PUC

NORMATIVA GENERALE E DEGLI AMBITI DI CONSERVAZIONE E DI RIQUALIFICAZIONE



VARIANTI IN ITINERE
Dicembre 2019

Aggiornato a Novembre 2019

INDICE

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

…..dall'art.1 all'art 6 omissis…….

TITOLO II - LE PRESCRIZIONI DEL PUC

…..dall'art.7 all'art 18 omissis…….

TITOLO III
LA DISCIPLINA DEL TERRITORIO

…..dall'art.19 all'art 26 omissis…….

ART. 27 - Ambito R2 - Ambiti ~~a destinazione residenziale da riqualificare~~ di riqualificazione di tessuti edificati con caratteri eterogenei

ART. 27 bis - Disciplina Paesistica - Ambiti R1 e R2

……art 28 omissis……

ART.28.bis – Disciplina urbanistica della riqualificazione edilizia ed urbanistica e misure di incentivazione della riqualificazione urbana, in attuazione degli artt. 29 ter e 29 quinquies della l.r. 36/1997 e s.m

ART. 29 – Alberghi – Immobili a destinazione turistica / ricettiva / alberghiera

…..dall'art.30 all'art 31 omissis…….

ART. 32 - Ambito di completamento As1 "Piazza nuova" - area a valle della Casa Comunale

…..dall'art.33 all'art 37 omissis…….

ART. 38- Ambito L (Litorale)

…..dall'art.38 bis all'art 52 omissis…….

NORME GEOLOGICHE

…..dall'art.1 bis all'art 13 omissis…….

ALLEGATO "A" TIPOLOGIA MANUFATTI……..omissis

ALLEGATO "B" EDIFICI SPARSI IN AMBITO AGRICOLO ……..omissis

ALLEGATO "C" NORME PUD……..omissis

ALLEGATO "D" ~~CENSIMENTO STRUTTURE TURISTICO ALBERGHIERE~~ PROGRAMMAZIONE DELL'OFFERTA TURISTICA-RICETTIVA COMUNALE

ALLEGATO "E" NUCLEI STORICI: NORME AMBITI ASR ~~ED ALLEGATO "A" E "B" ALLE NORME~~……..omissis

ALLEGATO "F" DETERMINAZIONE DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI

…Dall' Art. 1 all'art. 26 OMISSIS…

ART. 27 - Ambito R2 - Ambiti ~~a destinazione prevalentemente residenziale di edificazione recente ambito di completamento~~ di riqualificazione di tessuti edificati con caratteri eterogenei

Riferimento alle zone omogenee art. 2 D.M. n°1444 del 02.04.1968: **zona B**

0. **Disciplina delle destinazioni d'uso**

Funzioni ammesse

Principali: Residenza, turistico ricettivo, servizi privati, uffici, esercizi di vicinato, connettivo urbano escluso: sale da gioco polivalenti, sale scommesse, bingo e simili.

Complementari: parcheggi pubblici e pertinenziali, privati non pertinenziali, servizi pubblici.

1. Si tratta di un ambito a destinazione prevalentemente residenziale di edificazione recente (anni cinquanta/ settanta).

0. In tale ambito, fatte salve le specifiche disposizioni e limitazioni di cui ai commi successivi del presente articolo, nonché il vincolo di destinazione d'uso ad albergo, a termini di quanto disposto dall'art. 2 della L.R. n. 1/2008 s.m.i. sulle corrispondenti strutture individuate alla tavola ST.04**.** Sugli edifici esistenti sono ammessi i seguenti interventi:

Manutenzione ordinaria;

Manutenzione straordinaria:

- con frazionamento/accorpamento delle u.i. (alloggio minimo 50 mq di SU)
- **Restauro e risanamento conservativo** (per edifici, manufatti, grotte compresi nell'elenco delle Bellezze Architettoniche Puntuali, Bellezze di Insieme, e altri edifici di notevole importanza indicati in legenda nella tavola della struttura del PUC, ovvero edifici che, anche se non graficamente individuati, corrispondono ai fabbricati aventi le seguenti caratteristiche: manufatti con tipologia costruttiva tradizionale, manufatti documentari (mulini, opifici, frantoi, essiccatoi, grotte), edifici identitari (case rurali e depositi agricoli con valore architettonico e testimoniale), edifici monumentali non contenuti nei precedenti elenchi senza cambio d'uso e senza modifiche alle strutture).

Ristrutturazione edilizia:

- con modifiche esterne delle bucature, ~~senza sopraelevazione~~;
- cambio d'uso con opere edilizie ammesso nei limiti delle destinazioni d'uso previste per l'ambito;
- frazionamento/accorpamento delle u.i. (alloggio minimo 50 mq di SU).

Nuova Costruzione: sono consentiti esclusivamente i seguenti interventi:

- ampliamenti all'esterno della sagoma di costruzioni esistenti e sostituzioni edilizie nei termini di cui alla tabella dell'articolo 28.bis, interventi di cui al successivo comma 4 del presente articolo, previsioni di recupero a fini abitativi dei sottotetti e dei locali di cui all'art. 5 della L.R. 24/2001 s.m.i., nei termini ed alle condizioni di cui al fascicolo allegato al presente testo normativo".

Ampliamento volumetrico di edifici esistenti non eccedenti 1500 mc e relative pertinenze 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 e pertinenze di volumetria esistente non superiore a 200 metri cubi, un incremento pari a 60 metri cubi;
b) per edifici di volumetria esistente compresa fra 200 metri cubi e 500 metri cubi per la parte eccedente la soglia di 200 metri cubi, entro il limite del 20 per cento;
c) per edifici di volumetria esistente compresa fra 500 metri cubi e 1.000 metri cubi per la parte
eccedente la soglia di 500 metri cubi, entro il limite del 10 per cento;
c bis) per edifici di volumetria esistente compresa fra 1000 e 1500 metri cubi per la parte eccedente la soglia di 1.000 metri cubi, entro il limite del 6 per cento e fino ad un massimo di 200 metri cubi.
La quota fissa sopra stabilita è incrementata:
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, quali le lastre di ardesia aventi composizione chimica con presenza di carbonato di calcio maggiore del 20 per cento, le tegole in laterizio tipo "coppo", le lastre in pietra tipo lose ed altri materiali 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 per la copertura di interi edifici residenziali diversi da quelli rurali di valore testimoniale si utilizzino, ove non in contrasto con le caratteristiche dei tetti circostanti, lastre di ardesia aventi le caratteristiche di cui alla lettera b), tegole in laterizio tipo "coppo", lastre in pietra tipo lose ed altri materiali tipici liguri
c bis) 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;
5.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.

~~**Sostituzione edilizia** consentita nell'ambito R2, con incremento della S.U. esistente nel limite del 20%;~~
~~I singoli edifici prevalentemente residenziali, o ad essi assimilabili quali residenze collettive, esistenti alla data del 30 giugno 2009 aventi una volumetria non superiore a 2.500 metri cubi e che necessitano di interventi di riqualificazione urbanistica, architettonica e/o ambientale, 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 anche in aree diverse del territorio comunale 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 2500 metri cubi, con incremento fino al 35 per cento della sommatoria dei volumi esistenti, mediante rilascio di unico titolo abilitativo sulla base di progettazione unitaria.~~
~~2. Gli interventi di ricostruzione possono avvenire nel sito, ovvero in altra area 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.~~
~~3. Gli interventi sono assentibili con permesso di costruire convenzionato:~~
~~con volumetria eccedente il 20% del volume geometrico esistente comportante incremento della S.U. esistente nel limite del 35% esclusivamente per effetto di recupero di S.U. derivante da anticipati interventi di demolizione nel sub/ambito Agn1 dell'ambito ASR2 o dai diritti edificatori maturati in luogo della corresponsione dell'indennità di esproprio in denaro.~~

~~Gli interventi di ricostruzione devono essere realizzati secondo le seguenti indicazioni:~~
~~gli edifici devono essere realizzati con caratteristiche architettoniche, tipologiche e formali innovative ed essere impiegati materiali e tecnologie innovative finalizzate al risparmio energetico ed alla produzione di energia da fonti rinnovabili;~~
~~particolare attenzione deve essere posta in presenza di immobili, percorsi o contesti di valore storico;~~
~~agli interventi deve essere correlata la riqualificazione delle aree di pertinenza, nell'obiettivo di una progettazione organica del verde, nel rispetto delle norme per gli interventi di sistemazione degli spazi liberi.~~

~~3. In caso di demolizione di manufatti con attuale destinazione residenziale nel sub/ambito Agn1 appartenente all'ambito ASR2, mediante la formazione di un PUO, è consentito il recupero della SU eliminata dal sub/ambito Agn1, maggiorata del 30%, sotto forma di crediti edilizi da utilizzare nell'ambito R2, per la realizzazione di nuovi edifici o ampliamenti degli edifici esistenti. Sono escluse le aree, nell'ambito R2, con presenza di alberi di alto fusto, da abbattere per l'attuazione dell'intervento di nuova edificazione.~~

4. Pertinenze: sono consentite nel limite del 20 per cento del volume geometrico dell'edificio principale, come definito all'articolo 17 L.R. 6 giugno 2008, n. 16 e successive modifiche ed integrazioni, né, comunque, risultare superiore a 45 metri cubi.

5. Colonia Legnano: nella zona è presente un fabbricato denominato "Colonia Legnano"; sul medesimo è possibile intervenire con ristrutturazione edilizia senza aumento volumetrico; inoltre è ammesso il cambio d'uso che nel caso specifico potrà essere richiesto con titolo convenzionato che dovrà prevedere il pagamento di extra oneri pari a 300 euro / mq e prevedere edilizia sociale per il 10% della SU complessiva;
Il cambio d'uso a destinazione residenziale è ammesso esclusivamente fino al massimo del 30% della SU complessiva esistente,

5bis: RTA di Via Trento e Trieste, trattasi di edifici in corso di attuazione cui si concede la possibilità della destinazione d'uso dell'ambito, a parità di volumetria e superficie autorizzata, e potrà essere richiesto titolo abitativo convenzionato che dovrà prevedere il pagamento di extra oneri pari a 300 euro / mq e prevedere edilizia sociale per il 10% della SU complessiva, anch'essa monetizzabile.

5bis.1. Volume edificato 5.755 mc su superficie del lotto pari a mq 5.756. Superficie SA mq 1.100.
5bis.2 Funzione ammesse : ambito R2
Standard: cessione di 465 mq di aree private in parte come allargamento di via dei Pasti, in parte con parcheggi pubblici su via Trento e Trieste. Realizzazione di 915 mq di parcheggi privati come standard di qualità, rispetto ai 575 mq previsti. Si prescrive il mantenimento del volume e della superficie agibile attuale. Modalità attuativa PdCC.

Dal comma 6 al comma 7.....omissis.....

Le tipologie d'intervento ed i parametri urbanistico edilizi possibili sono indicati nei termini di cui alla tabella dell'articolo 28.bis.

ART. 27 bis - Disciplina Paesistica - Ambiti R1 e R2

1. Tipologia edilizia: edifici a blocco a più piani con copertura a falda secondo la tradizione ligure anche con copertura piana.

2. Materiali: zoccoli e basamenti esterni in pietra o graniglia lavata.
Facciate finite ad intonaco con poggioli a sbalzo di profondità non superiore a m 1,50 muniti di parapetti in ferro (quadrelli, tondi e piatti composti) a disegno lineare. Serramenti esterni in legno e/o profili anche in alluminio verniciati con colori consoni all'ambiente.
Manto di copertura in coppi in laterizio, tegole alla marsigliese o ardesia.

3. Colori: per le facciate esterne rosso, verde, giallo, grigio nei toni leggeri tipici della tavolozza ligure. I materiali da impiegare sono la tinta a fresco data sull'intonaco o le tinte ai silicati escludendo tassativamente, i colori a base plastica.

4. Muri esterni di sostegno: in pietra locale a vista a secco o con pietre legate da un getto in calcestruzzo sul retro del muro, cioè dalla parte contro terra (H. max = m. 2,50).

5. Sistemazioni esterne: a verde con giardino o orto. Pavimentazioni in pietra (porfido, arenaria, luserna, pietra di Verezzi). Recinzioni con cancellate in ferro (quadrelli, tondi e piatti composti a disegno semplice di colore verde) su muretti in pietra a vista (H. max complessiva = m. 2,50).

6. Piante: da frutta, carrubi, palme e, comunque, tutte le essenze della macchia mediterranea.

7. Per i tracciati stradali e la tipologia delle pavimentazioni si prescrive l'uso dell'asfalto limitatamente alla sola carreggiata mentre per i marciapiedi, le piste ciclabili, le zone di sosta e le piazzette vicinali si dovranno realizzare delle pavimentazioni in pietra.

8. I contenuti progettuali debbono verificare l'inserimento delle previsioni nell'immediato contesto, dando atto delle scelte operate al fine di tutelare la permanenza, funzione e leggibilità nei confronti di eventuali immobili, percorsi o inserimenti in contesti di valore storico.

… Art. 28 OMISSIS…

Art. 28.bis – Disciplina urbanistica della riqualificazione edilizia ed urbanistica e misure di incentivazione della riqualificazione urbana, in attuazione degli artt. 29 ter e 29 quinquies della l.r. 36/1997 e s.m.

Negli Ambiti indicati nella Tabella che segue sono suscettibili di riqualificazione edilizia, mediante interventi di ampliamento concretanti nuova costruzione, gli edifici esistenti che non siano compresi tra quelli indicati dal Piano di valore storico-testimoniale o che, in assenza di tale qualificazione, non presentino caratteristiche tipologiche e costruttive espressive dei caratteri storico-testimoniali presenti nell'Ambito.

Negli Ambiti indicati nella Tabella che segue sono altresì suscettibili di riqualificazione edilizia o urbanistica, mediante interventi di demolizione e ricostruzione, gli edifici esistenti caratterizzati da:

a) Condizioni di rischio idraulico all'interno di aree inondabili con tempo di ritorno fino a 200 anni;
b) Condizioni di pericolosità geomorfologica elevata (Pg3a/b) e molto elevata (Pg4);
c) Condizioni di incompatibilità per contrasto dell'edificio con le destinazioni d'uso dell'Ambito;
d) Condizioni di incompatibilità dell'edificio per la sua tipologia edilizia rispetto a quelle connotanti l'Ambito nel quale è compreso;
e) Condizioni di degrado strutturale, funzionale od igienico-sanitario che richiedano per il loro superamento un insieme sistematico di opere od interventi che conducano alla demolizione dell'edificio ed alla sua ricostruzione;

Situazioni dei interferenza con la previsione di realizzazione di servizi pubblici o di infrastrutture pubbliche preordinate all'espropriazione per pubblica utilità; , **(rilievo 3-37 DGR 311 del 12/04/2019)**

Disciplina urbanistica / **Tipologia di intervento**	**Ambito urbanistico nel quale si applica la tipologia di intervento**	**Regime normativo P.T.C.P.**	**Porzioni di Ambito escluse dall'applicazione della tipologia di intervento**	**Percentuale di ampliamento volumetrico** (Per gli interventi di demolizione di edifici collocati nelle situazioni di cui alle lett. a) e b) le percentuali di ampliamento volumetrico sono elevate al 50%)	**Destinazioni d'uso**	**Parametri urbanistico edilizi**	**Regole per la qualità progettuale degli interventi**	**Incentivi per prestazioni ambientali**	**Parcheggi pertinenziali e requisiti di localizzazione obbligatori degli interventi punto 10**	**Modalità di attuazione**

1	**Ampliamento** edificio residenziale non eccedente 1.500 mc	**R.1** **R.2**	**ID.MA** **ID.MO-A** **ANI.MA** **SU** **ANI.CE** **ID.MO-A** **TU**	Ferma restando l'esclusione per limitazione al restauro e risanamento conservativo per le tipologie indicate all'art. 26, comma 1 (R.1) e all'art. 27, comma 2 (R.2), sono: **esclusi gli edifici in SU ANI.MA ed ANI.CE di PTCP.**	Sino a 200 mc = 60 mc; Da 200 a 500 mc = 20%; da 500 a 1.000 mc = 10%; da 1.000 a 1.500 mc = 6% fino ad un max. di 200 mc complessivi	R.1: art. 26; R.2: art. 27.	- Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici frontistanti, misurata in senso ortogonale alle pareti che si fronteggiano = min. 10 metri -Altezza massima edifici: art. 26 (R.1), art. 27 (R.2). Occorre comunque non superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti, nonché il limite di 1,42 mq/mq di densità fondiaria.	In osservanza dei contenuti dell'art. 27.bis, miglioramento della funzionalità e della qualità architettonica dell'edificio, nel rispetto di normativa antisismica, di rendimento energetico e dei requisiti igienico-sanitari;	15% per adeguamento antisismico e rendimento energetico per nuove costruzioni intero edificio e ampliamento; 5% per ampliamento edifici rurali di valore testimoniale, a destinazione residenziale, anche parzialmente diruti, con materiali e tipologia tradizionali (ardesia con carbonato di calcio > 20%, laterizi tipo "coppo", lastre in pietra "lose", e materiali e tecniche tipici liguri e caratterizzanti l'edificio esistente come da attestazione, a corredo P.C., del progettista); 5% per coperture ed. residenziali non rurali di valore testimoniale in ardesia (come sopra)/ coppi / lose o materiali tipici liguri, se non in contrasto con caratteristiche tetti circostanti; 5% per almeno 2 dei seguenti interventi: 1. tetto fotovoltaico potenza picco >= 1Kw; 2. serbatoio interrato per acque pluviali >= 5mc./150mc. costruzione oggetto d'intervento; 3. ripristino suolo agricolo, incolto e abbandonato classato agrario al catasto rurale al 30.06.2009, e terrazzamenti (restauro muri di sostegno in pietra) con sup. terreno >= 10 volte la superficie lorda dell'immobile ampliato, nel lotto di pertinenza dell'immobile o nel territorio comunale; 4. ripristino, previa convenzione con l'A.C., di sentieri, mulattiere, stradine vicinali di uso pubblico, catastalmente registrati, di almeno 300 ml., serventi o confinanti con il lotto in cui è l'immobile; 5 + 15 mc. una tantum per servizio igienico per disabili o persone con difficoltà motoria.	art. 10 Normativa Generale degli Ambiti di Conservazione e di Riqualificazione	Permesso di costruire (convenzione se richiesto per incentivi per prestazioni ambientali)
2	**Ampliamento** edificio socio-assistenziale-/ socio-educativo /	**R.1**	**ID.MA** **ID.MO-A** **ANI.MA** **SU**	Ferma restando l'esclusione per limitazione al restauro e risanamento conservativo	Sino a 200 mc = 60 mc; Da 200 a 500 mc = 20%; da 500 a 1.000 mc = 10%;	R.1: art. 26; R.2: art. 27.	- Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici frontistanti, misurata in senso ortogonale alle	In osservanza dei contenuti dell'art. 27.bis, miglioramento della funzionalità e della qualità	15% per adeguamento antisismico e rendimento energetico per nuove costruzioni intero edificio e ampliamento; 5% per ampliamento edifici rurali di valore testimoniale, a destinazione	art. 10 Normativa Generale degli Ambiti di Conservazione e di	Permesso di costruire (convenzione se richiesto per

	turistico ricettivo non eccedente 1.500 mc.	**R.2**	**ANI.CE** **ID.MO-A** **TU**	per le tipologie indicate all'art. 26, comma 1 (R.1) e all'art. 27, comma 2 (R.2), sono: **esclusi gli edifici in SU ANI.MA ed ANI.CE di PTCP.**	da 1.000 a 1.500 mc = 6% fino ad un max. di 200 mc complessivi		pareti che si fronteggiano = min. 10 metri -Altezza massima edifici: art. 26 (R.1), art. 27 (R.2). Occorre comunque non superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti, nonché il limite di 1,42 mq/mq di densità fondiaria.	architettonica dell'edificio, nel rispetto di normativa antisismica, di rendimento energetico e dei requisiti igienico-sanitari;	residenziale, anche parzialmente diruti, con materiali e tipologia tradizionali (ardesia con carbonato di calcio > 20%, laterizi tipo "coppo", lastre in pietra "lose", e materiali e tecniche tipici liguri e caratterizzanti l'edificio esistente come da attestazione, a corredo P.C., del progettista); 5% per coperture ed. residenziali non rurali di valore testimoniale in ardesia (come sopra)/ coppi / lose o materiali tipici liguri, se non in contrasto con caratteristiche tetti circostanti; 5% per almeno 2 dei seguenti interventi: 1. tetto fotovoltaico potenza picco >= 1Kw; 2. serbatoio interrato per acque pluviali >= 5mc./150mc. costruzione oggetto d'intervento; 3. ripristino suolo agricolo, incolto e abbandonato classato agrario al catasto rurale al 30.06.2009, e terrazzamenti (restauro muri di sostegno in pietra) con sup. terreno >= 10 volte la superficie lorda dell'immobile ampliato, nel lotto di pertinenza dell'immobile o nel territorio comunale; 4. ripristino, previa convenzione con l'A.C., di sentieri, mulattiere, stradine vicinali di uso pubblico, catastalmente registrati, di almeno 300 ml., serventi o confinanti con il lotto in cui è l'immobile; 5 + 15 mc. una tantum per servizio igienico per disabili o persone con difficoltà motoria.	Riqualificazione	incentiviper prestazioni ambientali)
3	**Ampliamento** pertinenze non eccedenti 200 mc	**R.1** **R.2**	**ID.MA** **ID.MO-A** **SU** **ANI.MA** **ANI.CE** **ID.MO-A** **TU**	Ferma restando l'esclusione per limitazione al restauro e risanamento conservativo per le tipologie indicate all'art. 26, comma 1 (R.1) e all'art. 27, comma 2 (R.2), sono	Max. 60 mc	---	- Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici frontistanti, misurata in senso ortogonale alle pareti che si fronteggiano = min. 10 metri; - Altezza massima edifici: art. 26 (R.1), art. 27	In osservanza dei contenuti dell'art. 27.bis, miglioramento della funzionalità e della qualità architettonica dell'edificio, nel rispetto di normativa antisismica, di rendimento energetico e dei	15% per adeguamento antisismico e rendimento energetico per nuove costruzioni intero edificio e ampliamento; 5% per ampliamento edifici rurali di valore testimoniale, a destinazione residenziale, anche parzialmente diruti, con materiali e tipologia tradizionali (ardesia con carbonato di calcio > 20%, laterizi tipo "coppo", lastre in pietra "lose", e materiali e tecniche tipici liguri e caratterizzanti l'edificio esistente	---	Permesso di costruire (convenzione se richiesto per incentiviper prestazioni ambientali)

				esclusi gli edifici in SU ANI.MA ed ANI.CE di PTCP;			(R.2). Occorre comunque non superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti, nonché il limite di 1,42 mq/mq di densità fondiaria.	requisiti igienico-sanitari;	come da attestazione, a corredo P.C., del progettista); 5% per coperture ed. residenziali non rurali di valore testimoniale in ardesia (come sopra)/ coppi / lose o materiali tipici liguri, se non in contrasto con caratteristiche tetti circostanti; 5% per almeno 2 dei seguenti interventi: 1. tetto fotovoltaico potenza picco >= 1Kw; 2. serbatoio interrato per acque pluviali >= 5mc./150mc. costruzione oggetto d'intervento; 3. ripristino suolo agricolo, incolto e abbandonato classato agrario al catasto rurale al 30.06.2009, e terrazzamenti (restauro muri di sostegno in pietra) con sup. terreno >= 10 volte la superficie lorda dell'immobile ampliato, nel lotto di pertinenza dell'immobile o nel territorio comunale; 4. ripristino, previa convenzione con l'A.C., di sentieri, mulattiere, stradine vicinali di uso pubblico, catastalmente registrati, di almeno 300 ml., serventi o confinanti con il lotto in cui è l'immobile; 5 + 15 mc. una tantum per servizio igienico per disabili o persone con difficoltà motoria.		
4	**Cambio d'uso edificio residenziale** non eccedente 1.500 mc	**R.1** **R.2**	**ID.MA** **ID.MO-A** **SU** **ANI.MA** **ANI.CE** **ID.MO-A** **TU**	Con l'esclusione, per limitazione al restauro e risanamento conservativo senza cambio di destinazione d'uso: delle tipologie indicate all'art. 26, comma 1 (R.1), all'art. 27, comma 2 (R.2), **degli edifici in ambito ANI.CE di**	Sino a 200 mc = 60 mc; Da 200 a 500 mc = 20%; da 500 a 1.000 mc = 10%; da 1.000 a 1.500 mc = 6% fino ad un max. di 200 mc complessivi	R.1: art. 26; R.2: art. 27	--------	In osservanza dei contenuti dell'art. 27.bis, miglioramento della funzionalità e della qualità architettonica dell'edificio, nel rispetto di normativa antisismica, di rendimento energetico e dei requisiti igienico-sanitari;	15% per adeguamento antisismico e rendimento energetico per nuove costruzioni intero edificio e ampliamento; 5% per ampliamento edifici rurali di valore testimoniale, a destinazione residenziale, anche parzialmente diruti, con materiali e tipologia tradizionali (ardesia con carbonato di calcio > 20%, laterizi tipo "coppo", lastre in pietra "lose", e materiali e tecniche tipici liguri e caratterizzanti l'edificio esistente come da attestazione, a corredo P.C., del progettista); 5% per coperture ed. residenziali non rurali di valore testimoniale in ardesia (come sopra)/ coppi / lose o materiali tipici liguri, se non in contrasto con	art. 10 Normativa Generale degli Ambiti di Conservazione e di Riqualificazione	Permesso di costruire (convenzione se richiesto per incentiviper prestazioni ambientali)

				PTCP.					caratteristiche tetti circostanti; 5% per almeno 2 dei seguenti interventi: 1. tetto fotovoltaico potenza picco >= 1Kw; 2. serbatoio interrato per acque pluviali >= 5mc./150mc. costruzione oggetto d'intervento; 3. ripristino suolo agricolo, incolto e abbandonato classato agrario al catasto rurale al 30.06.2009, e terrazzamenti (restauro muri di sostegno in pietra) con sup. terreno >= 10 volte la superficie lorda dell'immobile ampliato, nel lotto di pertinenza dell'immobile o nel territorio comunale; 4. ripristino, previa convenzione con l'A.C., di sentieri, mulattiere, stradine vicinali di uso pubblico, catastalmente registrati, di almeno 300 ml., serventi o confinanti con il lotto in cui è l'immobile; 5 + 15 mc. una tantum per servizio igienico per disabili o persone con difficoltà motoria.		
5	**Cambio d'uso** edificio socio-assistenziale-/ socio-educativo / turistico ricettivo non eccedente 1.500 mc.	**R.1** **R.2**	**ID.MA** **ID.MO-A** **SU** **ANI.MA** **ANI.CE** **ID.MO-A** **TU**	Con l'esclusione, per limitazione al restauro e risanamento conservativo senza cambio di destinazione d'uso: delle tipologie indicate all'art. 26, comma 1 (R.1), all'art. 27, comma 2 (R.2), **degli edifici in ambito ANI.CE di PTCP**.	Sino a 200 mc = 60 mc; Da 200 a 500 mc = 20%; da 500 a 1.000 mc = 10%; da 1.000 a 1.500 mc = 6% fino ad un max. di 200 mc complessivi	R.1: art. 26; R.2: art. 27	--------	In osservanza dei contenuti dell'art. 27.bis, miglioramento della funzionalità e della qualità architettonica dell'edificio, nel rispetto di normativa antisismica, di rendimento energetico e dei requisiti igienico-sanitari;	15% per adeguamento antisismico e rendimento energetico per nuove costruzioni intero edificio e ampliamento; 5% per ampliamento edifici rurali di valore testimoniale, a destinazione residenziale, anche parzialmente diruti, con materiali e tipologia tradizionali (ardesia con carbonato di calcio > 20%, laterizi tipo "coppo", lastre in pietra "lose", e materiali e tecniche tipici liguri e caratterizzanti l'edificio esistente come da attestazione, a corredo P.C., del progettista); 5% per coperture ed. residenziali non rurali di valore testimoniale in ardesia (come sopra)/ coppi / lose o materiali tipici liguri, se non in contrasto con caratteristiche tetti circostanti; 5% per almeno 2 dei seguenti interventi: 1. tetto fotovoltaico potenza picco >= 1Kw; 2. serbatoio interrato per acque pluviali >= 5mc./150mc. costruzione oggetto	art. 10 Normativa Generale degli Ambiti di Conservazione e di Riqualificazione	Permesso di costruire (convenzione se richiesto per incentiviper prestazioni ambientali)

									d'intervento; 3. ripristino suolo agricolo, incolto e abbandonato classato agrario al catasto rurale al 30.06.2009, e terrazzamenti (restauro muri di sostegno in pietra) con sup. terreno >= 10 volte la superficie lorda dell'immobile ampliato, nel lotto di pertinenza dell'immobile o nel territorio comunale; 4. ripristino, previa convenzione con l'A.C., di sentieri, mulattiere, stradine vicinali di uso pubblico, catastalmente registrati, di almeno 300 ml., serventi o confinanti con il lotto in cui è l'immobile; 5 + 15 mc. una tantum per servizio igienico per disabili o persone con difficoltà motoria.		
6	**Cambio d'uso pertinenze** non eccedenti 200 mc	**R.1** **R.2**	**ID.MA** **ID.MO-A** **SU** **ANI.MA** **ANI.CE** **ID.MO-A** **TU**	Escluse le tipologie assoggettate al restauro e risanamento conservativo senza cambio d'uso dall'art. 26, comma 1 (R.1) e dall'art. 27, comma 2 (R.2), nonchè **gli edifici in ambiti ANI.MA e ANI.CE di PTCP**.	Max. 60 mc	R.1: art. 26; R.2: art. 27	--------	In osservanza dei contenuti dell'art. 27.bis, miglioramento della funzionalità e della qualità architettonica dell'edificio, nel rispetto di normativa antisismica, di rendimento energetico e dei requisiti igienico-sanitari;	15% per adeguamento antisismico e rendimento energetico per nuove costruzioni intero edificio e ampliamento; 5% per ampliamento edifici rurali di valore testimoniale, a destinazione residenziale, anche parzialmente diruti, con materiali e tipologia tradizionali (ardesia con carbonato di calcio > 20%, laterizi tipo "coppo", lastre in pietra "lose", e materiali e tecniche tipici liguri e caratterizzanti l'edificio esistente come da attestazione, a corredo P.C., del progettista); 5% per coperture ed. residenziali non rurali di valore testimoniale in ardesia (come sopra)/ coppi / lose o materiali tipici liguri, se non in contrasto con caratteristiche tetti circostanti; 5% per almeno 2 dei seguenti interventi: 1. tetto fotovoltaico potenza picco >= 1Kw; 2. serbatoio interrato per acque pluviali >= 5mc./150mc. costruzione oggetto d'intervento; 3. ripristino suolo agricolo, incolto e abbandonato classato agrario al catasto rurale al 30.06.2009, e terrazzamenti (restauro muri di sostegno in pietra) con sup. terreno >= 10 volte la superficie	art. 10 Normativa Generale degli Ambiti di Conservazione e di Riqualificazione	Permesso di costruire (convenzione se richiesto per incentiviper prestazioni ambientali)

									lorda dell'immobile ampliato, nel lotto di pertinenza dell'immobile o nel territorio comunale; 4. ripristino, previa convenzione con l'A.C., di sentieri, mulattiere, stradine vicinali di uso pubblico, catastalmente registrati, di almeno 300 ml., serventi o confinanti con il lotto in cui è l'immobile; 5 + 15 mc. una tantum per servizio igienico per disabili o persone con difficoltà motoria.		
7	**Ampliamento e cambio d'uso edificio residenziale** non eccedente 1.500 mc	**R.1** **R.2**	**ID.MA** **ID.MO-A** **ANI.MA** **SU** **ANI.CE** **ID.MO-A** **TU**	Con l'esclusione, per limitazione al restauro e risanamento conservativo senza cambio di destinazione d'uso, delle tipologie indicate all'art. 26, comma 1 (R.1) e all'art. 27, comma 2 (R.2). **Esclusi gli edifici in SU ANI.MA ed ANI.CE di PTCP.**	Sino a 200 mc = 60 mc; Da 200 a 500 mc = 20%; da 500 a 1.000 mc = 10%; da 1.000 a 1.500 mc = 6% fino ad un max. di 200 mc complessivi	R.1: art. 26; R.2: art. 27	- Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici frontistanti, misurata in senso ortogonale alle pareti che si fronteggiano = min. 10 metri -Altezza massima edifici: art. 26 (R.1), art. 27 (R.2). Occorre comunque non superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti, nonché il limite di 1,42 mq/mq di densità fondiaria.	In osservanza dei contenuti dell'art. 27.bis, miglioramento della funzionalità e della qualità architettonica dell'edificio, nel rispetto di normativa antisismica, di rendimento energetico e dei requisiti igienico-sanitari;	15% per adeguamento antisismico e rendimento energetico per nuove costruzioni intero edificio e ampliamento; 5% per ampliamento edifici rurali di valore testimoniale, a destinazione residenziale, anche parzialmente diruti, con materiali e tipologia tradizionali (ardesia con carbonato di calcio > 20%, laterizi tipo "coppo", lastre in pietra "lose", e materiali e tecniche tipici liguri e caratterizzanti l'edificio esistente come da attestazione, a corredo P.C., del progettista); 5% per coperture ed. residenziali non rurali di valore testimoniale in ardesia (come sopra)/ coppi / lose o materiali tipici liguri, se non in contrasto con caratteristiche tetti circostanti; 5% per almeno 2 dei seguenti interventi: 1. tetto fotovoltaico potenza picco >= 1Kw; 2. serbatoio interrato per acque pluviali >= 5mc./150mc. costruzione oggetto d'intervento; 3. ripristino suolo agricolo, incolto e abbandonato classato agrario al catasto rurale al 30.06.2009, e terrazzamenti (restauro muri di sostegno in pietra) con sup. terreno >= 10 volte la superficie lorda dell'immobile ampliato, nel lotto di pertinenza dell'immobile o nel territorio comunale; 4. ripristino, previa convenzione con l'A.C., di sentieri, mulattiere, stradine vicinali di uso pubblico, catastalmente	art. 10 Normativa Generale degli Ambiti di Conservazione e di Riqualificazione	Permesso di costruire (convenzione se richiesto per incentiviper prestazioni ambientali)

									registrati, di almeno 300 ml., serventi o confinanti con il lotto in cui è l'immobile; 5 + 15 mc. una tantum per servizio igienico per disabili o persone con difficoltà motoria.		
8	**Ampliamento e cambio d'uso** edificio socio-assistenziale-/ socio-educativo / turistico ricettivo non eccedente 1.500 mc	**R.1** **R.2**	**ID.MA** **ID.MO-A** **ANI.MA** **SU** **ANI.CE** **ID.MO-A** **TU**	Con l'esclusione, per limitazione al restauro e risanamento conservativo senza cambio di destinazione d'uso, delle tipologie indicate all'art. 26, comma 1 (R.1) e all'art. 27, comma 2 (R.2). **Esclusi gli edifici in SU ANI.MA ed ANI.CE di PTCP**.	Sino a 200 mc = 60 mc; Da 200 a 500 mc = 20%; da 500 a 1.000 mc = 10%; da 1.000 a 1.500 mc = 6% fino ad un max. di 200 mc complessivi	R.1: art. 26; R.2: art. 27	- Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici frontistanti, misurata in senso ortogonale alle pareti che si fronteggiano = min. 10 metri -Altezza massima edifici: art. 26 (R.1), art. 27 (R.2). Occorre comunque non superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti, nonché il limite di 1,42 mq/mq di densità fondiaria.	In osservanza dei contenuti dell'art. 27.bis, per miglioramento della funzionalità e della qualità architettonica dell'edificio, nel rispetto di normativa antisismica, di rendimento energetico e dei requisiti igienico-sanitari;	15% per adeguamento antisismico e rendimento energetico per nuove costruzioni intero edificio e ampliamento; 5% per ampliamento edifici rurali di valore testimoniale, a destinazione residenziale, anche parzialmente diruti, con materiali e tipologia tradizionali (ardesia con carbonato di calcio > 20%, laterizi tipo "coppo", lastre in pietra "lose", e materiali e tecniche tipici liguri e caratterizzanti l'edificio esistente come da attestazione, a corredo P.C., del progettista); 5% per coperture ed. residenziali non rurali di valore testimoniale in ardesia (come sopra)/ coppi / lose o materiali tipici liguri, se non in contrasto con caratteristiche tetti circostanti; 5% per almeno 2 dei seguenti interventi: 1. tetto fotovoltaico potenza picco >= 1Kw; 2. serbatoio interrato per acque pluviali >= 5mc./150mc. costruzione oggetto d'intervento; 3. ripristino suolo agricolo, incolto e abbandonato classato agrario al catasto rurale al 30.06.2009, e terrazzamenti (restauro muri di sostegno in pietra) con sup. terreno >= 10 volte la superficie lorda dell'immobile ampliato, nel lotto di pertinenza dell'immobile o nel territorio comunale; 4. ripristino, previa convenzione con l'A.C., di sentieri, mulattiere, stradine vicinali di uso pubblico, catastalmente registrati, di almeno 300 ml., serventi o confinanti con il lotto in cui è l'immobile; 5 + 15 mc. una tantum per servizio igienico per disabili o persone con difficoltà motoria.	art. 10 Normativa Generale degli Ambiti di Conservazione e di Riqualificazione	Permesso di costruire (convenzione se richiesto per incentiviper prestazioni ambientali)

9	**Ampliamento e cambio d'uso pertinenze** non eccedente 200 mc	**R.1** **R.2**	**ID.MA** **ID.MO-A** **SU** **ANI.MA** **ANI.CE** **ID.MO-A** **TU**	Escluse le tipologie assoggettate al restauro e risanamento conservativo senza cambio di destinazione d'uso dall'art. 26, comma 1 (R.1) e dall'art. 27, comma 2 (R.2), nonchè **gli edifici in SU, ANI.MA ed ANI.CE di PTCP.**	Max. 60 mc.	R.1: art. 26; R.2: art. 27.	- Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici frontistanti, misurata in senso ortogonale alle pareti che si fronteggiano = min. 10 metri -Altezza massima edifici: art. 26 (R.1), art. 27 (R.2). Occorre comunque non superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti, nonché il limite di 1,42 mq/mq di densità fondiaria.	In osservanza dei contenuti dell'art. 27.bis, per miglioramento della funzionalità e della qualità architettonica dell'edificio, nel rispetto di normativa antisismica, di rendimento energetico e dei requisiti igienico-sanitari;	15% per adeguamento antisismico e rendimento energetico per nuove costruzioni intero edificio e ampliamento; 5% per ampliamento edifici rurali di valore testimoniale, a destinazione residenziale, anche parzialmente diruti, con materiali e tipologia tradizionali (ardesia con carbonato di calcio > 20%, laterizi tipo "coppo", lastre in pietra "lose", e materiali e tecniche tipici liguri e caratterizzanti l'edificio esistente come da attestazione, a corredo P.C., del progettista); 5% per coperture ed. residenziali non rurali di valore testimoniale in ardesia (come sopra)/ coppi / lose o materiali tipici liguri, se non in contrasto con caratteristiche tetti circostanti; 5% per almeno 2 dei seguenti interventi: 1. tetto fotovoltaico potenza picco >= 1Kw; 2. serbatoio interrato per acque pluviali >= 5mc./150mc. costruzione oggetto d'intervento; 3. ripristino suolo agricolo, incolto e abbandonato classato agrario al catasto rurale al 30.06.2009, e terrazzamenti (restauro muri di sostegno in pietra) con sup. terreno >= 10 volte la superficie lorda dell'immobile ampliato, nel lotto di pertinenza dell'immobile o nel territorio comunale; 4. ripristino, previa convenzione con l'A.C., di sentieri, mulattiere, stradine vicinali di uso pubblico, catastalmente registrati, di almeno 300 ml., serventi o confinanti con il lotto in cui è l'immobile; 5 + 15 mc. una tantum per servizio igienico per disabili o persone con difficoltà motoria.	art. 10 Normativa Generale degli Ambiti di Conservazione e di Riqualificazione	Permesso di costruire (convenzione se richiesto per incentiviper prestazioni ambientali)
10	**Cambio d'uso edifici** non residenziali non eccedenti 200 mc.	**R.1**	**ID.MA** **ID.MO-A** **SU** **ANI.MA**	Escluse le tipologie assoggettate al restauro e risanamento conservativo	Max. 60 mc.	R.1: art. 26; R.2: art. 27.	-------- -	In osservanza dei contenuti dell'art. 27.bis, per miglioramento della funzionalità e della qualità	15% per adeguamento antisismico e rendimento energetico per nuove costruzioni intero edificio e ampliamento; 5% per ampliamento edifici rurali di valore testimoniale, a destinazione	Il lotto di intervento deve essere servito da viabilità carrabile esistente anche	Permesso di costruire (convenzione se richiesto per incentiviper

		R.2	**ANI.CE** **ID.MO-A** **TU**	senza cambio di destinazione d'uso dall'art. 26, comma 1 (R.1) e dall'art. 27, comma 2 (R.2), nonchè **gli edifici in ambiti ANI.MA e ANI.CE di PTCP**.				architettonica dell'edificio, nel rispetto di normativa antisismica, di rendimento energetico e dei requisiti igienico-sanitari;	residenziale, anche parzialmente diruti, con materiali e tipologia tradizionali (ardesia con carbonato di calcio > 20%, laterizi tipo "coppo", lastre in pietra "lose", e materiali e tecniche tipici liguri e caratterizzanti l'edificio esistente come da attestazione, a corredo P.C., del progettista); 5% per coperture ed. residenziali non rurali di valore testimoniale in ardesia (come sopra)/ coppi / lose o materiali tipici liguri, se non in contrasto con caratteristiche tetti circostanti; 5% per almeno 2 dei seguenti interventi: 1. tetto fotovoltaico potenza picco >= 1Kw; 2. serbatoio interrato per acque pluviali >= 5mc./150mc. costruzione oggetto d'intervento; 3. ripristino suolo agricolo, incolto e abbandonato classato agrario al catasto rurale al 30.06.2009, e terrazzamenti (restauro muri di sostegno in pietra) con sup. terreno >= 10 volte la superficie lorda dell'immobile ampliato, nel lotto di pertinenza dell'immobile o nel territorio comunale; 4. ripristino, previa convenzione con l'A.C., di sentieri, mulattiere, stradine vicinali di uso pubblico, catastalmente registrati, di almeno 300 ml., serventi o confinanti con il lotto in cui è l'immobile; 5 + 15 mc. una tantum per servizio igienico per disabili o persone con difficoltà motoria.	di tipo interpoderale art. 10 Normativa Generale degli Ambiti di Conservazione e di Riqualificazione	prestazioni ambientali)
11	**Demolizione e ricostruzione** edificio/edifici residenziali o assimilabili quali residenze collettive non eccedenti complessivamente 2.500 mc	**R.1** **R.2**	**ID.MA** **ID.MO-A** **SU** **ANI.MA** **ANI.CE** **ID.MO-A** **TU**	Escluse le tipologie assoggettate al restauro e risanamento conservativo dall'art. 26, comma 1 (R.1) e dall'art. 27, comma 2 (R.2), nonchè **gli edifici in**	Max. 20% di incremento del volume esistente Max. 20% di incremento del	R.1: art. 26; R.2: art. 27.	- Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici frontistanti, misurata in senso ortogonale alle pareti che si fronteggiano = min. 10 metri -Altezza massima edifici: art. 26 (R.1), art. 27	In osservanza dei contenuti dell'art. 27.bis, prevedere caratteristiche architettoniche, tipologiche e formali innovative, riqualificazione delle aree di pertinenza con progettazione organica del verde,	---	Parcheggio pertinenziale = 1 mq ogni 10 mc di incremento da non computarsi nell'incremento complessivo previsto se interrati.	Permesso di costruire conv. art. 49 l.r. 36/1997 e s.m.

	nello stesso lotto o nel lotto contiguo **Demolizione e ricostruzione** edificio/edifici residenziali o assimilabili quali residenze collettive non eccedenti complessivamente 2.500 mc i**n sito, escluse le aree comportanti abbattimento di alberi di alto fusto**			**ambiti ID.MA, SU, ANI.MA e ANI.CE di PTCP.**	volume esistente. Max. 35% di incremento del volume esistente per diritti edificatori maturati in luogo della corresponsione dell'indennità di esproprio in denaro.		(R.2). Occorre comunque non superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti, nonché il limite di 1,42 mq/mq di densità fondiaria.	con rispetto norme per interventi di sistemazione degli spazi liberi; tutela della permanenza, funzione e leggibilità di immobili, percorsi o contesti di valore storico. Utilizzo di materiali e tecnologie innovative per risparmio energetico e produzione di energia da fonti rinnovabili ed efficientamento energetico Sistemazione aree liberate dalla demolizione.			
12	**Demolizione** edificio/edifici residenziali o assimilabili quali residenze collettive non eccedenti complessivamente 2.500 mc e ricostruzione **in altro lotto ricadente in regime ID.MO-A di PTCP nello stesso Ambito urbanistico R.1** **Demolizione** edificio/edific	**R.1** **R.2**	**ID.MA** **ID.MO-A** **SU** **ANI.MA** **ANI.CE** **ID.MO-A** **TU**	Escluse le tipologie assoggettate al restauro e risanamento conservativo dall'art. 26, comma 1 (R.1) e dall'art. 27, comma 2 (R.2), nonchè **gli edifici in ambiti ID.MA, SU, ANI.MA e ANI.CE di PTCP.**	Max. 20% di incremento del volume esistente Max. 20% di incremento del volume esistente. Max. 35% di incremento del volume esistente per diritti edificatori maturati in luogo della corresponsione	R.1: art. 26; R.2: art. 27.	- Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici frontistanti, misurata in senso ortogonale alle pareti che si fronteggiano = min. 10 metri -Altezza massima edifici: art. 26 (R.1), art. 27 (R.2). Occorre comunque non superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti, nonché il limite di 1,42 mq/mq di densità fondiaria.	In osservanza dei contenuti dell'art. 27.bis, prevedere caratteristiche architettoniche, tipologiche e formali innovative, riqualificazione delle aree di pertinenza con progettazione organica del verde, con rispetto norme per interventi di sistemazione degli spazi liberi; tutela della permanenza, funzione e leggibilità di immobili, percorsi o contesti di valore storico. Utilizzo di materiali	---------	Parcheggio pertinenziale = 1 mq ogni 10 mc di incremento da non computarsi nell'incremento complessivo previsto se interrati.	Permesso di costruire conv. art. 49 l.r. 36/1997 e s.m.

	i residenziali o assimilabili quali residenze collettive non eccedenti complessivamente 2.500 mc **e ricostruzione in altro lotto nello stesso Ambito urbanistico R.2, escluse le aree comportanti abbattimento di alberi di alto fusto**				dell'indennità di esproprio in denaro.			e tecnologie innovative per risparmio energetico e produzione di energia da fonti rinnovabili ed efficientamento energetico. Sistemazione aree liberate dalla demolizione.			
13	**Demolizione** edificio/edifici residenziali o assimilabili quali residenze collettive non eccedenti complessivamente 2.500 mc **e ricostruzione in Ambito urbanistico R.2, escluse le aree comportanti abbattimento di alberi di alto fusto**	**R.1** Ambito provenienza **Agn. 1.a in ASR .1** Ambito provenienza **R.3** Ambito provenienza	**ID.MA ID.MO-A SU ANI.MA ANI.CE** **SU IS.MA ID.MO-A** **TU ID.MO-A**	Esclusi le tipologie assoggettate a restauro e risanamento conservativo dall'art. 26, comma 1 (R.1), i fabbricati in Agn.1.a qualificabili "edifici di notevole importanza" come definiti nelle tavole di struttura di PUC, nonchè **gli edifici in ambiti di PTCP: NI.MA, ME, ANI.MA, ANI.CE, SU con esclusione del sub-ambito classificato Agn.1.a.**	Max. 35% di incremento del volume esistente Max. 35% di incremento del volume esistente ovvero costituzione di credito edilizio per ampliamento del volume di edifici esistenti in R.2, mediante trascrizione nel Registro di cui all'art. 29.ter, comma 4, L.R. n. 36/1997 s.m.i. Max. 5**0%** di incremento del volume	R.2: art. 27.	- Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici frontistanti, misurata in senso ortogonale alle pareti che si fronteggiano = min. 10 metri -Altezza massima edifici: art. 27 (R.2). Occorre comunque non superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti, nonché il limite di 1,42 mq/mq di densità fondiaria.	Con progettazione unitaria, in osservanza dei contenuti dell'art. 27.bis, prevedere caratteristiche architettoniche, tipologiche e formali innovative, riqualificazione delle aree di pertinenza con progettazione organica del verde, con rispetto norme per interventi di sistemazione degli spazi liberi; tutela della permanenza, funzione e leggibilità di immobili, percorsi o contesti di valore storico. Utilizzo di materiali e tecnologie innovative per	---------	Parcheggio pertinenziale = 1 mq ogni 10 mc di incremento da non computarsi nell'incremento complessivo previsto se interrati.	Permesso di costruire conv. art. 49 l.r. 36/1997 e s.m.

		Altri Ambiti			esistente in R.3. Max. 35% di incremento del volume esistente anche per diritti edificatori maturati in luogo della corresponsione dell'indennità di esproprio in denaro.			risparmio energetico e produzione di energia da fonti rinnovabili ed efficientamento energetico. Sistemazione aree liberate dalla demolizione.			
14	**Demolizione e ricostruzione** edifico/edifici non residenziali non eccedenti complessivamente 2.500 mc. **nello stesso lotto o sul lotto contiguo** **Demolizione e ricostruzione** edifico/edifici non residenziali non eccedenti complessivamente 2.500 mc **in sito, escluse le aree comportanti abbattimento di alberi di alto fusto**	**R.1** **R.2**	**ID.MA** **ID.MO-A** **SU** **ANI.MA** **ANI.CE** **ID.MO-A** **TU**	Esclusi: le tipologie assoggettate a restauro e risanamento conservativo dall'art. 26, comma 1 (R.1) e dall'art. 27, comma 2 (R.2), nonchè **gli edifici in ambiti ID.MA, SU, ANI.MA e ANI.CE di PTCP;**	Max. 20% di incremento del volume esistente Max. 20% di incremento del volume esistente. Max. 35% di incremento del volume esistente per diritti edificatori maturati in luogo della corresponsione dell'indennità di esproprio in denaro.	R.1: art. 26; R.2: art. 27.	- Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici frontistanti, misurata in senso ortogonale alle pareti che si fronteggiano = min. 10 metri -Altezza massima edifici: art. 26 (R.1), art. 27 (R.2). Occorre comunque non superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti, nonché il limite di 1,42 mq/mq di densità fondiaria.	In osservanza dei contenuti dell'art. 27.bis, prevedere caratteristiche architettoniche, tipologiche e formali innovative, riqualificazione delle aree di pertinenza con progettazione organica del verde, con rispetto norme per interventi di sistemazione degli spazi liberi; tutela della permanenza, funzione e leggibilità di immobili, percorsi o contesti di valore storico. Utilizzo di materiali e tecnologie innovative per risparmio energetico e produzione di energia da fonti rinnovabili ed efficientamento energetico Sistemazione aree liberate dalla	---	Parcheggio pertinenziale = 1 mq ogni 10 mc di incremento da non computarsi nell'incremento complessivo previsto se interrati.	Permesso di costruire conv. art. 49 l.r. 36/1997 e s.m.

								demolizione.			
15	**Demolizione** edifico/edifici non residenziali non eccedenti complessivamente 2.500 mc e ricostruzione **in altro lotto ricadente in regime ID.MO-A di PTCP nello stesso Ambito urbanistico R.1** **Demolizione** edificio/edifici non residenziali non eccedenti complessivamente 2.500 mc **e ricostruzione in altro lotto nello stesso Ambito urbanistico R.2 escluse le aree comportanti abbattimento di alberi di alto fusto**	**R.1** **R.2**	**ID.MA** **ID.MO-A** **SU** **ANI.MA** **ANI.CE** **ID.MO-A** **TU**	Esclusi: le tipologie assoggettate a restauro e risanamento conservativo dall'art. 26, comma 1 (R.1) e dall'art. 27, comma 2 (R.2), nonchè **gli edifici in ambiti ID.MA, SU, ANI.MA e ANI.CE di PTCP.**	Max. 20% di incremento del volume esistente Max. 20% di incremento del volume esistente Max. 35% di incremento del volume esistente per diritti edificatori maturati in luogo della corresponsione dell'indennità di esproprio in denaro.	R.1: art. 26; R.2: art. 27.	- Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici frontistanti, misurata in senso ortogonale alle pareti che si fronteggiano = min. 10 metri -Altezza massima edifici: art. 26 (R.1), art. 27 (R.2). Occorre comunque non superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti, nonché il limite di 1,42 mq/mq di densità fondiaria.	In osservanza dei contenuti dell'art. 27.bis, prevedere caratteristiche architettoniche, tipologiche e formali innovative, riqualificazione delle aree di pertinenza con progettazione organica del verde, con rispetto norme per interventi di sistemazione degli spazi liberi; tutela della permanenza, funzione e leggibilità di immobili, percorsi o contesti di valore storico. Utilizzo di materiali e tecnologie innovative per risparmio energetico e produzione di energia da fonti rinnovabili ed efficientamento energetico. Sistemazione aree liberate dalla demolizione.	---	Parcheggio pertinenziale = 1 mq ogni 10 mc di incremento da non computarsi nell'incremento complessivo previsto se interrati.	Permesso di costruire conv. art. 49 l.r. 36/1997 e s.m.
16	Demolizione edificio/edifici non residenziali non eccedenti complessivamente 2.500 mc **e**	**R.1** Ambito provenien	**ID.MA** **ID.MO-A** **SU** **ANI.MA**	Esclusi le tipologie assoggettate a restauro e risanamento conservativo dall'art. 26, comma 1 (R.1),	Max. 35% di incremento del volume esistente	R.2: art. 27.	- Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici frontistanti, misurata in senso ortogonale alle pareti che si fronteggiano =	Con progettazione unitaria, in osservanza dei contenuti dell'art. 27.bis, prevedere caratteristiche architettoniche, tipologiche e formali	---	Parcheggio pertinenziale = 1 mq ogni 10 mc di incremento da non computarsi nell'incremento complessivo	Permesso di costruire conv. art. 49 l.r. 36/1997 e s.m.

	ricostruzione in Ambito urbanistico R.2, escluse le aree comportanti abbattimento di alberi di alto fusto	za **Agn. 1.a in ASR .1** Ambito provenienza **Altri Ambiti**	**ANI.CE** **SU** **IS.MA** **ID.MO-A**	i fabbricati in Agn.1.a qualificabili "edifici di notevole importanza" come definiti nelle tavole di struttura di PUC, nonchè **gli edifici in ambiti di PTCP: NI.MA, ME, ANI.MA, ANI.CE, SU con esclusione del sub-ambito classificato Agn.1.a.**	Max. 35% di incremento del volume esistente Max. 35% di incremento del volume esistente anche per diritti edificatori maturati in luogo della corresponsione dell'indennità di esproprio in denaro.		min. 10 metri -Altezza massima edifici: art. 27 (R.2). Occorre comunque non superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti, nonché il limite di 1,42 mq/mq di densità fondiaria.	innovative, riqualificazione delle aree di pertinenza con progettazione organica del verde, con rispetto norme per interventi di sistemazione degli spazi liberi; tutela della permanenza, funzione e leggibilità di immobili, percorsi o contesti di valore storico. Utilizzo di materiali e tecnologie innovative per risparmio energetico e produzione di energia da fonti rinnovabili ed efficientamento energetico. Sistemazione aree liberate		previsto se interrati.	

Sistema turistico – ricettivo

ART. 29 - Alberghi - Immobili a destinazione turistico / ricettiva /alberghiera

1. Strutture turistico-ricettive

Le strutture ricettive, nella struttura del PUC, sono contraddistinte con campitura e nominate in legenda "Albergo" e sono sottoposte alla disciplina urbanistico-edilizia e paesistico-ambientale definita nelle presenti norme.

Sulla base delle definizioni della L.R. n. 32/2014 e ss.mm.ii. *Testo unico in materia di strutture turistico-ricettive e norme in materia di imprese turistiche* è stata elaborata la seguente categoria, con la suddivisione nelle funzioni e relative attività:

Strutture ricettive alberghiere Art. 5 della L.R. 32/2014

a) Alberghi: Art. 6 della L.R. 32/2014;

b) Residenze turistico-alberghiere: Art. 7 della L.R. 32/2014;

c) Locande: Art. 8 della L.R. 32/2014;

d) Albergo diffuso: Art. 9 della L.R. 32/2014

e) Dipendenze: Art. 10 della L.R. 32/2014

Strutture ricettive all'aria aperta Art. 11 della L.R. 32/2014

a) Villaggi turistici: Art. 12 della L.R. 32/2014;

b) Campeggi: Art. 13 della L.R. 32/2014;

c) Parco vacanza LR 32/2014

Altre strutture ricettive Art. 16 della L.R. 32/2014

a) Case per ferie: Art. 17 della L.R. 32/2014;

b) Ostelli Art. 18 della L.R. 32/2014;

c) Rifugi alpini ed escursionistici: Art. 19 della L.R. 32/2014;

d) Affittacamere: Art. 20 della L.R. 32/2014;

e) Bed & breakfast: Art. 21 della L.R. 32/2014;

f) Case e appartamenti per vacanze: Art. 22 della L.R. 32/2014;

g) Appartamenti ammobiliati ad uso turistico: Art. 27 della L.R. 32/2014;

h) Aree di sosta: Art. 24 della L.R. 32/2014;

i) Mini aree di sosta: Art. 23 della L.R. 32/2014;

j) Agriturismo: Art. 25 della L.R. 32/2014;

j bis) Ittiturismo: Art. 25 della L.R. 32/2014;

j ter) Marina resort: Art. 26 della L.R. 32/2014.

Strutture balneari Art. 28 della L.R. 32/2014

a) Stabilimenti balneari: Art. 29 della L.R. 32/2014;

b) Spiagge libere attrezzate: Art. 30 della L.R. 32/2014;

c) Spiagge libere: Art. 31 della L.R. 32/2014;

d) Spiagge asservite a strutture ricettive: Art. 32 della L.R. 32/2014;

1.2 Compatibilità delle funzioni

~~Per quanto riguarda le attività definite "altre strutture ricettive" dalla legge regionale, al fine della verifica di compatibilità in relazione alle funzioni ammesse dalle norme dei singoli Ambiti e Distretti del PUC le seguenti attività, che prevedono una gestione pubblica o convenzionata delle strutture stesse, si intendono assimilate alla categoria dei servizi pubblici o di uso pubblico:~~
~~a) Alberghi: Art. 6 della L.R. 32/2014;~~
~~b) Residenze turistico-alberghiere: Art. 7 della L.R. 32/2014;~~
~~c) Locande: Art. 8 della L.R. 32/2014;~~
~~d) Albergo diffuso: Art. 9 della L.R. 32/2014~~

~~Altre strutture ricettive Art. 16 della L.R. 32/2014~~
~~a) Case per ferie: Art. 17 della L.R. 32/2014;~~
~~b) Ostelli Art. 18 della L.R. 32/2014;~~

~~Inoltre,~~ In ragione del tipo di gestione e delle caratteristiche edilizie corrispondenti alle unità immobiliari residenziali, anche ai fini del dimensionamento del peso insediativo, le seguenti attività sono assimilate alla residenza:
- affittacamere,
- bed & breakfast,
- case e appartamenti per vacanze,
- appartamenti ammobiliati ad uso turistico.

1.3 Interventi edilizi ammessi

1. Sugli immobili censiti sono sempre e comunque ammessi, mediante il pertinente titolo abilitativo convenzionato, ove occorrente a termini di quanto

disposto dall'art. 49 della L.R. 36/1997 s.m.i. e fermo restando il rispetto delle discipline di settore, gli interventi previsti nel rispetto delle singole previsioni di piano per gli ambiti all'interno dei quali ricade l'immobile.

2. Sugli edifici esistenti sono ammessi i seguenti interventi:
~~**Manutenzione ordinaria;**~~
~~**Manutenzione straordinaria:** senza frazionamento/accorpamento~~
~~**Ristrutturazione edilizia:** senza cambio d'uso con modifica della sagoma e sedime e incremento volumetrico massimo pari al 20%~~
~~**Sostituzione edilizia:** con modifica della sagoma e incremento volumetrico massimo pari al 20% nel rispetto delle seguenti prescrizioni:~~
~~- conformità alla disciplina paesistica;~~
~~- gli ampliamenti possono essere assentiti, se realizzati come sopraelevazione di strutture esistenti o aumento della superficie coperta, in deroga alle distanze minime dell'ambito, con osservanza del Codice Civile, e Codice della Strada; in deroga all'altezza massima dell'ambito, purchè non sia maggiore di 1,5 mt dallo stato di fatto.~~
~~Gli interventi di ricostruzione devono rispettare le seguenti distanze: - m. 1,50 dai confini di proprietà; - m. 5,00 da strade veicolari pubbliche oppure devono seguire l'allineamento degli edifici esistenti.~~

~~Nell'ipotesi di demolizione e ricostruzione senza aumento volumetrico, potranno essere mantenute le distanze dagli edifici limitrofi, dai confini e dalle strade;~~
~~Nell'ipotesi di sostituzione edilizia comportante modifica della sagoma e incremento volumetrico, ove ne ricorrano le condizioni di frontistanza, dovranno essere osservati i limiti di distanza posti dall'art. 9 del DM 2 aprile 1968.~~
Ferma restando l'esclusione di interventi qualificabili di nuova costruzione, a termini del DPR 380/2001 s.m.i. in aree con criticità idrauliche e idro-geo-morfologiche, in coerenza con le corrispondenti disposizioni di Piano di Bacino, sugli edifici esistenti alla data di adozione del PUC, destinati ad albergo a termini della L.R. n. 1/2008, art. 2, comma 1, come individuati con specifica retinatura a destinazione alberghiera nella tavola di struttura ST.04, sono ammessi i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria: senza frazionamento / accorpamento;
- ristrutturazione edilizia: senza cambio d'uso, anche con demolizione ricostruzione, a parità del volume preesistente e, per gli immobili vincolati con d.l. 42/2004 e s.m., nel rispetto della sagoma preesistente;
- nuova costruzione: incremento volumetrico massimo del 20%;
- sostituzione edilizia, con modifica di sagoma e sedime, all'interno delle aree asservite e di pertinenza, a termini dell'art. 2, comma 1, L.R. n. 1/2008 s.m.i. con possibile ampliamento all'esterno della sagoma sino al 20% del volume preesistente.

I sopraelencati interventi sono assoggettati al rispetto dei seguenti parametri: - D.C.: Codice Civile; - D.S. = 5,00 m. e art. 49 per localizzazioni esterne ai centri abitati;

- - D.F.: valgono le disposizioni dell'articolo 49 pertinenti l'Ambito di intervento;
- - H max = quella dell'Ambito di appartenenza o comunque è consentita una sopraelevazione di 1,50 m., rispetto alla situazione esistente alla data di adozione del PUC, a condizione di non superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti, ovvero, alla condizione di non superare l'altezza degli edifici circostanti di carattere storico-artistico, negli ambiti di conservazione di valore storico, artistico o di particolare pregio ambientale."

3. Nel caso di interventi di ampliamento comportante aumento della capacità ricettiva, deve essere garantito il rispetto della dotazione di parcheggi

pertinenziali con costituzione di idoneo vincolo per un periodo di tempo equivalente al permanere della destinazione alberghiera del fabbricato, con superficie minima pari al 10% della SA dell'incremento e, comunque, con un minimo di 1 posto auto per ogni camera aggiuntiva rispetto allo stato di fatto. Nel caso di impossibilità di reperimento reale, è assentita la monetizzazione.

4. Allo scopo di agevolare il consolidamento delle attività turistico-ricettive, è consentito per tutti gli alberghi vincolati, l'aumento della capacità ricettiva, alle condizioni di cui al comma 3, ovvero l'aumento degli spazi destinati a servizi/impianti/attrezzature, mediante l'acquisizione di superfici destinate ad altri usi appartenenti alla medesima unità edilizia ovvero ad unità adiacenti.
La riduzione della capacità ricettiva dei singoli alberghi vincolati è ammessa purchè finalizzata al miglioramento dimensionale delle camere e/o delle unità abitative, ovvero al miglioramento qualitativo degli spazi comuni. Il progetto di ridimensionamento dovrà prevedere:
- mantenimento capacità ricettiva minima di cui all'art. 6 c. 1 LR 2/2008 e s.m.i.;
- essere supportato da dichiarazione del gestore in merito alla sostenibilità economica della struttura così ridimensionata, al fine di evitare che detti interventi possano creare il presupposto per l'invocazione delle condizioni di svincolo. La riduzione massima dei posti letto non potrà comunque essere superiore al 20%, fatto salvo le condizioni di cui sopra.

1.4 Parcheggi di pertinenza

Gli interventi di sostituzione edilizia e di costruzione di nuovi edifici, anche mediante demolizione e ricostruzione, per la realizzazione di strutture ricettive alberghiere comportano il reperimento di parcheggi di pertinenza nella misura minima di un posto auto per ogni camera, ovvero per ogni locale destinato al pernottamento.

Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente finalizzati all'ampliamento di strutture esistenti, la dotazione di parcheggi è da prevedere esclusivamente ai fini della classificazione delle attività, in conformità alle disposizioni dei vigenti regolamenti regionali.

1.5 Programmazione dell'offerta turistico-ricettiva

La ricognizione delle attività ricettive esistenti ha evidenziato che il numero più significativo di strutture ricettive alberghiere è situato nelle zone centrali della città balneare e nei centri storici. La capacità complessiva delle strutture ricettive alberghiere, con riferimento al ~~mese di ottobre 2017~~ 6 dicembre 2019, è costituita da:
~~8 alberghi, 3 RTA, 1 campeggio, 5 affittacamere 1 agriturismo e 8 B&B per un totale di 1.376 posti letto; la somma per quanto riguarda la previsione dei posti letto, somma a 1.499 di cui 1.135 posti letto esistenti e 364 a progetto.~~ Si allega ~~Piano degli Alberghi~~ Allegato D: programmazione dell'offerta turistico ricettiva comunale al quale si rimanda.
ALBERGHI numero 6 (pari al 24%) posti letto totali 239
RTA numero 3 (pari al 17%) posti letto totali 171
Camping numero (pari al 0 %) posti letto totali 0
Parco per Vacanze numero 1 (pari al 59%) posti letto totali 588
Il totale di posti letto esistenti è pari n.998
Posti letto a progetto 0

Il totale complessivo risulta quindi pari all'esistente e cioè n.998

1.5.1 Flessibilità degli indirizzi programmatici

Il valore massimo di posti letto assegnati alle strutture ricettive alberghiere e all'aria aperta può essere variato in conseguenza del manifestarsi di nuove esigenze non prevedibili allo stato attuale.

All'interno della funzione strutture ricettive alberghiere la capacità ricettiva totale relativa alle Residenze Turistico Alberghiere non potrà comunque superare, in termini di posti letto, il 30% rispetto alla capacità delle strutture alberghiere.

Una volta saturata la capacità ricettiva prevista, o utilizzata la quota di flessibilità tra sottocategorie, ogni ulteriore previsione di incremento comporta la revisione del "Programma.

1.6 Vincolo di destinazione d'uso

Ai sensi dell'art. 2 della L.R. 1/2008 e ss.mm.ii. sono soggetti a specifico vincolo di destinazione d'uso ad albergo gli immobili come individuati nella tavola di PUC ST.04 ed elencati nel fascicolo D delle presenti Norme, fermi restando i successivi aggiornamenti, da espletare nei termini e condizioni di cui alla L.R. n. 1/2008 s.m.i., art. 2, comma 3.

- classificati albergo ed in esercizio, ai sensi della normativa vigente, compresi nell'elenco approvato e successivi aggiornamenti, pubblicato sul sito web istituzionale del Comune

- già classificati albergo e compresi nell'elenco di cui sopra, la cui attività sia cessata ma che non siano stati oggetto di interventi di trasformazione in una diversa destinazione d'uso;

- gli alberghi in corso di realizzazione in forza di uno specifico titolo edilizio.

Tali strutture, con i relativi spazi accessori e pertinenze, non possono essere oggetto di cambio d'uso, anche in assenza di opere edilizie, fatto salvo quanto indicato dalla disciplina regionale vigente con riferimento ai procedimenti previsti per le istanze di svincolo ~~e fatto salvo quanto espressamente riferito nell'articolo 1.5.1~~.

1.6.1 Programmazione dell'offerta turistico- ricettiva ai sensi art. 4 LR 1/2008 e s.m.i.

Ai sensi dell'art. 4 della LR 1/2008 e s.m.i. ed in relazione all'elaborato allegato D alle presenti norme, si individua all'interno del PUC, una struttura ricettiva alberghiera, ex Hotel Lido, che per caratteristiche architettoniche, posizione, diseconomicità e istanze specifiche presentate, ~~come da Deliberazione di Consiglio Comunale n. 10 del 12.04.2014, contenente il DPGR n. 1558 del 06.12.2013,~~ può usufruire dello svincolo ~~parziale~~ della destinazione d'uso alberghiera, a condizione che vengano attuati gli indirizzi e le prescrizioni previste dalle presenti norme:

- la struttura preveda una Superficie Utile complessiva, ~~definita dalla destinazione d'uso espressa nella Deliberazione di Consiglio Comunale n. 10 del 12.04.2014, pari a un rapporto di 70% (struttura turistico-ricettiva alberghiera)~~ con destinazione a RTA nel limite percentuale minimo del 60% e con destinazione residenza nel limite percentuale massimo del 40%;

- il progetto preveda un incremento volumetrico massimo pari al 10% del volume esistente;

- il progetto preveda la corresponsione di 300 €/mq di Superficie Utile come quota di extra oneri (in aggiunta alla relativa tariffa urbanistica "voce oneri di urbanizzazione") a favore del ~~da cedere al~~ Comune per la realizzazione di opere di pubblico interesse, così come verranno definite nella prescritta convenzione urbanistica ~~oltre quanto previsto dalla convenzione~~.

- il progetto venga approvato attraverso l'iter del Permesso a Costruire Convenzionato.

Stante i condizionamenti derivanti dall'osservanza del R.R. n. 2/2017, art. 12, per le distanze minime a protezione del nastro stradale, è consentito non ritenere vincolante il numero minimo di posti letto di cui ai provvedimenti sopra richiamati, ferma restando la classificazione minima indicata.

Le tipologie d'intervento ed i parametri urbanistico edilizi possibili sono indicati nei termini di cui alla tabella dell'articolo 28.bis.

~~**1.7 Risparmio energetico OMISSIS**~~

~~Al fine di agevolare l'attuazione di norme di risparmio energetico, non sono considerati nel computo per la determinazione dell'incremento volumetrico le seguenti opere di miglioramento:~~

~~- le strutture portanti e non che~~

~~- l'incremento di spessore fino a 15 cm. dei muri divisori tra unità o camere dell'albergo, finalizzato all'isolamento acustico ;~~

~~- l'incremento di spessore fino a 24 cm. dei muri perimetrali/solai o su parti "fredde", finalizzato all'isolamento termico;~~

1.8 Censimento

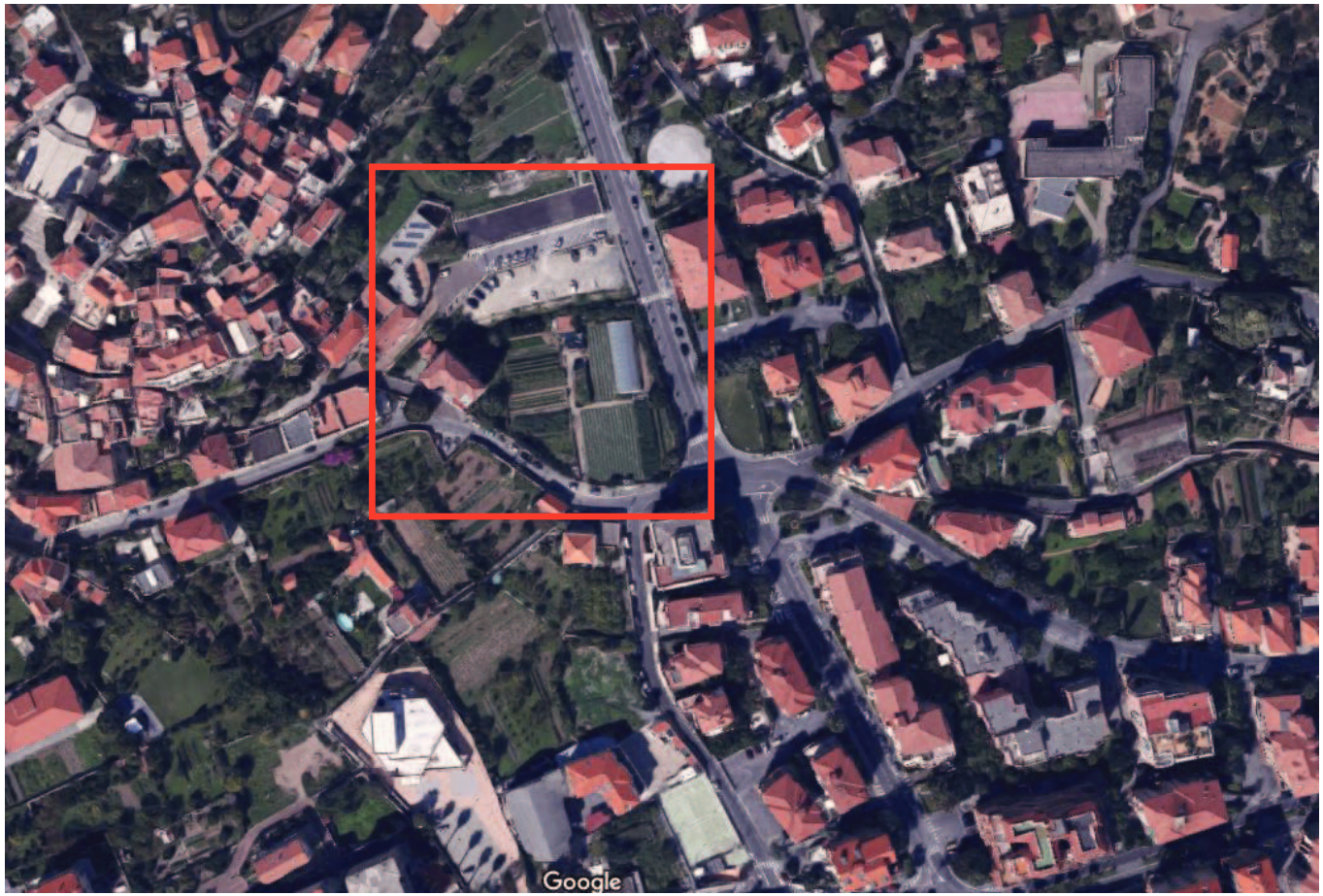
~~Il PUC rimanda al censimento delle strutture ricettive ad alla relativa disciplina urbanistica – alberghiera, allegata al PUC, ai sensi della LR 1/2008, ricognizione aggiornata al settembre 2014.~~

Per i contenuti di cui all'art. 4 della L.R. n. 1/2008 s.m.i. si fa rimando all'Allegato "D"

…Dall'Art. 30 all'art 31 …OMISSIS….

ART. 32 - Ambito di completamento As1 “Piazza nuova” - area a valle della Casa Comunale

Ubicazione – Foto aerea



Stralcio tavola zonizzazione PUC



Descrizione

Interessa un'area per la maggior parte in lieve declivio, allo stato attuale coltivata ed ubicata a valle della casa Comunale. L'area di intervento comprende anche l'attuale parcheggio a servizio della struttura con la sede municipale e un manufatto seminterrato di proprietà privata attualmente adibito in parte a parcheggio ed in parte a magazzino in uso al Comune di Borgio Verezzi.

Finalità dell'intervento

~~L'obiettivo dell'intervento è la valorizzazione dell'area ai fini del completamento urbano, con la creazione di una piazza delimitata su tre lati da un edificio con funzioni di connettivo urbano, negozi di vicinato, bar, locali per ristorazione, servizi urbani ecc. Si tratta di realizzare una piazza pedonale che raccordi l'edificato urbano con il centro storico di Borgio che dalla nuova piazza sarà più facilmente raggiungibile tramite una rampa esclusivamente a percorrenza pedonale.~~ L'obiettivo dell'intervento è la valorizzazione dell'area ai fini del completamento urbano, con la creazione di un giardino pubblico con funzioni di connettivo urbano, con collegamento pedonale che raccordi l'edificato urbano con il centro storico di Borgio, senza possibilità di creazione di volumi o impermeabilizzazione dei suoli.

Pianificazione sovraordinata

Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico

~~Assetto geomorfologico: MoB~~

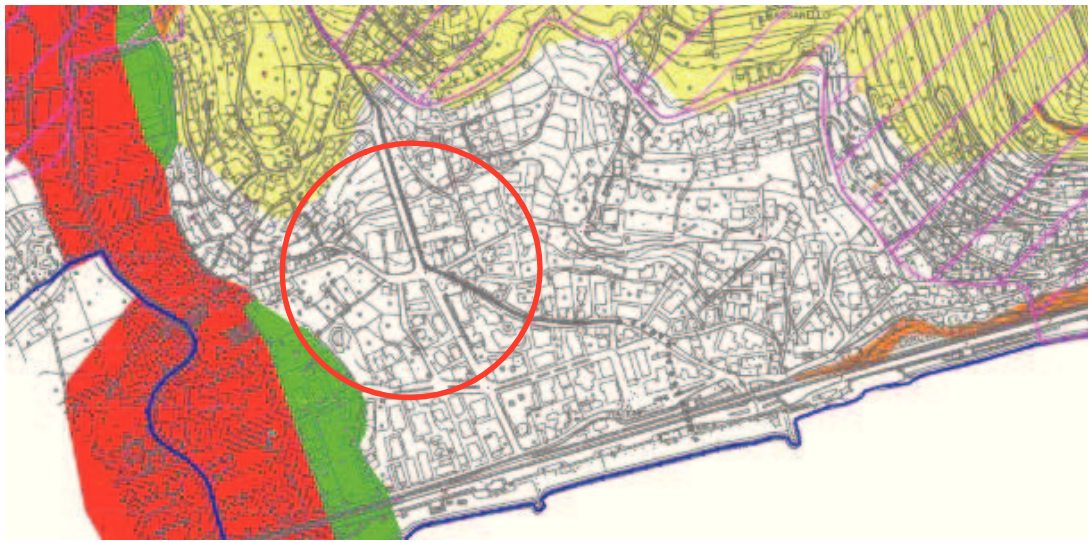
~~Assetto vegetazionale: CollsMa~~

Assetto insediativo: Su

Piano di Bacino del torrente Bottassano

Carta della suscettività





Piano di Bacino torrente Bottassano
Carta delle fasce di inondabilità

- Fascia A [colore rosso]
- Fascia B [colore giallo]
- Fascia C [colore verde]
- Area non interessata da nessuna fascia

Parametri di progetto Ambito di completamento As1 "Piazza nuova" - area a valle della Casa Comunale -

1. **Superficie territoriale**: mq 5.670 ca di cui 4.100 in fregio alla parte a valle del lotto e della via di accesso al municipio
2. **Modalità di attuazione:** ~~PUO di iniziativa pubblica a carico dei proprietari dell'area~~. SubAmbito1 e 2: titolo edilizio convenzionato, per interventi riconducibili a quanto disposto dall'art. 49 della L.R. 36/1997 s.m.i.

L'area di Intervento è suddivisa in due settori:

SUB-AMBITO 1 (area a nord)

3. **Destinazioni d'uso prevalenti od esclusive:** commerciale /direzionale negozi di vicinato, bar, locali per ristorazione, servizi urbani, parcheggi ~~interrati~~ ad uso pubblico ~~e /o privato~~ e magazzini. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle dei termini dell'art. 13, commi 1 e 2, della LR 16/2008 s.m.i.;

3bis. interventi consentiti: sul patrimonio edilizio preesistente: sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, risanamento conservativo;

4. **Superficie utile di progetto (SU):** ~~mq 500 esistenti con cambio destinazione d'uso~~ E' consentito il cambio di destinazione d'uso nel rispetto della Superficie totale esistente **.**
5. **Numero massimo di piani**: uno (esistente)
6. **Altezza massima:** mt 3,50
7. **Prescrizioni:** l'intervento di cambio destinazione dovrà farsi carico di risistemare la copertura con destinazione a servizi (giardino pubblico, con nuovo pergolato ombreggiante) e renderla accessibile all'uso pubblico.
8. **Superfici destinate a servizi pubblici od a uso pubblico:** copertura dell'edificio ~~per mq 500 ca.~~ nel rispetto della Superficie totale esistente
9. **Flessibilità individuazione dell'Area di Intervento**: + 5 – 5 mt rispetto al perimetro indicato nelle presenti norme.
10. **Norme transitorie:** Sino all'attuazione dell'intervento sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, senza cambio di destinazione d'uso, sugli edifici esistenti.

SUB-AMBITO 2 (area a sud)

1. **Destinazioni d'uso prevalenti od esclusive:** ~~commerciale /direzionale, uffici, laboratori, negozi di vicinato, bar, locali per ristorazione, servizi urbani parcheggi interrati ad uso pubblico e /o privato~~, Giardino pubblico terrazzato È previsto l'insediamento di una parte residenziale in continuità all'assetto esistente esclusivamente condizionata in cambio della cessione dell'area al comune.

2. Superficie agibile di progetto (SU): ~~mq 1500 per l'edificio seminterrato~~

	5.670 mq intero ambito		
	~~Commerciale Servizi~~	-	~~**1.500** mq~~
	residenziale		**390** mq

Non è ammesso interrato.

3. Numero massimo di piani: ~~uno edificio commerciali –~~ due per edificio residenziale. E' possibile realizzare un piano seminterrato a sedime dell'edificio, previo studio geologico dettagliato per la compatibilità con il PTA e il PdB, per la realizzazione di parcheggi pertinenziali

4. Altezza massima: ~~Commerciale mt 3.70~~ - ~~residenziale~~ mt 10.00

5. Prescrizioni: l'intervento dovrà prevedere ~~una piazza pubblica o ad uso pubblico come da scheda norma e progetto esemplificativo allegato~~ giardino e parco pubblico, senza possibilità di realizzazione di volumetria e senza impermeabilizzazione dei suoli; verrà inoltre realizzata una rampa pedonale pubblica o ad uso pubblico che ~~dalla nuova piazza~~ dal nuovo giardino salga verso la sede del comune.

6. Superfici destinate a servizi pubblici od a uso pubblico: 60 % del lotto asservito, e comunque non meno di quanto rappresentato nella scheda norma.

7. Flessibilità individuazione dell'Area di Intervento: + 5 – 5 mt rispetto al perimetro indicato nelle presenti norme.

8. Prescrizione: In una prima fase, alla costruzione dell'edificio residenziale i soggetti attuatori dovranno sistemare a verde pubblico l'area ceduta al Comune, con contestuale realizzazione dei due interventi pubblico e privato.

9. Norme transitorie: Sino all'attuazione dell'intervento sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sugli edifici esistenti.

Per quanto riguarda gli interventi prospettati per l'Ambito As1 va tenuta in considerazione le Norme di Attuazione del PTA 2016-2021 (Piano Tutela delle Acque), aggiornato a seguito della DCR 11 del 29 marzo 2016, di cui all'art.21 che detta misure di salvaguardia e tutela per gli acquiferi sotterranei e porosi ed all'art.22 che limita la realizzazione di nuove superfici impermeabili.

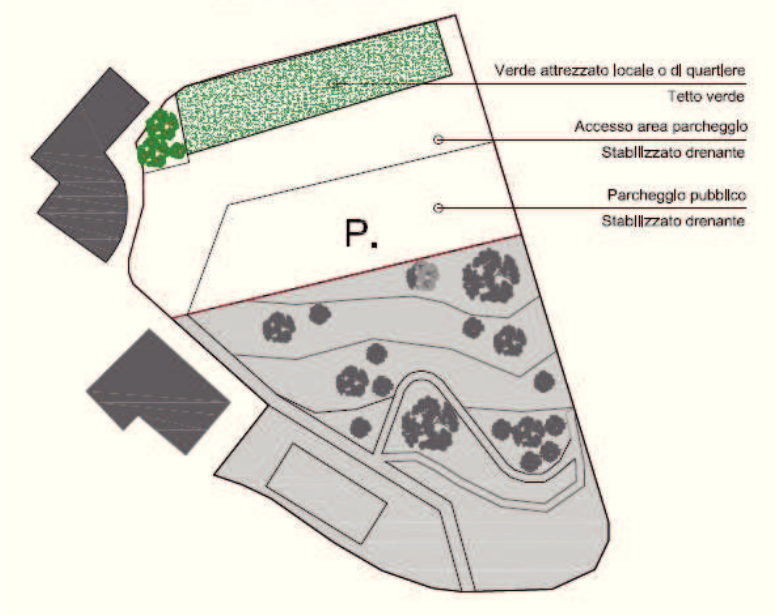
Ambito di completamento As1 "Piazza nuova" - area a valle della Casa Comunale

SCHEDA NORMA

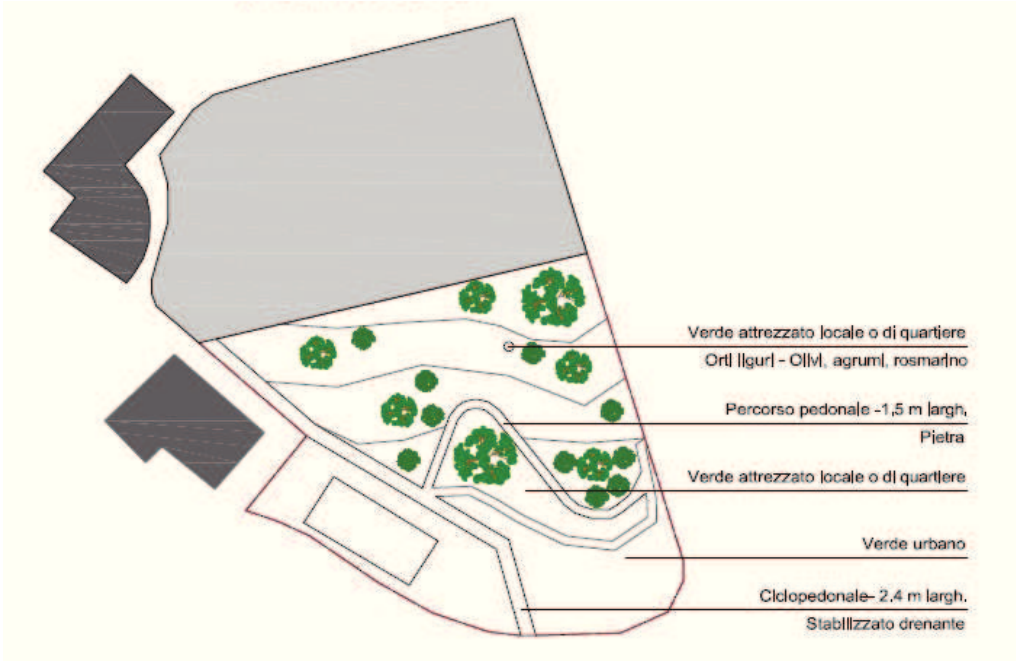
planimetria di progetto con evidenziate le zone di concentrazione volumetrica privata (ZCV), le aree pubbliche, il disegno della viabilità e dei percorsi pedonali e ciclabili, le regole morfologiche quali gli allineamenti obbligatori; la direzione di giacitura degli edifici (prescrittivo)

subambito 1: estensione mq 2660
Parcheggio pubblico mq 1.000 – Verde attrezzato mq 650
subambito 2: estensione mq 3010
Giardino pubblico mq 2373 - sub ambito per la residenza 637 mq

SUB AMBITO 1



SUB AMBITO 2



STATO DI FATTO - VISTE dell'area





…Dall'art.33 all'art.37…OMISSIS…

ART. 38 Ambito L (Litorale)

1. Sub/ambito L1- ~~Passeggiata a mare ed aree limitrofe~~ Sub ambito di conservazione di territori insediati di valore paesaggistico e panoramico

Riferimento alle zone omogenee art. 2 D.M. n°1444 del 02.04.1968: **zona A**

1.1 La fascia litoranea indicata con apposito simbolo sulla tavola della Struttura di Piano è interessata da due sub ambiti: un primo ambito interessa le aree la passeggiata a mare ed aree limitrofe (L1). Essa comprende la prima fascia di territorio costiero. Un secondo sub ambito riguarda l'area Demaniale (L2) normata al punto 2;

1.2 Il sub/ambito L1 sarà interessato dallo sviluppo della nuova passeggiata a mare, secondo un progetto di iniziativa pubblica. Si subordina la fattibilità e la modalità di realizzazione dell'intervento alle verifiche pertinenti i vincoli normativi delle fasce dinamiche del PTAMC (Piano di Tutela dell'Ambiente Marino e Costiero) approvato con DCR n. 7 del 23.02.2016.

1.3 Le destinazioni ammesse nell'ambito L1 sono le seguenti:
Turistica ricettiva alberghiera, commerciale, servizi pubblici. Non sono ammesse nuove residenze, salvo l'esistente o quanto previsto dalle presenti norme (ed in particolare salvo quanto previsto dall'art.29, punto 1.6.1).

1.4 Gli interventi edilizi ammessi nell'ambito sono: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia nuova costruzione: limitatamente ad ampliamenti "una tantum" secondo quanto di seguito indicato e per interventi di recupero dei sottotetti a fini abitativi, nei termini ed alle condizioni di cui al fascicolo allegato al presente testo normativo, fermo restando il limite complessivo del 20% per ampliamenti all'esterno della sagoma. A fronte di una riqualificazione igienico-sanitaria, energetica, strutturale e paesaggistica complessiva, si prevede un incremento una tantum pari al 10% di s.u.

1.5 Il progetto di iniziativa pubblica dovrà essere redatto in conformità alla normativa vigente relativa al Piano di Tutela dell'Ambiente Marino e Costiero (PTAMC), (adottato con DGR 446 del 18/04/2014) e alla D.C.R. n.29/2009, sia per quanto riguarda le fasce dinamiche di spiaggia, sia per il regime normativo (Zona a Trasformazione Vincolata – ZTV, art. 14 delle NTA del PTAMC. Si subordina la fattibilità e la modalità di realizzazione dell'intervento alle verifiche pertinenti i vincoli normativi delle fasce dinamiche del PTAMC (Piano di Tutela dell'Ambiente Marino e Costiero) approvato con DCR n. 7 del 23.02.2016.

1.6 Parametri edilizi Sub/ambito L1:
~~- D.C. : come da codice civile~~
Distanza dalle strade
Per gli interventi di nuova costruzione, di ricostruzione conseguenti a demolizioni integrali o di ampliamento fronteggianti le strade da realizzare al di fuori dei centri abitati e degli insediamenti previsti dal PUC devono essere osservate le distanze minime stabilite dall' art 4 del DM 1404/1968, ai sensi art 234 comma 5 del D.Lgs 285/1992 e s.m.e i. fino alla classificazione delle strade di cui all' art 2, comma 2, del medesimo decreto legislativo.
~~- D.F. : come da Codice Civile 10,00 m da pareti finestrate~~
Distanze tra fabbricati:
Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, purché non comportanti sopraelevazioni o ampliamenti in senso orizzontale della volumetria dell'edificio preesistente, nonché negli interventi di demolizione in cui sia prevista la ricostruzione senza modifica di volumetria e di sagoma nel sedime originario dell'edificio oggetto di demolizione, la distanza non può essere inferiore a quella intercorrente tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale **(rilievo 3-70 DGR 311 del 12/04/2019)**
- H. : 15,00 m max

1. Sub/ambito L 2 ~~Area Demaniale~~ Ambito di Conservazione del Territorio Demaniale costiero
Riferimento alle zone omogenee art. 2 D.M. n°1444 del 02.04.1968: **zona A (rilievo 3-71 DGR 311 del 12/04/2019)**

1. ~~Si tratta dell'ambito costiero di proprietà demaniale. Per tale ambito valgono anche le norme contenute nell'allegato "C" (PUD Vigente);~~ Si tratta dell'ambito costiero di proprietà demaniale. Ulteriori norme di dettaglio relative a materiali e tipologie delle attrezzature e dei manufatti sono contenute nel PUD vigente

2. Destinazioni ammesse:

a) Strutture balneari Art. 28 della L.R. 32/2014
b) Stabilimenti balneari: Art. 29 della L.R. 32/2014;
c) Spiagge libere attrezzate: Art. 30 della L.R. 32/2014;
d) Spiagge libere: Art. 31 della L.R. 32/2014;
e) Spiagge asservite a strutture ricettive: Art. 32 della L.R. 32/2014;

2. ~~Gli interventi edilizi ammessi nell'ambito sono: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia~~.
Gli interventi edilizi ammessi nell'ambito delle aree demaniali marittime già in concessione sono:
- per i manufatti esistenti in muratura: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria,
- per i nuovi manufatti: tutti gli interventi purché siano preordinati alla realizzazione di opere amovibili non in muratura.

3. ~~Dehors – E' ammessa la realizzazione di manufatti di ridotte dimensioni, si veda a questo proposito le schede tipologiche n°3, n°4, n°5, n°6 dell'allegato "A" delle presenti norme, manufatti riconducibili al seguente elenco:~~
~~a) dehors aperti, con tamponamenti su non più di tre lati e copertura ad uso dei pubblici esercizi, operanti nell'ambito;~~
~~b) dehors chiusi, con tamponamenti su tutti i lati e copertura ad uso dei pubblici esercizi, operanti nell'ambito;~~
~~c) chioschi per la somministrazione di alimenti e bevande.~~

~~4.1 Le strutture di cui alla precedente lettera a) costituiscono manufatto privo di rilevanza urbanistica;~~
~~4.2 Le strutture di cui alle precedenti lettere b) e c) non possono superare la superficie coperta di 50 mq per ciascun impianto realizzato. Tali manufatti devono rispettare l'altezza massima di 3,50 m.~~

~~4.3 I dehors di cui alle lettere a) e b) devono essere realizzati entro le proiezioni ortogonali delle fronti dell'esercizio pubblico al cui servizio devono essere posti, salvo condizioni particolari da valutarsi in sede di Commissione Edilizia e previo assenso dei terzi interessati.~~

~~4.4 Qualora la concessione all'occupazione di suolo per la realizzazione dei manufatti venisse annullata o revocata ricorrendone i presupposti di legge, verrà meno anche l'efficacia del corrispondente titolo abilitativo edilizio.~~

4. I manufatti amovibili e/o di facile rimozione comprese eventuali opere di ancoraggio, debbono essere smontati e rimossi dal sedime demaniale qualora al di fuori della stagione balneare non svolgano l'attività oggetto della concessione demaniale marittima cosi come regolamentato dalle *"Linee Guida per l'apertura degli stabilimenti balneari e delle spiagge libere attrezzate*" approvate con D.G.R. n. 156 del 15-02-2013.

5. I manufatti a servizio delle strutture e stabilimenti balneari, debbono essere realizzate con materiali leggeri quali metallo, legno e vetro, con l'uso eventuale di materiale plastico per le sole cabine/spogliatoi - con l'esclusione assoluta di opere in muratura anche prefabbricate –.

6. I manufatti a servizio delle strutture e stabilimenti balneari devono avere i paramenti esterni con cromatismi tendenti al chiaro, con l'esclusione del color legno scuro effetto chalet.

…Dall'art.38 bis all'art.52…OMISSIS…

…NORME GEOLOGICHE…OMISSIS…