoi non possono essere oggetto di interventi di demolizione o di sostituzione edilizia.</td></tr>
</table>

PROGETTO NORMA:
vedi schede allegate alla normativa del presente ambito.

Interventi consentiti

Attività edilizia libera (art. 6, comma 1, D.P.R. 380/2001 e s.m. per le eventuali prescrizioni lett. e-ter): indice di permeabilità max. 40%
Le opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, devono essere contenute entro l'indice di permeabilità, stabilito dal presente strumento, ivi compresa la realizzazione di intercapedini interamente interrate e non accessibili, vasche di raccolta delle acque, locali tombati.

Manutenzione ordinaria: Si

Eventuale disciplina dei mutamenti di destinazione d'uso senza opere edilizie (di cui all'art. 13bis l.r. 16/2008 e s.m.): Si, tra quelli ammessi.
I mutamenti ammessi non devono essere incompatibili con la destinazione prevalente degli immobili esistenti sotto il profilo sia della rumorosità, sia del traffico indotto, non devono ingenerare contrasto con il valore dell'edificio e con l'uso residenziale.

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

1) **Senza frazionamento/accorpamento delle u.i.:** Si.
2) **Con Frazionamento/accorpamento delle u.i.:** Si, a condizione che le unità immobiliari risultanti aventi destinazione residenziale o ad essa assimilabile raggiungano la superficie minima di 38 mq di S.U. e che siano reperiti i posti auto pertinenziali nella misura di 35 mq ogni 100 mq di S.U. di ogni nuova unità immobiliare e comunque con l'obbligo di almeno un posto auto per ogni unità immobiliare. Laddove non sia oggettivamente possibile reperire le quantità di tali parcheggi nell'area oggetto di intervento ovvero in altre aree limitrofe è ammessa la corresponsione al Comune di una somma equivalente al valore medio di mercato di un parcheggio su superficie pari a 12,50 mq da destinare alla realizzazione di opere di urbanizzazione.

- **nel caso di Ambiti di conservazione di nuclei o porzioni di centri storici, specificare l'ammissibilità di interventi:**
  - **Senza modifiche alle strutture**: No.
  - **Con modifiche alle strutture:** No.

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

1) **Senza cambio d'uso:** Si
2) **Con cambio d'uso compatibile:** Si, a condizione che le unità immobiliari risultanti aventi destinazione residenziale o ad essa assimilabile raggiungano la superficie minima di 38 mq di S.U. e che siano reperiti i posti auto pertinenziali nella misura di 35 mq ogni 100 mq di S.U. di ogni nuova unità immobiliare e comunque con l'obbligo di almeno un posto auto per ogni unità immobiliare. Laddove non sia oggettivamente possibile reperire le quantità di tali parcheggi nell'area oggetto di intervento ovvero in altre aree limitrofe è ammessa la corresponsione al Comune di una somma equivalente al valore medio di mercato di un parcheggio su superficie pari a 12,50 mq da destinare alla realizzazione di opere di urbanizzazione. E' fatto divieto di trasformare in tutto o in parte le strutture aventi destinazione d'uso a parcheggio in residenze.

- **nel caso di Ambiti di conservazione di nuclei o porzioni di centri storici o in presenza di edifici individuati come di particolare pregio, specificare l'ammissibilità di interventi:**

3) **Senza modifiche alle strutture:** No.
4) **Con modifiche alle strutture:** No.

	<u>Ristrutturazione edilizia</u> (art. 3, comma 1, lett. d), D.P.R. 380/2001 e s.m.) **1) Modifiche esterne:** Si, sono ammesse modifiche esterne al fabbricato sia per quanto concerne le caratteristiche costruttive, sia i materiali al fine di migliorare l'aspetto compositivo del fabbricato e/o prestazionale dal punto di vista dell'efficientamento energetico e/o adeguamento sismico. E' altresì consentito il ridisegno delle bucature per il raggiungimento delle finalità sopraddette. Inoltre, è consentita la modifica della sagoma e del relativo sedime fermo restando il non superamento delle altezze esistenti. **2) Cambio d'uso con opere edilizie:** Si, a condizione che le unità immobiliari risultanti aventi destinazione residenziale o ad essa assimilabile raggiungano la superficie minima di 38 mq di S.U. e che siano reperiti i posti auto pertinenziali nella misura di 35 mq ogni 100 mq di S.U. di ogni nuova unità immobiliare e comunque con l'obbligo di almeno un posto auto per ogni unità immobiliare. Laddove non sia oggettivamente possibile reperire le quantità di tali parcheggi nell'area oggetto di intervento ovvero in altre aree limitrofe è ammessa la corresponsione al Comune di una somma equivalente al valore medio di mercato di un parcheggio su superficie pari a 12,50 mq da destinare alla realizzazione di opere di urbanizzazione. E' fatto divieto di trasformare in tutto o in parte le strutture aventi destinazione d'uso a parcheggio in residenze. **3) Demolizione e ricostruzione senza incremento volumetrico:** **- Con mantenimento della sagoma in presenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.:** E' ammessa la demolizione e ricostruzione senza incremento volumetrico con mantenimento della sagoma al fine di migliorare l'aspetto compositivo del fabbricato e/o prestazionale dal punto di vista dell'efficientamento energetico e/o adeguamento sismico. La demolizione e ricostruzione non è consentita per quanto concerne i beni vincolati come beni culturali ai sensi della Parte Seconda 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 s.m.i. o comunque individuati come edifici di pregio dal presente strumento urbanistico nella tav. 3 A e B. **- Con modifica della sagoma e del relativo sedime in assenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.:** E' ammessa la demolizione e ricostruzione senza incremento volumetrico e senza mantenimento della sagoma al fine di migliorare l'aspetto compositivo del fabbricato e/o prestazionale dal punto di vista dell'efficientamento energetico e/o adeguamento sismico. E' consentita la modifica della sagoma e l'ampliamento planimetrico e altimetrico non superiore all'altezza degli edifici preesistenti e circostanti. **4) Ripristino di edifici o parti di essi crollati o demoliti di cui è accertata la preesistente consistenza volumetrica (con i relativi parametri dimensionali):** **- Con mantenimento della sagoma originaria in presenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.:** Non presenti. **- Senza mantenimento della sagoma in assenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.:** La ricostruzione dell'edificio in stato di rudere deve recuperare la sagoma dell'edificio stesso non soltanto rispetto al sedime originario, ma anche per quanto attiene alla relativa altezza e alla relativa pendenza delle falde di copertura del tetto. L'intervento è ammesso soltanto ove sia accertabile e documentata la consistenza volumetrica e la conformazione tipologica dell'edificio preesistente e sempreché non vengano compromesse le originarie caratteristiche architettoniche dell'edificio. Anche gli interventi su edifici in stato di rudere sono assoggettati alla verifica della disponibilità di posti auto pertinenziali e pubblici.
	<u>NUOVA COSTRUZIONE</u> (art. 3, comma 1, lett. e), D.P.R. 380/2001 e s.m. ed art. 14 l.r. 16/2008 e s.m.) **1) Ampliamento volumetrico di edificio esistente (nota: la volumetria dell'edificio è determinata ai sensi del REC<u>) senza demolizione</u>** max. 20% **(non superiore al 20% ex art. 14, comma 2bis, l.r. 16/2008 e s.m.) con indicazione della % di ampliamento in funzione della destinazione d'uso prevista di cui al campo 5.** Ampliamento volto a garantire l'adeguamento funzionale, architettonico e ambientale dell'edificio.

	Sulle volumetrie esistenti non eccedenti i 1500 metri cubi, a totale o prevalente destinazione residenziale e/ o turistico ricettiva, nonché sulle relative pertinenze (pertinenza: manufatto adibito al servizio esclusivo di un fabbricato, avente sedime distinto e non utilizzabile separatamente dall'edificio principale) non eccedenti i 200 mc, sono ammessi interventi di ampliamento o di cambio d'uso, nel rispetto della normativa antisismica, dei requisiti igienico-sanitari e di rendimento energetico che siano preordinati a migliorare la funzionalità, la qualità architettonica dell'edificio interessato, nei limiti della sommatoria degli incrementi di seguito indicati: a) per edifici di volumetria esistente non superiore a 500 metri cubi e pertinenze di volumetria esistente non superiore a 200 metri cubi, un incremento pari al 20%*)*; b) per edifici di volumetria esistente compresa fra 500 metri cubi e 1000 metri cubi per la parte eccedente la soglia di 500 metri cubi, entro il limite del 15 per cento; c) per edifici di volumetria esistente compresa fra 500 metri cubi e 1.500 metri cubi per la parte eccedente la soglia di 1000 metri cubi, entro il limite del 10 per cento, fino ad un massimo di 225 metri cubi. Gli interventi di ampliamento delle costruzioni che non siano pertinenze devono essere realizzati nel rispetto della vigente normativa in materia di contenimento dei consumi energetici e determinare per l'intero edificio interessato dall'ampliamento il miglioramento della sua efficienza energetica attestato dal progettista. Sulle volumetrie esistenti non eccedenti i 1500 metri cubi, a totale o prevalente destinazione produttiva e direzionale, commerciale, servizi, sono ammessi interventi di ampliamento o di cambio d'uso, nel rispetto della normativa antisismica e dei requisiti igienico-sanitari e di rendimento energetico che siano preordinati a migliorare la funzionalità, la qualità architettonica dell'edificio interessato, nei limiti della sommatoria degli incrementi di seguito indicati: a) per edifici di volumetria esistente non superiore a 500 metri cubi un incremento pari al 20%; b) per edifici di volumetria esistente compresa fra 500 metri cubi e 1000 metri cubi per la parte eccedente la soglia di 500 metri cubi, entro il limite del 15 per cento; c) per edifici di volumetria esistente compresa fra 500 metri cubi e 1.500 metri cubi per la parte eccedente la soglia di 1000 metri cubi, entro il limite del 10 per cento, fino ad un massimo di 225 metri cubi Gli interventi di ampliamento possono essere realizzati anche mediante mutamento d'uso di locali accessori ubicati all'interno dell'ingombro geometrico della costruzione esistente e delle pertinenze. E' fatto divieto di trasformare in tutto o in parte le strutture aventi destinazione d'uso a parcheggio in residenze. Sulle volumetrie esistenti eccedenti i 1500 metri cubi è ammesso un ampliamento del 10% per adeguamento igienico-sanitario e tecnologico fino ad un massimo di 200 mc. - **Ampliamento planimetrico:** Si, per tutte le destinazioni d'uso ammesse nel rispetto della distanza di 10 metri dalle pareti finestrate degli edifici. - **Ampliamento planimetrico e altimetrico:** Si, per tutte le destinazioni d'uso ammesse nel rispetto della distanza di 10 metri dalle pareti finestrate degli edifici. - **Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani:** Si per tutte le destinazioni d'uso ammesse. Non superiore all'altezza degli edifici preesistenti circostanti.

Premialità

Le percentuali di ampliamento sono incrementate:
a) di un ulteriore 15 per cento qualora l'intero edificio esistente, comprensivo della porzione oggetto di ampliamento, venga adeguato alla normativa antisismica e rispetti i requisiti di rendimento energetico degli edifici prescritti per le nuove costruzioni;
b) di un ulteriore 5 per cento per gli ampliamenti degli edifici rurali di valore testimoniale a destinazione residenziale, ivi compresi quelli parzialmente diruti, come premialità in relazione all'obbligo, da assumersi da parte del proprietario o dell'avente titolo, di realizzare i relativi interventi di ampliamento nel rispetto della tipologia, dei materiali locali tradizionali tipici liguri e delle tecniche costruttive caratterizzanti l'edificio esistente, come da attestazione del progettista da prodursi a corredo del permesso di costruire;
c) di un ulteriore 5 per cento qualora vengano realizzati almeno due dei seguenti interventi:

1. tetto fotovoltaico con potenza di picco non inferiore a Kw 1,00;

2. serbatoio interrato per il recupero delle acque pluviali di capacità non inferiore a 5,00 metri cubi ogni 150 metri cubi della costruzione oggetto di intervento;

3. ripristino di suolo agricolo, incolto e abbandonato, classato agrario al catasto rurale, al 30 giugno 2009, a condizione che venga compreso nell'intervento, il restauro della muratura di sostegno in pietra, ove esistente, delle tipiche fasce liguri e che l'area di terreno recuperato sia pari almeno a dieci volte la superficie lorda dell'immobile ampliato e si trovi nell'interno del lotto di pertinenza dell'immobile e comunque all'interno del territorio comunale.

4. ripristino, previa convenzione con l'amministrazione comunale, di antichi sentieri, mulattiere, stradine vicinali d'uso pubblico, anche in eventuale funzione anti incendio boschivo, registrati nelle mappe catastali, avendo uno sviluppo di almeno 300 metri lineari, direttamente serventi o confinanti con il lotto in cui è inserito l'immobile;
d) di ulteriori quindici metri cubi una tantum qualora si tratti di realizzazione di un servizio igienico attrezzato per persone affette da difficoltà motoria e persone disabili.

Ampliamenti volumetrici di edifici esistenti (nota: la volumetria dell'edificio è determinata ai sensi del REC) stabiliti dal PUC in misura superiore al 20% nel rispetto dei limiti di densità fondiaria massima stabiliti all'art. 10, comma 1, del Regolamento regionale 25 luglio 2017, n. 2, in funzione della tipologia dell'Ambito del PUC: E' consentito solamente all'interno del sub-ambito CO-TU-1 sul fabbricato meglio individuato nella scheda norma allegata. Le destinazioni d'uso ammesse, così come disciplinate dall'art. 13 L.R. 16/2008 e s.m. sono: commerciale; turistico ricettiva. Per tale manufatto il possibile incremento volumetrico è pari al 59% del volume esistente alla data di adozione del PUC.

- **Densità fondiaria massima: /**

2) Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione 59 % (progetto norma di cui sopra), **di cui:** 59 proprio %**; - da credito edilizio** 0 %
- **Ampliamento planimetrico:** No
- **Ampliamento planimetrico e altimetrico:** No
- **Solo sopraelevazione:** sopraelevazione consentita di un piano oltre l'esistente.

3) Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione pertinenze di edifici residenziali max. 0 %, **di cui: - proprio** 0 %**; - da credito edilizio:** 0 %
- **Ampliamento planimetrico:** /
- **Ampliamento planimetrico e altimetrico:** /

- **Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani:** /

4) Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione <u>edifici non residenziali</u>: max. 0 %, **di cui: - proprio** 0 %**; - da credito edilizio:** 0 %
- **Ampliamento planimetrico:** /
- **Ampliamento planimetrico e altimetrico:** /
- **Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani:** /

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

Ampliamento volto a garantire l'adeguamento funzionale, architettonico e ambientale dell'edificio nonché l'aspetto compositivo del fabbricato e/o prestazionale dal punto di vista dell'efficientamento energetico e/o adeguamento sismico, per gli edifici definiti all'art. 18 delle norme generali.

- **Densità fondiaria massima:**

Sub-ambito	*Densità territorialemassima mq/mq*
CO -TU-1	0,25 mq/mq
CO -TU-2	0,24 mq/mq

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

All'interno dell'ambito i singoli edifici prevalentemente residenziali, o ad essi assimilabili aventi una volumetria non superiore a 2.500 metri cubi e che necessitano di interventi di riqualificazione urbanistica, architettonica e/o ambientale, ai sensi dell'articolo 18 delle presenti norme possono essere demoliti e ricostruiti con incremento fino al 30 per cento del volume esistente, anche mediante realizzazione di più edifici di volumetria complessiva pari a quella derivante dall'ampliamento del volume esistente dell'edificio da demolire. Più edifici, ubicati nel sub-ambito e che necessitino di interventi di riqualificazione urbanistica, architettonica e ambientale, possono essere accorpati in uno o più edifici aventi una volumetria complessiva che non può superare i 2.500 metri cubi con incremento fino al 30 per cento della sommatoria dei volumi esistenti mediante rilascio di unico titolo abilitativo sulla base di progettazione unitaria.

Gli interventi di ricostruzione possono avvenire nel sito (porzione di terreno circostante l'edificio e in proprietà del proponente, di estensione non superiore a 50 metri rispetto al sedime originario dell'edificio), ovvero in altra area compresa nel sub-ambito di appartenenza idonea a soddisfare le finalità di riqualificazione urbanistica, architettonica e/o ambientale ed i relativi progetti devono altresì comprendere la sistemazione delle aree liberate dalla demolizione.

Gli interventi sono assentibili:
a) nel rispetto della distanza minima di 10 metri tra pareti finestrate e pareti di edifici frontistanti e nel rispetto della dotazione dei parcheggi pertinenziali;
b) in conformità alle previsioni del piano territoriale di coordinamento paesistico e dei piani di bacino nonché alle norme antisismiche ed alla normativa in materia di rendimento energetico degli edifici.

- **Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con eguale volumetria (spostamento dell'edificio nel lotto):** Si
  - **Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente** avente una volumetria non superiore a 2.500 metri cubi **da demolire con incremento volumetrico** max. 30 % **di cui:**
    - proprio 30%; **- da credito edilizio** 0 %;

- **Ricostruzione dell'edificio esistente da demolire** avente una volumetria non superiore a 2.500 metri cubi **in altro lotto nello stesso Ambito di appartenenza:** Si
  a) trasferimento di volumetria demolita nello stesso sub Ambito urbanistico con incremento max 30 % **di cui:**
  - proprio 30 %; **- da credito edilizio** 0 %;
  b) trasferimento di volumetria da altro Ambito urbanistico con incremento max 0 %; **di cui:** No
  - proprio 0 %**; - da credito edilizio** 0 %.

6) Ricostruzione per riqualificazione di <u>edifici non residenziali suscettibili di demolizione</u>: Si, se rientranti tra quelli definiti dall'art 18 delle norme generali

- **Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con eguale volumetria (spostamento dell'edificio nel lotto):** Si
  - **Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire** avente una volumetria non superiore a 2.500 metri cubi **con incremento volumetrico** max. 30% **di cui:**
    - proprio 30%**; -da credito edilizio** 0 %;
- **Ricostruzione dell'edificio esistente da demolire** avente una volumetria non superiore a 2.500 metri cubi **in altro lotto nello stesso Ambito:** Si
  a) trasferimento di volumetria demolita dallo stesso Ambito urbanistico con incremento max 30 % **di cui:**
  - proprio 30 %; **- da credito edilizio** 0 %;
  b) trasferimento di volumetria demolita da altro Ambito urbanistico con incremento max 0 % **di cui:**
  - proprio 0 %; **- da credito edilizio** 0 %.

7) Costruzione di nuovi edifici (indicare i parametri urbanistici in funzione della destinazione d'uso e della modalità di intervento p.c.c./p.c.):
Per gli interventi previsti l'obiettivo è quello di mantenere i caratteri complessivi dell'insediamento suscettibile di contenute integrazioni. Le nuove costruzioni sono previste nel rispetto dei seguenti parametri dettagliati per ciascun sub-ambito:

<u>Sub- ambito CO-TU-1</u>

- **Indice di edificabilità fondiario (da esprimere in termini di SU con l'utilizzo dell'I.U.I.)** 0,09 mq/mq **(n. 4 e 14 RET)** da applicare al lotto minimo contiguo di intervento avente superficie **≥ 1000 mq**.

La S.U. massima ammissibile all'interno del lotto minimo contiguo (S.U. massima ammessa per lotto mq. 200) può essere raggiunta:
- dal trasferimento totale o parziale di credito edilizio proveniente dagli ambiti RQ-TU e generato dalla demolizione totale e/o parziale di edifici incongrui così definiti all'art.18 delle Norme tecniche di attuazione del PUC;
- dal trasferimento totale o parziale di indice territoriale da terreni ricadenti nello stesso sub-ambito del lotto idoneo qualora lo stesso abbia precedentemente utilizzato in parte o totalmente la propria potenzialità edificatoria;
- dal trasferimento totale o parziale di indice territoriale da terreni ricadenti nel sub-ambito CE-TPA-1, CE-TPA-2, CE-TPA-3, CE-TPA-4, CE-TPA-5 e CE-TPBN.

Il lotto minimo contiguo dovrà avere le seguenti caratteristiche: accesso diretto o indiretto dalla viabilità carrabile esistente o prevista dal PUC. Vengono considerati accessi diretti quelli relativi ai lotti che presentano una porzione del perimetro a diretto contatto con la rete della viabilità carrabile esistente;

mentre vengono considerati accessi indiretti quelli relativi ai lotti che sono allacciati alla rete della viabilità carrabile esistente tramite brevi percorsi rotabili privati di esclusiva competenza del richiedente ed esclusi nel PUC dal calcolo del fabbisogno infrastrutturale.

Nel caso in cui sui mappali catastali, facenti parte di un lotto idoneo, insista un fabbricato, allo stesso deve essere asservita un'area corrispondente al proprio volume diviso per l'indice territoriale del sub-ambito e solo la superficie territoriale eccedente tale asservimento potrà essere oggetto di sfruttamento in loco della corrispondente potenzialità edificatoria.

- **Indice di copertura IC** max No % **(n. 11 RET)**
- **Indice di permeabilità territoriale/fondiario IP** max 40 % **(n. 10 RET)**
- **Numero di piani** max 2 **(n. 25 RET)**
- **Altezza dell'edificio max** 6,50 m **(n. 28 RET)**
- **Altezza dell'edificio min** 3,5 m
- **S.U. massima nel sub-ambito** 400 mq
- **S.U. minima ammessa per lotto** mq. 90**, S.U. massima ammessa per lotto** mq. 200
- **Locali interrati** ammessi.

PROGETTO NORMA

Il sub-ambito comprende anche il fabbricato meglio individuato all'interno del progetto norma allegato alla presente scheda. Per tale manufatto le destinazioni d'uso ammesse, così come disciplinate dall'art. 13 L.R. 16/2008 e s.m. sono: commerciale; turistico ricettiva; inoltre è consentito un incremento volumetrico è pari al 59% del volume esistente alla data di adozione del PUC.

Sub- ambito CO-CU-2

- **Indice di edificabilità fondiario (da esprimere in termini di SU con l'utilizzo dell'I.U.I.)** 0,09 mq/mq **(n. 4 e 14 RET)** da applicare al lotto minimo contiguo di intervento avente superficie **≥ 1000 mq**.

La S.U. massima ammissibile all'interno del lotto minimo contiguo (S.U. massima ammessa per lotto mq. 180) può essere raggiunta:

- dal trasferimento totale o parziale di credito edilizio proveniente dagli ambiti RQ-TU e generato dalla demolizione totale e/o parziale di edifici incongrui così definiti all'art.18 delle Norme tecniche di attuazione del PUC;
- dal trasferimento totale o parziale di indice territoriale da terreni ricadenti nello stesso sub-ambito del lotto idoneo qualora lo stesso abbia precedentemente utilizzato in parte o totalmente la propria potenzialità edificatoria;
- dal trasferimento totale o parziale di indice territoriale da terreni ricadenti nel sub-ambito CE-TPA-1, CE-TPA-2, CE-TPA-4, CE-TPA-5 e CE-TPBN.

Il lotto minimo contiguo dovrà avere le seguenti caratteristiche: accesso diretto o indiretto dalla viabilità carrabile esistente o prevista dal PUC. Vengono considerati accessi diretti quelli relativi ai lotti che presentano una porzione del perimetro a diretto contatto con la rete della viabilità carrabile esistente;

mentre vengono considerati accessi indiretti quelli relativi ai lotti che sono allacciati alla rete della viabilità carrabile esistente tramite brevi percorsi rotabili privati di esclusiva competenza del richiedente ed esclusi nel PUC dal calcolo del fabbisogno infrastrutturale.

Nel caso in cui sui mappali catastali, facenti parte di un lotto idoneo, insista un fabbricato, allo stesso deve essere asservita un'area corrispondente al proprio volume diviso per l'indice territoriale del sub-ambito e solo la superficie territoriale eccedente tale asservimento potrà essere oggetto di sfruttamento in loco della corrispondente potenzialità edificatoria.

- **Indice di copertura IC** max No % **(n. 11 RET)**
- **Indice di permeabilità territoriale/fondiario IP** max 40 % **(n. 10 RET)**
- **Numero di piani** max 2 **(n. 25 RET)**
- **Altezza dell'edificio max** 6,50 m **(n. 28 RET)**
- **Altezza dell'edificio min** 3,5 m
- **S.U. massima nel sub-ambito** 360 mq
- **S.U. minima ammessa per lotto** mq. 90
- **Locali interrati** ammessi.

In tutti i sub-ambiti il lotto edificabile dovrà avere accessibilità diretta o tramite collegamenti viari con sviluppo non superiore a 250 m., né potranno essere previsti nuovi tracciati viari non espressamente indicati nel Piano se non aventi carattere di viabilità interpoderale.

Locali interrati

Sono ammessi locali interrati (CO-TU-1 e CO-TU-2), come definiti dalla tabella delle definizioni uniformi. Rispetto agli edifici esistenti, alla data di entrata in vigore del P.U.C., sono ammessi nuovi locali interrati sottostanti fisicamente al perimetro del sedime dell'esistente, salvo l'apertura per consentire l'accesso che dovrà avere tipologia congruente con la destinazione d'uso del volume principale. La superficie coperta del nuovo locale interrato non potrà comunque superare la superficie coperta della parte fuori terra (compreso parti porticate e tettoie), sia di edifici esistenti che di edifici di nuova costruzione, di più del 20%, la parte eccedente viene computata ai fini della volumetria. Non sono ammessi locali interrati non connessi con volumi fuori terra (fisicamente indipendenti), ad esclusione dei parcheggi. La relativa destinazione d'uso sia, senza eccezione alcuna: centrale termica e locali per l'installazione di impianti tecnologici, autorimesse e cantine, queste ultime se di superficie non superiore a mq 8 per singola unità immobiliare; i volumi adibiti ad altre destinazioni d'uso e/o la superficie eccedente tali misure vengono computati ai fini della volumetria.

Le eventuali aperture di accesso devono avere tipologia congruente con la destinazione d'uso del volume principale, di cui l'interrato costituisce un accessorio. La superficie interrata non dovrà diminuire la percentuale di superficie permeabile prevista.

Il muro verticale dovrà essere raccordato senza soluzione di continuità con i muri costruendi e/o esistenti al fine di ricostruire l'orografia originaria dei luoghi. Le distanze dai confini e dai fabbricati non possono risultare inferiori alle distanze prescritte dal Codice Civile e, per la parte emergente dallo spiccato del terreno naturale o sistemato se a quota inferiore, non possono risultare inferiori alle distanze prescritte dalle presenti N.T.A.

	---------- *Ricoveri attrezzi* Solo per i terreni di proprietà privi di fabbricati esistenti, è ammessa la costruzione di manufatti per ricovero attrezzi, tali da non alterare in misura paesaggisticamente percepibile la morfologia e la sistemazione del terreno, indipendentemente dall'asservimento dell'indice di zona, nel rispetto delle distanze di zona e secondo i seguenti parametri: - lotto minimo di proprietà 2500 mq, anche su lotti non contigui all'interno dell'ambito di riferimento. Ai fini dell'asservimento e della formazione del lotto di intervento non é consentito il frazionamento della dimensione dei mappali risultanti dalla data di adozione del P.U.C. - superficie lorda coperta massima 20 mq, altezza alla linea di gronda pari a m 2,50. La volumetria di tali manufatti deve essere articolata in un piano fuori terra, senza la possibilità di modificare il terreno con movimenti di terra (sbancamenti limitati alla fondazione). Detta potenzialità edificatoria *una tantum* potrà essere sfruttata una sola volta per ogni terreno (lotto di proprietà) e non é sommabile con quella derivante dall'indice di utilizzazione insediativa (I.U.I) di zona, pertanto in Comune si dovrà tenere una carta puntuale degli asservimenti. Tali ricoveri attrezzi dovranno avere murature esterne rifinite in pietra locale secondo la tecnica costruttiva tradizionale; La copertura, a due falde o a falda unica con colmo parallelo ai muri di fascia, dovrà essere realizzata con manto in tegole marsigliesi o in lastre di ardesia. Non sono ammessi cornicioni sporgenti; lo sporto dovrà essere limitato a massimo 30 cm frontalmente e 10 cm lateralmente. Non è ammesso l'uso di intonaco per i nuovi manufatti, riservando tale finitura ai fabbricati residenziali. La realizzazione di tali manufatti non dovrà comportare la creazione di nuove strade e la modifica delle caratteristiche tipologiche dimensionali e di tracciato di quelle esistenti, nonché eseguire opere che alterino in misura percepibile la morfologia dei luoghi. La realizzazione dei ricoveri attrezzi è subordinata al rispetto delle seguenti distanza: Distanza dai confini: 3 m. Distanza dai fabbricati: 10 m Distanza dalle strade: 5 m. **8) Ristrutturazione urbanistica (indicare i parametri urbanistici come per la voce 7 e le eventuali prescrizioni progettuali e prestazionali):** No
8 - Disciplina recupero sottotetti (art. 2 l.r. 24/2001 e s.m.)	**Individuazione delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali degli edifici e delle coperture ammesse:** Si, in ampliamento di unità abitative esistenti oppure per realizzare nuove unità abitative, se ciascuna nuova unità raggiunge almeno la SU di mq. 38. Sono ammesse sopraelevazioni e modifiche delle altezze di colmo e della linea di gronda (come definita dal REC, linea intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio inclinato di copertura) al fine di assicurare l'osservanza del parametro dell'altezza media interna nel rispetto dell'altezza massima degli edifici ad uso abitativo esistenti al contorno. Detta sopraelevazione dovrà avvenire sulla proiezione totale dei muri perimetrali; dovranno inoltre essere rispettate le geometrie originarie delle falde esistenti. Le nuove aperture dovranno garantire solamente il rispetto del rapporto aeroilluminante ammesso. **- Edifici:** Le caratteristiche costruttive dovranno sempre rispettare, per forme finiture e materiali, quelle dell'edificio e delle preesistenze.

- Coperture: La pendenza delle falde del tetto, qualora interessate dall' intervento, non potrà superare la pendenza già esistente, comunque non oltre il 35%.

SALVAGUARDIA DEI CHIROTTERI

Negli interventi di recupero dei sottotetti di edifici che possono ospitare esemplari, singoli o in colonie, di chirotterofauna protetta (pipistrelli) ai sensi della L. n. 104 del 27 maggio 2005, preventivamente si dovrà provvedere alla verifica circa l'assenza di chirotteri; nel caso venisse accertata la presenza di un rifugio, un tecnico del settore dovrà attestare e garantire l'idonea conservazione del patrimonio faunistico presente secondo la "Guida alla conoscenza delle specie liguri della Rete Natura 2000", che prevede, in presenza di colonie riproduttive, l'esclusione dei mesi da maggio a settembre, per effettuare eventuali lavori di ristrutturazione. Dovranno in particolare essere previsti accorgimenti e cautele atti alla loro salvaguardia, con particolare riferimento alle indicazioni operative emesse al proposito dal Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare con il supporto tecnico dell'ISPRA, contenute nelle "Linee guida per la conservazione dei Chirotteri nelle costruzioni antropiche e la risoluzione degli aspetti conflittuali connessi".

Dotazioni funzionali minime per la realizzazione di unità immobiliari superiori al doppio di quelle esistenti: 3 mq/abitante (1 ab.= 25 mq)

Per Ambiti relativi a centri storici; individuazione delle porzioni ove è ammissibile il recupero dei sottotetti con modifiche dell'altezza di colmo e di gronda: No

Altezza max. consentita per innalzamento del colmo e della gronda: Sono ammesse sopraelevazioni e modifiche delle altezze di colmo e della linea di gronda (come definita dal REC , linea intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio inclinato di copertura) per un'altezza non superiore a 50 cm.

Percentuale di ampliamento volumetrico nel caso di modifica dell'altezza di colmo e della linea di gronda: 20%.

Tipologia costruttiva ammessa per le aperture a filo falda: Ammesse finestre a tetto tipo *velux* la cui ampiezza non dovrà risultare maggiore rispetto alle bucature presenti sul prospetto.

Dimensione degli abbaini:

CO-TU-1	Non ammessi
CO-TU-2	Dovranno essere prevalentemente realizzati in asse con le aperture presenti in facciata. La finestra o apertura dell'abbaino potrà essere delle dimensioni massime pari a quelle preesistenti su eventuale altri abbaini dello stesso tetto (se già esistenti) o, in mancanza pari alle citate aperture al piano sottostante. La dimensione massima del fronte dell'abbaino sarà pari alla misura dell'apertura con l'aggiunta di mt. 0,35per ogni lato. Le caratteristiche costruttive dovranno sempre rispettare, per forme finiture e materiali, quelle dell'edificio e delle preesistenze. Non saranno ammessi abbaini con l'intero fronte vetrato se non in particolari casi e per motivate ragioni estetico-architettoniche. Nei soli casi in cui l'inserimento di abbaini in asse con le aperture sottostanti sia reputabile non idoneo al corretto inserimento architettonico dello stesso, sarà ammesso "centrare" il manufatto sulla falda o porzione di essa.

Tipologia costruttiva dei terrazzi:

CO-TU-1	Non ammessi
CO-TU-2	La realizzazione di terrazzi o solarium o balconi oggi non visibili poiché occultati da una copertura a falda eseguita posteriormente, potranno essere riportati allo stato originario. La realizzazione di terrazzi a pozzetto è consentita solo se l'intervento risulta essere

	scarsamente percepibile e paesaggisticamente irrilevante e se la superficie non supera il 10% del piano dell'intera copertura. L'intervento non dovrà essere percepibile dalla strada. La disposizione del pozzetto dovrà seguire gli assi delle bucature presenti nella facciata al fine di non alterare la composizione originaria del fronte; anche l'ampiezza della bucatura di accesso dovrà risultare uguale a quelle già esistenti nel prospetto. L'estensione parallela al fronte dovrà essere al max il doppio della bucatura di accesso e comunque mai superiore al 1,80 m. Il suo collocamento è da realizzare all'interno della sagoma del tetto contenendo il parapetto entro la pendenza della falda. Le caratteristiche costruttive dovranno sempre rispettare, per forme finiture e materiali, quelle dell'edificio e delle preesistenze. Per gli edifici non vincolati e con caratteristiche edilizie contemporanee saranno ammesse anche soluzioni alternative con interruzione delle linee di gronda, perché documentate da ragioni estetico-architettoniche fondate.
	Eventuali requisiti di prestazione energetica: Si rimanda al R.E.C.
	Per gli interventi di recupero di volumi o superfici diversi dai sottotetti, indicare se si tratta di: - **Intervento ammesso:** a) per l'ampliamento di altre unità abitative, turistico-ricettive (alberghi, pensioni, residence, ecc.), pubblici esercizi (ristoranti, bar, ecc.) fermo restando la destinazione d'uso preesistente; b) per la realizzazione di nuove unità abitative che raggiungano almeno la superficie utile minima SU di mq. 38 ad esclusione degli immobili attualmente destinati ad attività commerciali, turistico- ricettive, pubblici esercizi e parcheggio. - **Intervento non ammesso:** per immobili attualmente destinati ad attività commerciali, turistico- ricettive, pubblici esercizi e parcheggio.
9 - Disciplina della quantificazione della superficie accessoria (Art. 67, c.1, l.r.16/2008 e s.m.)	**Superficie accessoria realizzabile** 60 % **della SU (superficie utile) nel limite massimo del 60% della SU in funzione delle Prescrizioni generali dell'Ambito.**
10 – Disciplina delle pertinenze (staccate dall'edificio principale ai sensi dell'art. 17 l.r. 16/2008 e s.m.)	**Volume chiuso** max.45 mc **(non superiore al 20% del volume dell'edificio principale e comunque non eccedente 45 mc)** **Parametri edilizi:** - **Altezza max.** 3,50 m; - **Superficie coperta max.** 20 mq; - **Distanza max. dall'edificio principale** 3 m; - **Caratteristiche costruttive:** dovranno essere non direttamente collegate con le unità immobiliari ma ad esse strumentali; dovranno essere posti fuori terra, ovvero sotterranee, in tal caso saranno interrate sui quattro lati, tollerandosi solo su un lato un fuori terra per consentire ventilazione e luce ma non veduta ovvero una superficie libera strettamente necessaria agli eventuali accessi; dovranno essere armonicamente integrate alle caratteristiche costruttive, tipologiche e di finitura dell'edificio principale, anche per quanto riguarda la copertura.

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

Tipo di impianto	Dimensioni max. (mq o mc)	Indice di copertura max. (% superficie insediamento)	Altezza massima (oltre l'altezza degli edifici)	Caratteristiche costruttive per la mitigazione visiva (coloriture, rivestimenti, ecc.)
Cntrale termica/ cogenerazione/elettrica	No	No	No	No
Impianto di depurazione	No	No	No	No
Camini e filtri	No	No	No	No
Tralicci e condutture aeree	No	No	No	No
Serbatoi e silos	No	No	No	No
Altri impianti	No	No	No	No

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

Parcheggi privati pertinenziali per interventi sugli edifici esistenti (art. 19, comma 6, l.r. 16/2008 e s.m.):

Per gli interventi che comportino:

1) Aumento della superficie utile dell'edificio o delle singole unità immobiliari: nel caso di aumento di superficie utile maggiore di 25 mq. comportante aumento del carico urbanistico si prescrive la realizzazione di parcheggi privati da quantificare con un minimo di mq. 12,5 e fino al parametro di 35 mq ogni 100 mq di SU e comunque con l'obbligo di almeno un posto auto per ogni unità immobiliare. Laddove non sia oggettivamente possibile reperire la quantità di tali parcheggi nell'area oggetto di intervento ovvero in altre aree limitrofe è ammessa la corresponsione al Comune di una somma equivalente al valore medio di mercato di un parcheggio pertinenziale di una superficie pari a mq. 12,50 predeterminato dal comune per ogni zona del territorio comunale e da destinare alla realizzazione di opere di urbanizzazione.

2) Mutamento di destinazione d'uso degli immobili: nel caso che le unità immobiliari risultanti aventi destinazione residenziale o ad essa assimilabile raggiungano la superficie minima di 38 mq di S.U. dovranno essere reperiti i posti auto pertinenziali nella misura di 35 mq ogni 100 mq di S.U. di ogni nuova unità immobiliare e comunque con l'obbligo di almeno un posto auto per ogni unità immobiliare. Laddove non sia oggettivamente possibile reperire le quantità di tali parcheggi nell'area oggetto di intervento ovvero in altre aree limitrofe è ammessa la corresponsione al Comune di una somma equivalente al valore medio di mercato di un parcheggio su superficie pari a 12,50 mq da destinare alla realizzazione di opere di urbanizzazione.

3) Sostituzione edilizia dell'immobile originario: nel caso che le unità immobiliari risultanti aventi destinazione residenziale o ad essa assimilabile raggiungano la superficie minima di 38 mq di S.U. dovranno essere reperiti i posti auto pertinenziali nella misura di 35 mq ogni 100 mq di S.U. di ogni nuova unità immobiliare e comunque con l'obbligo di almeno un posto auto per ogni unità immobiliare. Laddove non sia oggettivamente possibile reperire le quantità di tali parcheggi nell'area oggetto di intervento ovvero in altre aree limitrofe è ammessa la corresponsione al Comune di una somma equivalente al valore medio di mercato di un parcheggio su superficie pari a 12,50 mq da destinare alla realizzazione di opere di urbanizzazione.

4) Caratteristiche costruttive: le aree specificatamente concepite e attrezzate per la sosta dei veicoli possono essere aree scoperte a raso e/o aree con strutture edilizie interrate e miste. E' consentita la realizzazione di parcheggi in struttura interrati (per un massimo di un piano e ove compatibili con le norme geologiche e con le distanze previste dal presente PUC). Nei parcheggi di superficie dovrà essere messo a dimora 1 albero ogni 50 mq di superficie utile. Dovranno essere evitate localizzazioni in corrispondenza di intersezioni stradali e ingressi/uscite su strade trafficate, dovrà essere progettato il raccordo con le strade delle eventuali rampe di ingresso e di uscita dal parcheggio, dovranno essere salvaguardate le preesistenze vegetali integrandole nel

	progetto. Il progetto del parcheggio a raso dovrà tenere conto del contesto considerando le visuali, modellando il terreno, distribuendo la vegetazione, riducendo altresì il grado di impermeabilizzazione anche mediante l'impiego di pavimentazioni permeabili. Le aree all'aperto non dovranno comportare rilevanti alterazioni della morfologia del terreno. Tra i materiali destinati alla realizzazione di parcheggi e di aree di sosta all'aperto, devono essere privilegiati materiali ecocompatibili integrabili nell'ambiente e nel paesaggio, quali, a titolo d'esempio: a) i grigliati carrabili realizzati in HDPE riciclabili e stabilizzati ai raggi U.V., di altezza almeno di cm 4. Provvisti di asole di comunicazione e drenaggio di dimensione fino a 27x15 mm con luce trasversale e longitudinale a funzione aerobica, dotati di micro vaschette predisposte in ogni alveolo atte a creare una riserva d'acqua pari a 1,5 lt/mq., costituiti dal lato superiore da un reticolo di costole e dal lato inferiore da un reticolo di canali intercomunicanti atti a ricevere la sabbia sottostante, conferendo estrema stabilità, formato da un mix di alveoli di varie forme geometriche (cerchi, quadrati, rombi e trapezi) e da costole, struttura elastica e resistente, certificati a 187 ton/mq., superficie antiscivolo provvista di spuntoncini arrotondati. Destinati ad un riempimento con terriccio organico, torba e sabbia mantenendosi appena al di sotto del bordo ed alla semina per la formazione del manto erboso; b) i masselli fotocatalitici che assorbono le polveri sottili, abbassando la soglia di inquinamento e proteggendo la salute; c) il calcestruzzo con cromofibre composto da sabbia e inerti locali e prodotto come un calcestruzzo, per ottenere un pavimento con un ritiro perfettamente controllato, una superficie rugosa ed anti-fessurazione, antisdrucciolo, resistente alle abrasioni e un'elevata durata; d) le pavimentazioni naturali in terra stabilizzata al fine di conseguire un manufatto che esteriormente assume l'aspetto della terra battuta, ma che presenta ottime caratteristiche di stabilità interna, portanza e resistenza agli agenti atmosferici, rimuovendo le pellicole organiche attive consentendo una soddisfacente cementazione intergranulare derivante dall'azione del cemento disperso nella terra da trattare; e) autobloccanti con colorazioni e naturalezza della pietra, resistenti, privi di esigenze di manutenzione; f) pietra naturale in lastre grezze, lavorate o semilavorate per svariate applicazioni come pavimentazioni, rivestimenti e bordure stradali, etc. Caratterizzati dalla forma squadrata e dalle coste segate, sono adatte ad utilizzi esterni per pavimentazioni sia di piccole che di grandi superfici. Fornibili con piano a colore vario od omogeneo; g) Ghiaino di fiume lavato; h) Asfalto cantonato da riquadri in pietra naturale. Per quanto riguarda gli interrati (o la parte di essi) non compresi all'interno del sedime del fabbricato, devono essere coperti a verde per un'altezza non inferiore a cm 50. La superficie dell'area da destinare a verde deve essere almeno pari a ¾ dell'intera superficie dell'interrato non compreso nel sedime del fabbricato.
	<u>Parcheggi privati pertinenziali</u> negli interventi di nuova costruzione <u>residenziale</u>: **1) 35 mq ogni 100 mq di SU (superficie utile), all'aperto** **2) Caratteristiche costruttive:** le aree specificatamente concepite e attrezzate per la sosta dei veicoli possono essere aree scoperte a raso e/o aree con strutture edilizie interrate e miste. E' consentita la realizzazione di parcheggi in struttura interrati (per un massimo di un piano e ove compatibili con le norme geologiche e con le distanze previste dal presente PUC). Nei parcheggi di superficie dovrà essere messo a dimora 1 albero ogni 50 mq di superficie utile. Dovranno essere evitate localizzazioni in corrispondenza di intersezioni stradali e ingressi/uscite su strade trafficate, dovrà essere progettato il raccordo con le strade delle eventuali rampe di ingresso e di uscita dal parcheggio, dovranno essere salvaguardate le preesistenze vegetali integrandole nel progetto. Il progetto del parcheggio a raso dovrà tenere conto del contesto considerando le visuali, modellando il terreno, distribuendo la vegetazione,

	riducendo altresì il grado di impermeabilizzazione anche mediante l'impiego di pavimentazioni permeabili. Le aree all'aperto non dovranno comportare rilevanti alterazioni della morfologia del terreno. Tra i materiali destinati alla realizzazione di parcheggi e di aree di sosta all'aperto, devono essere privilegiati materiali ecocompatibili integrabili nell'ambiente e nel paesaggio, quali, a titolo d'esempio: a) i grigliati carrabili realizzati in HDPE riciclabili e stabilizzati ai raggi U.V., di altezza almeno di cm 4. Provvisti di asole di comunicazione e drenaggio di dimensione fino a 27x15 mm con luce trasversale e longitudinale a funzione aerobica, dotati di micro vaschette predisposte in ogni alveolo atte a creare una riserva d'acqua pari a 1,5 lt/mq., costituiti dal lato superiore da un reticolo di costole e dal lato inferiore da un reticolo di canali intercomunicanti atti a ricevere la sabbia sottostante, conferendo estrema stabilità, formato da un mix di alveoli di varie forme geometriche (cerchi, quadrati, rombi e trapezi) e da costole, struttura elastica e resistente, certificati a 187 ton/mq., superficie antiscivolo provvista di spuntoncini arrotondati. Destinati ad un riempimento con terriccio organico, torba e sabbia mantenendosi appena al di sotto del bordo ed alla semina per la formazione del manto erboso; b) i masselli fotocatalitici che assorbono le polveri sottili, abbassando la soglia di inquinamento e proteggendo la salute; c) il calcestruzzo con cromofibre composto da sabbia e inerti locali e prodotto come un calcestruzzo, per ottenere un pavimento con un ritiro perfettamente controllato, una superficie rugosa ed anti-fessurazione, antisdrucciolo, resistente alle abrasioni e un'elevata durata; d) le pavimentazioni naturali in terra stabilizzata al fine di conseguire un manufatto che esteriormente assume l'aspetto della terra battuta, ma che presenta ottime caratteristiche di stabilità interna, portanza e resistenza agli agenti atmosferici, rimuovendo le pellicole organiche attive consentendo una soddisfacente cementazione intergranulare derivante dall'azione del cemento disperso nella terra da trattare; e) autobloccanti con colorazioni e naturalezza della pietra, resistenti, privi di esigenze di manutenzione; f) pietra naturale in lastre grezze, lavorate o semilavorate per svariate applicazioni come pavimentazioni, rivestimenti e bordure stradali, etc. Caratterizzati dalla forma squadrata e dalle coste segate, sono adatte ad utilizzi esterni per pavimentazioni sia di piccole che di grandi superfici. Fornibili con piano a colore vario od omogeneo; g) Ghiaino di fiume lavato; h) Asfalto cantonato da riquadri in pietra naturale. Per quanto riguarda gli interrati (o la parte di essi) non compresi all'interno del sedime del fabbricato, devono essere coperti a verde per un'altezza non inferiore a cm 50. La superficie dell'area da destinare a verde deve essere almeno pari a ¾ dell'intera superficie dell'interrato non compreso nel sedime del fabbricato.
	<u>Parcheggi privati non pertinenziali</u>: **1) Parametri dimensionali:** E' consentita la realizzazione di parcheggi a raso **2) Caratteristiche costruttive:** le aree specificatamente concepite e attrezzate per la sosta dei veicoli possono essere aree scoperte a raso e/o aree con strutture edilizie interrate e miste. E' consentita la realizzazione di parcheggi in struttura interrati (per un massimo di un piano e ove compatibili con le norme geologiche e con le distanze previste dal presente PUC). Nei parcheggi di superficie dovrà essere messo a dimora 1 albero ogni 50 mq di superficie utile. Dovranno essere evitate localizzazioni in corrispondenza di intersezioni stradali e ingressi/uscite su strade trafficate, dovrà essere progettato il raccordo con le strade delle eventuali rampe di ingresso e di uscita dal parcheggio, dovranno essere salvaguardate le preesistenze vegetali integrandole nel progetto. Il progetto del parcheggio a raso dovrà tenere conto del contesto considerando le visuali, modellando il terreno, distribuendo la vegetazione,

	riducendo altresì il grado di impermeabilizzazione anche mediante l'impiego di pavimentazioni permeabili. Le aree all'aperto non dovranno comportare rilevanti alterazioni della morfologia del terreno. Tra i materiali destinati alla realizzazione di parcheggi e di aree di sosta all'aperto, devono essere privilegiati materiali ecocompatibili integrabili nell'ambiente e nel paesaggio, quali, a titolo d'esempio: a) i grigliati carrabili realizzati in HDPE riciclabili e stabilizzati ai raggi U.V., di altezza almeno di cm 4. Provvisti di asole di comunicazione e drenaggio di dimensione fino a 27x15 mm con luce trasversale e longitudinale a funzione aerobica, dotati di micro vaschette predisposte in ogni alveolo atte a creare una riserva d'acqua pari a 1,5 lt/mq., costituiti dal lato superiore da un reticolo di costole e dal lato inferiore da un reticolo di canali intercomunicanti atti a ricevere la sabbia sottostante, conferendo estrema stabilità, formato da un mix di alveoli di varie forme geometriche (cerchi, quadrati, rombi e trapezi) e da costole, struttura elastica e resistente, certificati a 187 ton/mq., superficie antiscivolo provvista di spuntoncini arrotondati. Destinati ad un riempimento con terriccio organico, torba e sabbia mantenendosi appena al di sotto del bordo ed alla semina per la formazione del manto erboso; b) i masselli fotocatalitici che assorbono le polveri sottili, abbassando la soglia di inquinamento e proteggendo la salute; c) il calcestruzzo con cromofibre composto da sabbia e inerti locali e prodotto come un calcestruzzo, per ottenere un pavimento con un ritiro perfettamente controllato, una superficie rugosa ed anti-fessurazione, antisdrucciolo, resistente alle abrasioni e un'elevata durata; d) le pavimentazioni naturali in terra stabilizzata al fine di conseguire un manufatto che esteriormente assume l'aspetto della terra battuta, ma che presenta ottime caratteristiche di stabilità interna, portanza e resistenza agli agenti atmosferici, rimuovendo le pellicole organiche attive consentendo una soddisfacente cementazione intergranulare derivante dall'azione del cemento disperso nella terra da trattare; e) autobloccanti con colorazioni e naturalezza della pietra, resistenti, privi di esigenze di manutenzione; f) pietra naturale in lastre grezze, lavorate o semilavorate per svariate applicazioni come pavimentazioni, rivestimenti e bordure stradali, etc. Caratterizzati dalla forma squadrata e dalle coste segate, sono adatte ad utilizzi esterni per pavimentazioni sia di piccole che di grandi superfici. Fornibili con piano a colore vario od omogeneo; g) Ghiaino di fiume lavato; h) Asfalto cantonato da riquadri in pietra naturale. Per quanto riguarda gli interrati (o la parte di essi) non compresi all'interno del sedime del fabbricato, devono essere coperti a verde per un'altezza non inferiore a cm 50. La superficie dell'area da destinare a verde deve essere almeno pari a ¾ dell'intera superficie dell'interrato non compreso nel sedime del fabbricato.
13 - Incrementi volumetrico per risparmio energetico (art. 67, c.3, l.r. 16/2008 e s.m.)	**Individuazione dei casi in cui è riconosciuto bonus volumetrico per progetti di nuova costruzione e ristrutturazione edilizia integrale che assicurino copertura dei consumi di calore, elettricità e raffrescamento in misura superiore almeno del 30 per cento per cento rispetto ai valori minimi obbligatori di legge esclusi gli interventi in ambiti assimilabili alle zone di tipo A ex D.M. 2.4.1968, n. 1444** **1) Nuova costruzione: percentuale da conseguire pari a** 5 % **2) ristrutturazione edilizia integrale: percentuale da conseguire pari a** 5%
14 - Distanze tra gli edifici (art. 18 l.r. 16/2008 e s.m. e art. 11 R.R. 2/2017)	**Indicare le distanze, da misurare come indicato al punto 30 del Regolamento Edilizio tipo regionale, per gli interventi ammessi nell' Ambito comportanti incremento volumetrico e nuova costruzione:** si applicano le disposizioni del Codice Civile, dell'art. 9 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444 e dell'art. 18 della L.R. 6 giugno 2008, n. 16 e s.m.i.. *Distanze dai confini* Gli interventi di ricostruzione, ampliamento e nuova costruzione dovranno mantenere distanza minima di:

	- m. 5,00 dai confini di proprietà. **Mediante la redazione di uno schema di assetto, relativo a gruppi di edifici (<u>allegato alle presenti norme</u>), avente valore plani volumetrico vincolante, è ammesso stabilire distanze inferiori a 10 metri tra pareti frontistanti misurate in modo ortogonale:** Si rimanda alle schede di progetto norma allegate al presente ambito.
15 – Distanze delle costruzioni dalle strade (art. 12 R.R. 2/2017)	Gli interventi di ricostruzione, ampliamento e nuova costruzione devono rispettare la distanza dalle strade veicolari pubbliche pari a 5,00 m. e m 3,5 dalle strade interpoderali e pedonali. oppure non inferiore a quella corrispondente all'allineamento del fronte degli edifici preesistenti lungo la strada, fatto salvo comunque il rispetto delle disposizioni del D.lgs. 30 aprile 1992, n. 285 (Codice della Strada), del relativo Regolamento di Attuazione di cui al D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495 e del D.M. 1 aprile 1968, n. 1404.
16 – Asservimenti pregressi (art. 71 l.r. 16/2008 e s.m.)	**(Indicare se si vuole applicare l'opzione indicata nel comma 2 dell'art. 71 della l.r. 16/2008 e s.m.):** E' consentito l'asservimento di superfici già asservite a costruzioni nel caso in cui il PUC attribuisca all'area un'edificabilità maggiore. E' ammesso l'asservimento di lotti non contigui all'interno del sub-ambito e la traslazione dell'asservimento preesistente su altra area.
17 – Regole per la qualità progettuale degli interventi.	**Indicare le norme di intervento relative alle tipologie edilizie e costruttive, ai materiali tipici da utilizzare per determinate tipologie di intervento, alla sistemazione degli spazi aperti, alla costruzione di strade e percorsi pedonali ed alle altre opere edilizie di specifico interesse locale:** Dovrà essere assicurata una omogeneità tipologica di intervento idonea alla conservazione del paesaggio antropizzato. Si prevedono edifici residenziali monofamiliari o bifamiliari o plurifamiliari con sviluppo su uno o due piani e comunque con altezza massima del fronte pari a 6,50 m. Le nuove costruzioni dovranno integrarsi nel paesaggio collinare con una disposizione volumetrica che tenga conto delle quote altimetriche e che cerchi di limitare, il più possibile, lo sviluppo in altezza della costruzione. Il progetto, attraverso una attenta lettura del contesto, dovrà trarre dal paesaggio antropizzato gli elementi fondanti delle soluzioni planimetriche e architettoniche che dovranno inserirsi in modo corretto nella morfologia del territorio. Lo sviluppo del fronte principale dovrà essere parallelo alle curve di livello. Inoltre, le nuove volumetrie dovranno completare il tessuto urbano esistente andando a definire una qualità degli spazi pubblici attraverso il disegno planimetrico che valuti il rapporto tra corpi di fabbrica esistenti, in progetto e le strade / piazze. Gli interventi edilizi dovranno non alterare la "maglia" del tessuto edilizio esistente, le proporzioni volumetriche e le colorazioni; il nuovo volume dovrà risultare un prolungamento in continuità con l'esistente. Inoltre, si dovrà cercare di integrare la nuova costruzione rispettando sia il volume che le caratteristiche costruttive degli edifici esistenti evitando eccessi di volume, contrasti formali, di colorazione e decorazione. Pertanto, l'intervento dovrà accordarsi in modo armonico con il centro abitato di Pompeiana prendendo fondamento dalla maglia del tessuto edilizio antico esistente, dalle sue proporzioni plani-volumetriche; le nuove volumetrie dovranno costituire la naturale espansione dell'abitato storico. E' ammessa la tipologia della casa a monofamiliare, bifamiliare e a schiera; in quest'ultimo caso il corpo scala interno al fabbricato potrà servire anche più unità abitative. In alternativa – qualora si voglia realizzare tutta la SU max ammissibile nel sub-ambito <u>CO-TU-2</u> all'interno di un unico lotto - è ammessa una soluzione planimetrica costituita da un'aggregazione di volumi di ridotte dimensioni. In questo caso il fonte principale dovrà essere disposto parallelamente alle curve di livello e/o alla strada rotabile. Altresì, può essere valutata l'articolazione volumetrica anche in rapporto alle fasce presenti nel lotto e all'orografia del territorio. Questa soluzione è rivolta ad avere uno sviluppo organico della costruzione nel territorio antropizzato. Inoltre, le funzioni esercitate all'interno del manufatto dovranno essere poste in relazione con le scelte planivolumetriche.

	I nuovi fabbricati devono avere una pianta rettangolare e/o quadrata, in quanto queste architetture sono caratterizzate da una forma finita che identifica e pone in relazione il manufatto al fondo limitrofo. Le nuove edificazioni non dovranno comportare opere di sbancamento o riporti di entità apprezzabile né la realizzazione di muri di contenimento in sequenza ravvicinata. Il progetto potrà prevedere la realizzazione del piano terra rialzato rispetto alla linea di terra. Le soluzioni compositive dei fronti non dovranno prevedere l'impiego di finestre a nastro; bensì la dimensione delle bucature dovrà prediligere lo sviluppo delle finestre e/o portefinestre sul piano verticale. Le aperture dovranno scandire il ritmo della costruzione. La loro dimensione – in larghezza - non potrà superare i 120 cm; inoltre, deve risultare maggiore la superficie del fronte murata rispetto a quella fenestrata. I nuovi interventi edilizi dovranno prevedere: - tetto a quattro falde o a due falde. E' ammessa l'utilizzo della copertura piana soltanto nel sub-ambito CO-TU-2 qualora gli esiti compositivi del progetto possono essere considerati il risultato di una ricerca formale avviata sul manufatto da edificarsi; - scuri alla genovese e/o persiane; - aggetti ridotti. Eventuali terrazzi potranno avere uno sporto non superiore a 1 m rispetto al filo facciata. Inoltre, il terrazzo non potrà avere uno sviluppo in lunghezza maggiore al doppio della dimensione della bucatura di accesso. Non sono consentiti terrazzi d'angolo. Il parapetto non potrà essere realizzato in muratura e/o balaustrine; - le logge con una profondità non superiore a 1,70 m. Esse possono essere collocate solo sul prospetto principale e non in corrispondenza degli angoli del fronte. La bucatura della loggia – qualora abbia dimensione superiore al doppio della finestra di accesso - dovrà essere ripartita nel rispetto della logica e degli elementi compositivi della facciata; - inferriate a disegno semplice; - materiali tipici quali tegole marsigliesi per le coperture, con espressa esclusione di coperture in lastre di materiale ferroso o di lastre ondulate prefabbricate in genere; - rivestimenti parietali con intonaci alla genovese e/o pietre locali per le zoccolature, con espressa esclusione di rivestimenti ceramici o di rivestimenti lapidei tipo opus incertum; - i muri di contenimento devono essere debitamente rivestiti in pietra locale, evitando la proposizione di cemento armato a vista; - i camminamenti pedonali non devono essere asfaltati. Non è ammessa la realizzazione di parti porticate. L'intervento dovrà prevedere anche una riqualificazione dei terreni asserviti. Inoltre, il progetto dovrà prevedere la piantumazione di ulivi e/o specie a macchia mediterranea attraverso una attenta valutazione, mediante specifica progettazione, del loro corretto inserimento nel paesaggio. Il verde privato è da tutelare secondo i seguenti criteri: - le pavimentazioni lastricate devono essere limitate ai percorsi indispensabili; - è vietato l'abbattimento delle piante d'alto fusto; - nel caso si debbano sostituire alcuni elementi vegetali, è obbligatorio l'uso di essenze locali; - i percorsi interni e gli arredi urbani devono essere posizionati con cura, secondo un progetto complessivo, che permetta una lettura coordinata dell'assetto territoriale percepibile.

18 – Disciplina geologica e microzonazione sismica	Si rimanda alla Normativa Geologica Attuativa.
19 – Misure di mitigazione ambientale indicate nel Rapporto ambientale, nell'eventuale Rapporto di Incidenza e derivanti dagli esiti delle pronunce ambientali.	Si rimanda al *Rapporto ambientale*, allo *Studio e verifica preliminare di incidenza* e alla tabella *Matrice norme mitigazioni.*
20 – Disciplina per il controllo dell'urbanizzazione in presenza di stabilimenti soggetti alle disposizioni del D.Lgs. 105/2015 (Rischio di incidente rilevante)	Dall'analisi della documentazione regionale analizzata non è stata evidenziata presenza di stabilimenti a rischio di incidenti.
21 – Modalità di attuazione degli interventi (artt. 48, 49 l.r. 36/1997 e s.m.)	**Tipo di Intervento:** Il rilascio del titolo edilizio è subordinato all'esistenza, in sito, delle opere di urbanizzazione primaria necessarie all'intervento. Nel caso l'area risulti sprovvista delle necessarie opere di urbanizzazione primaria il rilascio della concessione è subordinato alla stipula di apposita convenzione con l'A.C. nella quale venga garantita l'esecuzione delle opere mancanti e le modalità di cessione delle stesse al Comune, oltreché le modalità di manutenzione dei relativi manufatti nel tempo. **1) Titolo abilitativo diretto:** manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia in assenza di aumento del carico insediativo **2) Permesso di costruire convenzionato (vedi campo 22):** per gli interventi di nuova costruzione di cui al campo 7 che determinano aumento del carico insediativo**.** Nel titolo diretto convenzionato il richiedente si impegna a monetizzare ovvero a realizzare su aree da lui reperite e successivamente cedute al comune le opere di urbanizzazione primaria ed i servizi nella misura prevista dalla convenzione stessa, nonché le dotazioni territoriali obbligatorie di cui al campo 22. Il progetto del titolo edilizio diretto convenzionato sarà comprensivo delle opere di riassetto dell'area, di recupero dell'uliveto e dei muretti a secco ove presenti e nel caso di demolizione di edifici incongrui dovrà altresì prevedere la sistemazione delle aree liberate dalla demolizione.
22 - Dotazioni territoriali obbligatorie per interventi soggetti ad obbligo di convenzione urbanistica/atto unilaterale d'obbligo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione (R.R. 25 luglio 2017 n. 2, art. 5)	La quantificazione delle dotazioni territoriali obbligatorie sarà riferita all' aumento del carico urbanistico. Standard aree e attrezzature di interesse comune 4,5 mq/UCU Standard aree con funzione ludico sportiva 4,5 mq/UCU Standard a parcheggio pari a 3 mq/UCU

23 – Interventi infrastrutturali e per dotazioni territoriali obbligatorie od aggiuntive in corso di realizzazione che interessano l'Ambito che il PUC conferma (numerazione ed identificazione dei tracciati/perimetri di intervento)	Al momento della redazione del P.U.C. Semplificato non risultano in essere interventi infrastrutturali e per dotazioni territoriali obbligatori o aggiuntive.
24– Quota di fabbisogno abitativo di residenza primaria da soddisfare nell'Ambito e la quota di superficie eventualmente da riservare alla realizzazione di ERS	Non previsto.
25 – Elementi di flessibilità della disciplina urbanistico-edilizia dell'Ambito (art. 28, comma 4, l.r. 36/1997 e s.m.)	**Individuazione limiti di flessibilità per attuazione della disciplina dell'Ambito non incidenti sul carico insediativo e sul fabbisogno di dotazioni territoriali consistenti in indicazioni alternative relative a:** **1) perimetro dell'Ambito:** In sede di elaborazione dei progetti edilizi , qualora le linee grafiche, che sugli elaborati di P.U.C. delimitano e suddividono le aree, non coincidano con gli elementi di suddivisione reali rilevabili sul terreno o su mappa in scala maggiore (confini catastali di proprietà, fossati, limiti di fasce o di zone di rispetto obbligatorie), le linee grafiche di delimitazione o di suddivisione di cui sopra possono essere portate a coincidere con gli elementi di suddivisione reale rilevabili sul terreno o su mappe in scala maggiore. **2) disciplina urbanistico-edilizia degli interventi ammessi:** flessibilità nel limite di 250 m dei collegamenti viari rispetto alla strada principale per accedere al lotto; **3) caratteristiche tipologico, formali e costruttive:** / **4) disciplina geologica (richiamo delle indicazioni di flessibilità contenute nella normativa geologica del PUC):** / **5) fabbisogno abitativo residenza primaria ed eventuali quote di superficie da riservare a ERS o a edilizia convenzionata:** Non previsto **6) localizzazione e tipologia di servizi e infrastrutture:** La localizzazione potrà essere modificata in sede di formazione del progetto nel rispetto comunque delle quantità indicate e preferibilmente in maniera da dare continuità alla fruizione pubblica dei servizi, privilegiando l'accessibilità e la concentrazione con quelli circostanti **7) aree e casi soggetti a titolo edilizio convenzionato:** / **8) Densità fondiaria massima** prevista al campo 7, per ampliamenti volumetrici di edifici esistenti (nota: la volumetria dell'edificio è determinata ai sensi del REC) stabiliti dal PUC in misura superiore al 20%, potrà essere modificata a seguito dell'elaborazione di analisi puntuali in fase di progettazione.
26 – Assorbimento di SUA/PUO vigenti ed in corso di attuazione ricadenti nell'Ambito (numerazione ed identificazione del relativo perimetro)	Non presenti.

1	**DTU** **DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE URBANA** (Aree di rigenerazione e riconversione urbana interessate da processi di dismissione o da esigenze di delocalizzazione delle funzioni originarie, collocati in contiguità con la rete principale del trasporto pubblico o in posizioni nodali rispetto al tessuto urbano, nei quali le trasformazioni previste siano in grado di risolvere condizioni di rischio ambientale di varia natura, nonché aree di trasformazione dell'assetto fisico e funzionale del territorio – art. 4, punto 18, R.R. n.2 del 25 luglio 2017)	**Localizzazione territoriale del Distretto:** Il distretto si trova al margine di una delle borgate storiche di Pompieana (CE-TSU-5) in Località San Biagio. Il distretto è servito dalla SP49. DTU confina a Sud con la SP 49, a Ovest con CE-TPA-5, a Est con CE-TSU-5 e CE-TPA-5 a Nord con CE-TPA-5. **Stima della densità territoriale esistente al momento dell'adozione del PUC:** / **mq SU/mq St**	**Riferimento alle zone omogenee art. 2 D.M. 2.4.1968:** **Zona C**
QUADRO PROGRAMMATICO e VINCOLI OPERANTI SUL DISTRETTO			
2	**Piani Territoriali**	P.T.R. : non ancora operante	
		P.T.C/P.T.G.C.M.: /	Ambito: / Indicazioni prescrittive: /
		P.T.C.P. (livello territoriale e locale assetto insediativo): NI CO	Ambito territoriale N: 59 Indirizzo generale per l'Assetto Insediativo: Consolidamento (Mantenimento; Consolidamento; Modificabilità) Regime normativo Livello locale: - Assetto Insediativo: NI CO
3	**Piani di settore**	Piano della Costa: /	Ambito: / Indicazioni prescrittive: /

		Piano Tutela Ambiente Marino Costiero: /			Ambito: / Indicazioni prescrittive: /	
		Piano del Parco: /			Indicazioni prescitttive: /	
		Piano di Bacino operante sul Distretto: Piano di Bacino Rii Minori (ambito n. 5 Prino)			Regime normativo: Rg1, Rg2; Pg1, Pg2	
		P.R.P.(ove presente): Carta del rischio incendi boschivi a livello comunale			Indicazioni prescrittive: Classe 5 – rischio incendi intensità estrema	
4	- **Vincoli e servitù operanti sul Distretto:** ZSC citare n. IT1315922					
DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI						
5	**Obiettivo della trasformazione e suo sviluppo operativo.**	Lo schema di progetto di PUC individua un distretto di trasformazione (DTU) da realizzarsi in Località San Biagio lungo la Strada Provinciale 49, confermando così quanto previsto dal vigente Piano Regolatore Generale. Il P. R. G., approvato con decreto del Presidente della Giunta regionale n. 328 in data 16.4.1987, assoggetta a strumento urbanistico attuativo (S.U.A.) la presente zona residenziale di espansione "C". Lo SUA è stato approvato con deliberazione D.C.C. n. 13 del 14/09/2007, mentre il permesso di Costruire è stato rilasciato in data 17/12/2008 e la comunicazione di inizio lavori è del 28/07/2009. Lo SUA prevedeva la realizzazione di tre corpi di fabbrica ad uso residenziale per una volumetria totale in progetto di 2.277,92 mc. Ad oggi, ogni attività edilizia risulta essersi arrestata e all'interno del distretto DTU è stato ultimato lo scavo di fondazione di un solo fabbricato. Lo schema di progetto di PUC intende confermare le previsioni del P.R.G. consentendo la realizzazione, all'interno del distretto, di una volumetria massima pari a 2.277,92 mc.				
6	**Eventuali sviluppi operativi alternativi.**	Non previsti.				
7	**Superficie territoriale (mq)**	4562 mq				
8	**Eventuale suddivisione in settori e relative superfici territoriali (mq)**	Non è ammessa la divisione in settori.				
9	**Disciplina delle destinazioni d'uso (Art. 13 l.r. 16/2008 e s.m.) In presenza di Settori occorre utilizzare lo schema per ciascun Settore**	**Categorie funzionali art. 13, comma 1, l.r. 16/2008 e s.m. (richiamo normativo)**	**Funzioni principali previste**	**Funzioni complementari previste (max. 15% rispetto alle funzioni principali dell'intervento)**	**Eventuali limitazioni di cui all'art. 13, comma 2, l.r.16/2008 e s.m.**	
					Per utilizzi all'interno della stessa categoria comma 1	**Per assicurare la compatibilità degli interventi con la normativa di tutela dell'ambiente**
		a)residenza	Residenza	/		
		b)turistico-ricettiva	Turistico-ricettiva	/		

		c)produttiva e direzionale	/	/		
		d)commerciale	/	/		
		e)rurale	/	/		
		f)autorimesse e rimessaggi	/	Autorimesse e rimessaggi		
		g)servizi	/	/		
		Disciplina transitoria delle destinazioni d'uso esistenti in contrasto con quelle ammesse dal PUC: Destinazioni d'uso diverse in atto alla data di adozione del PUC sono tollerate fino ad esaurimento.				
10	**Disciplina degli interventi edilizi sugli edifici e sulle aree edificabili (Art. 3 D.P.R. 380/2001 e s.m. e l.r. 16/2008 e s.m.) In presenza di Settori occorre utilizzare lo schema per ciascun Settore**	**Prescrizioni generali:** Gli interventi ammessi sono di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ricostruzione di edifici o parti di edifici demoliti, interventi di nuova costruzione. Sugli edifici esistenti sono ammissibili tutti gli interventi preordinati alla loro riqualificazione e al miglior inserimento nel contesto. - **Organizzazione dell'assetto insediativo:** L'impianto urbano dovrà essere costituito da tre edifici a schiera aventi orientamento parallelo alla strada carrabile esistente. Nel disegno urbano il progetto edilizio dovrà integrarsi con la nuova viabilità di previsione, con le arre a servizio e con gli spazi pertinenziali. Eventuali muri di contenimento dovranno avere uno sviluppo in altezza contenuto e un rivestimento con pietra locale. Ulteriori prescrizioni sono contenute nelle "Regole per la qualità progettuale degli interventi", campo 15 della presente scheda normativa. - **Eventuali aree di concentrazione o di rispetto:** / - **Caratteristiche tipologiche, formali e costruttive:** All'interno del Distretto potranno essere realizzati fabbricati con altezza max. e min. di 2 piani fuori terra aventi una tipologia edilizia a schiera. Tuttavia, si rimanda alle "Regole per la qualità progettuale degli interventi", campo 15 della presente scheda normativa. - **Altro:** /				
11	**Interventi consentiti sul patrimonio edilizio esistente. In presenza di Settori occorre utilizzare lo schema per ciascun Settore**	- **Manutenzione straordinaria:** Si - **Frazionamenti/accorpamenti:** Si, a condizione che le unità immobiliari risultanti raggiungano la superficie minima di 38 mq si S.U. e che siano reperiti i posti auto pertinenziali nella misura di 35 mq ogni 100 mq di S.U. di ogni nuova unità immobiliare e comunque con l'obbligo di almeno un posto auto per ogni unità immobiliare. Laddove non sia oggettivamente possibile reperire le quantità di tali parcheggi nell'area oggetto di intervento ovvero in altre aree limitrofe è ammessa la corresponsione al Comune di una somma equivalente al valore medio di mercato di un parcheggio su superficie pari a 12,50 mq da destinare alla realizzazione di opere di urbanizzazione. Accorpamento ammesso purché i relativi progetti siano corredati di adeguati elementi di documentazione da cui risulti che gli interventi stessi <u>non comportino</u>: -compromissioni delle caratteristiche tipologiche architettoniche e dimensionali dell'esterno dell'edificio nonché di elementi di valore storico - architettonico eventualmente presente nell'organismo edilizio; -mutamento delle destinazioni d'uso incompatibile; -che non venga alterato l'impianto distributivo del corpo scala principale interno al manufatto. - **Restauro e risanamento conservativo:** Si, senza cambio di destinazione d'uso - **Cambio d'uso:** Non ammesso				

		- **Ristrutturazione edilizia (art. 3, comma 1, lett. d), D.P.R. 380/2001 e s.m.):** Si - **Modifiche esterne:** Non ammesse - **Cambio d'uso con opere edilizie:** Non ammesso - **Demolizione e ricostruzione:** Si, è consentita la demolizione dei fabbricati esistenti (F. 5 mapp. 316; F. 5 mapp. 318) **<u>Nuova costruzione</u>:** - **Ampliamento volumetrico senza demolizione max**. No **% (art. 14, comma 2bis l.r. 16/2008 e s.m.)** - **Ampliamento volumetrico sup. 20% nel rispetto dei limiti di densità edilizia di cui all'art. 10 del R.R. n. 2 del 25 luglio 2017 : max.** No **% , di cui da credito edilizio** No **%** **Densità territoriale massima:** No **mq/mq;** - **Demolizione e ricostruzione con incremento volumetrico sup. 20% nel rispetto dei limiti di densità edilizia di cui all'art. 10 del R.R. n. 2 del 25 luglio 2017: max.** No **% , di cui da credito edilizio** No **%;** - **Densità territoriale massima:** No **mq/mq;**
12	**Parametri urbanistici per la costruzione di nuovi edifici su aree libere.** **In presenza di Settori occorre utilizzare lo schema per ciascun Settore**	**Per la costruzione di nuovi edifici su aree libere:** **- SU max ammessa per nuove costruzioni 651 mq;** - **Indice di copertura IC max / % (n. 11 RET)** - **Indice di permeabilità territoriale IP max** 40 **% (n. 10 RET)** - **Superficie accessoria realizzabile** 40 % **della SU (superficie utile) nel limite delle Prescrizioni generali dell'Ambito.**
13	**Distanze tra gli edifici, dalle strade ed altezze degli edifici (Artt. 10, 11 e 12 R.R. 2/2017)** **In presenza di Settori occorre utilizzare lo schema per ciascun Settore**	*<u>Distanze dagli edifici</u>* E' possibile in sede di PUO la fissazione di distanze minime tra pareti finestrate e pareti di edifici frontistanti inferiori a quelle previste dal PUC e a quelle stabilite dal D.M. 1444/1968 in applicazione dell'art. 53 comma1 lettera d bis) della LR n. 36/1997 e smi. *<u>Distanze dai confini</u>* Gli interventi di ricostruzione, ampliamento e nuova costruzione dovranno mantenere distanza minima di: - m. 1,5 dai confini di proprietà. *<u>Distanze dalle strade</u>* Gli interventi di ricostruzione, ampliamento e nuova costruzione devono rispettare la distanza dalle strade veicolari pubbliche pari a 5,00 m. e m 3,5 dalle strade interpoderali e pedonali oppure non inferiore a quella corrispondente all'allineamento del fronte degli edifici preesistenti lungo la strada, fatto salvo comunque il rispetto delle disposizioni del D.lgs. 30 aprile 1992, n. 285 (Codice della Strada), del relativo Regolamento di Attuazione di cui al D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495 e del D.M. 1 aprile 1968, n. 1404.

14	**Disciplina dei parcheggi privati (art. 19 e art. 13, comma 1, lett. f), della l.r. 16/2008 e s.m.)**	**<u>Parcheggi privati pertinenziali</u> negli interventi di nuova costruzione <u>residenziale</u>:** **1) 35 mq ogni 100 mq di SU (superficie utile);** **2) Caratteristiche costruttive:** le aree specificatamente concepite e attrezzate per la sosta dei veicoli possono essere aree scoperte a raso e/o aree con strutture edilizie interrate e miste. E' consentita la realizzazione di parcheggi in struttura interrati (per un massimo di un piano e ove compatibili con le norme geologiche e con le distanze previste dal presente PUC). Nei parcheggi di superficie dovrà essere messo a dimora 1 albero ogni 50 mq di superficie utile. Dovranno essere evitate localizzazioni in corrispondenza di intersezioni stradali e ingressi/uscite su strade trafficate, dovrà essere progettato il raccordo con le strade delle eventuali rampe di ingresso e di uscita dal parcheggio, dovranno essere salvaguardate le preesistenze vegetali integrandole nel progetto. Il progetto del parcheggio a raso dovrà tenere conto del contesto considerando le visuali, modellando il terreno, distribuendo la vegetazione, riducendo altresì il grado di impermeabilizzazione anche mediante l'impiego di pavimentazioni permeabili. Le aree all'aperto non dovranno comportare rilevanti alterazioni della morfologia del terreno. Tra i materiali destinati alla realizzazione di parcheggi e di aree di sosta all'aperto, devono essere privilegiati materiali ecocompatibili integrabili nell'ambiente e nel paesaggio, quali, a titolo d'esempio: i) i grigliati carrabili realizzati in HDPE riciclabili e stabilizzati ai raggi U.V., di altezza almeno di cm 4. Provvisti di asole di comunicazione e drenaggio di dimensione fino a 27x15 mm con luce trasversale e longitudinale a funzione aerobica, dotati di micro vaschette predisposte in ogni alveolo atte a creare una riserva d'acqua pari a 1,5 lt/mq., costituiti dal lato superiore da un reticolo di costole e dal lato inferiore da un reticolo di canali intercomunicanti atti a ricevere la sabbia sottostante, conferendo estrema stabilità, formato da un mix di alveoli di varie forme geometriche (cerchi, quadrati, rombi e trapezi) e da costole, struttura elastica e resistente, certificati a 187 ton/mq., superficie antiscivolo provvista di spuntoncini arrotondati. Destinati ad un riempimento con terriccio organico, torba e sabbia mantenendosi appena al di sotto del bordo ed alla semina per la formazione del manto erboso; j) i masselli fotocatalitici che assorbono le polveri sottili, abbassando la soglia di inquinamento e proteggendo la salute; k) il calcestruzzo con cromofibre composto da sabbia e inerti locali e prodotto come un calcestruzzo, per ottenere un pavimento con un ritiro perfettamente controllato, una superficie rugosa ed anti-fessurazione, antisdrucciolo, resistente alle abrasioni e un'elevata durata; l) le pavimentazioni naturali in terra stabilizzata al fine di conseguire un manufatto che esteriormente assume l'aspetto della terra battuta, ma che presenta ottime caratteristiche di stabilità interna, portanza e resistenza agli agenti atmosferici, rimuovendo le pellicole organiche attive consentendo una soddisfacente cementazione intergranulare derivante dall'azione del cemento disperso nella terra da trattare; m) autobloccanti con colorazioni e naturalezza della pietra, resistenti, privi di esigenze di manutenzione; n) pietra naturale in lastre grezze, lavorate o semilavorate per svariate applicazioni come pavimentazioni, rivestimenti e bordure stradali, etc. Caratterizzati dalla forma squadrata e dalle coste segate, sono adatte ad utilizzi esterni per pavimentazioni sia di piccole che di grandi superfici. Fornibili con piano a colore vario od omogeneo; o) Ghiaino di fiume lavato; p) Asfalto cantonato da riquadri in pietra naturale. Per quanto riguarda gli interrati (o la parte di essi) non compresi all'interno del sedime del fabbricato, devono essere coperti a verde per un'altezza non inferiore a cm 50. La superficie dell'area da destinare a verde deve essere almeno pari a ¾ dell'intera superficie dell'interrato non compreso nel sedime del fabbricato.

		<u>Parcheggi privati pertinenziali</u> negli interventi di nuova costruzione per <u>usi diversi dalla residenza:</u> No **1) Parametri dimensionali:** / **2) Caratteristiche costruttive:** /
		<u>Parcheggi privati non pertinenziali</u>: No **1) Parametri dimensionali:** / **2) Caratteristiche costruttive:** /
15	**Regole per la qualità progettuale degli interventi.** **In presenza di Settori occorre utilizzare lo schema per ciascun Settore**	Dovrà essere assicurata una omogeneità tipologica di intervento idonea alla conservazione del paesaggio antropizzato. Si prevedono edifici residenziali plurifamiliari con sviluppo su due piani e comunque con altezza massima del fronte pari a 6,50 m. La tipologia ammessa è quella della casa a schiera. Le nuove costruzioni dovranno integrarsi nel paesaggio con una disposizione volumetrica dei manufatti parallelamente alle strade rotabili esistenti. Il progetto, attraverso una attenta lettura del contesto, dovrà trarre dal paesaggio antropizzato gli elementi fondanti delle soluzioni planimetriche e architettoniche che dovranno inserirsi in modo corretto nella morfologia del territorio. Lo sviluppo del fronte principale dovrà essere parallelo agli assi viari esistenti. All'interno del Distretto si dovrà integrare la nuova costruzione rispettando sia il volume che le caratteristiche costruttive degli edifici esistenti al contorno evitando eccessi di volume, contrasti formali, di colorazione e decorazione. Le nuove edificazioni non dovranno comportare opere di sbancamento o riporti di entità apprezzabile né la realizzazione di muri di contenimento in sequenza ravvicinata. Il progetto non potrà prevedere la realizzazione del piano terra rialzato rispetto alla linea di terra. Le soluzioni compositive dei fronti non dovranno prevedere l'impiego di finestre a nastro; bensì la dimensione delle bucature dovrà prediligere lo sviluppo delle finestre e/o portefinestre sul piano verticale. Le aperture dovranno scandire il ritmo della costruzione. La loro dimensione – in larghezza - non potrà superare i 140 cm; inoltre, deve risultare maggiore la superficie del fronte murata rispetto a quella fenestrata. I nuovi interventi edilizi dovranno prevedere: - tetto a due falde; - scuri alla genovese e/o persiane; - aggetti ridotti. Eventuali terrazzi potranno avere uno sporto non superiore a 1 m rispetto al filo facciata. Inoltre, il terrazzo non potrà avere uno sviluppo in lunghezza maggiore al doppio della dimensione della bucatura di accesso. Non sono consentiti terrazzi d'angolo. Il parapetto non potrà essere realizzato in muratura e/o balaustrine; - le logge con una profondità non superiore a 1,50 m. Esse possono essere collocate solo sul prospetti aventi una maggiore sviluppo in lunghezza e non in corrispondenza degli angoli del fronte. La bucatura della loggia – qualora abbia dimensione superiore al doppio della finestra di accesso - dovrà essere ripartita nel rispetto della logica e degli elementi compositivi della facciata; - inferriate a disegno semplice; - materiali tipici quali tegole marsigliesi; - rivestimenti parietali con intonaci alla genovese e/o pietre locali per le zoccolature, con espressa esclusione di rivestimenti ceramici o di rivestimenti lapidei tipo opus incertum; - i muri di contenimento devono essere debitamente rivestiti in pietra locale, evitando la proposizione di cemento armato a vista; - i camminamenti pedonali non devono essere asfaltati. Non è ammessa la realizzazione di parti porticate.

		L'intervento dovrà prevedere anche una sistemazione dei terreni asserviti. Inoltre, il progetto dovrà prevedere la piantumazione di ulivi e/o specie a macchia mediterranea attraverso una attenta valutazione, mediante specifica progettazione, del loro corretto inserimento nel paesaggio. Il verde privato è da tutelare secondo i seguenti criteri: - le pavimentazioni lastricate devono essere limitate ai percorsi indispensabili; - è vietato l'abbattimento delle piante d'alto fusto; - nel caso si debbano sostituire alcuni elementi vegetali, è obbligatorio l'uso di essenze locali; - i percorsi interni e gli arredi urbani devono essere posizionati con cura, secondo un progetto complessivo, che permetta una lettura coordinata dell'assetto territoriale percepibile.
16	**Disciplina geologica e microzonazione sismica. In presenza di Settori occorre utilizzare lo schema per ciascun Settore**	Si rimanda alla Normativa Geologica Attuativa
17	**Misure di mitigazione ambientale indicate nel Rapporto ambientale, nell'eventuale Rapporto di Incidenza e derivanti dagli esiti delle pronunce ambientali. In presenza di Settori occorre utilizzare lo schema per ciascun Settore**	Si rimanda al *Rapporto ambientale*, allo *Studio e verifica preliminare di incidenza* e alla tabella *Matrice norme mitigazioni.*
18	**Disciplina per il controllo dell'urbanizzazione in presenza di stabilimenti soggetti alle disposizioni del D.Lgs. 105/2015 (Rischio di incidente rilevante) In presenza di Settori occorre utilizzare lo schema per ciascun Settore**	Non presenti
19	**Dotazione territoriali e di infrastrutture espresse in superficie di suolo o lorda di solaio**	**Determinazione del carico urbanistico del Distretto (art. 33 l.r. 36/1997 e s.m.):** 26 UCU **Eventuali fabbisogni pregressi del territorio comunale:** No

	(art. 29 l.r. 36/1997 e s.m. e R.R. n. 2 del 25 luglio 2017). **In presenza di Settori occorre utilizzare lo schema per ciascun Settore**	**Dotazioni obbligatorie** La quantificazione delle dotazioni territoriali obbligatorie sarà riferita all'aumento del carico urbanistico. -Standard aree con funzione ludico sportiva 9 mq/UCU -Standard parcheggio pari 3 mq/UCU	**Dotazioni Aggiuntive:** La convenzione attuativa dovrà prevedere a carico del Soggetto attuatore la cessione dell'area e la realizzazione della viabilità di previsione tangente il Distretto.
20	**Eventuali quote di superficie da riservare alla realizzazione di interventi di ERP/ERS (art. 29, comma 3, lett. fbis) e fter), l.r. 36/1997 e s.m.)** **In presenza di Settori occorre utilizzare lo schema per ciascun Settore**	Non previste	
21	**Modalità di attuazione degli interventi (art. 48, 49, 50 l.r. 36/1997 e s.m.)** **In presenza di Settori occorre utilizzare lo schema per ciascun Settore.**	**Tipo di intervento:** **1) P.U.O. (indicare se esteso a tutto il Distretto a singoli settori):** Esteso a tutto il distretto **2) Permesso di costruire convenzionato in presenza di schemi di assetto aventi valore plani volumetrico vincolante:** No	
22	**Eventuali compensazioni per la cessione di alloggi di ERS.** **In presenza di Settori occorre utilizzare lo schema per ciascun Settore.**	Non previste	
23	**Elementi di flessibilità della disciplina urbanistica del Distretto.** **In presenza di Settori occorre utilizzare lo schema per ciascun Settore.**	**Individuazione limiti di flessibilità per attuazione della disciplina del Distretto non incidenti sul carico insediativo e sul fabbisogno di dotazioni territoriali consistenti in indicazioni alternative relative a:** **1) perimetro del Distretto:** In sede di elaborazione dei progetti edilizi , qualora le linee grafiche, che sugli elaborati di P.U.C. delimitano e suddividono le aree, non coincidano con gli elementi di suddivisione reali rilevabili sul terreno o su mappa in scala maggiore (confini catastali di proprietà, fossati, limiti di fasce o di zone di rispetto obbligatorie), le linee grafiche di delimitazione o di suddivisione di cui sopra possono essere portate a coincidere con gli elementi di suddivisione reale rilevabili sul terreno o su mappe in scala maggiore. **2) disciplina degli interventi previsti:** flessibilità nel limite di 250 m dei collegamenti viari rispetto alla strada principale per accedere al lotto **3) caratteristiche tipologico, formali e costruttive:** / **4) disciplina geologica (richiamo delle indicazioni di flessibilità contenute nella normativa geologica del PUC):** / **5) fabbisogno abitativo residenza primaria ed eventuali quote di superficie da riservare a ERS o a edilizia convenzionata:** / **6) localizzazione e tipologia di servizi e infrastrutture:** La localizzazione delle infrastrutture potrà essere modificata in sede di formazione del progetto di	

		PUO **7) modalità di attuazione degli interventi:** /
24	**Indicatori per il monitoraggio degli esiti delle trasformazioni previste.** **In presenza di Settori occorre utilizzare lo schema per ciascun Settore.**	Si rimanda al *Rapporto ambientale*, allo *Studio e verifica preliminare di incidenza* e alla tabella *Matrice norme mitigazioni.*
25	**Interventi infrastrutturali e per dotazioni territoriali obbligatorie od aggiuntive in corso di realizzazione che interessano il Distretto e che il PUC conferma (numerazione ed identificazione dei tracciati/perimetri di intervento)**	Non presenti
26	**Norme transitorie**	**Patrimonio edilizio esistente:** / **Aree libere:** / **Infrastrutture:** /
27	**Assorbimento di SUA/PUO vigenti ed in corso di attuazione ricadenti nel Distretto (numerazione ed identificazione del relativo perimetro)**	Non presenti

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

Sigla Ambito:

CE-TPBN

Conservazione territori prativi boschivi e naturali.

Localizzazione territoriale dell'Ambito:

Ambito	*Localizzazione dell'ambito.*
CE-TPBN	L'ambito si sviluppa nella parte a nord del Comune di Pompeiana nelle porzioni di territorio meglio identificate con i toponimi di Carmi, Prati, Pian d'Armaro, Mogliette, Carli, Le Chiuse, Costa dell'Omo, ma anche intorno all'area antropizzata di Case Zunchi. L'ambiti risulta in parte attraversato, in parte servito lungo il suo margine dalla Strada Provinciale 50 . CE-TPBN confina a Sud con l'ambito CE-TPA-5, mentre a nord, a ovest e a est l'ambito è delimitato dal confine comunale; infine, ad ovest confine con il sub-ambito RQ-TPA-4.

Descrizione sintetica: comprendono le aree prevalentemente boscate o prative che per condizioni morfologiche, ecologiche e paesistico-ambientali non sono idonee all'attuale insediamento antropico. La finalità è il recupero degli spazi boschivi in abbandono e attualmente non più produttivi, degradati o fortemente dissestati e il nuovo insediamento orientato al mantenimento o recupero di dette aree.

Superficie territoriale dell'Ambito: mq. 2.588.720

Riferimento tipologie Ambiti art. 4 del R.R. n. 2 del 25 /07/2017 (Dotazioni territoriali e funzionali dei P.U.C.):
Ambito n.19

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

Zona tipo E

2 - Vincoli e servitù operanti sull'Ambito*:

- ☐ Vincoli paesaggistici/monumentali/archeologico;
- ☒ Vincolo idrogeologico;
- ☒ Vincolo per aree percorse da fuoco**;
- ☐ Vincolo cimiteriale;
- ☒ Vincoli imposti dai Piani di Bacino per aree esondabili (T<=50 e T=200) e con dissesto di versante (Pg3 e Pg4) o, per i bacini padani, di analoga tipologia normativa;
- ☒ SIC/ZPS***;
- ☒ Fasce di rispetto degli elettrodotti ai sensi del DPCM 6 luglio 2003****;
- ☐ Zone di tutela assoluta per la protezione degli acquiferi, ai sensi dell'art. 21 del Piano di Tutela delle Acque (PTA), approvato con DCR n. 32 del 28 marzo 2016.

Per la puntuale individuazione dei vincoli presenti sul territorio si rimanda ai piani urbanistici di riferimento, ai decreti di vincolo e alle disposizioni di legge.

** Interessa l'ambito CE-TPBN (presenza di aree percorse dal fuoco nel 2012 e nel 2015). Per una più approfondita localizzazione delle aree percorse dal fuoco si rimanda alla TAV.5 del PUC;

*** Gran parte dell'ambito rientra all'interno della ZSC meglio identificata con il codice IT1315922. Per una più approfondita delimitazione della ZSC si rimanda alla TAV.6 del PUC;

**** Ambito attraversato, nella porzione più a nord, da eletrodotto.

3
Ambito territoriale N: 59
Indirizzo generale per l'Assetto Insediativo: Mantenimento
(Mantenimento; Consolidamento; Modificabilità)

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

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

Sub-ambito	Rg	Pg
CE-TPBN	Rg0, Rg1	Pg1, Pg2, Pg3b

5 - Disciplina delle destinazioni d'uso (Art. 13 l.r. 16/2008 e s.m.)	**Categorie funzionali art.13, comma 1 l.r. 16/2008 e s.m. (richiamo normativo)**	**Funzioni principali previste**	**Funzioni complementari previste (max. 20% rispetto alle funzioni principali)**	**Eventuali limitazioni di cui all'art. 13, comma 2, l.r. 16/2008 e s.m.**	
				per utilizzi all'interno della stessa categoria comma 1	**per assicurare la compatibilità degli interventi con la normativa di tutela dell'ambiente**
	b) residenza	residenza			
	c) turistico-ricettiva		Turistico ricettiva		
	d) -				
	e) -				
	f) rurale				
	g) -	rurale			
	h) servizi				
			servizi		
	Disciplina transitoria delle destinazioni d'uso esistenti in contrasto con quelle ammesse dal PUC: Destinazioni d'uso diverse in atto alla data di adozione del PUC sono tollerate fino ad esaurimento				

6 – Disciplina degli edifici di pregio da conservare (Localizzazione sulla Tav. 4 di Struttura del PUC ovvero mediante descrizione del profilo caratterizzante)

Disciplina degli edifici <u>rurali</u> di pregio: ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione edilizia e ampliamento vedi campo 7, nel rispetto della tipologia edilizia, delle tecniche costruttive e dei materiali tradizionali. Tutti gli elementi architettonici di facciata (marcapiani, sottocornicioni, cornici intorno alle porte, architravi in pietra o lignei, sporti della coperture, tettoie in ardesia, eccetera) dovranno essere preservati.

Modalità di intervento: titolo edilizio diretto.

Elementi descrittivi del profilo caratterizzante: Questi edifici di pregio rurali, realizzati entro il XIX Secolo, sono appartenenti al patrimonio edilizio di valore storico-testimoniale. Essi sono testimonianza di una civiltà contadina e si differenziano per l'impiego di materiali e tecniche costruttive tipiche del primo retrocosta del Ponente Ligure. Ognuno di questi manufatti monofamiliari hanno una loro autonomia nell'impianto architettonico; essi si relazionano con il

	contesto agrario. Inoltre, hanno murature generalmente in pietra a vista, un sistema strutturale costituito da setti portanti in pietra legati da malta di calce, i soffitti voltati o lignei, una copertura lignea a capanna o a quattro falde e un'altezza massima di due piani.
7- Disciplina degli interventi edilizi sugli edifici e sulle aree edificabili (Art. 3 D.P.R. 380/2001 e s.m. e l.r. 16/2008 e s.m.)	**Prescrizioni generali:** Gli interventi ammessi sono di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ricostruzione di edifici o parti di edifici demoliti, demolizione e ricostruzione di edifici esistenti. Sugli edifici esistenti sono ammissibili tutti gli interventi preordinati alla loro riqualificazione e al miglior inserimento nel contesto, ivi compresi gli ampliamenti volumetrici come disciplinati dal presente PUC. Gli edifici suscettibili di demolizione e ricostruzione sono definiti all'art. 18 delle norme generali del presente PUC. Gli interventi ammissibili dovranno essere compatibili con i valori di tutela paesistico-ambientali definiti dal P.T.C.P., sempreché l'incremento della consistenza insediativa non ecceda i limiti dell'insediamento sparso, preservando comunque la continuità degli spazi non edificati, la bassa densità insediativa e i connotati paesistici presenti. <u>Sono da conservare:</u> - l'insieme delle sistemazioni agrarie, i terrazzamenti, le alberature segnaletiche di confine o di arredo, le recinzioni di siepi o muri a secco, i fontanili e tutti i manufatti ormai storicizzati; - la rete dei tracciati storici interpoderali, circa i quali sono consentiti solamente interventi di manutenzione che non modifichino né il rapporto con il territorio agricolo in generale, né gli elementi di arredo, anche vegetale, e le parti pavimentate e gradonate; - il patrimonio arboreo; sono tuttavia consentite sostituzioni di elementi vegetali purché con specie tipiche o tradizionali. La realizzazione di nuova viabilità veicolare è consentita esclusivamente per raccordi finalizzati al collegamento di nuclei o edifici esistenti, viabilità antincendio, viabilità per il riassetto idrogeologico, viabilità funzionale all'insediamento delle funzioni ammesse. La viabilità deve avere i caratteri della strada forestale, larghezza media di circa m 2.50, fondo naturale o in terra stabilizzata, deve essere progettata aderendo alla morfologia del suolo con possibilità di limitati scostamenti per motivi di sicurezza. E' consentito l'ampliamento delle strade esistenti solo a scopo antincendio, il cui fondo dovrà essere realizzato con la compattazione di materiale ghiaioso e/o terroso, o altro trattamento superficiale antipolvere, terra stabilizzata naturale, con esclusione di materiali asfaltici e/o cementizi. Sono ammesse le vie di penetrazione per l'attività di controllo. Negli <u>interventi sul patrimonio edilizio esistente</u> deve essere salvaguardata l'identità degli edifici tradizionali e del loro rapporto con il territorio e i manufatti che siano testimonianza di una cultura materiale, tipologia-costruttive tradizionali o di attività proto industriali (comprensive delle attrezzature, dei meccanismi di funzionamento, delle canalizzazioni, delle vasche); edifici e manufatti di particolare interesse documentario quali ad esempio mulini e frantoi, opifici, fienili, calcinare, essiccatoi non possono essere oggetto di interventi di demolizione o di sostituzione edilizia. Inoltre, gli interventi sul partimonio edilizio presente nell'ambito dovranno essere realizzati nel rispetto della tipologia edilizia, delle tecniche costruttive e dei materiali tradizionali. Tutti gli elementi architettonici di facciata appartenenti all'architettura definita rurale o "minore" (marcapiani, sottocornicioni, cornici intorno alle porte, architravi in pietra o lignei, sporti della coperture, tettoie in ardesia, eccetera) dovranno essere preservati. Eventuali ampliamenti dovranno essere realizzati in modo armonico con il manufatto esistente riprendendo gli elementi compositivi del manufatto già esistente. Altresì, le bucature dovranno rispettare i rapporti (l*h) già presenti nella costruzione. Il rivestimento del fabbricato dovrà essere lo stesso di quello del manufatto esistente. In caso di rivestimenti in pietra il progettista dovrà prestare attenzione agli aspetti tettonici della costruzione studiando dei dettagli costruttivi che siano in grado di

	non denunciare l'impiego di rivestimenti in pietra. A tal riguardo dovrà essere posta cura negli elementi d'angolo, nella stilatura dei giunti, in corrispondenza delle bucature, eccetera. Negli <u>interventi di ricostruzione per gli edifici suscettibili di demolizione</u> con incremento volumetrico dovranno essere ripresi: -i rapporti in essere tra larghezza, altezza e profondità del manufatto preesistente; -i rapporti dimensionali (l*h) delle bucature; -il rivestimento del fabbricato dovrà essere lo stesso di quello in essere prima della demolizione. In caso di rivestimenti in pietra il progettista dovrà prestare attenzione agli aspetti tettonici della costruzione studiando dettagli costruttivi che siano in grado di non denunciare l'impiego di rivestimenti in pietra o intonacati. A tal riguardo dovrà essere posta cura negli elementi d'angolo, nella stilatura dei giunti, in corrispondenza delle bucature. Nella <u>costruzione di edifici non residenziali</u> da edificarsi qualora sia esercitato il presidio ambientale senza funzione residenziale i manufatti dovranno essere realizzati in legno o in pietra. La copertura dovrà essere a doppia falda o a falda singola; quest'ultima soluzione dovrà essere adottata nel caso in cui la profondità del manufatto sia minore e/o uguale ai 4.00 m. Le bucature dovranno avere sviluppo verticale; inoltre, le finestre non potranno avere larghezza a maggiore a 1.20 m.
	Interventi consentiti
	<u>Attività edilizia libera</u> (art. 6, comma 1, D.P.R. 380/2001 e s.m. per le eventuali prescrizioni lett. e-ter): indice di permeabilità max. 40%. Le opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, devono essere contenute entro l'indice di permeabilità, stabilito ivi compresa la realizzazione di intercapedini interamente interrate e non accessibili, vasche di raccolta delle acque, locali tombati.
	<u>Manutenzione ordinaria</u>: Si
	Eventuale disciplina dei mutamenti di destinazione d'uso senza opere edilizie (di cui all'art. 13bis l.r. 16/2008 e s.m.): Si, tra quelli ammessi. In tutti i casi il cambio d'uso ammesso dovrà assicurare il mantenimento di una dotazione di spazi funzionali alla conduzione del fondo pari almeno ad ¼ della SU globale e comunque con un minimo di 20 mq.
	<u>Manutenzione straordinaria</u> (art. 3, comma 1, lett. b) D.P.R. 380/2001 e s.m.): **1) Senza frazionamento/accorpamento delle u.i.:** Si **2) Con Frazionamento/accorpamento delle u.i.:** Si, a condizione che le unità immobiliari risultanti aventi destinazione residenziale o ad essa assimilabile raggiungano la superficie minima di 38mq di S.U. e che siano reperiti i posti auto pertinenziali nella misura di 35 mq ogni 100 mq di S.U. di ogni nuova unità immobiliare e comunque con l'obbligo di almeno un posto auto per ogni unità immobiliare.
	<u>Restauro e risanamento conservativo</u> (art. 3. Comma 1, lett. c) D.P.R. 380/2001 e s.m.): **1) Senza cambio d'uso:** Si **2) Con cambio d'uso compatibile:** Si, a condizione che le unità immobiliari risultanti aventi destinazione residenziale o ad essa assimilabile raggiungano la superficie minima di 38mq di S.U. e che siano reperiti i posti auto pertinenziali nella misura di 35 mq ogni 100 mq di S.U. di ogni nuova unità immobiliare e comunque con l'obbligo di almeno un posto auto per ogni unità immobiliare. In tutti i casi il cambio d'uso ammesso dovrà assicurare il mantenimento di una dotazione di spazi funzionali alla conduzione del fondo pari almeno ad ¼ della SU globale e comunque con un minimo di 20 mq.

	<u>Ristrutturazione edilizia</u> (art. 3, comma 1, lett. d), D.P.R. 380/2001 e s.m.) **1) Modifiche esterne:** Si, sono ammesse modifiche esterne al fabbricato sia per quanto concerne le caratteristiche costruttive, sia i materiali al fine di migliorare l'aspetto compositivo del fabbricato e/o prestazionale dal punto di vista dell'efficientamento energetico e/o adeguamento sismico. E' altresì consentito il ridisegno delle bucature per il raggiungimento delle finalità sopraddette. **2) Cambio d'uso con opere edilizie:** Si, a condizione che le unità immobiliari risultanti aventi destinazione residenziale o ad essa assimilabile raggiungano la superficie minima di 38 q di S.U. e che siano reperiti i posti auto pertinenziali nella misura di 35 mq ogni 100 mq di S.U. di ogni nuova unità immobiliare e comunque con l'obbligo di almeno un posto auto per ogni unità immobiliare. In tutti i casi il cambio d'uso ammesso dovrà assicurare il mantenimento di una dotazione di spazi funzionali alla conduzione del fondo pari almeno ad ¼ della SU globale e comunque con un minimo di 20 mq. **3) Demolizione e ricostruzione senza incremento volumetrico:** - **Con mantenimento della sagoma in presenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.;** E' ammessa la demolizione e ricostruzione senza incremento volumetrico con mantenimento della sagoma al fine di migliorare l'aspetto compositivo del fabbricato e/o prestazionale dal punto di vista dell'efficientamento energetico e/o adeguamento sismico. - **Con modifica della sagoma e del relativo sedime in assenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.:** E' ammessa la demolizione e ricostruzione senza incremento volumetrico e senza mantenimento della sagoma al fine di migliorare l'aspetto compositivo del fabbricato e/o prestazionale dal punto di vista dell'efficientamento energetico e/o adeguamento sismico. E' consentita la modifica della sagoma e l'ampliamento planimetrico e altimetrico non superiore all'altezza degli edifici preesistenti e circostanti. **4) Ripristino di edifici o parti di essi crollati o demoliti di cui è accertata la preesistente consistenza volumetrica (con i relativi parametri dimensionali):** - **Con mantenimento della sagoma originaria in presenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.:** Non presenti. - **Senza mantenimento della sagoma in assenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.:** La ricostruzione dell'edificio in stato di rudere deve recuperare la sagoma del fabbricato stesso non soltanto rispetto al sedime originario, ma anche per quanto attiene alla relativa altezza e alla relativa pendenza delle falde di copertura del tetto. L'intervento è ammesso soltanto ove sia accertabile e documentata la consistenza volumetrica e la conformazione tipologica dell'edificio preesistente e sempreché non vengano compromesse le originarie caratteristiche architettoniche dell'edificio. Anche gli interventi su edifici in stato di rudere sono assoggettati alla verifica della disponibilità di posti auto pertinenziali e pubblici.
	<u>NUOVA COSTRUZIONE</u> (art. 3, comma 1, lett. e), D.P.R. 380/2001 e s.m. ed art. 14 l.r. 16/2008 e s.m.) **1) Ampliamento volumetrico senza demolizione di edifici max. 20 % (non superiore al 20% ex art. 14, comma 2bis, l.r. 16/2008 e s.m.)** Ampliamento volto a garantire l'adeguamento funzionale, architettonico e ambientale dell'edificio. Sulle volumetrie esistenti non eccedenti i 1.500 metri cubi, nonché sulle relative pertinenze (pertinenza: manufatto adibito al servizio esclusivo di un fabbricato, avente sedime distinto e non utilizzabile separatamente dall'edificio principale) non eccedenti i 200 mc, sono ammessi interventi di ampliamento o di cambio d'uso, nel rispetto della normativa antisismica, dei requisiti igienico-sanitari e di rendimento energetico che siano preordinati a migliorare la funzionalità, la qualità architettonica dell'edificio interessato, nei limiti della sommatoria degli incrementi di seguito indicati: a) per edifici di volumetria esistente non superiore a 500 metri cubi e pertinenze di volumetria esistente non superiore a 200 metri cubi, un incremento pari al 20%*)*; b) per edifici di volumetria esistente compresa fra 500 metri cubi e 1000 metri cubi per la parte eccedente la soglia di 500 metri cubi, entro il limite del 15 per cento; c) per edifici di volumetria esistente compresa fra 500 metri cubi e 1.500 metri cubi per la parte eccedente la soglia di 1000 metri cubi, entro il limite del 10 per cento, fino ad un massimo di 225 metri cubi.

	Gli interventi di ampliamento delle costruzioni che non siano pertinenze devono essere realizzati nel rispetto della vigente normativa in materia di contenimento dei consumi energetici e determinare per l'intero edificio interessato dall'ampliamento il miglioramento della sua efficienza energetica attestato dal progettista. Gli interventi di ampliamento possono essere realizzati anche mediante mutamento d'uso di locali accessori ubicati all'interno dell'ingombro geometrico della costruzione esistente e delle pertinenze. E' fatto divieto di trasformare in tutto o in parte le strutture aventi destinazione d'uso a parcheggio in residenze. In tutti i casi il cambio d'uso ammesso dovrà assicurare il mantenimento di una dotazione di spazi funzionali alla conduzione del fondo pari almeno ad ¼ della SU globale e comunque con un minimo di 20 mq. Sugli edifici esistenti di volumetria superiore ai 1.500 metri cubi è ammesso un unico ampliamento del 10% per adeguamento igienico-sanitario e tecnologico fino ad un massimo di 200 mc. - **Ampliamento planimetrico:** Si, per tutte le destinazioni d'uso ammesse nel rispetto della distanza di 10 metri dalle pareti finestrate degli edifici. - **Ampliamento planimetrico e altimetrico:** Si, per tutte le destinazioni d'uso ammesse nel rispetto della distanza di 10 metri dalle pareti finestrate degli edifici. - **Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani:** Si, per tutte le destinazioni d'uso ammesse. Non superiore a 50 cm rispetto alla linea di gronda esistente. Anche la linea di colmo dovrà essere alzata al fine di mantenere inalterata l'inclinazione della falda. *Premialità* Le percentuali di ampliamento sono incrementate: a) di un ulteriore 15 per cento qualora l'intero edificio esistente residenziale e non residenziale, comprensivo della porzione oggetto di ampliamento, venga adeguato alla normativa antisismica e rispetti i requisiti di rendimento energetico degli edifici prescritti per le nuove costruzioni; b) di un ulteriore 5 per cento per gli ampliamenti degli edifici rurali (ad esclusione degli edifici esistenti di volumetria superiore ai 1500 metri cubi) di valore testimoniale a destinazione residenziale, ivi compresi quelli parzialmente diruti, come premialità in relazione all'obbligo, da assumersi da parte del proprietario o dell'avente titolo, di realizzare i relativi interventi di ampliamento nel rispetto della tipologia, dei materiali locali tradizionali tipici liguri e delle tecniche costruttive caratterizzanti l'edificio esistente, come da attestazione del progettista da prodursi a corredo del permesso di costruire; c) di un ulteriore 5 per cento qualora vengano realizzati almeno due dei seguenti interventi: 1. tetto fotovoltaico con potenza di picco non inferiore a Kw 1,00. I panelli dovranno avere la stessa inclinazione della falda. Altresì, il colore dovrà essere analogo a quello dell'ardesia; 2. serbatoio interrato per il recupero delle acque pluviali di capacità non inferiore a 5,00 metri cubi ogni 150 metri cubi della costruzione oggetto di intervento; 3. ripristino di suolo agricolo, incolto e abbandonato, classato agrario al catasto rurale, al 30 giugno 2009, a condizione che venga compreso nell'intervento, il restauro della muratura di sostegno in pietra, ove esistente, delle tipiche fasce liguri e che l'area di terreno recuperato sia pari almeno a dieci volte la superficie lorda dell'immobile ampliato e si trovi nell'interno del lotto di pertinenza dell'immobile e comunque all'interno del territorio comunale.

4. ripristino, previa convenzione con l'amministrazione comunale, di antichi sentieri, mulattiere, stradine vicinali d'uso pubblico, anche in eventuale funzione anti incendio boschivo, registrati nelle mappe catastali, avendo uno sviluppo di almeno 300 metri lineari, direttamente serventi o confinanti con il lotto in cui è inserito l'immobile;

d) di ulteriori quindici metri cubi una tantum qualora si tratti di realizzazione di un servizio igienico attrezzato per persone affette da difficoltà motoria e persone disabili.

Ampliamenti volumetrici stabiliti dal PUC superiori al 20% nel rispetto dei limiti di densità fondiaria massima per l'uso residenziale stabiliti all'art. 10, comma 1, del Regolamento regionale 25 luglio 2017, n. 2, in funzione della tipologia dell'Ambito del PUC: NO

2) Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione pertinenze di edifici residenziali max. 0%, di cui: - proprio 0%; - da credito edilizio:0%

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

3) Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione edifici non residenziali: max.0 %, di cui: - proprio 0%; - da credito edilizio:0%

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

4) Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione edifici residenziali: max. 0 %, di cui: - proprio 0%; - da credito edilizio:0%

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

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

- **Densità fondiaria massima:** /mq/mq

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

All'interno dell'ambito i singoli edifici prevalentemente residenziali, o ad essi assimilabili aventi una volumetria non superiore a 2.500 metri cubi e che necessitano di interventi di riqualificazione urbanistica, architettonica e/o ambientale, ai sensi dell'articolo 18 delle presenti norme possono essere demoliti e ricostruiti con incremento fino al 20 per cento del volume esistente, anche mediante realizzazione di più edifici di volumetria complessiva pari a quella derivante dall'ampliamento del volume esistente dell'edificio da demolire. Più edifici, ubicati nell'ambito e che necessitino di interventi di riqualificazione urbanistica, architettonica e ambientale, possono essere accorpati in uno o più edifici aventi una volumetria complessiva che non può superare i 2.500 metri cubi con incremento fino al 20 per cento della sommatoria dei volumi esistenti mediante rilascio di unico titolo abilitativo sulla base di progettazione unitaria.

Gli interventi di ricostruzione possono avvenire nel sito (porzione di terreno circostante l'edificio e in proprietà del proponente, di estensione non superiore a 50 metri rispetto al sedime originario dell'edificio), ovvero in altra area compresa nell'ambito di appartenenza idonea a soddisfare le finalità di riqualificazione urbanistica, architettonica e/o ambientale ed i relativi progetti devono altresì comprendere la sistemazione delle aree liberate dalla demolizione.

	Gli interventi sono assentibili: a) nel rispetto della distanza minima di 10 metri tra pareti finestrate e pareti di edifici frontistanti e nel rispetto della dotazione dei parcheggi pertinenziali; b) in conformità alle previsioni del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico e dei Piani di Bacino nonché alle norme antisismiche ed alla normativa in materia di rendimento energetico degli edifici. - **Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con eguale volumetria (spostamento dell'edificio nel lotto):** Si - **Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente** avente una volumetria non superiore a 2.500 metri cubi **da demolire con incremento volumetrico** max. 20 % **di cui:** **- proprio** 20%; **- da credito edilizio** 0%. **6) - Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con eguale volumetria (spostamento dell'edificio nel lotto):** Si **- Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire** avente una volumetria non superiore a 2.500 metri cubi **con incremento volumetrico** max. 20% **di cui:** **- proprio** 20 %**; -da credito edilizio** 0%. **7) Costruzione di nuovi edifici non residenziali (indicare i parametri urbanistici in funzione della destinazione d'uso e della modalità di intervento p.c.c./p.c.):** Qualora sia esercitato esclusivamente il presidio senza la funzione residenziale, su mappali di proprietà di almeno mq. 10.000 complessivi, anche non contigui ma appartenenti allo stesso ambito di riferimento sui quali non siano presenti altri edifici, potranno essere realizzati piccoli ricoveri di attrezzi nel rispetto dei seguenti parametri: - **Indice di edificabilità fondiario (da esprimere in termini di SU con l'utilizzo dell'I.U.I.)** 0,003 mq/mq **(nn.4 e 14 RET)** - **Indice di copertura IC max / % (n. 11 RET)** - **Indice di permeabilità territoriale/fondiario IP max** 40% **(n. 10 RET)** - **Numero di piani max:** 1 **(n. 25 RET)** - **Altezza dell'edificio max** 3,00 m. **(n. 28 RET)** - volume geometrico massimo edificabile sul lotto mc 120 - superficie agibile massima sul lotto mq. 34 E' ammesso l'asservimento di aree non contigue purché ricadenti interamente nello stesso ambito. La realizzazione di tali manufatti non dovrà comportare la creazione di nuove strade e la modifica delle caratteristiche tipologiche dimensionali e di tracciato di quelle esistenti, nonché eseguire opere che alterino in misura percepibile la morfologia dei luoghi. L'area è dotata di indice di utilizzazione insediativa pari a 0,003 mq/mq trasferibile ad altri ambiti secondo quanto previsto dalle presenti norme.
8 - Disciplina recupero sottotetti (art. 2 l.r. 24/2001 e s.m.)	**Individuazione delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali degli edifici e delle coperture ammesse:** Si, in ampliamento di unità abitative esistenti oppure per realizzare nuove unità abitative, se ciascuna nuova unità raggiunge almeno la SU superficie utile di mq. 38. Sono ammesse sopraelevazioni e modifiche delle altezze di colmo e della linea di gronda (come definita dal REC, linea intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio inclinato di copertura) per un'altezza non superiore a 50 cm. Detta sopraelevazione dovrà avvenire sulla proiezione totale dei muri perimetrali, dovranno inoltre essere rispettate le geometrie originarie delle falde esistenti. Le nuove aperture dovranno garantire solamente il rispetto del rapporto aeroilluminante ammesso. Non è ammessa la realizzazione di abbaini.

	- **Edifici:** Le caratteristiche costruttive dovranno sempre rispettare, per forme finiture e materiali, quelle dell'edificio e delle preesistenze. - **Coperture:** La pendenza delle falde del tetto, qualora interessate dall' intervento, non potrà superare la pendenza già esistente, e comunque non potrà essere realizzata oltre il 35%. **SALVAGUARDIA DEI CHIROTTERI** Negli interventi di recupero dei sottotetti di edifici che possono ospitare esemplari, singoli o in colonie, di chirotterofauna protetta (pipistrelli) ai sensi della L. n. 104 del 27 maggio 2005, preventivamente si dovrà provvedere alla verifica circa l'assenza di chirotteri; nel caso venisse accertata la presenza di un rifugio, un tecnico del settore dovrà attestare e garantire l'idonea conservazione del patrimonio faunistico presente secondo la "Guida alla conoscenza delle specie liguri della Rete Natura 2000", che prevede, in presenza di colonie riproduttive, l'esclusione dei mesi da maggio a settembre, per effettuare eventuali lavori di ristrutturazione. Dovranno in particolare essere previsti accorgimenti e cautele atti alla loro salvaguardia, con particolare riferimento alle indicazioni operative emesse al proposito dal Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare con il supporto tecnico dell'ISPRA, contenute nelle "Linee guida per la conservazione dei Chirotteri nelle costruzioni antropiche e la risoluzione degli aspetti conflittuali connessi".
	Dotazioni funzionali minime per la realizzazione di unità immobiliari superiori al doppio di quelle esistenti: 3 mq/abitante (1 ab.= 25 mq)
	Altezza max. consentita per innalzamento del colmo e della gronda: Sono ammesse sopraelevazioni e modifiche delle altezze di colmo e della linea di gronda (come definita dal REC , linea intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio inclinato di copertura) per un'altezza non superiore a 50 cm.
	Percentuale di ampliamento volumetrico nel caso di modifica dell'altezza di colmo e della linea di gronda: 20%. **(max. 20%)**
	Tipologia costruttiva ammessa per le aperture a filo falda: Ammesse finestre a tetto tipo *velux* la cui ampiezza non dovrà risultare maggiore rispetto alle bucature presenti sul prospetto.
	Dimensione degli abbaini: /
	Tipologia costruttiva dei terrazzi: /
	Eventuali requisiti di prestazione energetica: Si rimanda al R.E.C
	Per gli interventi di recupero di volumi o superfici diversi dai sottotetti, indicare se si tratta di: - **Intervento ammesso:** a) per l'ampliamento di altre unità abitative; b) per la realizzazione di nuove unità abitative che raggiungano almeno la superficie utile minima SU di mq. 38; c) In ogni caso sono ammissibili le trasformazioni delle parti di costruzione, direttamente strumentali alla coltivazione del fondo agricolo, solo se rispettano nella globalità dell'intervento, il rapporto di ¼ della superficie destinata ad annessi agricoli e comunque con un minimo di 20 mq. di superficie di pavimento da riservare ad usi strumentali agricoli. - **Intervento non ammesso:** per immobili destinati parcheggio e per quelli strumentali alla coltivazione del fondo agricolo, salvo le limitazioni di cui al punto c)
9 – Disciplina delle pertinenze (staccate dall'edificio principale ai sensi dell'art. 17 l.r. 16/2008 e s.m.)	**Volume chiuso max.25 mc (non superiore al 20% del volume dell'edificio principale)** **Parametri edilizi:** - **Altezza max.** 3,00 m; - **Superficie coperta** max. 10 mq; - **Distanza max. dall'edificio principale** 3,00m;

	- **Caratteristiche costruttive:** dovranno essere non direttamente collegate con le unità immobiliari, ma ad esse strumentali; dovranno essere posti fuori terra, ovvero sotterranee, in tal caso saranno interrate sui quattro lati, tollerandosi solo su un lato un fuori terra per consentire ventilazione e luce ma non veduta ovvero una superficie libera strettamente necessaria agli eventuali accessi; dovranno essere armonicamente integrate alle caratteristiche costruttive, tipologiche e di finitura dell'edificio principale, anche per quanto riguarda la copertura.
10 - Disciplina dei parcheggi privati (art. 19 della l.r. 16/2008 e s.m.)	**Parcheggi privati pertinenziali per interventi sugli edifici esistenti (art. 19, comma 6, l.r. 16/2008 e s.m.):** I parcheggi a raso devono essere posti in fregio alle strade, di piccole dimensioni, su terreno naturale o prato armato e adeguatamente dotati di piante in sintonia con le presenze vegetali della zona adottando soluzioni con raccordi sotto la quota dei percorsi in modo da limitare l'impatto visivo dei veicoli in sosta da parte di chi transita lungo la viabilità. **Per gli interventi che comportino:** **1) Aumento della superficie utile dell'edificio o delle singole unità immobiliari**: nel caso di aumento di superficie utile maggiore di 25 mq. comportante aumento del carico urbanistico si prescrive la realizzazione di parcheggi privati da quantificare con un minimo di mq. 12,5 e fino al parametro di 35 mq ogni 100 mq di SU e comunque con l'obbligo di almeno un posto auto per ogni unità immobiliare **2) Mutamento di destinazione d'uso degli immobili:** nel caso che le unità immobiliari risultanti aventi destinazione residenziale o ad essa assimilabile raggiungano la superficie minima di 38 q di S.U. dovranno essere reperiti i posti auto pertinenziali nella misura di 35 mq ogni 100 mq di S.U. di ogni nuova unità immobiliare e comunque con l'obbligo di almeno un posto auto per ogni unità immobiliare. **3) Sostituzione edilizia dell'immobile originario:** nel caso che le unità immobiliari risultanti aventi destinazione residenziale o ad essa assimilabile raggiungano la superficie minima di 38 mq di S.U dovranno essere reperiti i posti auto pertinenziali nella misura di 35 mq ogni 100 mq di S.U. di ogni nuova unità immobiliare e comunque con l'obbligo di almeno un posto auto per ogni unità immobiliare **4) Caratteristiche costruttive:** le aree specificatamente concepite e attrezzate per la sosta dei veicoli possono essere aree scoperte a raso che non dovranno comportare rilevanti alterazioni della morfologia del terreno. Dovranno essere salvaguardate le preesistenze vegetali integrandole nel progetto. Il progetto del parcheggio a raso dovrà tenere conto del contesto considerando le visuali, modellando il terreno, distribuendo la vegetazione, riducendo altresì il grado di impermeabilizzazione anche mediante l'impiego di pavimentazioni permeabili. Tra i materiali destinati alla realizzazione di parcheggi e di aree di sosta all'aperto, devono essere privilegiati materiali ecocompatibili integrabili nell'ambiente e nel paesaggio, quali, a titolo d'esempio: a) i grigliati carrabili realizzati in HDPE riciclabili e stabilizzati ai raggi U.V., di altezza almeno di cm 4. Provvisti di asole di comunicazione e drenaggio di dimensione fino a 27x15 mm con luce trasversale e longitudinale a funzione aerobica, dotati di micro vaschette predisposte in ogni alveolo atte a creare una riserva d'acqua pari a 1,5 lt/mq., costituiti dal lato superiore da un reticolo di costole e dal lato inferiore da un reticolo di canali intercomunicanti atti a ricevere la sabbia sottostante, conferendo estrema stabilità, formato da un mix di alveoli di varie forme geometriche (cerchi, quadrati, rombi e trapezi) e da costole, struttura elastica e resistente, certificati a 187 ton/mq., superficie antiscivolo provvista di spuntoncini arrotondati. Destinati ad un riempimento con terriccio organico, torba e sabbia mantenendosi appena al di sotto del bordo ed alla semina per la formazione del manto erboso; b) i masselli fotocatalitici che assorbono le polveri sottili, abbassando la soglia di inquinamento e proteggendo la salute; c) il calcestruzzo con cromofibre composto da sabbia e inerti locali e prodotto come un calcestruzzo, per ottenere un pavimento con un ritiro perfettamente controllato, una superficie rugosa ed anti-fessurazione, antisdrucciolo, resistente alle abrasioni e un'elevata durata; d) le pavimentazioni naturali in terra stabilizzata al fine di conseguire un manufatto che esteriormente assume l'aspetto della terra battuta, ma che presenta ottime caratteristiche di stabilità interna, portanza e resistenza agli agenti atmosferici, rimuovendo le pellicole organiche attive consentendo una soddisfacente cementazione intergranulare derivante dall'azione del cemento disperso nella terra da trattare;

	e) autobloccanti con colorazioni e naturalezza della pietra, resistenti, privi di esigenze di manutenzione; f) pietra naturale in lastre grezze, lavorate o semilavorate per svariate applicazioni come pavimentazioni, rivestimenti e bordure stradali, etc. Caratterizzati dalla forma squadrata e dalle coste segate, sono adatte ad utilizzi esterni per pavimentazioni sia di piccole che di grandi superfici. Fornibili con piano a colore vario od omogeneo; g) Ghiaino di fiume lavato; h) Asfalto cantonato da riquadri in pietra naturale. *Box in lamiera, in plastica e comunque in materiali precari già esistenti all'interno del ambito.* Le costruzioni consimili comunque presenti nell'intero territorio comunale, già utilizzate ai fini di parcheggio, anche se regolarmente autorizzate, debbono essere gradualmente sostituite sulla base dei criteri prescritti nelle presenti norme; il Sindaco provvede con propria ordinanza a obbligare i privati alla rimozione dei fattori di degrado, con intervento sostitutivo e diritto di rivalsa contro gli inadempienti, a seguito di criteri espressi dalla Giunta comunale.
11 - Incrementi volumetrico per risparmio energetico (art. 67, c.3, l.r. 16/2008 e s.m.)	1) Nuova costruzione: percentuale da conseguire pari a 5 % 2) ristrutturazione edilizia integrale: percentuale da conseguire pari a 5 %
12 - Distanze tra gli edifici (art. 18 l.r. 16/2008 e s.m.)	Indicare le distanze non inferiori a 10 metri, da misurare come indicato al punto 30 del Regolamento Edilizio tipo regionale, per gli interventi ammessi nell' Ambito comportanti incremento volumetrico e nuova costruzione: si applicano le disposizioni del Codice Civile, dell'art. 9 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444 e dell'art. 18 della L.R. 6 giugno 2008, n. 16 e s.m.i.. *Distanze dai confini* Gli interventi di ricostruzione, ampliamento e nuova costruzione dovranno mantenere distanza minima di: - m. 5,00 dai confini di proprietà.
13 – Distanze delle costruzioni dalle strade (art. 12 R.R. 2/2017)	Gli interventi di ricostruzione, ampliamento e nuova costruzione devono rispettare la distanza dalle strade veicolari pubbliche pari a 5,00 m. e m 3,5 dalle strade interpoderali e pedonali. oppure non inferiore a quella corrispondente all'allineamento del fronte degli edifici preesistenti lungo la strada, fatto salvo comunque il rispetto delle disposizioni del D.lgs. 30 aprile 1992, n. 285 (Codice della Strada), del relativo Regolamento di Attuazione di cui al D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495 e del D.M. 1 aprile 1968, n. 1404.
14 – Asservimenti pregressi (art. 71 l.r. 16/2008 e s.m.)	E' consentito l'asservimento di superfici già asservite a costruzioni nel caso in cui il PUC attribuisca all'area un'edificabilità maggiore.
15 – Regole per la qualità progettuale degli interventi	**Indicare le norme di intervento relative alle tipologie edilizie e costruttive, ai materiali tipici da utilizzare per determinate tipologie di intervento, alla sistemazione degli spazi aperti, alla costruzione di strade e percorsi pedonali ed alle altre opere edilizie di specifico interesse locale:** Gli interventi ammessi non dovranno alterare lo stato dei luoghi né compromettere gli equilibri ambientali della zona, dovranno essere caratterizzate da soluzioni progettuali studiate in modo adeguato in relazione alle situazioni di contorno. Le ricostruzioni e le nuove costruzioni di attrezzi agricoli dovranno essere localizzati in aree che non richiedano scavi e riporti rilevanti, né la realizzazione di muri di contenimento in sequenza ravvicinata, privilegiando aree occupate da attività dismesse e aree caratterizzate da marginale percezione paesistica. La loro localizzazione dovrà tenere conto di: infrastrutturazione del territorio, accessibilità, uso del suolo, acclività, esposizione, connotati paesistici, ecc.

	Al compimento delle opere edilizie, le porzioni di suolo alterate devono essere ricostituite secondo l'assetto e l'immagine preesistente. Gli interventi ammissibili dovranno avere accesso diretto o indiretto dalla viabilità carrabile esistente o di previsione; per accesso diretto si intendono i lotti che presentano una porzione del perimetro tangente alla viabilità carrabile (esistente o di previsione); per accesso indiretto si intendono i lotti non tangenti alla viabilità carrabile (esistente o di previsione) e collegati alla stessa tramite brevi percorsi carrabili privati di esclusiva competenza del richiedente. Salvo dove espressamente consentito, non è ammessa la realizzazione di nuova infrastrutturazione, se non per brevi percorsi carrabili privati. I nuovi fabbricati in sostituzione edilizia devono avere una pianta rettangolare, in quanto queste architetture sono caratterizzate da una forma finita che identifica e pone in relazione il manufatto al fondo limitrofo, ma anche avere le seguenti tipologie costruttive: - coperture a falde; - aggetti contenuti. Eventuali terrazzi potranno avere uno sporto non superiore a 1,00 m rispetto al filo facciata. Inoltre, il terrazzo non potrà avere uno sviluppo in lunghezza maggiore al doppio della dimensione della bucatura di accesso. Non sono consentiti terrazzi d'angolo. Il parapetto non potrà essere realizzato in muratura e/o balaustrine. Non è ammessa la realizzazione di parti porticate. Tipologie dei materiali: - lastre in ardesia per le coperture; - facciate intonacate, in pietra e in legno; - eventuali rivestimenti in pietra con espressa esclusione di rivestimenti ceramici o di rivestimenti lapidei tipo opus incertum; - serramenti in legno naturale o in qualsiasi materiale purché tinteggiato, con espressa esclusione dell'elettrocolore e dell'anodizzato; - scuri alla genovese e/o persiane; - inferriate a disegno semplice; - camini alla genovese; - muri di contenimento in pietra, con espressa esclusione del cemento armato a vista; - percorsi interni lastricati con elementi in pietra o con elementi prefabbricati, con espressa esclusione del manto bituminoso e delle gettate in cls a vista. I ricoveri attrezzi dovranno avere murature esterne rifinite in pietra locale secondo la tecnica costruttiva tradizionale o in legno. La copertura, a due falde o a falda unica con colmo parallelo ai muri di fascia, dovrà essere realizzata con manto in lastre di ardesia. Non sono ammessi cornicioni sporgenti; lo sporto dovrà essere limitato a massimo 30 cm frontalmente e 10 cm lateralmente. Non è ammesso l'uso di intonaco per i nuovi manufatti, riservando tale finitura ai fabbricati residenziali.
16 – Disciplina geologica e microzonazione sismica	Si rimanda alla Normativa Geologica Attuativa.
17 – Misure di mitigazione ambientale indicate nel Rapporto ambientale, nell'eventuale Rapporto di Incidenza e derivanti dagli esiti delle pronunce ambientali.	Si rimanda al *Rapporto ambientale*, allo *Studio e verifica preliminare di incidenza* e alla tabella *Matrice norme mitigazioni.*

18 – Modalità di attuazione degli interventi (artt. 48, 49 l.r. 36/1997 e s.m.)	**Tipo di Intervento:** **1) Titolo abilitativo diretto:** manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia in assenza di aumento del carico insediativo e di cambio d'uso **2) Permesso di costruire convenzionato (vedi campo 19):** Gli interventi di sostituzione edilizia e quelli di nuova costruzione sono soggetti a titolo abilitativo accompagnato da atto unilaterale d'obbligo contenente l'impegno del concessionario e dei suoi aventi causa: - alla conservazione della destinazione residenziale-agricola dell'edificio; - alle eventuali prestazioni finalizzate al presidio dalla tutela del territorio in analogia a quanto previsto dall'art. 37 della L.R. 36/97 con particolare riferimento: - alle funzioni relative allo svolgimento delle attività agro-silvo-pastorali; - al mantenimento e all'eventuale reimpianto delle coltivazioni tradizionali - al mantenimento/ricostruzione dei terrazzamenti ove presenti. - alla pulizia dei boschi, - agli interventi strutturali e di integrazione della armatura viaria (es. costruzione e manutenzione pozzetti, caditoie, traverse stradali per la regimazione delle acque, protezioni laterali, ecc - alla presa d'atto delle dotazioni territoriali da porre a carico dei relativi soggetti attuatori, fissati in 3 mq/ab, in caso di aumento del carico urbanistico L'atto unilaterale dovrà inoltre contenere: - le modalità e le garanzie per il puntuale adempimento degli impegni assunti; - l'impegno per l'eventuale realizzazione di opere di urbanizzazione e l'eventuale cessione di opere e aree; - l'attestazione che l'intervento ricade in area non urbanizzata e che le spese connesse all'urbanizzazione primaria sono a carico del richiedente; - l'attestazione che gli eventuali scarichi fognari non connessi alla rete pubblica rispettano i parametri di cui al D.lgs n. 152 del 2006; - ripristino condizioni di deflusso e manutenzione delle sponde/argini dei corsi d'acqua.
19 – Prestazioni ambientali, interventi strutturali e di integrazione della armatura viaria, delle reti tecnologiche e delle dotazioni territoriali a servizio dell'ambito agricolo produttivo (R.R. 25 luglio 2017 n. 2, art. 5)	Negli interventi di sistemazione degli spazi liberi è consentita la rimodellazione dei versanti con obbligo di ripristino di terrazzamenti e di cigli inerbiti, in modo tale che sia assicurata la continuità con le aree contermini non interessate dall'intervento. La gestione dei boschi deve essere eseguita secondo le indicazioni dei Carabinieri Forestali. Le zone gerbide che rivestono interesse paesistico o che assolvono a funzioni ambientali e di rete ecologica devono essere preservate nella loro naturale condizione. In caso di aree terrazzate, l'altezza dei muri di contenimento dei terrazzamenti di nuova modellazione o in rifacimento deve essere limitata e la sistemazione del terreno soprastante deve essere in lieve pendenza. Deve essere assicurata la salvaguardia dei terrazzamenti esistenti ed il ripristino di quelli degradati o che comunque hanno perso i connotati originari. Le opere di contenimento del terreno devono essere realizzate con ricorso a tecniche e materiali tradizionali oppure con opere d'ingegneria naturalistica. Il ricorso ad altri sistemi costruttivi è ammesso, solo occasionalmente e in particolari situazioni di instabilità dei versanti, e comunque a condizione che il muro sia rivestito con pietra, possibilmente di provenienza locale, posta a corsi orizzontali con giunti di malta non visibili, senza cordoli di testa in cemento. Tecniche alternative sono ammesse solo quando assicurino migliori risultati in termini di funzionalità, smaltimento delle acque, permeabilità dei suoli e stabilità degli stessi e risultino compatibili con i manufatti tradizionali delle aree circostanti.

	Le opere di riassetto idrogeologico e antincendio devono privilegiare tecniche di limitato impatto e il ricorso a materiali naturali. Le opere di contenimento del terreno devono essere realizzate con ricorso a tecniche e materiali tradizionali oppure con opere d'ingegneria naturalistica. Il ricorso ad altri sistemi costruttivi è ammesso a condizione che il muro sia rivestito con pietra possibilmente di provenienza locale, posta a corsi orizzontali con giunti di malta non visibili, senza cordoli di testa in cemento. Tecniche alternative sono ammesse solo quando assicurino migliori risultati in termini di funzionalità, smaltimento delle acque, permeabilità dei suoli e stabilità degli stessi e risultino compatibili con i manufatti tradizionali delle aree circostanti.
20 – Elementi di flessibilità della disciplina urbanistico-edilizia dell'Ambito (art. 28, comma 4, l.r. 36/1997 e s.m.)	**Individuazione limiti di flessibilità per attuazione della disciplina dell'Ambito non incidenti sul carico insediativo e sul fabbisogno di dotazioni territoriali consistenti in indicazioni alternative relative a:** **1) perimetro dell'Ambito:** In sede di elaborazione dei progetti edilizi, qualora le linee grafiche, che sugli elaborati di P.U.C. delimitano e suddividono le aree, non coincidano con gli elementi di suddivisione reali rilevabili sul terreno o su mappa in scala maggiore (confini catastali di proprietà, fossati, limiti di fasce o di zone di rispetto obbligatorie), le linee grafiche di delimitazione o di suddivisione di cui sopra possono essere portate a coincidere con gli elementi di suddivisione reale rilevabili sul terreno o su mappe in scala maggiore. **2) disciplina urbanistico-edilizia degli interventi ammessi:** / **3) caratteristiche tipologico, formali e costruttive**: / **4) disciplina geologica (richiamo delle indicazioni di flessibilità contenute nella normativa geologica del PUC):** / **5) localizzazione e tipologia di servizi e infrastrutture:** / **6) aree e casi soggetti a titolo edilizio convenzionato:** /

SISTEMA DEI SERVIZI E DELLE INFRASTRUTTURE

PARTE I

Parametri di riferimento	**Sistema delle infrastrutture per la mobilità ed i parcheggi previsti dal PUC**
1 – Localizzazione delle dotazioni obbligatorie del PUC (art. 34, comma 1, lett. d), l.r. 36/1997 e s.m.), da numerare ed indicare sulla cartografia di Struttura del Piano. Per ciascuna previsione di nuove dotazioni territoriali obbligatorie da realizzare deve anche essere indicato in quale regime normativo del PTCP – Assetto Insediativo ricade in tutto o in parte la dotazione prevista.	**1) Piste ciclabili (compatibilmente con la morfologia del territorio):** Non presenti. **2) Parcheggi pubblici di quartiere/frazione:**

ESISTENTI

Codice dotazione	*Sintetica descrizione*	*Superficie mq.*	*PTCP – Assetto insediativo*
d1	PARCHEGGIO IN VIA MAZZINI	366	
d2	PARCHEGGIO IN VIA LAGOSCURO	1299	
d3	PARCHEGGIO IN VIA MAZZINI	516	
d5	PARCHEGGIO IN SP 50	345	
d7	PACHEGGIO IN VIA LAGOSCURO	368	
d8	PACHEGGIO IN VIA CANEVAI	1034	
d9	PARCHEGGIO SOTTOSTANTE A VIA MAZZINI	961	
d10	PARCHEGGIO IN VIA MAZZINI	103	
d11	PARCHEGGIO VIA TAGGIA	117	
d12	PARCHEGGIO IN VIA COSTA SAN GIUSEPPE	130	

IN PROGETTO

Codice dotazione	*Codice dotazione*	*Codice dotazione*	*PTCP – Assetto insediativo*
dp2[1]	PARCHEGGIO SP 50	456	NI CO
dp3[1]	PARCHEGGIO IN VIA CAVOUR	1065	NI CO

[1]Destinazione territoriale preordinata all'espropriazione per pubblica utilità.

3) Parcheggi a servizio di ambiti storici ed urbani pedonali:

ESISTENTI			
Codice dotazione	*Sintetica descrizione*	*Superficie mq.*	*PTCP – Assetto insediativo*
d4	PARCHEGGIO IN PROSSIMITA DELLA CHIESA PARROCCHIALE	2070	
d6	PARCHEGGIO IN VIA LAGOSCURO	1070	

IN PROGETTO			
Codice dotazione	*Sintetica descrizione*	*Superficie mq.*	*PTCP – Assetto insediativo*
Dp1[1]	PARCHEGGIO IN VIA CONIO	1315	NI CO

[1]Destinazione territoriale preordinata all'espropriazione per pubblica utilità.

4) Aree pubbliche riservate alla distribuzione delle merci a servizio degli ambiti storici ed urbani pedonali: Non presenti.

5) Viabilità di livello locale:

VIABILITA' DI LIVELLO LOCALE - ESISTENTE					
(id informatico)	***Codice dotazione***	***Tipologia infrastruttura***	***Uso infrastruttura***	***Sintetica descrizione***	***PTCP – Assetto insediativo***
1	Str1	Extraurbana secondaria	Pubblico / civile	SP 50	
2	Str2	Extraurbana secondaria	Pubblico / civile	SP 50	
3	Str3	Extraurbana secondaria	Pubblico / civile	SP 50	
4	Str4	Extraurbana secondaria	Pubblico / civile	SP 50 - VIA MAZZINI	
5	Str5	Extraurbana secondaria	Pubblico / civile	P.ZZA DANTE	
6	Str6	Extraurbana secondaria	Pubblico / civile	VIA LAGOSCURO	
7	Str7	Extraurbana secondaria	Pubblico / civile	SP 50 - VIA MAZZINI	
8	Str8	Urbana di quartiere	Pubblico / civile	SP 50 - VIA MAZZINI	
9	Str9	Extraurbana secondaria	Pubblico / civile	SP 50 - VIA MAZZINI	
10	Str10	Extraurbana secondaria	Pubblico / civile	VIA CAVOUR	
11	Str11	Extraurbana secondaria	Pubblico / civile	SP 49 - VIA DEI VALLONI	
12	Str12	Urbana di quartiere	Pubblico / civile	SP 49 - VIA DEI VALLONI	
13	Str13	Urbana di quartiere	Pubblico / civile	SP 50 - VIA CASTELLARO	

	14	Str14	Urbana di quartiere	Pubblico / civile	SP 50 - VIA CASTELLARO		
	15	Str15	Urbana di quartiere	Pubblico / civile	SP 50 - VIA CASTELLARO		
	16	Str16	Urbana di quartiere	Pubblico / civile	SP 50 - STRADA PROVINCIALE LINGUEGLIETTA		
	17	Str17	Urbana di quartiere	Pubblico / civile	SP 50 - STRADA PROVINCIALE LINGUEGLIETTA		
	20	Str20	Extraurbana secondaria	Pubblico / civile	SP 50 - STRADA PROVINCIALE LINGUEGLIETTA		
	21	Str21	Extraurbana secondaria	Pubblico / civile	SP 50 - STRADA PROVINCIALE LINGUEGLIETTA		
	22	Str22	Extraurbana secondaria	Pubblico / civile	SP 50 - STRADA PROVINCIALE LINGUEGLIETTA		
	23	Str23	Extraurbana secondaria	Pubblico / civile	SP 50 - STRADA PROVINCIALE LINGUEGLIETTA		
	24	Str24	Extraurbana secondaria	Pubblico / civile	SP 50 - STRADA PROVINCIALE LINGUEGLIETTA		
	25	Str25	Extraurbana secondaria	Pubblico / civile	VIA CANEVAI		
	26	Str26	Extraurbana secondaria	Pubblico / civile	VIA CONIO		
	27	Str27	Extraurbana secondaria	Pubblico / civile	VIA CONIO		
	28	Str28	Extraurbana secondaria	Pubblico / civile	VIA CONIO		
	29	Str29	Extraurbana secondaria	Pubblico / civile	REGIONE VIGNE-POGGI		

	30	Str30	Extraurbana secondaria	Pubblico / civile	REGIONE VIGNE-POGGI		
	31	Str31	Extraurbana secondaria	Pubblico / civile	VIA CONIO		
	32	Str32	Extraurbana secondaria	Pubblico / civile	VIA COSTA SAN GIUSEPPE - VIA DELLA TORRE - VIA ROMA		
	33	Str33	Campestre	Pubblico / civile	REGIONE VIGNE-POGGI		
	34	Str34	Extraurbana secondaria	Pubblico / civile	/		
	35	Str35	Extraurbana secondaria	Pubblico / civile	VIA LAGOSCURO		
	36	Str36	Extraurbana secondaria	Pubblico / civile	VIA MONTE COSTA		
	37	Str37	Extraurbana secondaria	Pubblico / civile	VIA MONTE COSTA		
	38	Str38	Extraurbana secondaria	Pubblico / civile	SP 49 - VIA DEI VALLONI		
	39	Str39	Extraurbana secondaria	Pubblico / civile	/		
	40	Str40	Extraurbana secondaria	Pubblico / civile	SP 50 - VIA CASTELLARO		
	41	Str41	Extraurbana secondaria	Pubblico / civile	SP 50 - STRADA PROVINCIALE LINGUEGLIETTA		
	42	Str42	Extraurbana secondaria	Pubblico / civile	SP 50 - VIA CASTELLARO		
	43	Str43	Campestre	Pubblico / civile	REGIONE ZUNCHI		

44	Str44	Campestre	Pubblico / civile	REGIONE ZUNCHI	
45	Str45	Campestre	Pubblico / civile	REGIONE ZUNCHI	
46	Str46	Extraurbana secondaria	Pubblico / civile	VIA DEI VALLONI	

VIABILITA' DI LIVELLO LOCALE - PREVISTA					
(id informatico)	***Codice dotazione***	***Tipologia infrastruttura***	***Uso infrastruttura***	***Sintetica descrizione***	***PTCP – Assetto insediativo***
47	Str47	Extraurbana secondaria	Pubblico / civile	COLLEGAMENTO CON IL COMUNE DI CASTELLARO	ANI MA
48	Str48	Extraurbana secondaria	Pubblico / civile	COLLEGAMENTO TRA VIA DEI VALLONI E VIA MAZZINI	NI CO; IS MA; IS MA CPA
49	Str49	campestre	Pubblico / civile	A SERVIZIO DEL SUB-AMBITO RQ-TPA-1	IS MA; IS MA CPA
50	Str50	Carrareccia, carreggiabile (strada a fondo naturale)	Pubblico / civile	LOCALITA' SORAIOLI	IS MA
51	Str51	Carrareccia, carreggiabile (strada a fondo naturale)	Pubblico / civile	/	ANI MA

	52	Str52	Extraurbana secondaria	Pubblico / civile	COLLEGAMENTO CON IL COMUNE DI TERZORIO	IS MA
	53	Str53	Urbana di quartiere	Pubblico / civile	/	NI CO
	54	Str54	Carrareccia, carreggiabile (strada a fondo naturale)	Pubblico / civile	/	NI CO; IS MA

6) Viabilità di livello sovracomunale:

VIABILITA' DI LIVELLO SOVRACOMUNALE - ESISTENTE					
(id informatico)	***Codice dotazione***	***Tipologia infrastruttura***	***Uso infrastruttura***	***Sintetica descrizione***	***PTCP – Assetto insediativo***
18	Str18	Autostrada	Pubblico / civile	Autostrada A10	
19	Str19	Autostrada	Pubblico / civile	Autostrada A10	
55	Str55	Autostrada	Pubblico / civile	Autostrada A10	
56	Str56	Autostrada	Pubblico / civile	Autostrada A10	

7) Altre infrastrutture per la mobilità previste dal Piano: Non presenti.

2- Localizzazione delle eventuali dotazioni aggiuntive del PUC (art. 34, comma 2, lett. d), l.r. 36/1997 e s.m.) da numerare ed indicare sulla cartografia di Struttura del Piano.	**1) Impianti per la mobilità urbana in sede propria (in presenza dei relativi fabbisogni ed anche a servizio di più Comuni):** Non presenti **2) Mercati annonari comunali a servizio di vasti ambiti territoriali:** Non presenti **3) Parcheggi pubblici di interscambio (nei Comuni ove sono presenti differenti sistemi di trasporto pubblico):**

<table>
<tr><td>Per ciascuna previsione di nuove dotazioni territoriali aggiuntive da realizzare deve anche essere indicato in quale regime normativo del PTCP – Assetto Insediativo ricade in tutto o in parte la dotazione prevista.</td><td colspan="2">Non presenti</td></tr>
<tr><td>3 – Dotazione minima per unità di carico urbanistico prevista dal PUC, in base alla classificazione del Comune di cui all’art. 3 del RR n. 2/2017</td><td colspan="2">Classificazione del Comune: MONTANO dotazione minima per infrastrutture per la mobilità ed i parcheggi: in funzione dei relativi fabbisogni stimati dal PUC e comunque non inferiori a 3 mq/UCU
Dotazione minima complessiva prevista dal PUC 7,7 mq/U.C.U. per le infrastrutture per la mobilità ed i parcheggi (art. 3, comma 2, lett. d), RR n. 2/2017)</td></tr>
<tr><td rowspan="6">4 – Disciplina delle destinazioni d’uso complementari eventualmente ammesse negli ambiti riservati alle infrastrutture per la mobilità ed i parcheggi.</td><td>Funzioni complementari ammesse
Le funzioni complementari non sono ammesse ad eccezione del dp3 (max. 50%)</td><td rowspan="6">Eventuali limitazioni di cui all’art. 13, comma 2, l.r. 36/1997 e s.m.:
No</td></tr>
<tr><td>3) Produttiva direzionale: No</td></tr>
<tr><td>4) Commerciale: Si</td></tr>
<tr><td>5) Autorimesse e rimessaggi: Si</td></tr>
<tr><td>6) Servizi: Si</td></tr>
<tr><td>7) Parcheggi privati: Si</td></tr>
<tr><td rowspan="2">5 – Disciplina degli interventi edilizi sugli edifici e sulle aree destinati alle infrastrutture per la mobilità ed i parcheggi</td><td colspan="2">Prescrizioni generali per gli interventi sulle infrastrutture per la mobilità e parcheggi pubblici esistenti:
Sono sempre consentiti interventi per la conservazione in efficienza delle infrastrutture esistenti, mediante opere di modifica o integrazione, finalizzati all’adeguamento normativo, sulla base di progettazione definitiva, approvata anche con effetto di pubblica utilità tenendo conto dei caratteri del paesaggio interessato.
Sugli edifici esistenti funzionali all’esercizio dell’infrastruttura sono consentiti tutti gli interventi sino alla ristrutturazione edilizia.
Sugli edifici esistenti che interferiscono con le infrastrutture di previsione, sono consentiti tutti gli interventi per la loro conservazione fino al risanamento conservativo.
Negli immobili, o porzioni immobiliari, funzionalmente indipendenti dall’infrastruttura e nelle aree e negli immobili regolarmente esistenti eventualmente sottostanti a viadotti, si applica la disciplina dell’Ambito di Conservazione o di Riqualificazione prevalente al contorno dell’infrastruttura.</td></tr>
<tr><td colspan="2"><u>Demolizione con ricostruzione</u>:

Consentita solo per gli edifici funzionali all’esercizio dell’infrastruttura, salvo che per gli edifici significativi sotto il profilo architettonico o documentario.

<u>Nuova costruzione</u>:

- La realizzazione di grandi infrastrutture di interesse generale è soggetta alla specifica disciplina di settore ed il dimensionamento è definito in sede di progetto dell’opera pubblica, in ragione delle esigenze funzionali e dell’attenuazione dell’impatto sull’ambiente, da valutarsi con i relativi studi prescritti dalla vigente legislazione in materia.

Con la stessa progettazione sono definite anche le eventuali funzioni complementari ammesse e stabiliti i relativi dimensionamenti, con correlativa modificazione della perimetrazione degli ambiti posti al contorno, per quanto necessario all’inserimento di tali funzioni.</td></tr>
</table>

	Nel rispetto della specifica normativa di settore sono sempre consentiti interventi di sostanziale modifica o integrazione delle infrastrutture generali pubbliche esistenti, finalizzati al loro potenziamento, sulla base di progettazione definitiva approvata anche con effetto di pubblica utilità, tenendo conto dei caratteri del paesaggio interessato. - La realizzazione di infrastrutture di interesse locale, anche se non espressamente indicate nella pertinente cartografia del Piano, deve risultare conforme alle caratteristiche tecniche di seguito indicate. - Nel caso di opere pubbliche, oltre all'osservanza della disciplina di carattere generale relativa alle caratteristiche tecniche, il dimensionamento è definito in sede di progetto, in ragione delle esigenze funzionali e del contenimento dell'impatto sull'ambiente, da valutarsi ove prescritto con i relativi studi; con la stessa progettazione sono definite anche le eventuali funzioni complementari ammesse e stabiliti i relativi dimensionamenti, con correlativa modificazione della perimetrazione degli ambiti posti al contorno per quanto necessario all'inserimento di tali funzioni. - E' inoltre consentita la realizzazione di parcheggi interrati, sottostanti alle infrastrutture esistenti e di previsione a condizione della contestuale esecuzione delle infrastrutture previste o del rinnovamento di quelle esistenti. - Nelle aree funzionalmente connesse alle infrastrutture di interesse generale e locale, la nuova costruzione è inoltre consentita per realizzare: impianti di distribuzione di carburanti, nel rispetto della disciplina e delle caratteristiche previste dalla normativa regionale vigente in materia; - impianti di distribuzione di carburanti, nel rispetto della disciplina e delle caratteristiche previste dalla normativa regionale vigente in materia; - servizi pubblici compatibili con la tipologia di infrastruttura; - parcheggi pubblici.
6 – Sistemazione degli spazi liberi nelle infrastrutture per la mobilità	Nelle aree libere delle infrastrutture per la mobilità sono consentite le seguenti sistemazioni: parcheggi a raso esclusivamente pubblici; manufatti limitatamente a pensiline funzionali all'infrastruttura.
7 – Disciplina delle distanze, fasce di rispetto e deroghe per le infrastrutture per la mobilità	I nuovi edifici funzionali all'esercizio delle infrastrutture di interesse generale e quelli destinati alle funzioni ammesse, devono rispettare le seguenti distanze: - m. 5,00 dai confini di proprietà; - il progetto dell'opera pubblica stabilisce la adeguate distanze dall'infrastruttura da realizzare o esistenti. Le fasce di rispetto previste dalla legislazione vigente a protezione delle infrastrutture non sono riportate cartograficamente nel PUC, trattandosi di parametri stabiliti dalla vigente legislazione in materia.
8 – Caratteristiche tecniche dei parcheggi pubblici	Le aree specificatamente concepite e attrezzate per la sosta dei veicoli possono essere aree scoperte a raso e/o aree con strutture edilizie interrate o in elevazione o miste. E' consentita la realizzazione di parcheggi a raso, in struttura in elevazione e in interrato subordinati alla stipula di convenzione e ove compatibili con le norme geologiche.

-Parcheggi interrati: massimo 1 piani e nel rispetto delle distanze previste dal presente Piano;
-Parcheggi in elevazione: consentiti esclusivamente per il servizio dp 3. Tale servizio dovrà avere un h. massima di 3 piani fuori terra (h max 9 m.) compatibili con le distanze previste dal presente Piano. Dp3 potrà ospitare al suo interno un parcheggio pubblico, posti auto privati e un magazzino del Comune.

E' consentita, in deroga alla disciplina sulle distanze legali, la realizzazione di parcheggi completamente interrati ossia effettuati totalmente al di sotto del piano di campagna naturale. I parcheggi e le autorimesse in tutto od in parte fuori terra sono soggetti alla disciplina urbanistica (anche in materia di distanze) dettata per le ordinarie nuove costruzioni fuori terra.

Nei parcheggi di superficie dovrà essere messo a dimora 1 albero ogni 50 mq di superficie utile.

Dovranno essere evitate localizzazioni in corrispondenza di intersezioni stradali e ingressi/uscite su strade trafficate, dovrà essere progettato il raccordo con le strade delle eventuali rampe di ingresso e di uscita dal parcheggio, dovranno essere salvaguardate le preesistenze vegetali integrandole nel progetto. Il progetto del parcheggio a raso dovrà tenere conto del contesto considerando le visuali, modellando il terreno, distribuendo la vegetazione, riducendo altresì il grado di impermeabilizzazione anche mediante l'impiego di pavimentazioni permeabili.

Tra i materiali destinati alla realizzazione di parcheggi e di aree di sosta all'aperto, devono essere privilegiati materiali ecocompatibili integrabili nell'ambiente e nel paesaggio, quali, a titolo d'esempio:

a) i grigliati carrabili realizzati in HDPE riciclabili e stabilizzati ai raggi U.V., di altezza almeno di cm 4. Provvisti di asole di comunicazione e drenaggio di dimensione fino a 27x15 mm con luce trasversale e longitudinale a funzione aerobica, dotati di micro vaschette predisposte in ogni alveolo atte a creare una riserva d'acqua pari a 1,5 lt/mq., costituiti dal lato superiore da un reticolo di costole e dal lato inferiore da un reticolo di canali intercomunicanti atti a ricevere la sabbia sottostante, conferendo estrema stabilità, formato da un mix di alveoli di varie forme geometriche (cerchi, quadrati, rombi e trapezi) e da costole, struttura elastica e resistente, certificati a 187 ton/mq. ,superficie antiscivolo provvista di spuntoncini arrotondati. Destinati ad un riempimento con terriccio organico, torba e sabbia mantenendosi appena al di sotto del bordo ed alla semina per la formazione del manto erboso;
b) i masselli fotocatalitici che assorbono le polveri sottili, abbassando la soglia di inquinamento e proteggendo la salute;
c) il calcestruzzo con cromofibre composto da sabbia e inerti locali e prodotto come un calcestruzzo, per ottenere un pavimento con un ritiro perfettamente controllato, una superficie rugosa ed anti-fessurazione, antisdrucciolo, resistente alle abrasioni e un'elevata durata;
d) le pavimentazioni naturali in terra stabilizzata al fine di conseguire un manufatto che esteriormente assume l'aspetto della terra battuta, ma che presenta ottime caratteristiche di stabilità interna, portanza e resistenza agli agenti atmosferici, rimuovendo le pellicole organiche attive consentendo una soddisfacente cementazione intergranulare derivante dall'azione del cemento disperso nella terra da trattare.
e) autobloccanti con colorazioni e naturalezza della pietra, resistenti, privi di esigenze di manutenzione.
f) pietra naturale in lastre grezze, lavorate o semilavorate per svariate applicazioni come pavimentazioni, rivestimenti e bordure stradali, etc. Caratterizzati dalla forma squadrata e dalle coste segate, sono adatte ad utilizzi esterni per pavimentazioni sia di piccole che di grandi superfici. Fornibili con piano a colore vario od omogeneo.
g) Ghiaino di fiume lavato.
h) Asfalto cantonato da riquadri in pietra naturale.

	I parcheggi pubblici scoperti già esistenti devono, ove possibile, essere arredati e, ove necessario, essere attrezzati con percorsi pedonali e alberature di provenienza locale. Per i parcheggi scoperti di impianto lineare la loro realizzazione è prevista lungo il ciglio stradale secondo una disposizione lineare, per una profondità di 3 m ed una lunghezza di 4.80 m a posto macchina. Ove necessario, é possibile realizzare muri di sostegno, di altezza comunque non superiore ai 3 m e rifiniti in pietra a paramento. Per quanto riguarda gli interrati (o la parte di essi) non compresi all'interno del sedime del fabbricato, devono essere coperti a verde per un'altezza non inferiore a cm 50. La superficie dell'area da destinare a verde deve essere almeno pari a ¾ dell'intera superficie dell'interrato non compreso nel sedime del fabbricato. <u>*Caratteristiche costruttive parcheggi in struttura*</u> Nei parcheggi in struttura interrati in tutto o in parte privi di edifici soprastanti la copertura deve essere progettata come superficie praticabile e spazio d'uso pubblico (parcheggio a raso, piazza, giardino, mercato, area per il gioco, eccetera) integrando nella pavimentazione griglie e soluzioni che agevolino lo smaltimento naturale dei fumi del parcheggio sottostante. Nei parcheggi in elevazione dovrà essere dedicata particolare attenzione (ammessi solo per il servizio dp3): - all'orientamento delle aperture e dei condotti di ventilazione naturale o artificiale, rispetto agli edifici contermini; - alla separazione dei percorsi veicolari da quelli pedonali variando in maniera opportuna la pavimentazione. I parcheggi a raso dovranno essere protetti dal soleggiamento disponendo idonee schermature anche mediante materiali vegetali, dovrà altresì essere aumentata nei parcheggi a raso la presenza di materiali vegetali (alberi, arbusti, siepi, prati) considerando la loro capacità di assorbimento delle polveri e di miglioramento del microclima. Qualora il regime di utilizzo temporale sia discontinuo si dovrà valutare la possibilità di consentire lo svolgimento di attività diverse (per es. gioco, sport, commercio temporaneo adottando idonee soluzioni per il trattamento delle superfici e la collocazione di strutture mobili.
9 – Norme di progettazione per l'inserimento delle opere nel territorio	Gli interventi di realizzazione di nuove infrastrutture, nonché quelli di adeguamento e modificazione di quelle esistenti devono essere progettati con l'obiettivo di coniugare i livelli di funzionalità ed efficienza necessari con il contenimento dell'impatto sull'ambiente e sul tessuto urbanizzato. A tal fine, ove possibile, devono essere realizzate apposite zone filtro laterali, alberate e arredate con essenze vegetali, eventualmente integrate con barriere antirumore o altri dispositivi atti all'attenuazione dei fattori di scarsa compatibilità. Il progetto esecutivo delle strade pubbliche e di uso pubblico deve riservare una sede apposita per ospitare piste ciclabili e le connessioni con percorsi limitrofi di caratteristiche adeguate al transito ciclistico ove non sia possibile riservare una sede apposita. L'andamento dei tracciati infrastrutturali deve essere definito al fine di attenuare l'entità delle opere di sostegno e contenimento. La dimensione dei muri di sostegno necessari deve essere, ove possibile, contenuta, anche mediante il ricorso a gradonature o al trattamento e rivestimento delle superfici che debbono, preferibilmente, essere rivestite e trattate con vegetazione.

10- Modalità di attuazione	Per la realizzazione di interventi da parte del Comune ed altri Enti pubblici o concessionari di pubblici servizi si applicano le vigenti disposizioni in materia di esecuzione di opere pubbliche. Permesso di costruire convenzionato per interventi relativi alla realizzazione da parte di soggetti privati di parcheggi pubblici.
11 – Margini di flessibilità nella realizzazione di infrastrutture per la mobilità ed i parcheggi pubblici	La progettazione esecutiva delle infrastrutture di previsione e l'adeguamento tecnico funzionale di quelle esistenti, possono discostarsi dal tracciato o dal perimetro indicati, entro un margine massimo di m. 15, al fine di un migliore adattamento allo stato dei luoghi, dell'attenuazione dell'impatto ambientale e della corrispondenza a specifiche esigenze riscontrate all'atto della progettazione. In sede di realizzazione delle opere pubbliche, sono ammesse modificazioni a carattere non sostanziale, dei perimetri, delle superfici individuate, nonché dei parametri dimensionali del progetto, motivate esclusivamente da esigenze tecniche o di miglior inserimento ambientale delle opere stesse.
12 – Eventuali previsioni specifiche per la realizzazione di infrastrutture per la mobilità locale e sovralocale	*Strade rotabili* L'apertura o l'ampliamento di strade carrabili, pubbliche, e/o private che non siano indicate nelle tavole del PUC è ammessa solo per strade interpoderali e purché gli interventi proposti siano conformi alla normativa geologica. Attraverso il rilascio di titolo edilizio convenzionato è consentito l'apertura di nuove strade interpoderali negli ambiti di Completamento e Riqualificazione purché al servizio di più proprietà e se realizzate da utenti riuniti in consorzi e purché la convenzione identifichi puntualmente: a) le modalità di esecuzione delle opere; b) le eventuali infrastrutture a rete che dovranno transitare lungo il suo tracciato; c) le eventuali modalità di illuminazione notturna della stessa; d) le modalità di manutenzione da adottare per una buona conservazione delle opere; e) le garanzie finanziarie e i termini per l'adempimento dei relativi impegni. Nel tracciamento per l'esecuzione o l'ampliamento di strade carrabili, pubbliche e/o private, sono da rispettarsi le seguenti caratteristiche: -nelle aree ricadenti negli ambiti classificate CE-TPA deve essere mantenuta una sezione costante non superiore a m 5, misurata al netto delle cunette di scolo delle acque piovane, e maggiorabile fino a m 6 in corrispondenza di eventuali piazzole di sosta; -negli altri ambiti, purché non assoggettati a tutela di tipo ambientale e/o normativo, deve essere mantenuta una sezione tale da garantire il passaggio dei veicoli in uno o due sensi (ovvero da 3,00 m a 6,00 m), separando la viabilità pedonale da quella carrabile mediante la formazione di marciapiedi; -negli ambiti CE-TU, RQ-TU, CO-TU, DTU i marciapiedi devono essere previsti di larghezza non inferiore a 1,20 m. In tutti i casi, comunque, il tracciato deve essere impostato sulle quote naturali del terreno, evitando pertanto pendenze costanti, rettilinei di lunghezza tale da provocare movimenti di terra e attraversamenti trasversali di vallecole ottenuti mediante il loro riempimento; non sono ammissibili pendenze

	superiori al 15%; non sono ammissibili raggi di curvatura in asse inferiori a 10 m in corrispondenza di pendenze fino all'8%; non sono ammissibili raggi di curvatura in asse inferiori a 15 m in corrispondenza di pendenze superiori all'8%; non sono, infine, ammissibili interventi che non prevedano al contempo una corretta regimazione delle acque piovane o che provochino danni all'assetto della vegetazione arborea circostante, e che comunque contrastino in qualsivoglia modo con la normativa geo-ambientale del presente Piano. Per le opere di sterro e di riporto per la realizzazione di nuova viabilità il progetto dovrà prevedere, dettagliatamente, le modalità e i tempi di ripristino dell'assetto circostante mediante la ricostituzione della vegetazione arborea e della cotica erbosa preesistenti alle opere medesime, nonché il rinsaldamento del suolo (ove incoerente) sulla base delle tecnologie ambientali più opportune. Attraverso il solo rilascio di autorizzazione edilizia è consentita, su tutto il territorio comunale, la manutenzione e il ripristino di vecchie strade vicinali e/o vicinali di uso pubblico, purché ciò non implichi alcun movimento di terra e vengano mantenute inalterate le tipologie costruttive della pavimentazione e dei muri di sostegno originari. *Strade agricole e forestali* Le strade agricole e quelle forestali negli ambiti CE-TPA-5 e CE-TPBN potranno essere esclusivamente in funzione della conduzione dei fondi agricoli e della protezione dagli incendi. Tali strade e/o piste avranno carreggiata massima di mt 2.50 (mt 3 in curva); inoltre, possono essere provvisti, ad intervalli, appositi spazi di manovra atti a consentire il transito dei veicoli nei due sensi di marcia per una sezione massima comprensiva della strada pari a mt 5**.** Il manto di copertura di tali strade, salvo i casi giustificati dalla particolare conformazione del tracciato (pendenza, tortuosità, ecc), non può essere di tipo cementizio o bituminoso continuo, ma deve limitarsi ad un trattamento superficiale antipolvere o terra stabilizzata. *Percorsi pedonali* Tutti i percorsi pedonali, antichi sentieri e/o mulattiere, esistenti dovranno essere valorizzati nel loro tracciato originario, conservati all'uso pedonale secondo i materiali tradizionali. Si prevede la loro totale conservazione nel rispetto dei valori tipologici originari e della continuità dell'itinerario. Quando i percorsi rivestono un interesse panoramico occorre tenere conto delle esigenze di inserimento ambientale, evitando la messa in opera di soluzioni palesemente antiestetiche di confine stradale, quali i guard-rail, rispetto ai paletti in pietra o in metallo di confine stradale o in legno. Contestualmente è proibita la realizzazione di qualsiasi manufatto che possa essere d'ostacolo alla fruizione panoramica e schermare la visuale della sede stradale. E' ammesso l'uso di materiale naturale (legno) e/o la piantagione di siepi. Eventuali interventi volti al recupero dei percorsi storici potranno impiegare le tecniche dell'ingegneria naturalistica, ma sempre nel rispetto dei materiali e delle tecniche costruttive locali.

SISTEMA DEI SERVIZI E DELLE INFRASTRUTTURE

PARTE II

<table>
<tr><th>Parametri di riferimento</th><th>Disciplina del sistema delle dotazioni territoriali previste dal PUC</th></tr>
<tr><td>1 – Localizzazione delle dotazioni obbligatorie del PUC
(art. 34, comma 1, lett. a), b), c), l.r. 36/1997 e s.m.) da numerare ed indicare sulla cartografia di Struttura del Piano.
Per ciascuna previsione di nuove dotazioni territoriali obbligatorie da realizzare deve anche essere indicato in quale regime normativo del PTCP – Assetto Insediativo ricade in tutto o in parte la dotazione prevista.</td><td>
a) aree ed edifici per l’istruzione:

1) asili nido, scuole materne, scuole dell’obbligo, anche a servizio di più comuni:

<table>
<tr><th colspan="6">ESISTENTI - PUBBLICI</th></tr>
<tr><th>(id informatico)</th><th>Codice dotazione</th><th>Sintetica descrizione</th><th>Superficie mq.</th><th>Tipologia</th><th>PTCP – Assetto insediativo</th></tr>
<tr><td>1</td><td>a1</td><td>SCUOLA DELL’INFANZIA</td><td>918</td><td>ISTRUZIONE - PRIVATO</td><td></td></tr>
<tr><td>3</td><td>a2</td><td>SCUOLA PRIMARIA</td><td>1078</td><td>ISTRUZIONE - PUBBLOCO</td><td></td></tr>
</table>

2) istruzione superiore dell’obbligo, in presenza dei relativi fabbisogni: Non presenti.

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

b) aree ed attrezzature di interesse comune:

1) edifici per le funzioni amministrative, sanitarie di base, culturali, religiose, in funzione dei relativi fabbisogni:
</td></tr>
</table>

ESISTENTI						
(id informatico)	***Codice dotazione***	***Sintetica descrizione***	***Utilizzo ****	***Superficie mq.***	***Tipologia***	***PTCP – Assetto insediativo***
9	b1	COMUNE	1	963	INTERESSE COMUNE	
12	b3	EDIFICI ECLESIASTICI – CHIESA NEL CIMITERO	3	117	INTERESSE COMUNE	
13	b4	EDIFICI ECLESIASTICI – CHIESA PARROCCHIALE	3	906	INTERESSE COMUNE	
14	b5	EDIFICI ECLESIASTICI - ORATORIO	3	586	INTERESSE COMUNE	
15	b6	BIBLIOTECA – AMBULATORIO SANITARIO DI BASE	1	484	INTERESSE COMUNE	
20	b7	CENTRO DI AGGREGAZIONE SOCIALE	1	762	INTERESSE COMUNE	
31	b8	TORRE BARBARESCA	1	308	INTERESSE COMUNE	

Legenda:

* 1: Pubblico; 2: privato convenzionato; 3: Religioso.

2) edilizia residenziale pubblica, in funzione dei relativi fabbisogni: Non presenti.

3) mercati comunali di quartiere e/o mercati a “km0”: Non presenti.

4) residenze socio-assistenziali e protette, in funzione dei relativi fabbisogni ed anche a servizio di più comuni: Non presenti.

5) spazi pubblici dotati di wi-fi con libero accesso: Non presenti.

6) impianti per la raccolta differenziata ed il trattamento dei rifiuti, anche a servizio di più comuni:

ESISTENTI						
(id informatico)	***Codice dotazione***	***Sintetica descrizione***	***Utilizzo ****	***Superficie mq.***	***Tipologia***	***PTCP – Assetto insediativo***
37	b14	ISOLA ECOLOGICA	1	600	INTERESSE COMUNE	

Legenda:

* 1: Pubblico; 2: privato convenzionato; 3: Religioso.

8) cimiteri e relativi servizi:

ESISTENTI						
(id informatico)	***Codice dotazione***	***Sintetica descrizione***	***Utilizzo ****	***Superficie mq.***	***Tipologia***	***PTCP – Assetto insediativo***
11	b2	CIMITERO	1	2252	INTERESSE COMUNE	

Legenda:

* 1: Pubblico; 2: privato convenzionato; 3: Religioso.

IN PREVISIONE						
(id informatico)	***Codice dotazione***	***Sintetica descrizione***	***Utilizzo ****	***Superficie mq.***	***Tipologia***	***PTCP – Assetto insediativo***
23	bp31[1]	CIMITERO	1	760	INTERESSE COMUNE	IS MA
25	bp32[1]	CIMITERO	1	399	INTERESSE COMUNE	IS MA

Legenda:

* 1: Pubblico; 2: privato convenzionato; 3: Religioso.

[1]*Destinazione territoriale preordinata all'espropriazione per pubblica utilità.*

8) impianti di protezione civile per le situazioni di soccorso ed emergenza, anche a servizio di più comuni: Non presenti.

Nota: L'area di raccolta è già stata conteggiata nell'ambito dei servizi per la funzione ludica, ricreativa e sportiva.

9) impianti per l'approvvigionamento, la depurazione e la distribuzione idrica anche a servizio di più Comuni:

ESISTENTE						
(id informatico)	***Codice dotazione***	***Sintetica descrizione***	***Utilizzo ****	***Superficie mq.***	***Tipologia***	***PTCP – Assetto insediativo***
28	b9	ACQUEDOTTO	1	825	INTERESSE COMUNE	
33	b11	ACQUEDOTTO	1	1283	INTERESSE COMUNE	
24	b12	ACQUEDOTTO	1	413	INTERESSE COMUNE	
22	b13	ACQUEDOTTO	1	638	INTERESSE COMUNE	
21	b14	ACQUEDOTTO	1	495	INTERESSE COMUNE	

Legenda:

* 1: Pubblico; 2: privato convenzionato; 3: Religioso.

IN PREVISIONE						
(id informatico)	***Codice dotazione***	***Sintetica descrizione***	***Utilizzo ****	***Superficie mq.***	***Tipologia***	***PTCP – Assetto insediativo***
27	bp3[1]	BACINO IDRICO ANTINCENDIO – BACINO ACQUA IRRIGUA	1	4374	INTERESSE COMUNE	ANI MA

Legenda:

* 1: Pubblico; 2: privato convenzionato; 3: Religioso.

[1]*Destinazione territoriale preordinata all'espropriazione per pubblica utilità.*

c) aree per fruizione ludica, ricreativa e sportiva:

1) passeggiate ed aree pedonali per l'aggregazione sociale e manifestazioni: Non presenti.

2) aree di tutela del verde urbano e reti ecologiche: Non presenti.

3) aree sistemate a giardino o a parco attrezzato locale o di quartiere:

ESISTENTE						
(id informatico)	***Codice dotazione***	***Sintetica descrizione***	***Utilizzo ****	***Superficie mq.***	***Tipologia***	***PTCP – Assetto insediativo***
32	cp1[1]	AREA VERDE – TORRE BARBARESCA	1	1454	INTERESSE COMUNE	NI CO
29	cp2[1]	AREA VERDE – VIA DEI VALLONI	1	8936	INTERESSE COMUNE	IS MA; IS MA CPA

Legenda:

* 1: Pubblico; 2: privato convenzionato; 3: Religioso.

[1]*Destinazione territoriale preordinata all'espropriazione per pubblica utilità.*

4) impianti sportivi locali o di quartiere, in funzione dei relativi fabbisogni:

ESISTENTE						
(id informatico)	***Codice dotazione***	***Sintetica descrizione***	***Utilizzo ****	***Superficie mq.***	***Tipologia***	***PTCP – Assetto insediativo***
5	c1	IMPIANTO SPORTIVO	1	3173	INTERESSE COMUNE	

	7	c2	IMPIANTO SPORTIVO	1	6385	INTERESSE COMUNE	

Legenda:

* 1: Pubblico; 2: privato convenzionato; 3: Religioso.

5) spiagge libere e libere attrezzate nei comuni costieri ed aree riservate alla balneazione lungo corsi o specchi d'acqua dotate di apposita regolamentazione: Non presenti.

2- Localizzazione delle eventuali dotazioni aggiuntive del PUC (art. 34, comma 2, lett. a),b),c). l.r. 36/1997 e s.m.) da numerare ed indicare sulla cartografia di Struttura del Piano.
Per ciascuna previsione di nuove dotazioni territoriali aggiuntive da realizzare deve anche essere indicato in quale regime normativo del PTCP – Assetto Insediativo ricade in tutto o in parte la dotazione prevista.

a) **aree ed edifici per l'istruzione**:

1) istruzione universitaria e relativi servizi residenziali e funzionali, anche a servizio di più comuni: Non presenti.

2) centri per la formazione professionale, anche a servizio di più comuni: Non presenti.

3) strutture pubbliche per la ricerca e l'innovazione tecnologica: Non presenti.

b) **aree ed edifici di interesse comune**:

1) assistenza sanitaria ospedaliera: Non presenti.

2) grandi impianti per lo spettacolo e ricreativi: Non presenti.

3) centri fieristici ed espositivi: Non presenti.

4) rifugi escursionistici: Non presenti.

5) accoglienza per senza dimora e comunità nomadi: Non presenti.

<table>
<tr><td></td><td colspan="4">6) impianti per lo smaltimento di rifiuti: Non presenti.

7) servizi delle Amministrazioni dello Stato: Non presenti.

c) impianti per lo sport ed aree naturali attrezzate a parco:

1) grandi impianti sportivi: Non presenti.

2) parchi pubblici urbani e territoriali naturali ed attrezzati: Non presenti.</td></tr>
<tr><td>3 – Dotazione minima per unità di carico urbanistico prevista dal PUC, in base alla classificazione del Comune di cui all’art. 3 del RR n. 2/2017</td><td colspan="4">Classificazione del Comune: MONTANO dotazione minima per dotazioni territoriali obbligatorie: 9 mq/UCU
Dotazione minima complessiva prevista dal PUC 26 mq/U.C.U. per le dotazioni territoriali obbligatorie (art. 3, comma 2, lett. a),b), c), RR n. 2/2017)</td></tr>
<tr><td rowspan="5">4 – Disciplina delle destinazioni d’uso complementari eventualmente ammesse negli ambiti riservati alle dotazioni territoriali obbligatorie ed aggiuntive.</td><td>Funzioni complementari ammesse (max. 10 %)</td><td>Dotazioni territoriali obbligatorie</td><td>Dotazioni territoriali aggiuntive</td><td>Eventuali limitazioni di cui all’art. 13, comma 2, l.r. 36/1997 e s.m.:</td></tr>
<tr><td>Residenza:</td><td>/</td><td>/</td><td rowspan="4"></td></tr>
<tr><td>Commercio:</td><td>Si, con architetture temporanee di ridotte dimensioni</td><td>/</td></tr>
<tr><td>Servizi privati e convenzionati:</td><td>Si</td><td>/</td></tr>
<tr><td>Parcheggi privati:</td><td>/</td><td>/</td></tr>
<tr><td>5 – Disciplina degli interventi edilizi sugli edifici e sulle aree destinati alle dotazioni territoriali obbligatorie ed aggiuntive.</td><td colspan="4">Prescrizioni generali per gli interventi sugli edifici e relative aree di pertinenza destinati alle dotazioni territoriali obbligatorie ed aggiuntive esistenti:
Negli immobili esistenti, o loro porzioni, funzionalmente indipendenti o che possono essere rese indipendenti dal servizio pubblico senza determinarne la riduzione, le funzioni principali e complementari ammesse corrispondono a quelle dell’ambito di conservazione o di riqualificazione prevalente al contorno;

Con i progetti delle opere pubbliche è definito il dimensionamento delle funzioni complementari,

Sugli edifici esistenti che interferiscono con i servizi di previsione, sono consentiti tutti gli interventi per la loro conservazione fino al risanamento conservativo.

I giardini, i parchi e gli spazi verdi strutturati esistenti, devono essere conservati per le loro caratteristiche morfologiche, vegetazionali e di effettiva fruibilità, non essendo ammessa la loro sostituzione con altri tipi di servizi, ancorché pubblici.

La dimensione dei nuovi edifici o dell’ampliamento volumetrico di servizi pubblici esistenti è definita, in sede di progetto dell’opera pubblica, in ragione delle esigenze funzionali e dell’attenuazione dell’impatto sull’ambiente, da valutarsi con i relativi studi prescritti dalla vigente legislazione in materia.

<u>Ristrutturazione edilizia consentita</u>, senza obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali:

- per gli edifici esistenti già adibiti a servizi pubblici o contestualmente al cambio d’uso per l’introduzione di servizi pubblici;</td></tr>
</table>

	- per gli edifici destinati a servizi di uso pubblico e servizi privati esistenti finalizzata al mantenimento dell'attività svolta o alla realizzazione di servizi pubblici. **<u>Demolizione e ricostruzione consentita</u>**, salvo che per gli edifici significativi sotto il profilo monumentale, architettonico, paesaggistico o documentario, anche in relazione al contesto, limitatamente alla realizzazione di edifici destinati a servizi pubblici; nei giardini, parchi e aree verdi strutturate pubbliche, la sostituzione edilizia di edifici esistenti deve essere effettuata soltanto sul relativo sedime e non deve comportare la riduzione delle aree verdi e l'abbattimento di alberature esistenti. **<u>Nuova costruzione,</u>** non consentita nei giardini, parchi e aree verdi strutturate, laddove determini la riduzione degli spazi verdi e l'abbattimento di alberature esistenti, e nei servizi individuati con valore storico paesaggistico dalla cartografia del PUC. Consentita per realizzare servizi pubblici, dimensionati in relazione alle esigenze di corretta localizzazione ed organizzazione logistica e funzionale delle attività; Sono sempre consentiti interventi di sostanziale modifica o integrazione dei servizi pubblici esistenti, con le limitazioni sopra indicate per i giardini, parchi ed aree verdi strutturate pubbliche, finalizzati al loro potenziamento, sulla base di progettazione definitiva approvata anche con effetto di pubblica utilità tenendo conto dei caratteri del paesaggio interessato.
6 – Sistemazione degli spazi liberi negli edifici destinati alle dotazioni territoriali obbligatorie ed aggiuntive.	Nelle aree libere di pertinenza degli edifici destinati alle dotazioni territoriali obbligatorie ed aggiuntive previste dal Piano, sono consentite le seguenti sistemazioni: Le pertinenze sono consentite limitatamente a ripostigli e impianti tecnologici, centrali termiche, cabine idriche ovvero spazi destinati ad accogliere impianti strumentali per l'utilizzo dell'immobile principale e che non possono essere ubicati al suo interno; Nelle aree dei parchi urbani è consentita la realizzazione di viabilità interna di servizio, piccole serre di servizio e parcheggi a raso funzionali al parco di piccole dimensioni e compatibili sotto il profilo ambientale, a condizione che non comportino la riduzione delle aree verdi e l'abbattimento di alberature esistenti.
7 – Disciplina delle distanze	Gli interventi di ricostruzione e nuova costruzione per le dotazioni territoriali obbligatori ed aggiuntive devono rispettare le seguenti distanze: m. 1,50 dai confini di proprietà; m. 5,00 da strade veicolari pubbliche fatto salvo l'allineamento degli edifici esistenti.
8 – Norme di progettazione per l'inserimento delle opere nel territorio	**<u>bp3 – bacino idrico anti incendio – acqua irrigua.</u>** L'invaso artificiale realizzato a scopo irriguo, antincendio e misto deve prevedere un adeguato studio ambientale, geo-idrologico ed idraulico per gli eventuali impatti nonché per le effettive prestazioni in termini di utilizzo della riserva idrica. L'invaso dovrà prevedere la sistemazione spondale con vegetazione idonea sia al consolidamento spondale, sia alla mitigazione dell'impatto paesaggistico; inoltre, tale vegetazione dovrà essere coerente con i caratteri ecologici dell'area. Le eventuali opere in grigio dovranno essere mitigate con uso di materiali e tecniche costruttive idonee all'ambito. Le immissioni e le emissioni se realizzate a pelo libero devono realizzarsi con tecniche di ingegneria naturalistica sia per la correzione dei deflussi e delle portate che per la formazione dei fianchi e delle sponde e comunque prevedere un inserimento paesaggistico il più possibile rispettoso della morfologia originaria dei suoli. In caso di

	immissione ed emissione con condutture esse devono prevedere l'inserimento in sedi obbligate non visibili e senza danneggiare la viabilità pedonale preesistente ovvero la morfologia salvo la completa rimessa in pristino in caso di obbligata intercettazione di tale viabilità. **----------** **<u>Prescrizioni generali per le fruizioni ludiche, ricreativa e sportiva.</u>** Nelle dotazioni cp non sono ammesse nuove costruzioni fisse fuori terra, eccezion fatta riguardo alle attrezzature di arredo urbano, a tettoie di protezione e a pergolati. E' altresì ammissibile, sulla base di un progetto unitario di intervento esteso all'intera superficie a standard: - l'installazione di eventuali manufatti amovibili per la sorveglianza, l'informazione turistica ed i servizi igienici di uso pubblico, - oltrechè la realizzazione di strutture a servizi totalmente interrate, purché compatibili con le norme geologiche di attuazione in sito. **<u>Dotazione cp1</u> – aree sistemate a giardino o a parco attrezzato locale o di quartiere.** Il progetto dovrà prevedere la valorizzazione dell'area al fine di promuovere la conoscenza del patrimonio culturale e ad assicurare le migliori condizioni di utilizzazione e fruizione pubblica del patrimonio stesso, anche da parte delle persone diversamente abili. In riferimento al paesaggio la valorizzazione comprende altresì la riqualificazione degli immobili e delle aree sottoposti a tutela, ovvero la realizzazione di nuovi valori paesaggistici coerenti ed integrati. Il progetto dovrà valorizzare la Torre Barbaresca attraverso sia un'idonea cartellonistica finalizzata alla divulgazione degli aspetti storico-artistici, sia un sistema di illuminazione capace di valorizzare il manufatto e di limitare il consumo di energia elettrica. Quest'area rappresenta un polo di particolare interesse sia per il significativo valore storico culturale per la comunità locale, sia per la sua rilevanza strategica nella promozione turistica del territorio. Si ritiene necessaria la redazione di un progetto "capace di raccontare" anche lo sviluppo urbano del limitrofo Borgo dagli anni della sua edificazione fino al tragico evento sismico risalente al 1887.
9 – Margini di flessibilità nella realizzazione delle dotazioni territoriali obbligatorie ed aggiuntive.	La progettazione definitiva delle dotazioni territoriali, sia obbligatorie che aggiuntive, determina la destinazione d'uso dell'ambito riservato a tali funzioni rispetto alle indicazioni del Piano, fermo restando il vincolo di appartenenza ad una delle categorie di dotazioni territoriali. In sede di realizzazione delle opere pubbliche, sono ammesse modificazioni a carattere non sostanziale, dei perimetri, delle superfici individuate, nonché dei parametri dimensionali del progetto, motivate esclusivamente da esigenze tecniche o di miglior inserimento ambientale delle opere stesse
10 – Eventuali previsioni specifiche per la realizzazione di dotazioni territoriali obbligatorie ed aggiuntive	Vengono qui elencate le dotazioni territoriali di cui esistono già specifici progetti in corso di realizzazione o approvati che il presente strumento urbanistico conferma: - il progetto del parcheggio meglio identificato in cartografia con il codice dp3;

	- il progetto del bacino idrico meglio identificato in cartografia con il codice bp3. Nota: L'opera è già stata realizzata, ma non collaudata.

INDICE

NORME GENERALI

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1: Elementi fondativi del Piano 5
Art. 2: Applicazione del Piano ed elementi costitutivi 5
Art. 3: Descrizione Fondativa: contenuti fondamentali ed elaborati essenziali 6
Art. 4: Documento degli Obiettivi: obiettivi invariabili ed obiettivi orientabili 7
Art. 5: Struttura del Piano: elaborati di struttura ed elaborati a corredo 9
Art. 6: Articolazione del territorio comunale (Ambiti, eventuali Distretti, Territori boschivi, prativi e naturali, Sistema delle infrastrutture e delle dotazioni territoriali) 10
Art. 7: Carico urbanistico complessivo previsto dal Piano 11
Art. 8: Dotazione territoriale minima complessiva prevista dal Piano e dotazioni territoriali minime previste dal Piano per infrastrutture per la mobilità ed i parcheggi. 13
Art. 9: Capacità turistico-ricettiva prevista dal Piano e relativa disciplina 13
Art.10: Fabbisogno di residenza primaria e quota di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) 15
Art.11: Flessibilità del Piano 15
Art.12: Previsioni del Piano preordinate all'espropriazione per pubblica utilità 15
Art.13: Disciplina degli interventi per decadenza dei vincoli preordinati all'esproprio 15
Art. 14: Aree con vincoli di inedificabilità assoluta 15
Art.15: Rapporto Ambientale e VAS del PUC 17
Art.16: Verifiche intermedie del PUC in attuazione del programma di monitoraggio approvato a fini VAS 17

TITOLO II – DISCIPLINA TECNICA GENERALE

Art.17: Parametri urbanistici utilizzati dal Piano rispetto a quelli contenuti nel Regolamento Edilizio comunale 18

Art.18: Ulteriori definizioni tecniche utilizzate dal Piano e non disciplinate nel REC (es. edifici di pregio urbani e rurali, edifici suscettibili di demolizione e ricostruzione o costituzione di credito edilizi) 18
Art.19: Repertorio delle costruzioni appartenenti al patrimonio edilizio di valore storico-testimoniale 19
Art.20: Repertorio degli elementi architettonici ed edilizi tipici da conservare 19
Art.21: Destinazioni d'uso 20
Art.22: Disciplina sostanziale degli interventi urbanistico-edilizi 20
Art.23: Dotazioni territoriali obbligatorie negli insediamenti non residenziali soggetti a PUO/permesso di costruire convenzionato in applicazione dell'art. 8 del Regolamento Regionale 25 luglio 2017, n. 2 20
Art.24: Modalità di misurazione delle distanze tra pareti finestrate di edifici frontistanti 20
Art.25: Impianti tecnologici a rete e puntuali locali 21
Art.26: Impianti tecnologici speciali 21
Art.27: Infrastrutture energetiche e impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili 21
Art.28: Distributori di carburanti 21
Art.29: Stabilimenti a rischio di incidente industriale rilevante 21
Art.30: Norme per la tutela dell'ambiente 22
Art.31: Rinvio al Regolamento Edilizio comunale 28

TITOLO III – GESTIONE ED ATTUAZIONE DEL PIANO

Art.32: Modalità di sviluppo operativo del Piano 29
Art. 33: Contenuti minimi delle convenzioni e degli atti d'obbligo 29
Art. 34 Monetizzazione degli standard urbanistici 31
Art.35: Regole per la costituzione dei crediti edilizi e Registro comunale 32
Art.36: Regole per l'applicazione della perequazione urbanistica 34
Art.37: Regole di perequazione per la conservazione del patrimonio edilizio di valore storico-testimoniale 34
Art.38: Regole per l'applicazione della compensazione urbanistica 34
Art.39: Misure di incentivazione della riqualificazione urbana 34

TITOLO IV – DISPOSIZIONI FINALI

Art.40: Titoli abilitativi rilasciati sulla base della disciplina urbanistica del previgente piano/strumento urbanistico 35

Art.41: Regole per l'assorbimento di SUA/PUO vigenti ed in corso di attuazione nella normativa del PUC e decadenza degli SUA/PUO non attuati 35
Art.42: Misure di salvaguardia ed entrata in vigore del Piano 35
Definizioni uniformi aventi rilevanza urbanistica contenute nel REC approvato in attuazione della D.G.R. n. 316 del 14 aprile 2017. 36

SCHEDE NORMATIVE

CE-TSU-1-2-3-4-5-6-7 Ambito di conservazione tessuti storici urbani 45
CE-TSU-8 Ambito di conservazione tessuti storici urbani 68
CE-TU Ambito di conservazione tessuti urbani 88
CE-TPA Ambito di conservazione del territorio di presidio ambientale 102
RQ-TU-1-3-4-5-6 Ambito di riqualificazione tessuti urbani 125
RQ-TU-2-7-8 Ambito di riqualificazione tessuti urbani 145
RQ-TPA Ambito di riqualificazione del territorio di presidio ambientale 158
RQ-TPRA Ambito di riqualificazione del territorio di produzione agricola 185
CO-TU Ambito di completamento tessuti urbani 204
DTU Distretto di trasformazione urbana 226
CE-TPBN Territori prativi boschivi e naturali 235

SISTEMA DEI SERVIZI E DELLE INFRASTRUTTURE

Sistema delle infrastrutture per la mobilità ed i parcheggi previsti dal PUC 249
Disciplina del sistema delle dotazioni territoriali previste dal PUC 262