COMUNE DI CAMOGLI

CITTA' METROPOLITANA DI GENOVA

PIANO URBANISTICO COMUNALE

_____

STRUTTURA



OGGETTO : NORME GENERALI

DATA: febbraio 2023

Progetto elaborato in collaborazione con Città Metropolitana di Genova

aspetti urbanistici e paesaggistici :	*Maurizio Canessa* *Nicolò Pozzo* *Daniele Salvo* *Elisabetta Bosio* *Anna Maria Traversaro (coordinatore)* *Viviana Traverso*	*Comune di Camogli* *Città Metropolitana di Genova*
aspetti pianificazione territoriale :	*Cristiana Arzà* *Maria Giovanna Lonati*	*Città Metropolitana di Genova*
aspetti informatici :	*Flavio Rossi*	*Città Metropolitana di Genova*
aspetti geologici :	*Andrea Robbiano*	*Comune di Camogli*
aspetti naturalistici :	*Claudia Turcato*	*Comune di Camogli*

SOMMARIO

1 NORME GENERALI 6

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI 6

Art.1: Elementi fondativi del Piano 6
Art.2: Applicazione del Piano ed elementi costitutivi 6
Art.3: Descrizione Fondativa: contenuti fondamentali ed elaborati essenziali 7
Art.4: Documento degli Obiettivi: obiettivi invariabili ed obiettivi orientabili 8
Art.5: Struttura del Piano: elaborati di struttura ed elaborati a corredo 10
Art.6: Articolazione del territorio comunale (Ambiti, eventuali Distretti, Territori boschivi, prativi e naturali, Sistema delle infrastrutture e delle dotazioni territoriali) 11
Art.7: Carico urbanistico complessivo previsto dal Piano 12
Art.8: Dotazione territoriale minima complessiva prevista dal Piano e dotazioni territoriali minime previste dal Piano per infrastrutture per la mobilità ed i parcheggi. 14
Art.9: Capacità turistico-ricettiva prevista dal Piano e relativa disciplina 15
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 16
Art.13: Disciplina degli interventi per decadenza dei vincoli preordinati all'esproprio 16
Art.14: Aree con vincoli di inedificabilità assoluta 16
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 18

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 19
Art.22: Disciplina sostanziale degli interventi urbanistico-edilizi 19
Art.23: Dotazioni territoriali obbligatorie negli insediamenti non residenziali soggetti a PUO/permesso di costruire convenzionato in applicazione dell'art. 8 del Regolamento Regionale 25 luglio 2017, n. 2 20
Art.24: Modalità di misurazione delle distanze tra pareti finestrate di edifici frontistanti 20
Art.25: Impianti tecnologici a rete e puntuali locali 20
Art.26: Impianti tecnologici speciali 20
Art.27: Infrastrutture energetiche e impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili 20
Art.28: Distributori di carburanti 21
Art.29: Stabilimenti a rischio di incidente industriale rilevante 21
Art.30: Norme per la tutela dell'ambiente 21
Art.31: Rinvio al Regolamento Edilizio Comunale 23

TITOLO III – GESTIONE ED ATTUAZIONE DEL PIANO 23

Art.32: Modalità di sviluppo operativo del Piano 23
Art.33: Contenuti minimi delle convenzioni urbanistiche e degli atti d'obbligo alla realizzazione di opere di urbanizzazione e di miglioramenti ambientali 23

Art. 34: Regole per la conversione in corrispettivo economico del valore delle aree non cedute al Comune e del costo delle relative opere di urbanizzazione dovute per l'assolvimento degli obblighi di dotazione funzionale degli insediamenti, negli interventi di nuova costruzione previsti dal PUC e soggetti a permesso di costruire convenzionato ("monetizzazione delle dotazioni funzionali/standard") ... 28
Art.35: Regole per la costituzione dei crediti edilizi e Registro comunale ... 29
Art.36: Regole per l'applicazione della perequazione urbanistica ... 30
Art.37: Regole di perequazione per la conservazione del patrimonio edilizio di valore storico-testimoniale ... 30
Art.38: Regole per l'applicazione della compensazione urbanistica ... 31
Art.39: Misure di incentivazione della riqualificazione urbana ... 31

TITOLO IV – DISPOSIZIONI FINALI ... 31
Art.40: Titoli abilitativi rilasciati sulla base della disciplina urbanistica del previgente piano/strumento urbanistico ... 32
Art.41: Regole per l'assorbimento di PUO vigenti ed in corso di attuazione nella normativa del PUC e decadenza dei PUO non attuati ... 32
Art.42: Misure di salvaguardia ed entrata in vigore del Piano ... 32

2.SCHEDE NORMATIVE DEGLI AMBITI ... 33
AMBITO DI CONSERVAZIONE DI TESSUTI STORICI INCLUSI IN TESSUTI URBANI– CE TSU ... 33
AMBITO DI CONSERVAZIONE DI TESSUTI URBANI CARATTERIZZATI DA COMPLESSI EDILIZI DI PREGIO – CE TUP ... 49
AMBITI DI CONSERVAZIONE DI TERRITORI INSEDIATI DI VALORE PAESAGGISTICO E PANORAMICO - CE TIP ... 66
AMBITI DI CONSERVAZIONE DI TERRITORI DI PRESIDIO AMBIENTALE – CE TP ... 85
AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE DI TESSUTI URBANI E TESSUTI EDIFICATI CON CARATTERI ETEROGENEI – RQ TE ... 100
AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE DI TESSUTI PRODUTTIVI DISORGANIZZATI – RQ TPD ... 121
AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE DI TERRITORI DI PRODUZIONE AGRICOLA – RQ TPA ... 135
AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE DI TERRITORI DI PRESIDIO AMBIENTALE – RQ TP ... 155
AMBITI DI COMPLETAMENTO DI ALTRI TESSUTI EDIFICATI – CO TE ... 174

3.SCHEDA NORMATIVA DEI TERRITORI PRATIVI, BOSCHIVI E NATURALI ... 189
TERRITORI PRATIVI, BOSCHIVI E NATURALI – T PB ... 189

4.SCHEDE NORMATIVE DEL SISTEMA COMPLESSIVO DELLE INFRASTRUTTURE E DEI SERVIZI PUBBLICI E DI USO PUBBLICO ... 206
PARTE 1 – SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA' ED I PARCHEGGI ... 206
PARTE 2 – SISTEMA DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI ... 213

5. DISCIPLINA GEOLOGICA ... 222
PREMESSE E CONTENUTI ... 222
Art. 1 Finalità ... 222
Art. 2 Articolazione delle norme ... 222
Art. 3 Ambito di applicazione ... 222
Art. 4 Riferimenti e aggiornamento della cartografia del P.U.C. ... 222
SEZIONE I - PRESCRIZIONI GENERALI ... 224
Art. 5 Interventi in zone a differente zonizzazione geologica ... 224
Art. 6 Interventi di nuova edificazione in adiacenza o prossimità di aree in classe 4 e 5 ... 224
Art. 7 Interventi in aree speciali di tipo B1 (ex cave) e di tipo B2 (riporti e discariche dismesse) del Piano di Bacino ... 224
Art. 8 Definizione di intervento minimo ... 225
Art. 9 Definizione di intervento di media rilevanza ... 225
Art. 10 Definizione di intervento rilevante ... 226

Art. 11 Dichiarazione di conformità alla normativa ... 226
a) verifica del rispetto alle distanze dai corsi d’acqua, con planimetria a scala adeguata, indicante le distanze minime dell’intervento dai limiti dell’alveo e/o dal limite demaniale; ... 227
Art. 12 Interventi in zone urbanizzate ... 227
Art. 13 Norme generali relative alla salvaguardia dell'assetto idrogeologico ... 227
Permeabilità ed efficienza idraulica dei suoli - invarianza idraulica ... 227
Disciplina delle acque superficiali ... 229
Art. 14 Norme generali relative all'interferenza con i corsi d'acqua e le aree esondabili ... 230
Art. 15 Norme generali relative alle aree in dissesto ... 230
Art. 16 Norme generali relative alla salvaguardia della risorsa idrica ... 230
SEZIONE II - TIPOLOGIA, CONTENUTI E GRADO DI APPROFONDIMENTO DEGLI ELABORATI GEOLOGICI ... 231
Art. 17 Contenuti generali della Relazione geologica ... 231
Art. 18 Contenuti elaborati geologici per strumenti urbanistici e opere pubbliche ... 231
Art. 19 Relazione geologica di fine lavori ... 232
Art. 20 Varianti in corso d'opera ... 232
Art. 21 Contenuti specifici della Relazione geologica per interventi minimi ... 232
Art. 22 Contenuti specifici della Relazione geologica per interventi di media rilevanza ... 233
Art. 23 Contenuti specifici della Relazione geologica per interventi rilevanti ... 234
SEZIONE III - SUSCETTIVITA' D'USO E ACCERTAMENTI GEOGNOSTICI MINIMI ... 236
Art. 24 Aree con suscettività d'uso non condizionata (Classe 1) ... 236
Art. 25 Aree con suscettività d'uso moderatamente condizionata (Classe 2) ... 236
Art. 26 Aree con suscettività d'uso condizionata (Classe 3) ... 236
Art. 27 Aree con suscettività d'uso parzialmente limitata (Classe 4) ... 237
Art. 28 Aree con suscettività d'uso limitata (Classe 5) ... 238
Art. 29 Classi di rischio geologico e relative indagini geognostiche minime ... 239
NORME PER LA DEFINIZIONE DELL'AZIONE SISMICA DI PROGETTO ... 241
Art. 30 Zone soggette a possibili effetti di amplificazione del moto sismico (zone B) ... 241
Art. 31 Zone suscettibili di instabilità (zone C) ... 241

1 NORME GENERALI

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

Art.1: Elementi fondativi del Piano

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

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

Gli elementi fondativi del PUC, che scaturiscono da tutte le analisi condotte con la Descrizione Fondativa e che hanno dettato la definizione degli Obiettivi fondamentali del Piano stesso, non modificabili nel periodo della sua gestione attraverso le procedure di aggiornamento – art. 43 della l.r. 36/1997 e sm., sono i seguenti :

A. Messa in sicurezza dal rischio idrogeologico
B. Riqualificazione del patrimonio edificato
C. Potenziamento e miglioramento delle strutture ricettive
D. Potenziamento e miglioramento dell'impiantistica sportiva
E. Valorizzazione ambientale
F. Potenziamento del tessuto produttivo e commerciale
G. Incentivare la mobilità sostenibile ricercando la qualità paesaggistica
H. Potenziamento delle aree di sosta

Art.2: Applicazione del Piano ed elementi costitutivi

Il Piano è esteso alla totalità del territorio del Comune di Camogli.

Gli elementi costitutivi del Piano sono:

- **Documento degli Obiettivi**
- **Descrizione Fondativa** che integra gli elementi descrittivi del PTC metropolitano, contiene gli elementi di orientamento della struttura del PUC ed è composta di una Relazione descrittiva e di analisi corredata delle tavole rappresentative dei vari elementi e profili esaminati;
- **Struttura del PUC** composta dei seguenti elaborati descrittivi, cartografici e normativi:

* **Relazione di STRUTTURA -** scelte urbanistiche qualificanti in rapporto agli obiettivi del Piano - definizione del carico urbanistico a livello comunale - rapporto degli ambiti rispetto alle zone omogenee del DM 1444/1968
* **Elaborati cartografici con individuazione e perimetrazione di**
  Ambiti di Conservazione
  Ambiti di Riqualificazione
  Ambiti di Completamento
  Distretto di Trasformazione
  Ambiti di Conservazione e di Riqualificazione riservati alla produzione agricola e quelli destinati al presidio ambientale
  Territori prativi, boschivi e naturali
  Sistema delle Infrastrutture e dei Dotazioni territoriali esistenti e di previsione
* **Elaborati normativi**
  Norme Generali
  Schede Normative degli Ambiti e dei Territori;
  Schede Normative del Distretto di Trasformazione;
  Schede Normative del Sistema delle infrastrutture e delle dotazioni territoriali;

  Disciplina Geologica e microzonazione sismica di Livello 1.
  Schede degli Edifici di Pregio
* **Rapporto Ambientale**
* **Sintesi non Tecnica**

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

La Descrizione Fondativa del PUC è costituita da una Relazione e da un insieme di tavole grafiche che rappresentano i principali caratteri fisici e paesistici di Camogli sulla base delle analisi di settore che sono state sviluppate in merito ai profili dei processi storici di formazione dei sistemi insediativo ed economico, di quelli geologico/idrogeologico, naturalistico, e dello stato di attuazione dello Piano Regolatore Generale previgente.
La Descrizione Fondativa è stata elaborata facendo propri ed approfondendo contenuti ed elaborati contenuti nel vigente P.T.C. della Città Metropolitana di Genova, in particolare concernenti le indicazioni relative al territorio dell'Ambito 1.8 Paradiso, e più in dettaglio, con quanto riferito al Comune di Camogli.

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

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

Tav 1	Pianificazione metropolitana
Tav 2	Servizi esistenti e infrastrutture
Tav 3	Stato di attuazione del PRG vigente
Tav 4	PTCP assetto insediativo
Tav 4S	Sovrapposizione PRG vigente/PTCP assetto insediativo
Tav 5	Rete Ecologica Ligure

Tav 5S Sovrapposizione PUC vigente/Rete Ecologica Ligure
Tav 6 Biodiversità- Habitat Rete Natura 2000
Tav 7 Piano del Parco Naturale Regionale di Portofino
Tav 8 Elementi di tutela paesaggistica
Tav 9 Tipi forestali della Regione Liguria
Tav 10 Uso del suolo
Tav 11 Ciclo idrico
Tav 12 Fasce di rispetto e aree percorse dal fuoco
Tav 13 P. di B. ambito 15: suscettività al dissesto
Tav 14 P. di B. ambito 15: fasce di inondabilità
Tav 14bis Carta dei vincoli del Piano di Bacino
Tav 15 Sovrapposizione PRG vigente/Piano di Bacino
Tav.16 Vincolo idrogeologico
Tav 17 Acclività
Tav 18 Carta geologica
Tav 19 Carta geomorfologica
Tav 20 Carta idrogeologica
Tav 21 Carta geologico-tecnica
Tav 22 Carta della microzonazione sismica
Tav 23 Piano di Tutela delle Acque
Tav 24 Zonizzazione acustica
Tav 25 Analisi: percorsi, nuclei, insediamenti sparsi
Tav 26 Elementi di valore del territorio
Tav 27 Elementi di criticità del territorio
Tav 28 Obiettivi e azioni

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

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

A) OBIETTIVI GENERALI :

A. Messa in sicurezza dal rischio idrogeologico
B. Riqualificazione del patrimonio edificato
C. Potenziamento e miglioramento delle strutture ricettive

D. Potenziamento e miglioramento dell'impiantistica sportiva
E. Valorizzazione ambientale
F. Potenziamento del tessuto produttivo e commerciale
G. Incentivare la mobilità sostenibile ricercando la qualità paesaggistica
H. Potenziamento delle aree di sosta

B) OBIETTIVI SPECIFICI :

1. Interventi di mitigazione del rischio idrogeologico e geomorfologico con particolare riferimento alle Località di Punta Chiappa, San Fruttuoso
2. Interventi di regimentazione delle acque meteoriche con particolare riferimento alle aree sottostanti l'Aurelia
3. Incentivazione infrastrutture verdi
4. Miglioramento dei percorsi pedonali e dei sentieri incentivando l'attività escursionistica ed i connessi servizi
5. Riqualificazione dei percorsi pedonali di fondovalle con particolare riferimento alla ripavimentazione ed all'utilizzo di materiali locali
6. Potenziamento e rinnovo delle strutture impiantistiche sportive
7. Eliminazione delle barriere architettoniche all'interno del Centro abitato e dei centri frazionari
8. Aggiornamento del Piano dei Dehors e del Regolamento di Arredo Urbano
9. Incentivare le strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere
10. Sviluppare con tecniche a ridotto impatto ambientale i possibili collegamenti con i comuni limitrofi, con particolare riferimento ai percorsi escursionistici
11. Riqualificazione l'Area dell'ex Mercato Coperto
12. Riqualificazione area ex Ospedale
13. Riqualificazione del lungo Torrente Gentile e del lungo Torrente Migliaro
14. Incentivi per efficentamento energetico
15. Creazione zona impiantistico-sportiva in Località Alega
16. Vincolo a destinazione commerciale ai piani terra dei locali del Centro Storico
17. Miglioramento delle dotazioni infrastrutturali in zona Via Filippo Degregori
18. Individuazione aree da destinare a campeggi
19. Razionalizzazione della Zona Industriale in Via Chiesa Vecchia Bana
20. Riqualificazione ex Scuola San Rocco in Località Mortola
21. Incentivi per aumento delle aree verdi
22. Riqualificazione aree lungo la via Aurelia (Area adiacente al distributore Esso)
23. Incentivazione per il recupero di vecchi edifici e premialità
24. Ampliamento aree di parcheggio in Località Ruta
25. Aumento delle dotazioni infrastrutturali zona Hotel Portofino Kulm
26. Incentivazione viabilità da realizzare su monorotaia

Gli **OBIETTIVI INVARIABILI**, rispetto ai quali le eventuali modifiche della Struttura del Piano comportano l'applicazione dell'art. 44 - variante - della l.r. 36/1997 e s.m., sono quelli individuati come segue:

A) - punti A, B, C, E degli obiettivi generali
B) - punti 1, 2, 4, 7, 9 degli obiettivi specifici

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

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

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

Tavole grafiche con Articolazione del Territorio in Ambiti di Conservazione, di Riqualificazione, di Completamento, Territori prativi, boschivi e naturali, Sistema dei Servizi e delle Infrastrutture
Relazione di Struttura ai sensi dell'art. 27 lettere d) e) f) g) della l.r.36/1997 e sm.
Norme:

- Norme Generali
- Schede Normative degli Ambiti di Conservazione, di Riqualificazione, di Completamento, dei Territori prativi, boschivi e naturali
- Schede Normative del Sistema delle infrastrutture e delle dotazioni territoriali
- Disciplina Geologica e microzonazione sismica di Livello 1.

All. Schede degli Edifici di Pregio (aspetti normativi e descrittivi)
Rapporto ambientale
Sintesi Non Tecnica

Elenco delle Tavole di Struttura:

Tav. 1 - Articolazione del territorio su Carta Tecnica Regionale
Tav. 2 - Articolazione del Territorio su Catasto
Tav. 3 - Servizi e Infrastrutture su Carta Tecnica Regionale
Tav. 4 - Servizi e Infrastrutture su Catasto
Tav. 5 - Edifici di pregio da conservare
Tav. 6 - Analisi e criteri aggregativi degli Insediamenti Sparsi in regime normativo di Mantenimento del PTCP
Tav. 7 - Carta delle microzone omogenee in prospettiva sismica (MOPS)
Tav. 8 - Vincolo idrogeologico, Piano di Bacino, aree di tutela sorgenti
Tav. 9 - Carta di suscettività d'uso del territorio
Tav. 10 - Sovrapposizione della Struttura con gli Elementi di Tutela Paesaggistica
Tav. 11 - Sovrapposizione della Struttura con Rete Ecologica Regionale (RER)
Tav. 12 - Sovrapposizione della Struttura con aree di tutela sorgenti e principali criticità idrogeomorfologiche
Tav. 13 - Sovrapposizione della Struttura con il PTCP - Assetto Insediativo vigente
Tav. 14 - Sovrapposizione della Struttura con zonizzazione acustica, elettrodotti
Tav. 15 - Sovrapposizione della Struttura con asservimenti
Tav. 16 - Sovrapposizione della Struttura con Piano del Parco Nazionale di Portofino
Tav. 17 - Sovrapposizione della Struttura con Piano del Parco Regionale di Portofino

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

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

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

N	CODICE	DESCRIZIONE	ZONA OMOGENEA
1	**CE-TSU**	**AMBITI DI CONSERVAZIONE DI TESSUTI STORICI INCLUSI IN TESSUTI URBANI** Tessuti e nuclei storici inglobati in un'area urbana più ampia, caratterizzati da un impianto a trama compatta, a prevalente destinazione residenziale, con presenza di vincoli paesaggistici e monumentali.	**A**
3	**CE-TUP**	**AMBITI DI CONSERVAZIONE DI TESSUTI URBANI E COMPLESSI EDILIZI DI PREGIO** Tessuti pianificati, di epoca otto-novecentesca, a trama omogenea e regolare e adeguato livello di prestazioni urbane, a prevalente destinazione residenziale congiunta ad usi compatibili; complessi edilizi, anche a carattere isolato, con edifici di qualità architettonica, estensiva presenza di aree verdi strutturate con giardini, parchi pubblici e privati, con presenza di vincoli paesaggistici.	**A**
4	**CE-TIP**	**AMBITI DI CONSERVAZIONE DI TERRITORI INSEDIATI DI VALORE PAESAGGISTICO E PANORAMICO** Fasce litoranee, insediamenti costieri, tessuti edificati di primo versante e vallivi e in corridoi paesaggistici, a bassa e media densità, a prevalente uso residenziale, con elevata esposizione visiva e panoramicità.	**A**
7	**CE-TP**	**AMBITI DI CONSERVAZIONE DI TERRITORI DI PRESIDIO AMBIENTALE** Parti di territorio interessate da attività agro-silvo-pastorali, con forme sporadiche di insediamento stabile, contraddistinte da circoscritti e limitati fenomeni di sottoutilizzo e/o abbandono.	**A**
9	**RQ-TE**	**AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE DI TESSUTI URBANI E TESSUTI EDIFICATI CON CARATTERI ETEROGENEI** Tessuti urbani ed ambiti edificati con densità territoriale non inferiore a 0,43 mq/mq e superficie coperta dagli edifici non inferiore al 12,5% della superficie fondiaria, caratterizzati da disomogeneità dell'edificato e da un assetto urbanistico inadeguato, anche con presenza di scarsa qualità funzionale ed architettonica, degrado, carenza di accessibilità e dotazioni territoriali. Sub ambiti	**BC**
11	**RQ-TPD**	**AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE DI TESSUTI PRODUTTIVI DISORGANIZZATI** Tessuti lineari su strade di scorrimento e insediamenti per funzioni produttive, artigianali, industriali, commerciali, turistico-ricettive con edificazione eterogenea e di scarsa qualità architettonica, energetica, funzionale, carenza di accessibilità e di dotazioni territoriali.	**D**
13	**RQ-TPA**	**AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE DI TERRITORI DI PRODUZIONE AGRICOLA** Parti di territorio interessate da insediamenti agricoli produttivi con circoscritti e limitati fenomeni di abbandono colturale e insufficienza funzionale, nei quali i processi di spontanea rinaturalizzazione (bosco) non hanno intaccato irreversibilmente la struttura agraria (fasce, terrazzamenti, rete viabilistica interpoderale, sistemi irrigui, ecc.).	**D**

14	**RQ-TP**	**AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE DI TERRITORI DI PRESIDIO AMBIENTALE** Parti di territorio interne con limitata presenza di insediamenti, soggette a fenomeni generalizzati di spopolamento e abbandono, con rinaturalizzazione degli spazi aperti che ha intaccato irreversibilmente la struttura agraria (fasce, terrazzamenti, rete viabilistica interpoderale, sistemi irrigui, ecc.), costituenti ambiti di innesco per rischi di varia natura e instabilità dei versanti.	**E**
17	**CO-TE**	**AMBITI DI COMPLETAMENTO DI ALTRI TESSUTI EDIFICATI** Tessuti edificati suscettibili di completamento, caratterizzati da densità territoriale non inferiore a 0,20 mq/mq per gli usi residenziali e turistico-ricettive e da rapporti di copertura medi dei lotti produttivi edificati non inferiori al 20%, che non hanno ancora assunto un assetto definitivo, e purché collocati comunque in contesti privi sia di criticità e rischi di varia natura che di particolari valori paesaggistici, storici e ambientali da salvaguardare.	**CD**
19	**TPB**	**TERRITORI PRATIVI, BOSCHIVI E NATURALI** Parti di territorio a preminente carattere di naturalità (aree boscate e arbustive, praterie, rocce nude, promontori e versanti costieri naturali, spiagge, ambiti fluviali e perifluviali), interessate da rare forme insediative.	**E**
20	**S- ISP**	**SISTEMA COMPLESSIVO DELLE INFRASTRUTTURE E DEI SERVIZI PUBBLICI E DI USO PUBBLICO** Aree designate per la collocazione di edifici, attrezzature, impianti ed altri elementi funzionali al sistema delle infrastrutture per la mobilità e la logistica e dei servizi pubblici.	**F**
	S_ISP	**SISTEMA COMPLESSIVO DEI SERVIZI PUBBLICI E DI USO PUBBLICO DI PREVISIONE**	
		Rete ferroviaria Viabilità principale esistente Viabilità da adeguare Viabilità di previsione Riqualificazione dei percorsi pedonali Impianti di funicolare / cremagliera / monorotaia di previsione ☆ Impianti di ascensore esistenti	

Art.7: Carico urbanistico complessivo previsto dal Piano

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

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

Applicazione REGOLAMENTO REGIONALE n.2/2017 - art. 6 - FASE 1		TOTALI
P.to 1) UCU RESIDENZIALE		
a) UCU da vani e coefficiente di occupazione : vedi All. A	8.483	
b) UCU da sup. agib. esercizi di vicinato : vedi All. A	407	
Totale UCU residenziale	**8.890**	
c) UCU residenziale di previsione (1 ab. ogni 25 mq. di S.A.)	**77**	**8.967**
P.to 2) UCU TURISTICO RICETTIVA		
UCU turistico ricettiva da n° POSTI LETTO	**417**	
UCU turistico ricettiva di previsione (n. posti letto)	**420**	**837**
P.to 3) UCU PRODUTTIVA ARTIGIANALE, INDUSTRIALE, TURISTICA E COMMERCIALE (per MSV con esclusione degli esercizi di vicinato)		
SUPERFICIE esistente		
UCU produttiva (n° 1 addetto ogni 100 mq. di S.A.)		
coefficiente di abbattimento per stimare solo gli addetti in entrata di prev.	0,2	
Totale UCU produttiva artigianale, industriale, turistica e commerciale	**36**	
UCU produttiva di previsione (1 addetto ogni 100 mq. di S.A.)	**111**	**147**
P.to 4) UCU PRODUTTIVA AGRICOLA		
SUPERFICIE COPERTA dei fabbricati destinati alla produzione esistente		
UCU agricola (n° 1 addetto ogni 1.000 mq. di supeficie coperta)		
coefficiente di abbattimento per stimare solo gli addetti in entrata		
Totale UCU produttiva agricola	**3**	
UCU agricola di previsione (1 addetto ogni 1.000 mq. di S.A.)	**8**	**11**
P.to 5) UCU GRANDI STRUTTURE COMMERCIALI DI VENDITA E DIREZIONALI		
SUPEFICIE AGIBILE /S.N.V. esistente		
UCU grandi strutture (n° 1 addetto ogni 100 mq. di S.A.)	0	
coefficiente di abbattimento per stimare solo gli addetti in entrata		
Totale UCU grandi strutturecommerciali di vendita direzionali		
UCU grandi strutture di previsione (1 addetto ogni 100 mq. di S.A.)	**0**	**0**
P.to 6) UCU SERVIZI TERRITORIALI SOVRA-COMUNALI		
SUPERFICIE AGIBILE esistente		
UCU servizi (n° 1 addetto ogni 100 mq. di S.A. + n° utenti)		
coefficiente di abbattimento per stimare solo gli addetti/utenti in entrata		
Totale UCU servizi territoriali sovra-comunali	**2.638**	
UCU servizi di previsione (1 add./utente ogni 100 mq. di S.A.)	**6**	**2.644**
TOTALE UCU		**12.606**

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

Il Comune di Camogli fa parte della classe dei **Comuni costieri**, così come individuati e definiti all'art. 3 del Regolamento regionale n. 2/2017, in quanto collocati sulla costa ligure, caratterizzati da: - sistemi insediativi complessi o di rilevante valenza storica e paesaggistica; - alta densità di edificato ed elevato livello di urbanizzazione; - fenomeni di trasformazione in atto; - significativa pressione turistica; - fenomeni di pendolarismo in entrata e comunque da una notevole domanda di dotazioni territoriali e funzionali, talché la dotazione minima per Unità di carico Urbanistico (U.C.U.) come definita all'art. 33 della l.r. 36/1997 e successive modifiche e integrazioni., non può essere inferiore a 18 mq/U.C.U., da incrementarsi a non meno di 24 mq/U.C.U., nel caso di previsioni di Distretti di Trasformazione, Ambiti di Riqualificazione e Ambiti di Completamento per nuovi insediamenti residenziali e commerciali per la grande distribuzione che siano contigui o in diretto rapporto visuale con il mare.

Pertanto in attuazione di quanto disposto dall'art. 3 **la dotazione minima** per Unità di Carico Urbanistico (UCU) è così articolata nelle diverse tipologie:

a) Aree ed edifici per l'istruzione : 6,00 mq/U.C.U. popolazione scolastica
b) Aree ed edifici di interesse comune : 7,00 mq/U.C.U.
c) Aree per la fruizione ludica, ricreativa e sportiva: 8,00 mq/U.C.U.
d) Infrastrutture per la mobilità ed i parcheggi : 3,00 mq/U.C.U.

Per quanto riguarda le precedenti lettere b) e c), una quota di dotazioni non inferiore agli incrementi ivi previsti può non essere localizzata nell'area di intervento, ma dislocata in ambiti appositamente indicati dal P.U.C. individuati in accordo tra il Comune ed il soggetto attuatore in sede di sottoscrizione degli atti convenzionali per l'attuazione degli interventi.
Le aree scoperte, le aree coperte e le superfici di solaio degli edifici che il P.U.C. riserva alle dotazioni territoriali degli Ambiti di Conservazione e di Riqualificazione possono essere computate in misura doppia rispetto a quella effettiva, al fine del soddisfacimento delle quantità minime sopra indicate.

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

	Superfici			CU	CU	CU	CU	CU	CU TOTALE	Dotazioni PUC	Dotazioni minime da RR (*)
	dotazioni esistenti	dotazioni previsione	dotazioni territoriali	Residen.	Posti letto Turistico Ricettivo	Addetti Produt/ commerciale/turist.	Addetti Produt. Agricolo	Servizi territoriali		Mq/CU	Mq/CU
Istruzione	*13.537,0*		***13.537,0***	*908 (^)*						***14,91***	***6***
Interesse Comune	*89.768,5*	*10.711,0*	***100.479,5***	*8.967*	*837*	*147*	*11*	*2644*	***12.606***	***8,0***	**7**
Parcheggi	*50.197,0*	*21.603,0*	***71.800,0***	*8.967*	*837*	*147*	*11*	*2644*	***12.606***	***5,7***	**3**
Verde	*172.791,0*	*7.658,0*	***180.449,0***	*8.967*	*837*	*147*	*11*	*2644*	***12.606***	***14,3***	**8**
TOTALE	*326.293,5*	*39.972,0*	***366.265,5***							***29,1***	**24**

Note:
(^) - numero della popolazione in età scolare (0 - 19 anni)
(*) – come da applicazione del regolamento R.L. n.2/2017

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

All'interno del territorio di Camogli sono presenti attività turistico ricettive appartenenti alle tipologie di cui alla l.r. 32/2014.

Le nuove previsioni individuano un incremento ed un miglioramento delle attuali potenzialità in particolare nei seguenti ambiti / sub ambiti:

Ambiti RQ-TE di Riqualificazione di Tessuti Urbani e Tessuti Edificati con Caratteri Eterogenei, SUB Ambiti nn. 01, 02, 03 – ove sono individuate le previsioni nuove strutture turistiche con :

- SUB Ambito n. 01 – loc. Migliaro con ristrutturazione e migliore integrazione nel contesto urbano degli edifici esistenti dell'ex camping Migliaro;
- SUB Ambito n. 02 – Riqualificazione e rigenerazione urbana del complesso immobiliare dell'ex Ospedale e sua integrazione con il contesto urbano;
- SUB Ambito n. 03 – Riqualificazione di alcuni fabbricati interni alle aree del complesso dell'Hotel Cenobio dei Dogi, previa demolizione e ricostruzione, al fine di elevare gli standard qualitativi e quantitativi dell'intero complesso alberghiero, potenziandone il valore di immagine e la conseguente capacità di attrazione.

Ambiti RQ-TPD di Riqualificazione dei Territori Tessuti Produttivi, puntualmente individuati sulla Tavola di Struttura e nella relativa Scheda normativa ove si precisa le funzioni e gli interventi ammessi :

- RQ-TPD di località San Rocco, per la realizzazione di un campeggio all'aria aperta;
- RQ-TPD di località fondovalle di Bana, per la realizzazione di un campeggio attrezzato anche con bungalow
- RQ-TPD di località Portofino Kulm, con opere di riqualificazione e riattivazione dell'Ex albergo, potenziandone il valore di immagine e la conseguente capacità di attrazione.

Le nuove potenzialità previste dal PUC nel settore del Turismo, in termini di nuovi posti letto e nuovi addetti risultano pertanto:

nuovi posti letto	420 unità
nuovi addetti	37 unità

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

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

Art.11: Flessibilità del Piano

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

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

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

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

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

Art.14: Aree con vincoli di inedificabilità assoluta

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

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

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

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

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

- fasce di rispetto cimiteriale: al contorno dei cimiteri la fascia di rispetto cimiteriale è pari a 50 m., così come individuata anche sulle tavole di Struttura, come approvata dalla competente ASL 3 con apposito parere - Deroga prot.144880 del 20/09/2022 rilasciato nel corso del procedimento di approvazione del PUC; tale fascia di inedificabilità è da rispettarsi per qualunque tipologia di intervento;
- fasce di rispetto da linee e cabine elettriche ad Alta Tensione : ai sensi del DPCM 08 luglio 2003 e DM 29/05/2008; sono individuabili ipotetici corridoi - qualificabili come fasce di rispetto del campo elettromagnetico e denominati "fasce di prima approssimazione" - ove nel caso di interventi di nuova edificazione deve essere richiesta la valutazione preventiva all'ente gestore ai fini della protezione della popolazione dall'esposizione ai campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete generati da linee e cabine elettriche ad alta tensione.
- fasce di rispetto dalle sorgenti idropotabili: In corrispondenza dei siti di localizzazione degli impianti sorgivi o di emungimento della risorsa idrica per usi civili, di quelli interessati da impianti di accumulo e deposito della risorsa e per il territorio di rispetto disposto dalle vigenti disposizioni di legge in materia, ogni intervento resta subordinato alla osservanza delle prescrizioni di salvaguardia della integrità della risorsa stabilite dal Dlgs 152/2006 e ss. mm. con particolare riferimento all'articolo 94 nonché con le indicazioni del Piano di Tutela delle Acque regionale.

Art.15: Rapporto Ambientale e VAS del PUC.

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

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

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

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

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

TITOLO II – DISCIPLINA TECNICA GENERALE

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

Il PUC, rispetto al "Quadro delle definizioni uniformi e specificazioni tecniche per la relativa applicazione" contenute nel Regolamento Edilizio Comunale (REC) approvato con D.C.C. n. 154 del 28/12/2009 ed integrato e modificato a seguito dell'entrata in vigore delle nuove disposizioni nazionali e regionali con le D.C.C. 87 del 26/11/2012 e n° 45 del 03/07/2017, ha individuato i seguenti parametri aventi rilevanza urbanistica, per la cui definizione si rimanda allo stesso REC :

1	*Superficie territoriale*	**ST**
2	*Superficie fondiaria*	**SF**
3	*Indice di edificabilità territoriale*	**IT**
4	*Indice di edificabilità fondiario*	**IF**
5	*Carico urbanistico*	**CU**
6	*Dotazioni Territoriali*	**DT**
8	*Superficie coperta*	**SC**
11	*Indice di Copertura*	**IC**
12	*Superficie totale*	**ST**
13	*Superficie lorda*	**SL**

14	*Superficie utile*	**SU**
15	*Superficie accessoria*	**SA**
16	*Superficie complessiva*	**SC**
17	*Superficie calpestabile*	**Sca**
19	*Volume totale*	**V**
25	*Numero dei Piani*	**Np**
26	*Altezza lorda*	**Hl**
28	*Altezza dell'edificio*	**H**
29	*Altezza utile*	**Hu**
30	*Distanze*	**D**

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

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

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

3) Arredi degli spazi esterni: come definiti nelle schede normative

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

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

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

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

Si rimanda alle schede di cui all'art. 19

Art.21: Destinazioni d'uso

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

Art.22: Disciplina sostanziale degli interventi urbanistico-edilizi

La disciplina sostanziale degli interventi ammessi dal PUC è quella prevista nelle schede normative relative a ciascuno degli Ambiti/Distretti/Territori boschivi-prativi-naturali nonché del sistema complessivo delle infrastrutture e dei servizi pubblici che costituiscono la struttura del PUC.

Per le parti di territorio ricadenti all'interno del Piano del Parco Naturale Regionale di Portofino prevale incondizionatamente l'applicazione del Piano del Parco Naturale Regionale di Portofino, in quanto sovraordinato alla Pianificazione Urbanistica Comunale. Pertanto in tali parti del territorio vige la disciplina delle Norme di Attuazione e Regolamenti del Piano del Parco che vincolano nelle loro indicazioni di carattere prescrittivo la pianificazione urbanistica con effetto di integrazione della stessa e, in caso di contrasto, di prevalenza su di essa.

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

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

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

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

Art.25: Impianti tecnologici a rete e puntuali locali

Appartengono a tale categoria le costruzioni, le installazioni ed apparecchiature tecnologiche relative alla distribuzione dell'acqua ed alla successiva raccolta e depurazione, dell'energia elettrica comprese le relative cabine di trasformazione, e gli impianti della pubblica illuminazione, del gas compresi i relativi eventuali serbatoi di stoccaggio locale, delle reti di comunicazione elettronica e dei relativi apparati tecnologici, alla raccolta dei rifiuti domestici, quali isole ecologiche, destinati a servire direttamente il territorio comunale, le stazioni di ricarica per auto elettriche.

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

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

Art.26: Impianti tecnologici speciali

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

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

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

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

Gli interventi di nuova costruzione posti in prossimità di elettrodotti devono rispettare le distanze di prima approssimazione (DPA) fornite dall'ente gestore in relazione alla potenza.

Art.28: Distributori di carburanti

La modifica degli impianti esistenti e la realizzazione di nuovi impianti è consentita nel rispetto della L.R. n. 1/2007 e ss.mm.ii. "Testo unico in materia di commercio" e degli "Indirizzi e criteri di programmazione commerciale ed urbanistica in materia di distribuzione di carburanti stradali e autostradali" approvati dalla Regione Liguria, con DCR n. 23 in data 19.1.2018 (BURL n. 50 del 12.12.2018), ai sensi dell'art. 3 della legge stessa e ss.mm.ii.

Art.29: Stabilimenti a rischio di incidente industriale rilevante

Sul territorio comunale non sono presenti impianti classificati a rischio di incidente rilevante soggetti alle disposizioni del D.Lgs. 105/2015.

Art.30: Norme per la tutela dell'ambiente

I Piani di Bacino, nonché i piani delle aree protette, vincolano la pianificazione urbanistica con effetto di integrazione della stessa e, in caso di contrasto, di prevalenza su di essa.

Sono recepite le specifiche misure di mitigazione ambientale indicate nel Rapporto ambientale e derivanti dagli esiti delle pronunce ambientali e definite le seguenti specifiche norme:

1) **la difesa dagli allagamenti e la salvaguardia idrogeologica**
   L'eventuale recupero ai fini abitativi di volumi ubicati a piano terra ricadenti in fascia B deve essere comunque condizionato all'adozione di opportuni accorgimenti tecnico-costruttivi e misure di auto-protezione tali da garantire la mitigazione della vulnerabilità degli stessi volumi nonché la difesa passiva dagli allagamenti. Si ricorda inoltre che qualunque intervento ammesso deve essere comunque volto alla tutela dell'incolumità pubblica e resta fermo che non sono consentiti gli interventi di recupero ai fini abitativi nei casi di volumi interrati o semi-interrati
2) **le prestazioni energetiche degli edifici negli interventi sul patrimonio edilizio esistente e negli interventi di nuova costruzione**
   Un edificio sostenibile è una struttura progettata, costruita, ristrutturata e gestita in modo da produrre un impatto positivo sull'ambiente, sull'economia e sulla società durante tutto il suo ciclo di vita. La sostenibilità di un edificio è valutata attraverso protocolli e sistemi di certificazione UNI che stimano l'efficienza energetica e l'impatto della costruzione sull'ambiente durante tutto il suo ciclo vitale ai quali si rimanda.
3) **la permeabilità ed efficienza idraulica dei suoli**
   Si rimanda al capitolo 5 - ART. 13 della normativa geologica
4) **la tutela e sicurezza dei suoli**
   Si rimanda alle norme del Piano di Bacino dell'ambito 15, nonché alla normativa geologica attuativa del PUC di cui al Capitolo 6
5) **le misure di tutela delle zone ZSC e della rete ecologica regionale (RER) presente nel territorio comunale**
   Gli interventi ricadenti nelle zone ZSC e nella RER devono fare riferimento allo studio di incidenza del PUC, essendo soggette ad obbligatoria la Valutazione di Incidenza. In particolare dovranno essere tenuti in considerazione i seguenti indirizzi generali in sede di Studio e Valutazione di Incidenza dei singoli progetti al fine di identificare di volta in volta particolari criticità ed eventualmente intervenire con gli strumenti di mitigazione più idonei. Di seguito sono elencate le strategie da attuare per favorire attività che possono avere incidenza positiva sugli obiettivi di conservazione delle ZSC oltre ad eventuali indicazioni per le misure di mitigazione.
   Cantieri
   • Qualora l'area di cantiere interessi un elemento sostanziale per la salvaguardia delle specie per le quali il sito e stato individuato nella Rete Natura 2000, come risulta dalle misure di conservazione di ciascun sito e/o dall'eventuale piano di gestione o in mancanza di questi dalle schede dati Natura 2000 dovranno essere adottati i seguenti accorgimenti.
   L'area di cantiere dovra essere delimitata in fase ante opera con l'assistenza di un tecnico esperto in campo naturalistico-ambientale, in modo da salvaguardare il più possibile gli

obiettivi di conservazione delle Aree Natura 2000. Il transito dei mezzi di lavoro e degli operai nonche il deposito di materiale, anche temporaneo, dovranno avvenire solo all'interno dell'area di cantiere. All'interno dell'area di cantiere potranno essere evidenziate quelle situazioni puntiformi che a parere dell'esperto potrebbero essere salvaguardate compatibilmente con le esigenze di trasformazione dell'area.

Dovranno essere previste nel corso della realizzazione dell'opera le seguenti misure mitigative:

• umidificare le aree di lavoro e i cumuli di materiali;
• limitare la velocità dei mezzi sulle strade non pavimentate; bagnare le strade non pavimentate nei periodi secchi;
• limitare le attività che comportano l'emissione di polveri nelle giornate di vento teso e/o diretto verso ricettori sensibili;
• telonatura mezzi di trasporto materiali polverulenti;
• utilizzo di mezzi gommati e non di mezzi cingolati.

Per mitigare le variazioni di rumorosità legate alla cantierizzazione occorrerà valutare in corso d'opera con personale tecnico competente in campo naturalistico-ambientale l'effettivo impatto arrecato alla fauna selvatica applicando nell'eventualità modifiche di orario (temporanee o permanenti a giudizio dei tecnici) di svolgimento delle opere maggiormente impattanti oltre a stabilire se necessario periodi di ridotta attività. Un ulteriore accorgimento utile alla mitigazione è la limitazione degli orari di lavoro che escludano le prime ore del mattino (entro le ore 8) e il tardo pomeriggio (dopo le ore 18:30).

Qualora fossero necessari interventi di rinaturalizzazione e/o rivegetazione nell'ottica del mantenimento della continuita vegetale locale è auspicabile l'utilizzo di specie arbustive ed arboree autoctone, impiegando vegetazione strutturalmente e floristicamente simile a quella di ricostituire naturale una e che si possa integrare con le caratteristiche vegetali e paesaggistiche dell'area interessata. Il materiale vegetale dovrà essere preferibilmente di origine locale. All'interno dell'area Natura 2000 è fatto divieto di impianto di specie non facenti parte del corteggio floristico dell'area. Nel medio-lungo termine è comunque da favorire la colonizzazione spontanea attuando azioni di contrasto alla flora esotica.

M**isure per la salvaguardia della biodiversità (R.E.L. Rete Ecologica Ligure)**

Aree boschive

• Evitare la sottrazione di terreno alle condizioni naturali per scopi agricoli intensivi.
• Intensificare le azioni di prevenzione del rischio d'incendio.

Qualsiasi intervento che porti all'alterazione del sottobosco

Ambienti aperti

Aree agricole

• Incentivare le pratiche colturali tradizionali.
• Promuovere l'impianto di colture nei pressi dei fabbricati rurali esistenti
• Promuovere forme ecosostenibili di agricoltura a basso impatto evitando o limitando l'utilizzo di anticrittogamici, insetticidi e/o diserbanti.
• Promuovere produzioni tipiche che prevedano l'utilizzo di produzioni agro-alimentari locali e l'apicoltura
• In una strategia generale votata all'incremento del mosaico di microambienti come siepi, filari, grandi alberi isolati, piccole zone umide, pozze e abbeveratoi
• Gli interventi di ripristino dei muri a secco dovranno essere realizzate attraverso tecniche tradizionali ed utilizzando pietra locale con limitazione dell'impiego ove possibile di malte cementizie e materiali impermeabilizzanti.

Aree prative

• Incentivare le pratiche colturali tradizionali (sfalcio, pascolo)
• Evitare impianti arborei (quando non funzionali alla creazione di aree trofiche con essenze appetite dall'avifauna) e rimboschimenti artificiali.
• Contrastare l'evoluzione naturale della vegetazione in presenza di habitat prativi e di ambiente aperto di rilevanza conservazionistica con interventi tesi al mantenimento e miglioramento delle aree extra silvatiche.

Ambienti acquatici

• Realizzazione di nuovi interventi che alterino la naturalità e, in generale, portano all'eliminazione della vegetazione acquatica, riducendo in particolare le fasce boscate riparie e alluvionali (arginature, difese spondali);
• Realizzazione di captazioni e altri interventi che riducono la disponibilità idrica;
• Inquinamento delle acque superficiali e sotterranee;

6) **la tutela del verde urbano**
Gli interventi pubblici relativi alla sistemazione di aree esterne in ambito urbano devono essere mirati alla manutenzione delle specie arboree presenti, salvo la necessità della loro sostituzione in conseguenza a fitopatie o per causa di tutela della pubblica incolumità. In caso di sostituzione a causa di fitopatie (es. Punteruolo rosso) potranno essere prese in considerazione gli inserimenti di specie autoctone che possano garantire un livello di gestione sostenibile e con minii costi di mantenzione. Gli interventi di riqualificazione urbana devono prevedere il progetto della sistemazione del verde volto a migliorare in termini qualitativi e quantitativi la copertura vegetazionale presente.

Art.31: Rinvio al Regolamento Edilizio Comunale

"Quadro delle definizioni uniformi" contenute nel REC: oltre all'indicazione delle definizioni aventi rilevanza urbanistica di cui all'art. 17 e le ulteriori definizioni tecniche di cui all'art. 18, per tutte le definizioni di valenza edilizia il PUC fa rinvio al **Regolamento Edilizio Comunale - REC** approvato con D.C.C. n. 45 del 03/07/2017

TITOLO III – GESTIONE ED ATTUAZIONE DEL PIANO

Art.32: Modalità di sviluppo operativo del Piano

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

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

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

1) **Convenzione per interventi edilizi negli Ambiti di Conservazione, Riqualificazione, Completamento destinati prevalentemente alla residenza**: valgono le disposizioni di cui all'art. 49 della l.r. 36/1997 e s.m.i. ed in particolare sono da applicarsi le seguenti disposizioni.
Negli ambiti dove il Piano stabilisce le prestazioni obbligatorie per l'integrazione o l'inserimento delle opere di urbanizzazione, eccedenti i semplici allacciamenti alle reti di urbanizzazione primaria, necessarie per far fronte all'incremento del peso insediativo ed a pregresse carenze, nonché per la realizzazione di opere di riqualificazione degli spazi pubblici, ovvero dove la domanda del permesso di costruire deve essere accompagnata da un Atto unilaterale d'obbligo alla stipula di una Convenzione attuativa, i contenuti dell'Atto che i soggetti proponenti gli interventi si impegnano a sottoscrivere debbono riguardare:

a. specificazione dell'oggetto della Convenzione, da riferirsi alle opere di edificazione di interesse del soggetto proponente, e delle relative opere di urbanizzazione stabilite dal Piano;
b. cessione delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione di interesse esclusivo ed, eventualmente, la proposta di aree che possono essere dichiarate dal Comune di interesse generale, agli effetti di cui all'Art.12, comma 2, della l.r. 25/1995, in quanto corrispondenti a specifici obiettivi di urbanizzazione indicati dal Piano; in luogo alla cessione delle aree al Comune, può essere apposto, qualora richiesto dal Comune, il solo vincolo di uso pubblico permanente, da trascriversi ai pubblici registri immobiliari a favore del Comune;
c. esecuzione delle relative opere di urbanizzazione, in conformità alle disposizioni del D.lgs n. 50/2016 e s.m.i., in funzione delle prestazioni obbligatorie indicate dal Piano, ed alla loro cessione al Comune;
d. fissazione dei termini per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e per la loro cessione al Comune, fermo restando che il termine per l'ultimazione delle opere di urbanizzazione non può essere successivo alla ultimazione dei lavori di edificazione di interesse del soggetto proponente;
e. garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi relativi alla realizzazione e cessione al Comune delle aree e delle relative opere di urbanizzazione;
f. progettazione definitiva delle opere di urbanizzazione, comprensiva del relativo computo metrico estimativo per la determinazione dei relativi costi di esecuzione;
g. calcolo del contributo di urbanizzazione dovuto al Comune per la realizzazione degli interventi edificatori di interesse del soggetto proponente, con applicazione della tariffa urbanistica di cui all'art. 13 della L.R. 25/1995, aumentata della quota indicata alla voce D2 della relativa tabella comunale;
h. determinazione dello scomputo del costo delle opere di urbanizzazione eseguite da parte del soggetto proponente – comprensivo del valore delle relative aree da cedersi al Comune valutato a prezzo di esproprio in quanto trattasi di aree destinate dal Piano alla realizzazione di pubblici servizi – dagli oneri di urbanizzazione dovuti al Comune, fino alla concorrenza dell'importo indicato sub S nella tabella comunale relativa alla determinazione della tariffa urbanistica, fermo restando che l'eventuale quota residua del contributo dovuto, in funzione della categoria di destinazione d'uso degli interventi edificatori, è scomputabile soltanto a fronte della realizzazione di opere di urbanizzazione ritenute e dichiarate dal Comune di interesse generale;
i. modalità di controllo, d'intesa con il Comune, della esecuzione e collaudo delle opere di urbanizzazione, al fine della successiva cessione al Comune o apposizione del vincolo di uso pubblico;
j. sanzioni per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella Convenzione, precisandosi che il mancato rispetto dei termini per l'ultimazione delle opere di urbanizzazione o la loro realizzazione con variazioni essenziali rispetto al progetto approvato ed allegato alla Convenzione comporta la decadenza della medesima Convenzione e, quindi, la dichiarazione di decadenza del titolo abilitativo alla realizzazione delle opere di interesse del soggetto proponente;
k. fissazione dei termini entro i quali il Comune deve provvedere al rilascio dei titoli abilitativi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e per gli interventi di edificazione di interesse del soggetto proponente.

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

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

2) **Ambiti di Riqualificazione di tessuti produttivi**

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

a. impegno a sottoporre qualsiasi variante successiva alla originaria approvazione comunale, anche solo incidente sul processo produttivo senza realizzazione di interventi edilizi, alla preventiva approvazione comunale con impegno a non apportare alcuna variante in difetto di consenso comunale;

b. impegno ad adeguare costantemente l'impianto alla migliore tecnologia disponibile al fine di contenere entro i più ristretti limiti l'incidenza igienico-sanitaria ed ambientale del complesso produttivo;
c. impegno ad adottare tutte le cautele tecniche ed operative perché dall'attività svolta non derivi danno o pericolo alla salute e all'igiene né odori o rumori anche soltanto fastidiosi o molesti;
d. impegno a consentire in ogni momento a incaricati del Comune, della A.S.L. e di ogni altro Ente preposto di ispezionare il complesso produttivo e di accedere alla documentazione legale riguardante l'attività produttiva;
e. prestazione di adeguata fidejussione bancaria o assicurativa, di natura aggiuntiva a quelle eventualmente prescritte da altri Enti, a prima richiesta a garanzia degli impegni assunti con il Comune ed il cui importo, stabilito ed aggiornato dal Comune, deve essere automaticamente adeguato annualmente a cura del soggetto privato in relazione alle variazioni dell'indice ISTAT sul costo della vita, con obbligo di immediata reintegrazione in caso di utilizzo o incameramento. Con adeguato preavviso l'importo della garanzia potrà essere discrezionalmente aumentato dall'A.C. causa problematiche create dall'attività ovvero diminuito, fino all'azzeramento decorsi almeno cinque anni dalla sottoscrizione della convenzione, per evidenti e sostanziali migliorie, interventi per la sicurezza e la qualificazione ambientale dell'insediamento;
f. ferma la responsabilità dell'impresa e/o società per tutti i danni causati all'ambiente ed ai singoli beni pubblici e privati dall'insediamento produttivo e/o dall'attività in esso svolta o connessa, e salvo quanto previsto dall'art. 18 della legge 08.07.1986 n. 349 e dal D.Lgs.152/2006 e s.m.i., impegno a stipulare un contratto di assicurazione - oltre a quelli previsti da altri Enti o da disposizioni legislative - con primaria compagnia assicurativa per un massimale, che dovrà essere annualmente ed automaticamente rivalutato a cura del soggetto privato secondo le variazioni sul costo della vita degli indici ISTAT, di volta in volta stabilito dal Comune e rapportato al volume di affari dell'impresa e/o società ed alla tipologia dei materiali trattati dalla stessa, a copertura di ogni danno che l'ambiente ed i singoli beni appartenenti al Comune possano subire dalla presenza dell'impianto produttivo e/o dallo svolgimento dell'attività dell'insediamento produttivo e/o ad esso connessa, anche se verificatosi per caso fortuito o per forza maggiore;
g. impegno a trasmettere al Comune, entro il 30 aprile di ogni anno, tutti i dati quantitativi e qualitativi dell'attività svolta nell'anno precedente (desunti dai registri ufficiali e dalla denuncia M.U.D.A.). In caso di aumento dei quantitativi o di variazione delle consentite attività svolte, il Comune potrà adeguare il massimale assicurativo di cui in precedenza;
h. impegno a trasmettere al Comune entro trenta giorni dai termini legali di approvazione, copia del bilancio, della nota integrativa, dei dettagli, della relazione del Consiglio di Amministrazione e del Collegio Sindacale corredato dall'elenco degli azionisti;
i. impegno a preventivamente informare il Comune circa lo statuto, le cariche sociali ed amministrative, la compagine sociale, eventuali gruppi di riferimento o patti di sindacato dell'Azienda insedianda nonché di ogni eventuale successiva variazione ai dati di cui sopra o di trasferimento quote di capitale. Circa i trasferimenti di capitale che comportino il passaggio del controllo della Società, o il costituirsi o il variare di eventuali patti di sindacato o modifiche statutarie relative a poteri di straordinaria amministrazione il Comune si riserva il diritto di gradimento;
j. assunzione di ogni impegno da parte del soggetto privato per se e per ogni aventi causa, nella proprietà o nella gestione, siano gli atti di trasferimento, dell'una e dell'altra, totali o parziali;
k. impegno della società insedianda a riconoscere che il mancato rispetto degli obblighi della convenzione comporta previsione di automatica decadenza della stessa, degli atti di assenso comunale all'esercizio nonché sospensione immediata dell'attività con l'escussione delle garanzie prestate.

3) **<u>Interventi in Ambiti di Riqualificazione dei Territori per la produzione agricola</u>**: valgono le disposizioni di cui all'art. 35, comma 3, della l.r. 36/1997 e s.m. ed in particolare
Il rilascio dei prescritti titoli abilitativi per la realizzazione di insediamenti per lo svolgimento di attività di produzione agro-silvo-pastorale, è subordinato alla stipula ed alla registrazione di una convenzione per disciplinare lo svolgimento delle relative attività produttive.
Tale convenzione, tenuto conto di quanto previsto all'art. 35, nonché in applicazione dei Criteri stabiliti dal P.T.C. della Provincia di Genova per il riconoscimento delle aree di effettiva produzione agricola (Struttura del Piano, Capitolo 10.1), deve prevedere:
   a. l'esercizio effettivo dell'attività' di produzione agricola e/o di allevamento;
   b. l'effettiva conservazione della destinazione agricola produttiva, ed eventualmente residenziale, degli edifici da realizzare;

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

Per le attività zootecniche si devono, altresì, indicare:
a. la rete viaria di accesso al podere;
b. le infrastrutture e i servizi tecnologici previsti;
c. relazione circa le modalità di smaltimento dei rifiuti organici;
d. progettazione e relazione tecnica circa le dotazioni degli impianti di depurazione;
e. relazione sul tipo di occupazione prevista (in relazione al carico di bestiame e alle U.L.U. necessarie).

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

Tale convenzione deve in particolare prevedere:
a. l'impegno a mantenere per almeno 10 anni il presidio del territorio, così come indicato nel progetto di presidio all'uopo predisposto sulla base delle indicazioni della C. A. e riguardante le tematiche che seguono;
b. l'impegno allo sviluppo dell'agricoltura ecocompatibile, ed a realizzare da parte del proprietario o dei suoi aventi causa, entro i termini per l'ultimazione dei lavori di recupero o di nuova costruzione residenziale ammessi, tutte le opere di restauro ambientale indicate nel medesimo progetto edilizio (recupero muri di fascia, regimazione delle acque e risanamento dissesti geomorfologici, ripristino tracciati pedonali, sfalcio delle praterie, potatura alberi di alto fusto, eliminazione vegetazione infestante) previste per il recupero delle situazioni di degrado idrogeologico, vegetazionale, agrario ed, in generale, di riqualificazione dei caratteri paesaggistici dell'intero lotto di intervento, ivi comprese le aree anche soltanto asservite.
c. l'impegno, ove siano presenti all'interno del lotto minimo essenze arboree da frutto, come il castagneto, a mantenere e riqualificare l'assetto vegetazionale presente nel rispetto delle essenze presenti;
d. con rifermento ai territori posti in corrispondenza di corridoi per specie di ambiente acquatico, l'impegno al mantenimento o al ripristino della vegetazione spontanea nella fascia adiacente i corpi idrici, con funzioni di filtro, di stabilizzazione delle sponde e di conservazione della biodiversità, da contemperarsi con le esigenze di funzionalità dell'alveo e sicurezza idraulica e idrogeologica, di almeno 20 m.;
e. il corrispettivo impegno del Comune ad applicare le disposizioni della L.R. 25/1995, sub voce E2 – Impatto positivo – della tabella relativa alle determinazione degli oneri di costruzione, al fine di riconoscere le previste detrazioni dal medesimo contributo, ove dovuto, per la realizzazione degli interventi sopra indicati di restauro ambientale e paesaggistico;
f. l'impegno a esercitare in modo costante da parte del proprietario o dei suoi aventi causa, secondo un programma annuale di manutenzione e conservazione della proprietà da stabilire nella convenzione, le attività di presidio ambientale pertinenti all'ambito in cui si colloca la stessa proprietà, così come indicate nel progetto di

presidio di cui al primo punto ed a prestare le relative garanzie fidejussorie, da rinnovarsi annualmente in correlazione agli obblighi di manutenzione assunti, ivi compreso l'assenso del proprietario all'accesso ai fondi, sia per le ispezioni che per gli eventuali interventi di manutenzione svolti in via sostitutiva da parte del Comune;

g. le modalità di verifica, da parte del Comune, dell'adempimento degli obblighi assunti e le conseguenti eventuali sanzioni da applicarsi in caso di inadempienza, consistenti nella esecuzione degli interventi di manutenzione previsti dalla Convenzione utilizzando le somme escusse dalle garanzie prestate, previa comunicazione al proprietario e successiva diffida ad adempiere entro un termine all'uopo fissato, ivi compresa la possibilità di svincolo parziale della fidejussione al 50% qualora dopo 5 anni la C. A. verifichi il corretto e meritevole adempimento agli obblighi di presidio sottoscritti.

5) Interventi da attuarsi nei **Territori boschivi-prativi-naturali** : per la realizzazione di tali interventi dovrà essere predisposta e sottoscritta una Convenzione che dovrà contenere i seguenti elementi prioritari e cogenti:
   a) l'impegno a mantenere per almeno 20 anni il controllo del territorio, così come indicato nel progetto di recupero all'uopo predisposto unitamente al progetto per la realizzazione degli interventi previsti dal PUC nell'Ambito;
   b) l'impegno a realizzare da parte del proprietario o dei suoi aventi causa, entro i termini per l'ultimazione dei lavori, tutte le opere di recupero ambientale indicate nel medesimo progetto (recupero muri di fascia, regimazione delle acque e risanamento dissesti geomorfologici, ripristino tracciati pedonali, sfalcio delle praterie, potatura alberi di alto fusto, eliminazione vegetazione infestante) finalizzate al superamento delle situazioni di degrado idrogeologico, vegetazionale, agrario ed, in generale, di riqualificazione dei caratteri paesaggistici per un intorno significativo da concordare con il Comune;
   c) il corrispettivo impegno del Comune ad applicare le disposizioni della l.r. n. 25/1995, sub voce E2 – Impatto positivo – della Tabella relativa alla determinazione del contributo di costruzione, al fine di riconoscere le previste detrazioni dal medesimo contributo, ove dovuto, per la realizzazione degli interventi sopra indicati di recupero ambientale;
   d) l'impegno a esercitare in modo costante da parte del proprietario o dei suoi aventi causa, secondo un programma annuale di manutenzione e conservazione dell'area come più sopra indicata da stabilire nella convenzione, le attività di controllo ambientale pertinenti all'ambito in cui si colloca la stessa proprietà, ed a prestare le relative garanzie fidejussorie, da rinnovarsi annualmente in correlazione agli obblighi di manutenzione assunti, ivi compreso l'assenso del proprietario all'accesso ai fondi, sia per le ispezioni che per gli eventuali interventi di manutenzione svolti in via sostitutiva da parte del Comune;
   e) con riferimento ai territori posti in corrispondenza di corridoi per specie di ambiente acquatico, l'impegno al mantenimento o al ripristino della vegetazione spontanea nella fascia adiacente i corpi idrici, con funzioni di filtro, di stabilizzazione delle sponde e di conservazione della biodiversità, da contemperarsi con le esigenze di funzionalità dell'alveo e sicurezza idraulica e idrogeologica, di almeno 20 m;
   f) le modalità di verifica, da parte del Comune, dell'adempimento degli obblighi assunti e le conseguenti eventuali sanzioni da applicarsi in caso di inadempienza, consistenti nella esecuzione degli interventi di manutenzione previsti dalla Convenzione utilizzando le somme escusse dalle garanzie prestate, previa comunicazione al proprietario e successiva diffida ad adempiere entro un termine all'uopo fissato.

6) Interventi che ricadono nell'Organizzazione del Sistema del Verde metropolitano: tali interventi dovranno essere conformi alla disciplina di cui all'art.11 delle norme di attuazione del PTC vigente, nonché alla disciplina specifica individuata dallo stesso PTC per le seguenti aree

- *1.8_C_04 - "Fascia costiera a levante di Camogli"*

  "In ragione dell'elevata qualità ed estensione della copertura vegetazionale, che contribuisce alla composizione ed all'equilibrio del paesaggio costiero, la pianificazione urbanistica, deve essere volta alla conservazione dei caratteri peculiari più sopra evidenziati. Gli interventi consentiti dalla disciplina urbanistica devono, pertanto, coniugare le esigenze di riqualificazione del sistema insediativo e di integrazione della relativa dotazione di infrastrutture e servizi con la tutela dei valori vegetazionali presenti nelle aree di verde che connotano il territorio costiero, favorendone, ove oggetto di interventi in regime di convenzione urbanistica con il Comune, la fruizione pubblica, segnatamente per quanto attiene all'accessibilità al mare."

- *1.8_S_08 - "Cimitero di Camogli Aree verdi strutturate nell'ambito dei sistemi insediativi urbani (S)"*

  "L'area si connota per i caratteri peculiari della vegetazione e degli elementi di strutturazione del verde, nonché per il raggiunto grado di equilibrio delle componenti, in rapporto al ruolo svolto nel Sistema. Riguardo alla componente vegetazionale è esclusivamente ammessa la manuntenzione e(o integrazione delle specie arboree presenti, salvo la necessità della loro sostituzione in conseguenza di fitopatie o per causa di tutela della pubblica incolumità."
- *1.8_R_01 - "Zona Rurale di Via Ruffini Aree rurali libere nei sistemi insediativi urbani (R)"*

  "In ragione della presenza nell'area, comunque connotata dal valore dei catteri peculiari delle colture presenti e degli elementi da un lato al mantenimento dei caratteri peculiari e dell'organizzazione complessiva del tessuto agrario, in quanto costituenti quadrante paesistico di pregio, di cui deve essere mantenuta la fruibilità visiva da percorrenze pubbliche, e dall'altro alla riqualificazione dei settori connotati da fenomeni di abbandono o degrado, anche attraverso l'eliminazione degli elementi incongrui e delle specie infestanti."

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

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

1) il Comune motiva le ragioni per cui dispone la realizzazione di opere di urbanizzazione con una localizzazione diversa da quella dell'area di intervento e comunque in relazione funzionale con la stessa area di intervento, oppure in ambito idoneo a soddisfare fabbisogni di dotazioni funzionali riferibili anche al carico urbanistico determinato dall'intervento oggetto della Convenzione; la realizzazione di opere di urbanizzazione localizzate in area diversa da quella oggetto di intervento comporta quindi la dichiarazione di interesse generale delle stesse opere, ai sensi dell'art. 12, comma 2, della l.r. 25/1995 e s.m.;
2) deve essere quantificata l'estensione delle aree per le dotazioni obbligatorie in funzione delle destinazioni d'uso previste dal progetto e del relativo carico urbanistico (U.C.U. x dotazione dotazioni territoriali minime ai sensi del R.R. 25 luglio 2017, n. 2 = superficie dovuta);
3) deve essere effettuata la stima del valore delle aree di cui al punto 2) che non vengono cedute al Comune;
4) deve essere effettuata la stima del costo delle opere di urbanizzazione che il soggetto attuatore avrebbe dovuto realizzare per soddisfare le dotazioni minime di cui al punto 2), anche assumendo a riferimento i costi unitari delle opere di urbanizzazione che il Comune realizza a sua cura e spese o fare riferimento alla relativa delibera di CC;
5) deve essere determinato il valore complessivo dell'importo da "monetizzare" derivante dalla somma delle voci di cui ai punti 3) e 4), cui vanno aggiunti i costi di cui deve farsi carico il Comune per la realizzazione delle opere di urbanizzazione sostitutive: progettazione preliminare, definitiva ed esecutiva (fatta salva l'ipotesi che tale progettazione sia fornita dal soggetto attuatore dell'intervento privato ed accettata e validata dal Comune), direzione lavori, oneri per la sicurezza, accertamenti archeologici, collaudi, spese amministrative (anche forfettizzate) per la gestione del procedimento comunale, imposte, altre voci indicate dal Comune in funzione delle opere di urbanizzazione sostitutive da realizzare;
6) devono essere individuate e localizzate le opere di urbanizzazione sostitutive che il Comune realizzerà, in attuazione del Programma dei lavori pubblici, la cui estensione deve essere congruente con quella con quella di cui al punto 2) ed il cui costo deve essere congruente con quello di cui al punto 4);
7) devono essere precisate, nella Convenzione attuativa, le condizioni di fattibilità delle opere di urbanizzazione sostitutive e dichiarata, da parte del Comune, la loro cantierabilità entro un termine prestabilito decorrente dalla sottoscrizione/trascrizione della Convenzione;
8) devono essere fissati i tempi per la ultimazione delle opere di urbanizzazione sostitutive, in ogni caso da collaudarsi prima del rilascio dell'agibilità dell'intervento edilizio privato;

9) deve essere previsto lo scomputo, sino alla concorrenza dalla voce B (quota opere di urbanizzazione ed aree) della Tariffa urbanistica del Comune da applicarsi all'intervento oggetto del permesso di costruire, dell'importo complessivo di cui al punto 5 (somma delle voci dei punti 3) e 4)), al netto dei costi aggiuntivi ivi indicati;
10) la "monetizzazione delle dotazioni funzionali/standard" dovute in funzione degli interventi di nuova costruzione previsti negli Ambiti di riqualificazione è ammissibile solo per la realizzazione di opere di urbanizzazione sostitutive realizzate dal Comune in aree che siano in stretta relazione funzionale con l'intervento di nuova costruzione e non è ammissibile nei Distretti di trasformazione.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Il PUC tutela il patrimonio edilizio di valore storico testimoniale nel territorio, come indicato al precedente art. 19, promuovendone il recupero e la conservazione.
A tal fine gli interventi di restauro conservativo, come definito all'art. 3, comma 1, lett. c), del DPR n. 380/2001 e s.m., possono generare una quantità di S.U./V, corrispondente al sedime lordo/volume della costruzione, che costituisce credito edilizio iscrivibile nell'apposito Registro comunale al momento della comunicazione di ultimazione dei lavori di restauro. L'intervento di restauro conservativo, al fine di beneficiare della S.L. di cui al comma precedente, non può prevedere alcun l'incremento della S.L. dell'edificio.
La destinazione d'uso dell'edificio deve essere sempre compatibile con le caratteristiche tipologiche dell'edificio al fine di assicurarne la salvaguardia

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

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

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

In caso di cessione di fabbricati, viene riconosciuta a favore della proprietà cedente una potenzialità edificatoria di entità pari alla S.L. dell'immobile oggetto di cessione, maggiorata del 50%, da localizzarsi negli ambiti individuati nelle singole Schede Normative.

In caso, invece, di cessione di aree scoperte, viene riconosciuta a favore della proprietà cedente una potenzialità edificatoria, trasferibile negli ambiti RQ_TE, CO_TE, RQ_TPD, di entità corrispondente ad un indice edificatorio di:

- 0,2 mq/mq per cessione di superfici < 500 mq
- 0,1 mq/mq per cessione di superfici > 500 mq

La Convenzione che regola i rapporti tra il Comune ed i soggetti cedenti, in applicazione delle disposizioni di cui all'art. 32, comma 8, della L.R. 36/1997, ha i seguenti contenuti:

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

Art.39: Misure di incentivazione della riqualificazione urbana

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

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

TITOLO IV – DISPOSIZIONI FINALI

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

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

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

Non sono presenti SUA che il PUC abbia recepito o confermato.

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

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

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

2.SCHEDE NORMATIVE DEGLI AMBITI

AMBITO DI CONSERVAZIONE DI TESSUTI STORICI INCLUSI IN TESSUTI URBANI– CE TSU

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

Sigla Ambito: CE_TUP Ambiti di conservazione di tessuti storici inclusi in tessuti urbani **Conservazione (CE)**	**Localizzazione territoriale dell'Ambito:** L'ambito si colloca a ridosso del tessuto storico più antico del borgo ed è compreso tra questo e la SP 30 **Descrizione sintetica:** si tratta del tessuto corrispondente al nucleo più antico di Camogli da cui ha avuto avvio lo sviluppo dell'area urbana più ampia, caratterizzato da un impianto a trama compatta, a prevalente destinazione residenziale, con presenza di vincoli paesaggistici e monumentali **Superficie territoriale dell'Ambito:** 16.257,7 mq **Superficie utile:** 68.836,40 mq **Stima della densità territoriale esistente al momento dell'adozione del PUC:** 4,23 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.1**	**Riferimento alle zone omogenee art. 2 D.M. 2.4.1968:** **Zona tipo A**

2 - Vincoli e servitù operanti sull'Ambito:
Paesaggistico: Si artt. 136 e 142 del D. lgs 42/2004
Monumentale : Si
Piano di Bacino**:** No
Rispetto Cimiteriale: No
Rispetto Strada provinciale : Si
Rispetto Ferroviario (DPR 753/1980): No
Rispetto Elettrodotto : No
Rispetto Tutela assoluta acquiferi : No
Parco regionale di Portofino: NO
Zona Speciale di Conservazione: NO
Vincolo idrogeologico: NO
Abitati da consolidare: NO

3 - Ambito territoriale P.T.C.P. : n. 65 "Camogli"
Indirizzo generale per l'Assetto Insediativo: MANTENIMENTO

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.)
(Nota: in sede di adozione del PUC si deve indicare il regime normativo relativo alle eventuali proposte di modifica del PTCP, numerate, e tra parentesi il regime normativo vigente)
Aree Urbane: strutture urbane qualificate SU
Aree Urbane: valori d'immagine IU

Proposte di modifica del PTCP: No

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

- **PTR – Piano Territoriale Regionale - adottato con D.C.R. N. 2 del 25 gennaio e 21 febbraio 2022 –** Il PTR non individua per il territorio regimi normativi con efficacia prescrittiva, bensì con efficacia di indirizzo, essendo infatti tale territorio ricompreso nell'ambito di cui alla lettera B dell'art. 7 delle relative Norme " CITTA', CONURBAZIONI COSTIERE, VALLI URBANE", così come disposto al CAP III delle medesime Norme all'art. 13 (Indicazioni strategiche – efficacia di indirizzo).
- **PTC CM GE – Piano Territoriale di Coordinamento della Città Metropolitana di Genova**

  - l'Ambito è interessato da Territori di cornice costiera (C) nell'Organizzazione del Sistema del verde metropolitano, di cui alla scheda 1.8_C_04 - sono qui da applicarsi le disposizioni di cui all'art.11 delle Norme di Attuazione del PTC della Città Metropolitana di Genova con valore di "prescrittivo".
  - per le aree contermini alla SP30 sono da applicarsi le disposizioni di cui all'artt. 14 e 15 delle relative Norme di attuazione, con valore di "immediata prevalenza"
- **Parco Nazionale di Portofino istituito con DM 332 del 6/08/2021**
  L'ambito ricade all'interno della zona 2, e marginalmente in zona 3, della perimetrazione del Parco e soggetto alle disposizioni di cui agli artt.7 e 9 delle relative misure di salvaguardia

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

6 – Disciplina degli edifici di pregio da conservare	**Disciplina degli edifici urbani di pregio.** E' presente n. 1 edificio di pregio così individuato per le sue caratteristiche tipologiche, architettoniche e costruttive, di seguito elencato ed individuato nella Tavola n. 5 della Struttura: - 1_Palazzata di Camogli; **Modalità di intervento:** sono ammessi tutti gli interventi consentiti nell'ambito di appartenenza con esclusione degli interventi di demolizione e ricostruzione **Elementi descrittivi del profilo caratterizzante:** si rimanda ai contenuti dettagliati nella **SCHEDA** riferita all'edificio e	Disciplina degli edifici rurali di pregio se presenti nell'Ambito: // Modalità di intervento: // Elementi descrittivi del profilo caratterizzante: //

	contenuta nell' **ELABORATO - *Edifici di pregio da conservare,*** parte integrante delle presenti Norme.	

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

Prescrizioni generali:

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 > 0,60%

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, solo per le funzioni ammesse¸ esclusi i locali definiti come interrati e/o parzialmente interrati laddove collocati ad una distanza inferiore a m.3 dal ciglio della strada carrabile o pedonale

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

1) **Senza cambio d'uso:** Si
2) **Con cambio d'uso non comportante incremento del carico urbanistico per l'inserimento delle destinazioni d'uso tra quelle previste per l'Ambito:** Si
3) **Senza frazionamento/accorpamento delle u.i.:** Si
4) **Con Frazionamento/accorpamento delle u.i con mantenimento originaria destinazione d' uso:** SI - negli edifici esistenti, ferma restando la destinazione d'uso esistente ed ammessa; nel caso in cui gli interventi portino alla creazione di nuove unità abitative, le stesse e quelle frazionate dovranno rispettare la superficie utile - SU > di 50 mq.
5) **Senza modifica prospetti:** Si
6) **Con modifica prospetti necessari per mantenere o acquisire l'agibilità dell'edificio ovvero per l'accesso allo stesso, nel rispetto delle regole per la qualità progettuale degli interventi di cui al successivo Campo n. 17, con esclusione degli edifici sottoposti a tutela ai sensi D Lgs 42/2004 e s.m:** Si
   - **Senza modifiche alle strutture:** Si
   - **Con modifiche alle strutture:** No

RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO (art. 3. Comma 1, lett. c) D.P.R. 380/2001 e s.m.):

1) Senza cambio d'uso: Si
2) Con cambio d'uso compatibile: Si
Nel caso di Ambiti di conservazione di nuclei o porzioni di centri storici o di in presenza di edifici individuati come di particolare pregio:
- **Senza modifiche alle strutture:** Si
- **Con modifiche alle strutture:** No

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

1) **Modifiche esterne:** Si
2) **Cambio d'uso con opere edilizie per le seguenti destinazioni d'uso tra quelle previste per l'Ambito:** SI per le funzioni principali
3) **Demolizione e ricostruzione senza incremento volumetrico, fatte salve le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sulla accessibilità, per l'installazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico:** No
   - Con mantenimento della sagoma, dei prospetti, del sedime e delle caratteristiche planivolumetriche e caratteristiche tipologiche dell'edificio esistente per edifici sottoposti a tutela ai sensi D Lgs 42/2004 e s.m:
   - Con modifica della sagoma e del sedime, il cui spostamento non può eccedere quello necessario per il rispetto delle distanze minime tra edifici e dai confini, con esclusione degli edifici sottoposti a tutela ai sensi D Lgs 42/2004 e s.m:
   - Con modifica della sagoma, del sedime, il cui spostamento non può eccedere quello necessario per il rispetto delle distanze minime tra edifici e dai confini, dei prospetti e delle caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, con esclusione degli edifici sottoposti a tutela ai sensi del D.Lgs 42/2004 es.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): //
-Con mantenimento della sagoma, dei prospetti, del sedime e delle caratteristiche planivolumetriche e caratteristiche tipologiche per edifici sottoposti a tutela ai sensi D Lgs 42/2004 e s.m:
-Senza mantenimento della sagoma e del sedime, il cui spostamento non può superare quello necessario per il rispetto delle distanze minime tra edifici e dai confini per edifici non sottoposti a tutela ai sensi del D.Lgs 42/2004 e s.m:
-Senza mantenimento della sagoma e del sedime, il cui spostamento non può superare quello necessario per il rispetto delle distanze minime tra edifici e dai confini per edifici, dei prospetti e delle caratteristiche planivolumetriche e tipologiche degli edifici non sottoposti a tutela ai sensi del D.Lgs 42/2004 e s.m.:

5) Demolizione e ricostruzione per riqualificazione di edifici con incremento volumetrico, con esclusione degli edifici sottoposti a tutela ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e s.m, nel rispetto dei limiti di densità fondiaria stabiliti all'art. 10, comma 1, del R.R. 25 luglio 2017, n. 2: //
- incremento volumetrico max. % di cui: - proprio %; - da credito edilizio %
- modifica sagoma:
- modifica dei prospetti:
- modifica del sedime, il cui spostamento non può eccedere quello necessario per il rispetto delle distanze minime tra edifici e dai confini, e delle caratteristiche planivolumetriche:
- modifica delle caratteristiche tipologiche, nel rispetto delle regole per la qualità progettuale degli interventi di cui al successivo Campo n. 17

6) Demolizione e ricostruzione per riqualificazione di edifici non residenziali con incremento volumetrico: //
- Ricostruzione con uguale sedime e con incremento volumetrico max._____ di cui:
  - proprio _____%; - da credito edilizio_____%;
  - Ampliamento planimetrico:
  - Ampliamento planimetrico e altimetrico:
  - Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani:
- Ricostruzione con diverso sedime, il cui spostamento non può eccedere quello necessario per il rispetto delle distanze minime tra edifici e dai confini, e con incremento volumetrico max._____% di cui:
  - proprio _____%; - da credito edilizio_____%;
  - Ampliamento planimetrico:
  - Ampliamento planimetrico e altimetrico:
  - Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani:
- Ricostruzione con uguale sedime e con incremento volumetrico consentita nei limiti delle distanze legittimamente preesistenti, solo ed esclusivamente nei casi in cui sia dimostrato con idonei elaborati grafici che le dimensioni del lotto di pertinenza non consentono la modifica dell'area di sedime ai fini del rispetto delle distanze minime tra edifici e dai confini, anche con ampliamenti fuori sagoma e con superamento dell'altezza massima dell'edificio demolito. Incremento max.--------- di cui:
  In tale caso l'incremento potrà essere effettuato solo in sopraelevazione
  - proprio _____%; - da credito edilizio_____%;
  - Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani:

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% (ex art. 14, comma 2bis, l.r. 16/2008 e s.m.) per tutte le funzioni ammesse

	- Ampliamento planimetrico: Si **- Ampliamento planimetrico e altimetrico:** Si, con un'altezza massima non superiore all'altezza minore tra quelle degli edifici presenti nell'immediato intorno e comunque non superiore a complessivi 3 piani fuori terra **- Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani:** Si, con un'altezza massima non superiore all'altezza minore tra quelle degli edifici presenti nell'immediato intorno e comunque non superiore a complessivi 3 piani fuori terra **<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. _____ %, di cui: - proprio _____%; - da credito edilizio_____% NO** **-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> max. ____ %, di cui: - proprio _____%; - da credito edilizio: _____% NO** **-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. _____ %, di cui: - proprio _____%; - da credito edilizio: ____% NO** **-Ampliamento planimetrico:** **-Ampliamento planimetrico e altimetrico:** **-Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani:** **5) Ricostruzione per riqualificazione di <u>edifici residenziali suscettibili di demolizione</u>: <u>NO</u>** **- Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con eguale volumetria e con spostamento del sedime oltre i limiti per il rispetto delle distanze minime tra edifici e dai confini:** **- Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con spostamento del sedime oltre i limiti per il rispetto delle distanze minime tra edifici e dai confini e con incremento volumetrico max. 10 % di cui:** **- proprio 10 %; - da credito edilizio 0%;** **-Ricostruzione nell'Ambito di edifici esistenti da demolire:** **a) trasferimento di volumetria demolita in altro lotto nello stesso Ambito urbanistico con incremento max 10 % di cui:** **- proprio 10%; - da credito edilizio 0%;** **b) trasferimento di volumetria demolita da altro Ambito urbanistico con incremento max_____% di cui:** **- proprio _____%; - da credito edilizio _____%** **(Nota: Per la ricostruzione di volumetria proveniente da altri Ambiti urbanistici indicare gli <u>Ambiti di provenienza</u> e, se ritenuto necessario, la correlativa percentuale di incremento volumetrico ammessa nell'Ambito in funzione della provenienza del credito edilizio)**

	6) Ricostruzione per riqualificazione di <u>edifici non residenziali suscettibili di demolizione</u>: <u>NO</u> **- Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con eguale volumetria e con spostamento del sedime oltre i limiti per il rispetto delle distanze minime tra edifici e dai confini:** **- Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con spostamento del sedime oltre i limiti per il rispetto delle distanze minime tra edifici e dai confini e con incremento volumetrico max. 20% di cui:** **- proprio _____%; - da credito edilizio_____%;** **-Ricostruzione nell' Ambito di edifici esistenti da demolire:** **a) trasferimento di volumetria demolita in altro lotto nello stesso Ambito urbanistico con incremento max. 20% di cui:** **- proprio _____%; - da credito edilizio _____%;** **b) trasferimento di volumetria demolita da altro Ambito urbanistico con incremento max_____% di cui:** **- proprio _____%; - da credito edilizio _____%** **(Nota: per la ricostruzione di volumetria proveniente da altri Ambiti urbanistici indicare gli <u>Ambiti di provenienza</u> e, se ritenuto necessario, la correlativa percentuale di incremento volumetrico ammessa nell'Ambito in funzione della provenienza del credito edilizio)** **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.): <u>NO</u>** **-Indice di edificabilità fondiario (da esprimere in termini di SU con l'utilizzo dell'I.U.I.) _____mq/mq (n. 4 e 14 RET)** **-Indice di copertura IC max_____ % (n. 11 RET)** **-Indice di permeabilità territoriale/fondiario IP max_____% (n. 10 RET)** **-Numero di piani max_____ (n. 25 RET)** **-Altezza dell'edificio max_____m (n. 28 RET)** **Per gli <u>edifici sottoposti a tutela</u> ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m., <u>ove si accerti in ragione degli specifici valori posti alla base della apposizione del vincolo, la possibilità di prevedere</u> interventi di nuova costruzione consistenti nella demolizione e ricostruzione anche con incremento volumetrico, nel rispetto dei limiti di densità fondiaria stabiliti all'art. 10, comma 1, del R.R. 25 luglio 2017, n. 2, è da definirsi la seguente disciplina urbanistica: <u>NO</u>** **Incremento volumetrico max. _____ di cui:** **- proprio_____%; - da credito edilizio_____%** **-modifica sagoma:** **- modifica dei prospetti:** **- modifica del sedime e delle caratteristiche planivolumetriche:** **- modifica delle caratteristiche tipologiche, nel rispetto delle regole per la qualità progettuale degli interventi di cui al successivo Campo n. 17** **RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA (indicare i parametri urbanistici come per la voce 7 e le eventuali prescrizioni progettuali e prestazionali): <u>NO</u>** **DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE E COSTITUZIONE DEL CORRISPETTIVO CREDITO EDILIZIO (art 29 ter LR 36/'97 e s.m.)** **da utilizzare per gli incrementi di volume degli interventi di ampliamento/ricostruzione con ampliamento previsti all'interno dell'Ambito o da trasferire in altri Ambiti urbanistici specificatamente individuati a tale fine:** - **Credito edilizio utilizzabile all'interno dell'Ambito:** NO **Credito edilizio utilizzabile in altro Ambito:** Si
8 - Disciplina recupero sottotetti (art. 2 l.r. 24/2001 e s.m.)	**Individuazione delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali degli edifici e delle coperture ammesse:** - **Edifici: a pianta chiusa** - **Coperture: a falde, a padiglione, piana**
	Dotazioni funzionali minime per la realizzazione di unità immobiliari superiori al doppio di quelle esistenti: //

	Per Ambiti relativi a centri storici; individuazione delle porzioni ove è ammissibile il recupero dei sottotetti con modifiche dell'altezza di colmo e di gronda: Non ammessa la creazione di nuove unità abitative
	Altezza max. consentita per innalzamento del colmo e della gronda: COLMO La pendenza delle falde del tetto deve essere contenuta entro i limiti del 5° rispetto alla pendenza esistente e non deve comunque superare i 35° LINEA DI GRONDA La quota della linea di gronda non deve essere modificata al fine di mantenere l'originario rapporto tra la gronda stessa e le finestre dell'ultimo piano
	Percentuale di ampliamento volumetrico nel caso di modifica dell'altezza di colmo e della linea di gronda:
	Tipologia costruttiva ammessa per le aperture a filo falda: sono consentiti sulle coperture a padiglione, in misura massima di un lucernaio per ogni fila di bucature di facciata, posti in corrispondenza con la linea di finestre sottostante. - La stessa porzione di falda non può essere utilizzata contemporaneamente per la realizzazione di lucernai ed abbaini - In immobili non classificati o non riconducibili ad edifici storici o di particolare pregio è ammessa la realizzazione di lucernari sulle falde del tetto, nella misura massima di mq 1 per ogni mq 15 di falda impegnata dall'intervento e comunque nella dimensione massima di mq 1,50;
	Dimensione degli abbaini: dovranno rispettare le seguenti condizioni: - Dovranno essere arretrati da 0,80 a 1,50 m. dal muro perimetrale del prospetto principale - Avere copertura a due falde e colmo trasversale o parallelo alla quota di gronda e deve essere comunque impostato a quota inferiore a quella del colmo principale - Il manto di copertura dovrà essere realizzato in conformità e senza soluzione di continuità nell'uso dei materiali alla preesistenza, il fronte potrà essere in muratura intonacata o rivestito in ardesia, l'apertura finestrata non dovrà superare gli 80 cm. di larghezza; - La superficie coperta per la messa in opera degli abbaini non dovrà superare 8% della superficie di copertura; - Dovranno essere posti in allineamento con le bucature sottostanti; - La stessa porzione di falda non può essere utilizzata contemporaneamente per la realizzazione di lucernai ed abbaini.
	Tipologia costruttiva dei terrazzi: vietata la realizzazione di terrazze a vasca visibili da suolo pubblico
	Eventuali requisiti di prestazione energetica: nel pieno rispetto della normativa vigente
	Interventi di recupero di volumi o superfici diversi dai sottotetti: ammessi in applicazione dell'art. 5 della L.R. 24/01. Non ammessa la creazione di nuove unità abitative
9 - Disciplina della quantificazione della superficie accessoria (Art. 67, c.1, l.r.16/2008 e s.m.)	**Superficie accessoria realizzabile quale % 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.)	**NON AMMESSE** **Volume chiuso max. mc (non superiore al 20% del volume dell'edificio principale e comunque non eccedente 45 mc) Parametri edilizi:** - **Altezza max. m;** - **Superficie coperta max._____mq;** - **Distanza max. dall'edificio principale m;** **Caratteristiche costruttive:**
11 – Disciplina degli impianti e locali tecnologici negli Ambiti con funzione produttiva (industria, direzionale,	Non presenti

commerciale, rimessaggi)	
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:** **2) Mutamento di destinazione d'uso degli immobili:** **3) Sostituzione edilizia dell'immobile originario:** **4) Caratteristiche costruttive:**
	Parcheggi privati pertinenziali negli interventi di nuova costruzione residenziale: // **1) 35 mq ogni 100 mq di SU (superficie utile)** **2) Caratteristiche costruttive:**
	Parcheggi privati non pertinenziali: // **1) Parametri dimensionali:** **2) Caratteristiche costruttive:**
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** **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)	**Distanza da mantenere, misurata come indicato al punto 30 del QUADRO DELLE DEFINIZIONI UNIFORMI E SPECIFICAZIONI TECNICHE PER LA RELATIVA APPLICAZIONE del Regolamento Edilizio Comunale, per gli interventi ammessi nell' Ambito comportanti incremento volumetrico e nuova costruzione:** **DF - Distanza tra pareti finestrate** = 10.00 m. **DC - Distanze dai confini =** 5,00 m. È ammessa la costruzione in aderenza al confine di proprietà se preesiste parete o porzione di parete in aderenza senza finestra, o in base a presentazione di progetto unitario per i fabbricati da realizzare in aderenza. È ammessa deroga alla distanza minima dei fabbricati dai confini di proprietà previo accordo tra le parti e nel rispetto delle disposizioni dettate in materia dal Codice Civile.
15 – Distanze delle costruzioni dalle strade (art. 12 R.R. 2/2017)	**DS – Distanze dalle strade** = ammesso il mantenimento dell'allineamento se non inficia la sicurezza stradale In altri casi 5.00 m
16 – Asservimenti pregressi (art. 71 l.r. 16/2008 e s.m.)	//
17 – Regole per la qualità progettuale degli interventi.	**Norme di intervento relative alle tipologie edilizie e costruttive, ai materiali tipici da utilizzare per la realizzazione dei nuovi fabbricati, per gli ampliamenti di quelli esistenti, per la sistemazione degli spazi aperti, per costruzione di strade e percorsi pedonali ed alle altre opere edilizie di specifico interesse locale:** • **Caratteri tipologici, architettonici e compositivi** Gli interventi di nuova costruzione devono: - rispettare le caratteristiche tipologiche simili agli edifici presenti nell'intorno (raggio di valutazione non inferiore a 250 m dal lotto di intervento) - assumere una tipologia costruttiva in grado di limitare al massimo il consumo energetico, raggiungendo la classe energetica A o superiore, secondo i criteri di "edificio sostenibile" (vedi art.30 p.to2) Gli interventi sugli edifici esistenti devono rispettare le caratteristiche tipologiche, costruttive e di finiture esterne proprie ed originarie del

fabbricato oggetto dell'intervento, così come di seguito elencate

- devono conservare sostanzialmente inalterato l'involucro volumetrico esistente.
- in caso di ampliamento volumetrico, devono prevedere l'integrazione attraverso la giustapposizione di un massimo di un corpo minore costituito da semplice modulo di forma regolare, mantenendo il rapporto tra gli elementi edificati senza modifiche della forma delle coperture o d'incremento del numero dei piani.
- devono essere in conformità ad un processo critico d'interpretazione di modi d'accrescimento volumetrico, sia nel rispetto degli elementi compositivi e linguistici che in ogni caso caratterizzano l'edificio principale, in un corretto rapporto con l'originaria preesistenza, per un giusto inserimento paesaggistico

2) Copertura

- devono conservare sostanzialmente la forma e non modificare con sostituzioni l'uso dei materiali originari.
- è possibile trasformare la copertura da padiglione a doppia falda in analogia alla composizione esistente, mantenendo il colmo parallelo alla fascia.
- è ammessa la copertura piana verde, realizzata come giardino pensile (preferibile nelle aree collinari) o come tetto verde (preferibile nei contesti urbani o in aree in cui è forte la presenza dell'edificato)
- è ammessa la posa in opera di pannelli solari termici e/o fotovoltaici perfettamente complanari alla superficie di copertura o sostitutivi del manto di copertura; è proibita la posa di serbatoi di accumulo d'acqua sulla copertura
- Materiali di copertura
  - Il manto di copertura dovrà essere preferibilmente realizzato in ardesia, sovrapposti di 1/3 con la realizzazione di colmi in laterizio, in ogni caso congruo con la copertura dell'edificio principale. Solo se l'edifico oggetto di intervento o di ampliamento presenta una copertura in laterizio alla marsigliese potrà essere mantenuta in tale materiale, altri materiali sono da ritenersi incongrui;
  - Nelle nuove progettazioni, qualora all'intorno dell'area d'intervento la presenza delle coperture in laterizio risulti prevalente, si può richiedere l'utilizzo di tale materiale, dimostrandone nei documenti progettuali la prevalenza del materiale proposto. Il riferimento di studio deve essere rapportato alla zona d'ambito urbanistico in cui ricade l'edificio oggetto d'intervento
  - È possibile introdurre la posa in opera di materiali di nuova concezione, improntati al contenimento del consumo energetico e alla rispondenza ad una filiera ecosostenibile, aventi caratteristiche estetico-funzionali del tutto simili alla tipologia di copertura prevalente nell'immediato intorno.
- lucernai filo falda sono consentiti sulle coperture a padiglione, in misura massima di un lucernaio per ogni fila di bucature di facciata, posti in corrispondenza con la linea di finestre sottostante. Non ammessi nelle Località di San Rocco, Mortola, San Nicolò, Mulino e San Fruttuoso.
  - La stessa porzione di falda non può essere utilizzata contemporaneamente per la realizzazione di lucernai ed abbaini
  - In immobili non classificati o non riconducibili ad edifici storici o di particolare pregio è ammessa la realizzazione di lucernari sulle falde del tetto, nella misura massima di mq 1 per ogni mq 15 di falda impegnata dall'intervento e comunque nella dimensione massima di mq 1,50;

- Gli abbaini, dove ove ammessi, dovranno rispettare le seguenti condizioni
  - Dovranno essere arretrati da 0,80 a 1,50 m. dal muro perimetrale del prospetto principale
  - Avere copertura a due falde e colmo trasversale o parallelo alla quota di gronda e deve essere comunque impostato a quota inferiore a quella del colmo principale
  - Il manto di copertura dovrà essere realizzato in conformità e senza soluzione di continuità nell'uso dei materiali alla preesistenza, il fronte potrà essere in muratura intonacata o rivestito in ardesia, l'apertura finestrata non dovrà superare gli 80 cm. di larghezza;

- La superficie coperta per la messa in opera degli abbaini non dovrà superare 8% della superficie di copertura;
- Dovranno essere posti in allineamento con le bucature sottostanti;
- La stessa porzione di falda non può essere utilizzata contemporaneamente per la realizzazione di lucernai ed abbaini.

- Cornicione: lo sporto di gronda dovrà conservare le cornici e gli elementi architettonici nella loro configurazione originaria ed inoltre:
  - in assenza di sguscio o cornice alla radice del tetto lo sporto non potrà superare i 40 cm. dal filo esterno della muratura perimetrale;
  - in caso di presenza dello sguscio non potrà superare cm. 60.

a. Gronde e pluviali**:** dovranno essere realizzati con lamiera di rame, di ferro zincato o di zinco a sezione semicircolare, ovvero previste all'interno del cornicione stesso.

b. Camini sfiati canne fumarie o altri elementi similari dovranno essere realizzati in muratura e finiti in intonaco in arenino alla genovese e con cappello alla genovese.

Al fine di messa a norma degli impianti esistenti, con la realizzazione di nuove canne fumarie, quest'ultime dovranno avvenire all'interno della muratura; in casi particolari di non eccessiva emergenza nel contesto paesistico d'ambito (retri), potrà essere presa in considerazione la sistemazione in esterno alla facciata dell'edificio e ci si dovrà attenere alle seguenti minimizzazioni:

- coloritura della canna in acciaio con la stessa tinta della facciata;
- rivestimento della stessa con camicia muraria a forma rettangolare o quadrata successivamente intonacata e tinteggiata senza soluzione di continuità con l'edificio.

c. Muretti d'attico

Il muretto d'attico è consentito in presenza di una copertura a padiglione;

Nel caso in cui siano preesistenti, vanno mantenuti e ripristinati; nel caso di nuova realizzazione l'altezza dovrà essere contenuta tra i 30 - 50 cm.

Volumi tecnici e spazi per l'alloggiamento di serbatoi, qualora non sia possibile individuarne altra posizione, dovranno essere contenuti in una struttura in muratura finita in arenino alla genovese composta in coerenza con i caratteri della copertura e in ogni modo non emergente dalla linea di colmo principale.

3) Prospetti

Gli interventi proposti:

- non devono modificare sostanzialmente il rapporto tra vuoti e pieni, ovvero tra superfici finestrate e piene della facciata, ma devono dove necessari ad adeguare i valori dei rapporti illuminanti di tipo igienico sanitario dell'edificio.
- Sono ammessi interventi che non modificano, con eventuali sostituzioni, l'uso dei materiali originari che sono presenti sull'involucro esterno (soglie, architravi, paramenti, strutture lignee, infissi ecc.).
- possono apportare modifiche nei soli casi di nuova costruzione per ampliamento a condizione che le bucature della nuova porzione di edificato mantengano le proporzioni della parte originaria
- I balconi possono essere introdotti negli edifici plurifamiliari di almeno 3 piani solo a fronte di un progetto d'insieme, che preveda la contemporaneità dell'intervento di inserimento degli stessi; potranno sporgere dal filo del fabbricato non più di m. 1,20 e potranno eccedere ai lati della/e finestra/e per un massimo del 30% della larghezza della finestra stessa e comunque tale da garantire l'apertura della persiana della finestra stessa; potranno essere realizzati a sbalzo con una soletta semplice o essere sostenuti da una struttura portante esterna al fronte del prospetto, con finitura in muratura e arenino alla genovese del tutto simile a quella dell'edificio; la coloritura dovrà essere oggetto di specifico piano del colore, da concordare e da autorizzare in sede di valutazione del progetto; la protezione dovrà essere in semplici elementi di ferro riconducibile alla ringhiera; nella ringhiera potranno essere proposti sistemi di produzione di energia da fonti rinnovabili laddove paesisticamente compatibili con l'intorno.

  I balconi non possono essere introdotti negli edifici rurali, negli edifici con meno di 3 piani
- finiture e rivestimenti**: l**e facciate devono essere realizzate con finitura in intonaco rifinito con arenino alla genovese; in caso di facciate esposte a nord, qualora siano presenti materiali incongrui, quest'ultimi dovranno essere rimossi e sostituiti con materiali appropriati

quali lastre d'ardesia opportunamente graffate e realizzati secondo la tipologia ligure.

- zoccoli e basamenti: la fascia basamentale, per un'altezza compresa tra i 70 e 90 cm. potrà essere rivestita in lastre d'ardesia messa in opera con becco di civetta
- coloriture e decorazioni**:** quando rilevabili sono da mantenersi le decorazioni dipinte e le quadrature iconiche storiche utilizzando le stesse tecniche costruttive o pittoriche ovvero eseguendo un accurato restauro.
  Nel caso in cui si renda necessaria l'eliminazione dell'intonaco di facciata decorata, fino al vivo della muratura, occorrerà effettuare un rilievo preliminare dell'apparato pittorico originario che dovrà essere ridipinto sul nuovo intonaco con pitture ai silicati o affresco nei casi di particolare importanza.
  Le tinteggiature devono essere scelte nei colori della gamma chiara delle terre predisponendo apposite progettazioni e relative campionature da sottoporre all'U.T.C. per l'eventuale assenso.
  Le proposte di decorazioni pittoriche su superfici che ne siano prive dovranno essere oggetto di apposite campionature all'U.T.C. per l'assenso.
- portoni d'ingresso: devono essere realizzati in legno, o altri materiali purché colorati in tonalità del verde scuro opaco o color legno scuro o in marrone scuro, con disegno tipico genovese, con l'evidenziazione del telaio, zoccolo e traversa, con o senza pannellature. È altresì ammesso l'impiego di rivestimento in lamiera chiodata riverniciata. Sono ammesse bucature sopraluce secondo le tipologie tradizionali.
- pensiline sovrapporta: non devono sporgere oltre i cm. 120 dal filo esterno di facciata, dovranno essere realizzate in ardesia con semplici elementi di sostegno di ferro o, in legno.
- serramenti e infissi: i serramenti esterni devono essere previsti di dimensioni regolari, esclusivamente in legno verniciato, oppure in metallo preverniciato, in entrambi i casi di colore bianco.
  Le specchiature devono essere ad ante a crociera sia semplice sia multipla.
  Sono proibite le specchiature a vetro unico con anta unica
  I serramenti oscuranti devono essere realizzati unicamente con persiane alla genovese di legno verniciato di colore verde scuro o in metallo preverniciato in colore verde scuro.
- soglie, piane, davanzali devono essere realizzati in ardesia o altra pietra grigia, in marmo bianco o pietra serena.
- cappotti: qualora negli interventi fosse previsto, in assenza di elementi decorativi, il rivestimento a cappotto, questo non deve diminuire le sezioni stradali e deve essere eseguito con intonachino a granulometria fine in modo da permettere decorazioni tradizionali semplici e complesse;
- impianti tecnologici e di condizionamento dell'aria: non è ammesso il posizionamento di macchinari funzionali ai vari impianti all'esterno degli edifici sulle facciate principali e/o affrescate. Potranno essere valutate soluzioni, opportunamente mascherate, su prospetti secondari non visibili da visuali pubbliche e/o panoramiche ed integrate nelle soluzioni architettoniche esistenti;
- elementi architettonici di decorazione: gli elementi architettonici di decorazione quali edicole votive, bassorilievi, affreschi, portali, cancellate, devono essere restaurati e salvaguardati. Qualora nel rifacimento integrale degli intonaci emergano significativi elementi pittorici e architettonici, questi devono essere mantenuti e salvaguardati;
- toni del colore: i toni del colore delle facciate devono riprendere quelli tradizionali possibilmente ricavabili da tracce di colori esistenti o mediante lettura stratigrafica.

4) Antenne radiotelevisive, satellitari, per la radiodiffusione e di qualunque altro impianto similare

- sulle coperture:
  - è ammesso il posizionamento di antenne radiotelevisive, satellitari, per la radiodiffusione e di qualunque altro impianto similare all'esterno degli edifici da collocarsi su piazzole porta-antenne. Le piazzole porta-antenne, salvo dimostrata impossibilità di diversa soluzione, dovranno avere le seguenti caratteristiche:
  - non essere collocate a cavallo del colmo del tetto;

- avere la piastra di appoggio e l'eventuale parapetto posti a quota inferiore rispetto a quella della linea di colmo del tetto;
- non essere realizzate sulla falda relativa al prospetto principale del fabbricato.
- Nel caso di interventi globali di ristrutturazione di edifici interessanti anche l'intera copertura, devono essere obbligatoriamente installate antenne radiotelevisive e/o satellitari centralizzate con conseguente rimozione delle antenne preesistenti.

- Sui prospetti: non è ammesso il posizionamento di antenne radiotelevisive, satellitari, per la radiodiffusione e di qualunque altro impianto similare all'esterno degli edifici sulle facciate principali e/o affrescate. Potranno essere valutate soluzioni, opportunamente mascherate, su prospetti secondari non visibili da visuali pubbliche e/o panoramiche ed integrate nelle soluzioni architettoniche esistenti.

5) Parcheggi

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

6) Altri manufatti

- tettoia: è una struttura di copertura realizzata a sbalzo o con modesti elementi verticali di sostegno, priva di tamponamenti laterali di qualsiasi tipo, salvo l'eventuale muro di addossamento, destinata al riparo delle persone, delle merci, dei veicoli, dei prodotti agricoli e dei mezzi di lavoro. Tale manufatto non costituisce volumetria ma elemento di arredo, riparo o protezione anche dagli agenti atmosferici.
  - È ammessa la realizzazione di tettoie su tutto il territorio comunale; la formazione delle stesse, aderenti a edifici abitativi, è ammessa compatibilmente con i caratteri compositivi e tipologici dell'edificio, esclusivamente a protezione dell'ingresso entro una profondità massima di m 1,20 dal filo del perimetro della costruzione e larghezza non superiore a due volte quella dell'apertura di riferimento.
  - Le tettoie non possono aggettare su aree pubbliche o soggette ad accesso pubblico.
  - La formazione di tettoie o altri elementi similari per il riparo dei posti auto scoperti è ammessa, in via ordinaria, alla condizione che la copertura sia realizzata solo con elementi vegetali o telo ombreggiante in armonia al contesto in cui si colloca. In casi particolari, con espresso parere del Comune, potrà assentirsi la collocazione di coperture continue a condizione che le stesse rispettino le condizioni previste dal Codice Civile in materia di distanze;
  - La copertura della tettoia potrà altresì essere realizzata con pannelli fotovoltaici e/o solari, non riflettenti, paralleli alla struttura di supporto, distanziati tra loro in modo da non costituire una superficie continua;
- pergolati: è ammessa la realizzazione di pergolati su tutto il territorio comunale. Questi potranno essere collocati sulle coperture o sulle superfici libere alla condizione che siano realizzati in ferro battuto o in liste di legno, siano privi di chiusure laterali e superiori e non superino 1/3 della superficie impegnata, con un massimo di mq 25 ed avere un'altezza massima di m 2,70;
- piccole serre per attività di giardinaggio con struttura interamente trasparente di materiale compatibile al contesto paesaggistico, semplicemente ancorate al suolo, con un massimo di mq 12 ed un altezza massima di m. 2,40;

7) Arredi degli spazi esterni

- gazebo: in legno o materiale contesto paesaggistico senza copertura in materiale edilizio; sarà possibile l'inserimento, anche sulla totalità della struttura, di tende, per il riparo di automezzi e persone
- forni e barbecue: all'aperto, con eventuale copertura continua limitata alla sola attrezzatura da cottura, su struttura in legno aperta su tutti i lati, eventualmente addossati ad un solo muro di sostegno esistente;
- manufatti amovibili in legno, per ricovero di attrezzi, semplicemente ancorati al suolo, con copertura a falda ultimata in colore rosso mattone o grigio ardesia a seconda dell'intorno, con superficie non superiore a mq 6;
- altri tipi di arredi, rientranti nelle definizioni stabilite dalla L.R. 16/2008, sono ammesse senza particolari condizioni

8) Sistemazione delle aree libere da edifici

- Le aree scoperte, non destinate a percorso di accesso, a piazzale di manovra o a parcheggio, devono essere sistemate a verde mediante l'utilizzo di specie sia autoctone sia ornamentali. Devono essere realizzate opere di regimazione e smaltimento delle acque meteoriche.
  Le aree scoperte degli accessi carrabili e dei parcheggi all'aperto dovranno essere realizzati con fondo naturale permeabile: autobloccanti, ghiaietto, pietra secondo i modelli della tradizione locale con modificazioni del profilo preesistente non superiori a 1,00 m.
- Le recinzioni non devono compromettere la visuale libera del paesaggio: di forma semplice composte da parte inferiore in muratura dell'altezza massima di 1.00 m. con soprastante parapetto metallico a giorno; l'altezza complessiva della recinzione non può essere superiore a metri 2.20, sono vietate pannellature od occlusioni verticali alla visuale pubblica ad esclusione di elementi vegetali rampicanti o siepi;
  - Recinzioni in ambiente urbano: saranno composte da un cordolo di sostegno e fondazione di altezza non superiore a m 0,50, in pietra faccia a vista e soprastante ringhiera in materiali e colori compatibili con le tipologie circostanti di altezza non superiore a m 2,50 compreso il cordolo di sostegno;
  - Recinzioni chiuse rurali: saranno composte da un cordolo di sostegno e fondazione di altezza non superiore a m 0,50, in pietra faccia a vista e soprastante ringhiera in materiali e colori compatibili con le tipologie circostanti di altezza non superiore a m 2,50 compreso il cordolo di sostegno;
  - Recinzioni aperte rurali: in ambiente rurale le recinzioni dovranno evitare di interrompere l'ambiente "aperto". Esse dovranno essere costituite da un basamento in muratura di altezza massima di cm. 20 sormontato da rete metallica con annessa eventuale siepe arbustiva costituita da essenze arboree preferibilmente autoctone.
- Muri di contenimento**:** i muri di contenimento devono essere realizzati in pietra a spacco o comunque rivestiti da contromuro in pietra. Nei conci in pietra la dimensione orizzontale deve essere prevalente su quella verticale e non devono essere visibili i giunti in malta. La loro altezza massima fuori terra deve essere di m. 2,70 e, in caso di necessità di opere di contenimento di altezza maggiore, la sistemazione può avvenire mediante interruzione del muro di contenimento e continuazione in posizione arretrata rispetto al tratto sottostante; la distanza tra le opere murarie deve essere superiore a m. 1,00 in modo da ottenere una sistemazione finale a gradoni;
- Muri in pietra a secco: nei contesti agricoli e naturali le murature di contenimento di terreni devono essere di tipologia in pietra a secco, con caratteristiche estetiche e dimensionali idonee all'intorno;
- Piscine private: dovranno avere profondità non superiore a mt 2,00 inseriti nella morfologia del terreno con schermatura vegetale se visibile da punti di vista panoramici pubblici;
  Non potranno avere superficie dello specchio d'acqua maggiore di mq. 100 oltre a mq. 5 per ogni unità abitativa aggiuntiva oltre la prima nel caso di pertinenza a carattere condominiale, con un massimo non valicabile di mq. 200 e comunque non possono eccedere il 5% dell'area scoperta del lotto di proprietà sistemato a giardino in cui si inseriscono;
  È possibile realizzare un cordolo pavimentato circoscritto al bordo della piscina di massimo cm 0,50 e se necessario uno spazio adibito a solarium, potrà essere costituito da materiali permeabili semplicemente appoggiati al suolo quali doghe in legno o simil legno. Il fondo della piscina e gli eventuali spazi circostanti saranno altresì oggetto di valutazione preventiva sia dal punto di vista cromatico che materico con l'Ufficio Tecnico, con particolare riguardo a soluzioni cromatiche armoniche nel contesto paesaggistico in cui si inseriscono;
  I locali per i macchinari tecnici debbono essere contenuti entro le dimensioni minime indispensabili e sistemati interamente in interrato entro la morfologia preesistente.
  I locali di servizio per gli utenti (spogliatoi, docce, ecc.) debbono essere realizzati interamente in interrato, entro le balze del terreno circostante nella dimensione massima di mq. 10 elevabile sino a mq. 16 nel caso di piscine di servizio a condominio di oltre tre unità abitative.
  Non è ammessa la realizzazione di nuove piscine interrate nelle Loc. San Rocco, Loc. Mortola, Loc. San Nicolò, Loc. Mulino, Loc. San

Fruttuoso.

9) Movimenti di terra

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

10) Viabilità privata e tramiti carrabili:

laddove l'edificio sia costruito all'interno di un lotto tangente una strada veicolare, è fatto obbligo di valutare, in alternativa alla realizzazione di un tramite carrabile interno al lotto, la realizzazione di un sistema meccanico di collegamento tra la strada e l'accesso all'edificio (ascensore su piano inclinato o simile, anche seminterrato o interrato in caso di realizzazione di posto auto ad una quota inferiore al piano terra del fabbricato); la proposta progettuale deve tener conto anche dell'impatto ambientale sia durante le fasi di realizzazione che a lavorazione ultimata, inserendo nella valutazione tutti gli elementi che convergono nel bilancio finale: permeabilità del tramite all'interno del conteggio di permeabilità complessiva, trasformazione del territorio e computo incidenza di scavi e riporti con eventuale conferimento in discarica dell'eccesso di terra, abbattimento e ripiantumazione alberi, ecc., rispondenza dell'intervento ai criteri della filiera ecosostenibile.

Nel caso in cui sia indispensabile procedere alla realizzazione di percorsi carrabili, o adeguare tratti esistenti all'accesso dei veicoli di soccorso per insediamenti esistenti, gli interventi dovranno essere tali da rispettare le seguenti indicazioni:

a) conseguimento di una sezione complessivamente non superiore a m. 2,50 escluse le cunette con fondo permeabile o stabilizzato (terra battuta, lastricato in materiali lapidei, acciottolato), fatta salva la possibilità, per tratti limitati e con pendenza elevata, di prevedere pavimentazioni impermeabili;
b) realizzazione di opere di canalizzazione e raccolta delle acque, con limite per scavi/riporti (scostamento rispetto al profilo naturale del terreno) non superiori a 2,50 metri;
a) nuovi tratti, a servizio di nuove costruzioni, con uno sviluppo planimetrico non superiore a m. 100, dovranno avere le seguenti caratteristiche:
   - larghezza della carreggiata non superiore a m 2.50 escluse le cunette
   - pendenza massima 14%; pendenze maggiori sono ammesse fino ad un massimo del 20% per tratti di lunghezza non superiore a m 15.00, di accesso ai locali interrati o a singoli edifici
   - tracciato con andamento aderente alla morfologia del terreno esistente
   - opere di contenimento di modeste dimensioni, con murature rivestite in pietra locale a corsi orizzontali, palificate o opere di ingegneria naturalistica
   - fondo stradale permeabile o stabilizzato (terra battuta, lastricato in materiali lapidei, acciottolato), fatta salva la possibilità per tratti limitati e con pendenza elevata di prevedere pavimentazioni impermeabili
   - l'accesso carrabile dovrà essere realizzato in conformità con quanto stabilito dal REC vigente

Interventi non ammissibili

- In generale non sono ammessi interventi in contrasto con le regole progettuali sopra indicate, fermo restando che attraverso studi approfonditi se ne dimostri la sostenibilità paesistica in relazione all'immediato intorno.
- Sono da ritenersi non ammissibili tutti quegli interventi che non tenendo conto della tipologia originaria tendono a modificarne in misura irreversibile l'individualità dell'elemento edilizio.
- Sono sempre vietati i corpi appesi.
- Sono vietati i corpi aggiunti a carattere precario o comunque con caratteristiche dissimili dall'edificio principale.
- Sono ammesse eccezioni nel caso di edifici storici vincolati in cui l'elemento "diverso" vuole evidenziare le peculiarità dell'elemento architettonico storico; tale operazione va svolta di concerto e sotto la guida della Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici.
- Sono vietati i serramenti a disegno circolare.

	• Sono vietati i serramenti con anta unica.
18 – Disciplina geologica e microzonazione sismica	Si rinvia alla Normativa Geologica Attuativa /microzonazione sismica di Livello 1 del PUC, alla relativa cartografia, al Piano di Bacino e smi, al Regolamento Regionale 14/07/2011 n° 3 e smi.
19 – Misure di mitigazione ambientale indicate nel Rapporto ambientale, nell'eventuale Rapporto di Incidenza e derivanti dagli esiti delle pronunce ambientali.	Si rinvia all'art.30 delle norme generali
20 – Disciplina per il controllo dell'urbanizzazione in presenza di stabilimenti soggetti alle disposizioni del D.Lgs. 105/2015 (Rischio di incidente rilevante)	//
21 – Modalità di attuazione degli interventi (artt. 48, 49 l.r. 36/1997 e s.m.)	1) Titolo diretto
22 - Dotazioni territoriali obbligatorie per interventi soggetti ad obbligo di convenzione urbanistica/atto unilaterale d'obbligo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione (R.R. 25 luglio 2017 n. 2, art. 5)	Nuove dotazioni territoriali sono da prevedersi per gli interventi di: ▪ Mutamento di destinazione d'uso con aumento dell'UCU esistente Le nuove dotazioni territoriali devono essere quantificate applicando il parametro minimo di 24 MQ/UCU se non diversamente specificato al campo n.7, mentre le specifiche tipologie sono da definirsi caso per caso in accordo con la Civica Amministrazione potendosi ammettere il ricorso alla monetizzazione nel caso di inidoneità delle aree interessate dagli interventi alla localizzazione di funzioni pubbliche, in applicazione di quanto disposto all'art.34 delle Norme Generali del PUC con correlata destinazione delle monetizzazione all'opera pubblica individuata ed approvata dal Comune.
23 – Interventi infrastrutturali e per dotazioni territoriali obbligatorie od aggiuntive in corso di realizzazione che interessano l'Ambito che il PUC conferma (numerazione ed identificazione dei tracciati/perimetri di intervento)	nessuna previsione in corso di realizzazione
24– Quota di fabbisogno abitativo di residenza primaria da soddisfare nell'Ambito e la quota di superficie eventualmente da riservare alla realizzazione di ERS	Nessuna Quota di fabbisogno abitativo di residenza primaria da soddisfare nell'Ambito
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:** Si massimo di 5 m. per allineamento dei limiti delle particelle catastali **2) disciplina urbanistico-edilizia degli interventi ammessi:** NO **3) caratteristiche tipologiche, formali e costruttive:** SI se adeguatamente motivate **4) disciplina geologica:** NO **5) fabbisogno abitativo residenza primaria ed eventuali quote di superficie da riservare a ERS o a edilizia convenzionata: Si** **6) localizzazione e tipologia di servizi e infrastrutture:** Si **7) aree e casi soggetti a titolo edilizio convenzionato:** No

Ambito di conservazione di tessuti storici inclusi in tessuti urbani– CE TSU

26 – Assorbimento di SUA/PUO vigenti ed in corso di attuazione ricadenti nell'Ambito (numerazione ed identificazione del relativo perimetro)	//

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

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

Sigla Ambito: CE_TUP Ambiti di conservazione di tessuti urbani e complessi edilizi di pregio **Conservazione (CE)**	**Localizzazione territoriale dell'Ambito:** L'ambito si colloca a ridosso del tessuto storico più antico del borgo ed è compreso tra questo e la SP 30 **Descrizione sintetica:** si tratta di tessuti di epoca otto-novecentesca, a trama omogenea e regolare e adeguato livello di prestazioni urbane, a prevalente destinazione residenziale congiunta ad usi compatibili; complessi edilizi, anche a carattere isolato, con edifici di qualità architettonica, estensiva presenza di aree verdi strutturate con giardini, parchi pubblici e privati, con presenza di vincoli paesaggistici e monumentali. **Superficie territoriale dell'Ambito:** 55.388,5 mq **Superficie utile:** 115.474 mq **Stima della densità territoriale esistente al momento dell'adozione del PUC:** 2,08 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.3**	**Riferimento alle zone omogenee art. 2 D.M. 2.4.1968:** **Zona tipo A**

3 - Vincoli e servitù operanti sull'Ambito:
Paesaggistico: Si artt. 136 e 142 del D. lgs 42/2004
Monumentale : Si
Piano di Bacino: No
Rispetto Cimiteriale: No
Rispetto Strada provinciale : Si
Rispetto Ferroviario (DPR 753/1980): Si
Rispetto Elettrodotto : No
Rispetto Tutela assoluta acquiferi : No
Parco regionale di Portofino: NO
Zona Speciale di Conservazione: NO
Vincolo idrogeologico: NO
Abitati da consolidare: NO

3 - Ambito territoriale P.T.C.P. : n. 65 "Camogli"
Indirizzo generale per l'Assetto Insediativo: MANTENIMENTO

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.)
(Nota: in sede di adozione del PUC si deve indicare il regime normativo relativo alle eventuali proposte di modifica del PTCP, numerate, e tra parentesi il regime normativo vigente)
Aree Urbane: strutture urbane qualificate SU
Aree Urbane: valori d'immagine IU
Insediamenti Diffusi regime normativo di mantenimento ID MA

Proposte di modifica del PTCP: No

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

- **PTR – Piano Territoriale Regionale - adottato con D.C.R. N. 2 del 25 gennaio e 21 febbraio 2022 –** Il PTR non individua per il territorio regimi normativi con efficacia prescrittiva, bensì con efficacia di indirizzo, essendo infatti tale territorio ricompreso nell'ambito di cui alla lettera B dell'art. 7 delle relative Norme " CITTA', CONURBAZIONI COSTIERE, VALLI URBANE", così come disposto al CAP III delle medesime Norme all'art. 13 (Indicazioni strategiche – efficacia di indirizzo).
- **PTC CM GE – Piano Territoriale di Coordinamento della Città Metropolitana di Genova**

  - l'Ambito è interessato da Territori di cornice costiera (C) nell'Organizzazione del Sistema del verde metropolitano, di cui alla scheda 1.8_C_04 - sono qui da applicarsi le disposizioni di cui all'art.11 delle Norme di Attuazione del PTC della Città Metropolitana di Genova con valore di "prescrittivo".
  - per le aree contermini alla SP30 sono da applicarsi le disposizioni di cui all'artt. 14 e 15 delle relative Norme di attuazione, con valore di "immediata prevalenza"
- **Parco Nazionale di Portofino istituito con DM 332 del 6/08/2021**
  L'ambito ricade all'interno della zona 2, e marginalmente in zona 3, della perimetrazione del Parco e soggetta alle disposizioni di cui agli artt.7 e 9 delle relative misure di salvaguardia

5 - Disciplina delle destinazioni d'uso (Art. 13 l.r. 16/2008 e s.m.)	**Categorie funzionali art.13, comma 1 l.r. 16/2008 e s.m. (richiamo normativo)**	**Funzioni principali previste**	**Funzioni complementari previste**	**Eventuali limitazioni di cui all'art. 13, comma 2, l.r. 16/2008 e s.m.**	
				Per utilizzi all'interno della stessa categoria comma 1	**Per assicurare la compatibilità degli interventi con la normativa di tutela dell'ambiente**
	h) residenza **i)** turistico-ricettiva **j)** produttiva e direzionale **k)** commerciale **l)** rurale **m)** autorimesse e rimessaggi **n)** servizi	Residenza			
		Turistico – ricettiva			
		Produttiva direzionale		Solo attività di piccolo artigianato, e uffici	
		commerciale		Solo esercizi di vicinato	
			Autorimesse e rimessaggi	Esclusi rimessaggi	
		Servizi		Esclusi servizi speciali per le installazioni logistiche del trasporto pubblico, dei mercati annonari e i macelli pubblici	
	Disciplina transitoria delle destinazioni d'uso esistenti in contrasto con quelle ammesse dal PUC: Per eventuali destinazioni d'uso oggi esistenti in contrasto con le funzioni principali ammesse è consentita la sola attività di manutenzione ordinaria e straordinaria senza ampliamento; in occasione della dismissione le destinazioni d'uso devono essere convertite nelle destinazioni d'uso ammesse.				

6 – Disciplina degli edifici di pregio da conservare	**Disciplina degli edifici urbani di pregio.** Sono presenti n. 4 edifici di pregio così individuati per le loro caratteristiche tipologiche, architettoniche e costruttive, di seguito elencati ed individuati nella Tavola n. 5 della Struttura: - 2_Villa Pisoni; - 3_Palazzi Via Jacopo Ruffini 1-3-5;	Disciplina degli edifici rurali di pregio se presenti nell'Ambito: // Modalità di intervento: // Elementi descrittivi del profilo caratterizzante: //

Ambito di conservazione di tessuti urbani caratterizzati da complessi edilizi di pregio – CE TUP

	- 5_Palazzi Via Lorenzo Bozzo; - 6_Palazzo Via Fratelli Rosselli 5; **Modalità di intervento:** sono ammessi tutti gli interventi consentiti nell'ambito di appartenenza con esclusione degli interventi di demolizione e ricostruzione **Elementi descrittivi del profilo caratterizzante:** si rimanda ai contenuti dettagliati nella **SCHEDA** riferita all'edificio e contenuta nell' **ELABORATO - *Edifici di pregio da conservare,*** parte integrante delle presenti Norme.	

7 - Disciplina degli interventi edilizi sugli edifici e sulle aree edificabili (Art. 3 D.P.R. 380/2001 e s.m. e l.r. 16/2008 e s.m.)	**Prescrizioni generali:** I crediti ove consentiti provengono dal medesimo ambito CE TUP
	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 > 0,80%**
	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, solo per le funzioni ammesse, esclusi i locali definiti come interrati e/o parzialmente interrati laddove collocati ad una distanza inferiore a m.3 dal ciglio della strada carrabile o pedonale
	MANUTENZIONE STRAORDINARIA (art. 3, comma 1, lett. b) D.P.R. 380/2001 e s.m.): **7) Senza cambio d'uso:** Si **8) Con cambio d'uso non comportante incremento del carico urbanistico per l'inserimento delle destinazioni d'uso tra quelle previste per l'Ambito:** Si **9) Senza frazionamento/accorpamento delle u.i.:** Si **10) Con Frazionamento/accorpamento delle u.i con mantenimento originaria destinazione d' uso:** SI - negli edifici esistenti, ferma restando la destinazione d'uso esistente ed ammessa; nel caso in cui gli interventi portino alla creazione di nuove unità abitative, le stesse e quelle frazionate dovranno rispettare la superficie utile - SU > di 50 mq. **11) Senza modifica prospetti:** Si **12) Con modifica prospetti necessari per mantenere o acquisire l'agibilità dell'edificio ovvero per l'accesso allo stesso, nel rispetto delle regole per la qualità progettuale degli interventi di cui al successivo Campo n. 17, con esclusione degli edifici sottoposti a tutela ai sensi D Lgs 42/2004 e s.m:** Si – **Senza modifiche alle strutture:** Si – **Con modifiche alle strutture:** No
	RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO (art. 3. Comma 1, lett. c) D.P.R. 380/2001 e s.m.): **1) Senza cambio d'uso:** Si **2) Con cambio d'uso compatibile:** Si **Nel caso di Ambiti di conservazione di nuclei o porzioni di centri storici o di in presenza di edifici individuati come di particolare pregio:** – **Senza modifiche alle strutture:** Si – **Con modifiche alle strutture:** No
	RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (art. 3, comma 1, lett. d), D.P.R. 380/2001 e s.m.) **4) Modifiche esterne:** Si **5) Cambio d'uso con opere edilizie per le seguenti destinazioni d'uso tra quelle previste per l'Ambito:** SI per le funzioni principali

	6) Demolizione, con le condizioni di cui all'art.18, e ricostruzione senza incremento volumetrico, fatte salve le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sulla accessibilità, per l'installazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico: Si - Con mantenimento della sagoma, dei prospetti, del sedime e delle caratteristiche planivolumetriche e caratteristiche tipologiche dell'edificio esistente per edifici sottoposti a tutela ai sensi D Lgs 42/2004 e s.m: Si - Con modifica della sagoma e del sedime, il cui spostamento non può eccedere quello necessario per il rispetto delle distanze minime tra edifici e dai confini, con esclusione degli edifici sottoposti a tutela ai sensi D Lgs 42/2004 e s.m: - Con modifica della sagoma, del sedime, il cui spostamento non può eccedere quello necessario per il rispetto delle distanze minime tra edifici e dai confini, dei prospetti e delle caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, con esclusione degli edifici sottoposti a tutela ai sensi del D.Lgs 42/2004 es.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): // -Con mantenimento della sagoma, dei prospetti, del sedime e delle caratteristiche planivolumetriche e caratteristiche tipologiche per edifici sottoposti a tutela ai sensi D Lgs 42/2004 e s.m: -Senza mantenimento della sagoma e del sedime, il cui spostamento non può superare quello necessario per il rispetto delle distanze minime tra edifici e dai confini per edifici non sottoposti a tutela ai sensi del D.Lgs 42/2004 e s.m: -Senza mantenimento della sagoma e del sedime, il cui spostamento non può superare quello necessario per il rispetto delle distanze minime tra edifici e dai confini per edifici, dei prospetti e delle caratteristiche planivolumetriche e tipologiche degli edifici non sottoposti a tutela ai sensi del D.Lgs 42/2004 e s.m.: 5) Demolizione e ricostruzione per riqualificazione di edifici con incremento volumetrico, con esclusione degli edifici sottoposti a tutela ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e s.m, nel rispetto dei limiti di densità fondiaria stabiliti all'art. 10, comma 1, del R.R. 25 luglio 2017, n. 2: // - incremento volumetrico max. % di cui: - proprio %; - da credito edilizio % - modifica sagoma: - modifica dei prospetti: - modifica del sedime, il cui spostamento non può eccedere quello necessario per il rispetto delle distanze minime tra edifici e dai confini, e delle caratteristiche planivolumetriche: - modifica delle caratteristiche tipologiche, nel rispetto delle regole per la qualità progettuale degli interventi di cui al successivo Campo n. 17 6) Demolizione e ricostruzione per riqualificazione di edifici non residenziali con incremento volumetrico: // - Ricostruzione con uguale sedime e con incremento volumetrico max._____ di cui: - proprio _____%; - da credito edilizio_____%; - Ampliamento planimetrico: - Ampliamento planimetrico e altimetrico: - Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani: - Ricostruzione con diverso sedime, il cui spostamento non può eccedere quello necessario per il rispetto delle distanze minime tra edifici e dai confini, e con incremento volumetrico max._____% di cui: - proprio _____%; - da credito edilizio_____%; - Ampliamento planimetrico: - Ampliamento planimetrico e altimetrico: - Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani:

	- Ricostruzione con uguale sedime e con incremento volumetrico consentita nei limiti delle distanze legittimamente preesistenti, solo ed esclusivamente nei casi in cui sia dimostrato con idonei elaborati grafici che le dimensioni del lotto di pertinenza non consentono la modifica dell'area di sedime ai fini del rispetto delle distanze minime tra edifici e dai confini, anche con ampliamenti fuori sagoma e con superamento dell'altezza massima dell'edificio demolito. Incremento max.--------- di cui: In tale caso l'incremento potrà essere effettuato solo in sopraelevazione - proprio _____%; - da credito edilizio_____%; - Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani:
	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% (ex art. 14, comma 2bis, l.r. 16/2008 e s.m.)** per tutte le funzioni ammesse **- Ampliamento planimetrico:** Si **- Ampliamento planimetrico e altimetrico:** Si, con un'altezza massima non superiore all'altezza minore tra quelle degli edifici presenti nell'immediato intorno e comunque non superiore a complessivi 3 piani fuori terra **- Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani:** Si, con un'altezza massima non superiore all'altezza minore tra quelle degli edifici presenti nell'immediato intorno e comunque non superiore a complessivi 3 piani fuori terra **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:** Si per le funzioni principali ammesse **-Densità fondiaria massima: 1,42 mq/mq** **2) Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione edifici residenziali max**. 10 **%, di cui: - proprio** 10 %; **- da credito edilizio** 0 % **- Ampliamento planimetrico:** Si **- Ampliamento planimetrico e altimetrico:** Si, nel rispetto dell'altezza max dell'edificio **- Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani:** Si, nel rispetto dell'altezza max dell'edificio **3) Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione pertinenze di edifici residenziali max. 10 %, di cui: - proprio 10%; - da credito edilizio: 0%** **- Ampliamento planimetrico:** Si **- Ampliamento planimetrico e altimetrico:** Si, con un incremento dell'altezza lorda non superiore a m 2,40 rispetto all'altezza originaria del manufatto e con un massimo di 2 piani fuori terra **- Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani:** Si, con un incremento dell'altezza lorda non superiore a m 2,40 rispetto all'altezza originaria del manufatto e con un massimo di 2 piani fuori terra **4) Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione edifici non residenziali: max. 10 %, di cui: - proprio 10%; - da credito edilizio: 0 % Si (sono compresi anche gli alberghi, commerciale, artigianato ecc)** **- Ampliamento planimetrico:** Si **- Ampliamento planimetrico e altimetrico:** Si, con un incremento dell'altezza lorda non superiore a m 2,40 rispetto all'altezza originaria del manufatto e con un massimo di 2 piani fuori terra **- Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani:** Si, con un incremento dell'altezza lorda non superiore a m 2,40 rispetto all'altezza originaria del manufatto e con un massimo di 2 piani fuori terra **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:** No

	-Densità fondiaria massima: _____mq/mq **5) Ricostruzione per riqualificazione di edifici residenziali suscettibili di demolizione: Non ammessi** - Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con eguale volumetria e con spostamento del sedime oltre i limiti per il rispetto delle distanze minime tra edifici e dai confini: - Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con spostamento del sedime oltre i limiti per il rispetto delle distanze minime tra edifici e dai confini e con incremento volumetrico max. 10 % di cui: - proprio 10 %; - da credito edilizio 0%; -Ricostruzione nell'Ambito di edifici esistenti da demolire: a) trasferimento di volumetria demolita in altro lotto nello stesso Ambito urbanistico con incremento max 10 % di cui: - proprio 10%; - da credito edilizio 0%; b) trasferimento di volumetria demolita da altro Ambito urbanistico con incremento max_____% di cui: - proprio _____%; - da credito edilizio _____% (Nota: Per la ricostruzione di volumetria proveniente da altri Ambiti urbanistici indicare gli Ambiti di provenienza e, se ritenuto necessario, la correlativa percentuale di incremento volumetrico ammessa nell'Ambito in funzione della provenienza del credito edilizio) **6) Ricostruzione per riqualificazione di edifici non residenziali suscettibili di demolizione: Non ammessi** - Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con eguale volumetria e con spostamento del sedime oltre i limiti per il rispetto delle distanze minime tra edifici e dai confini: - Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con spostamento del sedime oltre i limiti per il rispetto delle distanze minime tra edifici e dai confini e con incremento volumetrico max. 20% di cui: - proprio _____%; - da credito edilizio_____%; -Ricostruzione nell' Ambito di edifici esistenti da demolire: a) trasferimento di volumetria demolita in altro lotto nello stesso Ambito urbanistico con incremento max. 20% di cui: - proprio _____%; - da credito edilizio _____%; b) trasferimento di volumetria demolita da altro Ambito urbanistico con incremento max_____% di cui: - proprio _____%; - da credito edilizio _____% (Nota: per la ricostruzione di volumetria proveniente da altri Ambiti urbanistici indicare gli Ambiti di provenienza e, se ritenuto necessario, la correlativa percentuale di incremento volumetrico ammessa nell'Ambito in funzione della provenienza del credito edilizio) **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 ammessi** -Indice di edificabilità fondiario (da esprimere in termini di SU con l'utilizzo dell'I.U.I.) _____mq/mq (n. 4 e 14 RET) -Indice di copertura IC max_____ % (n. 11 RET) -Indice di permeabilità territoriale/fondiario IP max_____% (n. 10 RET) -Numero di piani max_____ (n. 25 RET) -Altezza dell'edificio max_____m (n. 28 RET) **Per gli edifici sottoposti a tutela ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m., ove si accerti in ragione degli specifici valori posti alla base della apposizione del vincolo, la possibilità di prevedere interventi di nuova costruzione consistenti nella demolizione e ricostruzione anche con incremento volumetrico, nel rispetto dei limiti di densità fondiaria stabiliti all'art. 10, comma 1, del R.R. 25 luglio 2017, n. 2, è da definirsi la seguente disciplina urbanistica: Non ammessi** Incremento volumetrico max. _____ di cui: - proprio_____%; - da credito edilizio_____% -modifica sagoma: - modifica dei prospetti:

	- modifica del sedime e delle caratteristiche planivolumetriche: **- modifica delle caratteristiche tipologiche, nel rispetto delle regole per la qualità progettuale degli interventi di cui al successivo Campo n. 17** **RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA (indicare i parametri urbanistici come per la voce 7 e le eventuali prescrizioni progettuali e prestazionali): <u>Non ammessa</u>** **DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE E COSTITUZIONE DEL CORRISPETTIVO CREDITO EDILIZIO (art 29 ter LR 36/'97 e s.m.)** **da utilizzare per gli incrementi di volume degli interventi di ampliamento/ricostruzione con ampliamento previsti all'interno dell'Ambito o da trasferire in altri Ambiti urbanistici specificatamente individuati a tale fine:** - **Credito edilizio utilizzabile all'interno dell'Ambito:** Si **Credito edilizio utilizzabile in altro Ambito:** Si
8 - Disciplina recupero sottotetti (art. 2 l.r. 24/2001 e s.m.)	**Individuazione delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali degli edifici e delle coperture ammesse:** - **Edifici: a pianta chiusa** - **Coperture: a falde, a padiglione, piana**
	Dotazioni funzionali minime per la realizzazione di unità immobiliari superiori al doppio di quelle esistenti: //
	Per Ambiti relativi a centri storici; individuazione delle porzioni ove è ammissibile il recupero dei sottotetti con modifiche dell'altezza di colmo e di gronda: non è ammessa l'applicazione della L.R. 24/2001 Non ammessa la creazione di nuove unità abitative
	Altezza max. consentita per innalzamento del colmo e della gronda: COLMO La pendenza delle falde del tetto deve essere contenuta entro i limiti del 5° rispetto alla pendenza esistente e non deve comunque superare i 35° LINEA DI GRONDA La quota della linea di gronda non deve essere modificata al fine di mantenere l'originario rapporto tra la gronda stessa e le finestre dell'ultimo piano
	Percentuale di ampliamento volumetrico nel caso di modifica dell'altezza di colmo e della linea di gronda:
	Tipologia costruttiva ammessa per le aperture a filo falda: sono consentiti sulle coperture a padiglione, in misura massima di un lucernaio per ogni fila di bucature di facciata, posti in corrispondenza con la linea di finestre sottostante. - La stessa porzione di falda non può essere utilizzata contemporaneamente per la realizzazione di lucernai ed abbaini - In immobili non classificati o non riconducibili ad edifici storici o di particolare pregio è ammessa la realizzazione di lucernari sulle falde del tetto, nella misura massima di mq 1 per ogni mq 15 di falda impegnata dall'intervento e comunque nella dimensione massima di mq 1,50;
	Dimensione degli abbaini: dovranno rispettare le seguenti condizioni: - Dovranno essere arretrati da 0,80 a 1,50 m. dal muro perimetrale del prospetto principale - Avere copertura a due falde e colmo trasversale o parallelo alla quota di gronda e deve essere comunque impostato a quota inferiore a quella del colmo principale - Il manto di copertura dovrà essere realizzato in conformità e senza soluzione di continuità nell'uso dei materiali alla preesistenza, il fronte potrà essere in muratura intonacata o rivestito in ardesia, l'apertura finestrata non dovrà superare gli 80 cm. di larghezza; - La superficie coperta per la messa in opera degli abbaini non dovrà superare 8% della superficie di copertura; - Dovranno essere posti in allineamento con le bucature sottostanti; - La stessa porzione di falda non può essere utilizzata contemporaneamente per la realizzazione di lucernai ed abbaini.
	Tipologia costruttiva dei terrazzi: vietata la realizzazione di terrazze a vasca visibili da suolo pubblico

	Eventuali requisiti di prestazione energetica: nel pieno rispetto della normativa vigente
	Interventi di recupero di volumi o superfici diversi dai sottotetti: ammessi in applicazione della L.R. 24/01. Non ammessa la creazione di nuove unità abitative
9 - Disciplina della quantificazione della superficie accessoria (Art. 67, c.1, l.r.16/2008 e s.m.)	**Superficie accessoria realizzabile quale % 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. 24 mc, da realizzarsi "una tantum" rispetto all'edificio o al terreno di cui costituiscono pertinenza** **Parametri edilizi:** **1) Altezza max. 2,40 m,** **2) Superficie coperta max. 10 mq,** **3) Distanza max. dall'edificio principale: 50 m;** **4) Caratteristiche costruttive:** le caratteristiche costruttive delle pertinenze e i materiali impiegati dovranno essere idonei al contesto paesaggistico in cui sono inseriti, di seguito sono elencate alcune indicazioni: • copertura a falde inclinate, o a falda unica se addossata a muratura esistente, con inclinazione superiore al 35% ed inferiore al 60% • manto di copertura in ardesia, o uguale all'edificio principale; • struttura portante in muratura/pietra o in legno; • tamponamenti in muratura intonacata / in pietra a vista / in tavole di legno rifinite con solo impregnante scuro; • serramenti ciechi in legno o metallo a partitura semplice;
11 – Disciplina degli impianti e locali tecnologici negli Ambiti con funzione produttiva (industria, direzionale, commerciale, rimessaggi)	Non presenti
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.) sono ammessi a condizione che gli stessi vengano realizzati entro un raggio di 500 metri dalle unità immobiliari di interesse ed alle seguenti condizione:** **1) Per gli interventi che comportino:** a. **Aumento della superficie utile dell'edificio o delle singole unità immobiliari e derivanti da frazionamento:** dotazione di un parcheggio di 12,50 mq. per ogni unità immobiliare nuova e frazionamenti; laddove non sia possibile reperire tale dotazione è ammessa la corresponsione al Comune di una somma equivalente al valore medio di mercato predeterminato dal Comune e da destinare alla realizzazione di opere di urbanizzazione **b. Mutamento di destinazione d'uso degli immobili (nel caso in cui il fabbricato oggetto della sostituzione edilizia non sia già dotato di parcheggi e comunque in caso di incremento del carico urbanistico di cui all'art. 38 c. 1 L.R. 16/08 e s.m.i.) nella misura minima di:** • residenziale 3.50 mq ogni 10 mq di superficie utile* • attrezzature per lo spettacolo, la vita associativa e simili, mq. 1 ogni mq. 1 di superficie utile; • edifici per uffici e negozi, di superficie netta di vendita minore o uguale di mq. 100: mq. 1 ogni mq. 10 di superficie utile; * • edifici a carattere alberghiero, ed altre attrezzature ricettive, 1 posto auto (12.50 mq) per ogni camera ovvero ogni locale destinato a pernottamento; • attività artigianali compatibili con la residenza (laboratori, forni, pasticcerie, attività di manipolazione sostanze non inquinanti, ed assimilabili): mq. 1 ogni mq. 10 di superficie utile; * • altri edifici: mq. 1 ogni mq. 10 di superficie utile

	*laddove non sia possibile reperire tale dotazione è ammessa la corresponsione al Comune di una somma equivalente al valore medio di mercato predeterminato dal Comune e da destinare alla realizzazione di opere di urbanizzazione c) **Sostituzione edilizia dell'immobile originario (ai sensi dell'art. 14 L.R. 16/08):** vedi punti 1) e 2) nel caso in cui il fabbricato oggetto della sostituzione edilizia non sia già dotato di parcheggi **2) Caratteristiche costruttive:** • nel caso di parcheggio fuori terra vedi disciplina campo 10) pertinenze • nel caso di parcheggio in interrato obbligo di mantenere la struttura entro il profilo naturale del terreno con discostamento massimo del 5%, con unico varco di accesso e copertura a verde • parcheggio a raso: con finitura in materiali drenanti, con eventuale struttura di sostegno leggera che si inserisca nel contesto, priva di muratura di contenimento ed appoggi sottostanti;
	Parcheggi privati pertinenziali negli interventi di nuova costruzione residenziale: **1) 35 mq ogni 100 mq di SU (superficie utile)** **2) Caratteristiche costruttive:** vedi precedente p.to
	Parcheggi privati non pertinenziali: non ammessi **3) Parametri dimensionali:** **4) Caratteristiche costruttive:**
13 - Incrementi volumetrico per risparmio energetico (art. 67, c.3, l.r. 16/2008 e s.m.)	È riconosciuto un bonus volumetrico pari al 5% dell'esistente, come stabilito dal D Lgs n. 28/2011, art. 12, nel caso di progetti di nuova costruzione per ampliamento di cui sopra, o di ristrutturazione edilizia integrale che assicurino copertura dei consumi di calore, elettricità e raffrescamento in misura superiore valori minimi obbligatori di legge nei seguenti termini: **1) Nuova costruzione per ampliamento:** percentuale da conseguire pari ad almeno il 30 % in più del minimo di legge (50 % dei consumi) **2) ristrutturazione edilizia integrale:** percentuale da conseguire pari ad almeno il 30 % in più del minimo di legge (50 % dei consumi)
14 - Distanze tra gli edifici (art. 18 l.r. 16/2008 e s.m. e art. 11 R.R. 2/2017)	**Distanza da mantenere, misurata come indicato al punto 30 del QUADRO DELLE DEFINIZIONI UNIFORMI E SPECIFICAZIONI TECNICHE PER LA RELATIVA APPLICAZIONE del Regolamento Edilizio Comunale, per gli interventi ammessi nell' Ambito comportanti incremento volumetrico e nuova costruzione:** **DF - Distanza tra pareti finestrate** = 10.00 m. **DC - Distanze dai confini =** 5,00 m. È ammessa la costruzione in aderenza al confine di proprietà se preesiste parete o porzione di parete in aderenza senza finestra, o in base a presentazione di progetto unitario per i fabbricati da realizzare in aderenza. È ammessa deroga alla distanza minima dei fabbricati dai confini di proprietà previo accordo tra le parti e nel rispetto delle disposizioni dettate in materia dal Codice Civile.
15 – Distanze delle costruzioni dalle strade (art. 12 R.R. 2/2017)	**DS – Distanze dalle strade** = ammesso il mantenimento dell'allineamento se non inficia la sicurezza stradale In altri casi 5.00 m
16 – Asservimenti pregressi (art. 71 l.r. 16/2008 e s.m.)	//
17 – Regole per la qualità progettuale degli interventi.	**Norme di intervento relative alle tipologie edilizie e costruttive, ai materiali tipici da utilizzare per la realizzazione dei nuovi fabbricati, per gli ampliamenti di quelli esistenti, per la sistemazione degli spazi aperti, per costruzione di strade e percorsi pedonali ed alle altre opere edilizie di specifico interesse locale:** • **Caratteri tipologici, architettonici e compositivi** Gli interventi di nuova costruzione devono: - rispettare le caratteristiche tipologiche simili agli edifici presenti nell'intorno (raggio di valutazione non inferiore a 250 m dal lotto di intervento)

- assumere una tipologia costruttiva in grado di limitare al massimo il consumo energetico, raggiungendo la classe energetica A o superiore, secondo i criteri di "edificio sostenibile" (vedi art.30 p.to2)

Gli interventi sugli edifici esistenti devono rispettare le caratteristiche tipologiche, costruttive e di finiture esterne proprie ed originarie del fabbricato oggetto dell'intervento, così come di seguito elencate

- devono conservare sostanzialmente inalterato l'involucro volumetrico esistente.
- in caso di ampliamento volumetrico, devono prevedere l'integrazione attraverso la giustapposizione di un massimo di un corpo minore costituito da semplice modulo di forma regolare, mantenendo il rapporto tra gli elementi edificati senza modifiche della forma delle coperture o d'incremento del numero dei piani.
- devono essere in conformità ad un processo critico d'interpretazione di modi d'accrescimento volumetrico, sia nel rispetto degli elementi compositivi e linguistici che in ogni caso caratterizzano l'edificio principale, in un corretto rapporto con l'originaria preesistenza, per un giusto inserimento paesaggistico

11) Copertura

- devono conservare sostanzialmente la forma e non modificare con sostituzioni l'uso dei materiali originari.
- è possibile trasformare la copertura da padiglione a doppia falda in analogia alla composizione esistente, mantenendo il colmo parallelo alla fascia.
- è ammessa la copertura piana verde, realizzata come giardino pensile (preferibile nelle aree collinari) o come tetto verde (preferibile nei contesti urbani o in aree in cui è forte la presenza dell'edificato)
- è ammessa la posa in opera di pannelli solari termici e/o fotovoltaici perfettamente complanari alla superficie di copertura o sostitutivi del manto di copertura; è proibita la posa di serbatoi di accumulo d'acqua sulla copertura
- Materiali di copertura
  - Il manto di copertura dovrà essere preferibilmente realizzato in ardesia, sovrapposti di 1/3 con la realizzazione di colmi in laterizio, in ogni caso congruo con la copertura dell'edificio principale. Solo se l'edifico oggetto di intervento o di ampliamento presenta una copertura in laterizio alla marsigliese potrà essere mantenuta in tale materiale, altri materiali sono da ritenersi incongrui;
  - Nelle nuove progettazioni, qualora all'intorno dell'area d'intervento la presenza delle coperture in laterizio risulti prevalente, si può richiedere l'utilizzo di tale materiale, dimostrandone nei documenti progettuali la prevalenza del materiale proposto. Il riferimento di studio deve essere rapportato alla zona d'ambito urbanistico in cui ricade l'edificio oggetto d'intervento
  - È possibile introdurre la posa in opera di materiali di nuova concezione, improntati al contenimento del consumo energetico e alla rispondenza ad una filiera ecosostenibile, aventi caratteristiche estetico-funzionali del tutto simili alla tipologia di copertura prevalente nell'immediato intorno.
- lucernai filo falda sono consentiti sulle coperture a padiglione, in misura massima di un lucernaio per ogni fila di bucature di facciata, posti in corrispondenza con la linea di finestre sottostante.
  - La stessa porzione di falda non può essere utilizzata contemporaneamente per la realizzazione di lucernai ed abbaini
  - In immobili non classificati o non riconducibili ad edifici storici o di particolare pregio è ammessa la realizzazione di lucernari sulle falde del tetto, nella misura massima di mq 1 per ogni mq 15 di falda impegnata dall'intervento e comunque nella dimensione massima di mq 1,50;

- Gli abbaini, dove ove ammessi, dovranno rispettare le seguenti condizioni:
  - Dovranno essere arretrati da 0,80 a 1,50 m. dal muro perimetrale del prospetto principale
  - Avere copertura a due falde e colmo trasversale o parallelo alla quota di gronda e deve essere comunque impostato a quota

inferiore a quella del colmo principale

- Il manto di copertura dovrà essere realizzato in conformità e senza soluzione di continuità nell'uso dei materiali alla preesistenza, il fronte potrà essere in muratura intonacata o rivestito in ardesia, l'apertura finestrata non dovrà superare gli 80 cm. di larghezza;
- La superficie coperta per la messa in opera degli abbaini non dovrà superare 8% della superficie di copertura;
- Dovranno essere posti in allineamento con le bucature sottostanti;
- La stessa porzione di falda non può essere utilizzata contemporaneamente per la realizzazione di lucernai ed abbaini.

- Cornicione: lo sporto di gronda dovrà conservare le cornici e gli elementi architettonici nella loro configurazione originaria ed inoltre:
  - in assenza di sguscio o cornice alla radice del tetto lo sporto non potrà superare i 40 cm. dal filo esterno della muratura perimetrale;
  - in caso di presenza dello sguscio non potrà superare cm. 60.

d. Gronde e pluviali**:** dovranno essere realizzati con lamiera di rame, di ferro zincato o di zinco a sezione semicircolare, ovvero previste all'interno del cornicione stesso.

e. Camini sfiati canne fumarie o altri elementi similari dovranno essere realizzati in muratura e finiti in intonaco in arenino alla genovese e con cappello alla genovese.

Al fine di messa a norma degli impianti esistenti, con la realizzazione di nuove canne fumarie, quest'ultime dovranno avvenire all'interno della muratura; in casi particolari di non eccessiva emergenza nel contesto paesistico d'ambito (retri), potrà essere presa in considerazione la sistemazione in esterno alla facciata dell'edificio e ci si dovrà attenere alle seguenti minimizzazioni:

- coloritura della canna in acciaio con la stessa tinta della facciata;
- rivestimento della stessa con camicia muraria a forma rettangolare o quadrata successivamente intonacata e tinteggiata senza soluzione di continuità con l'edificio.

f. Muretti d'attico

Il muretto d'attico è consentito in presenza di una copertura a padiglione;

Nel caso in cui siano preesistenti, vanno mantenuti e ripristinati; nel caso di nuova realizzazione l'altezza dovrà essere contenuta tra i 30 - 50 cm.

Volumi tecnici e spazi per l'alloggiamento di serbatoi, qualora non sia possibile individuarne altra posizione, dovranno essere contenuti in una struttura in muratura finita in arenino alla genovese composta in coerenza con i caratteri della copertura e in ogni modo non emergente dalla linea di colmo principale.

12) Prospetti

Gli interventi proposti:

- non devono modificare sostanzialmente il rapporto tra vuoti e pieni, ovvero tra superfici finestrate e piene della facciata, ma devono dove necessari ad adeguare i valori dei rapporti illuminanti di tipo igienico sanitario dell'edificio.
- Sono ammessi interventi che non modificano, con eventuali sostituzioni, l'uso dei materiali originari che sono presenti sull'involucro esterno (soglie, architravi, paramenti, strutture lignee, infissi ecc.).
- possono apportare modifiche nei soli casi di nuova costruzione per ampliamento a condizione che le bucature della nuova porzione di edificato mantengano le proporzioni della parte originaria
- I balconi possono essere introdotti negli edifici plurifamiliari di almeno 3 piani solo a fronte di un progetto d'insieme, che preveda la contemporaneità dell'intervento di inserimento degli stessi; potranno sporgere dal filo del fabbricato non più di m. 1,20 e potranno eccedere ai lati della/e finestra/e per un massimo del 30% della larghezza della finestra stessa e comunque tale da garantire l'apertura della persiana della finestra stessa; potranno essere realizzati a sbalzo con una soletta semplice o essere sostenuti da una struttura portante esterna al fronte del prospetto, con finitura in muratura e arenino alla genovese del tutto simile a quella dell'edificio; la

	coloritura dovrà essere oggetto di specifico piano del colore, da concordare e da autorizzare in sede di valutazione del progetto; la protezione dovrà essere in semplici elementi di ferro riconducibile alla ringhiera; nella ringhiera potranno essere proposti sistemi di produzione di energia da fonti rinnovabili laddove paesisticamente compatibili con l'intorno. I balconi non possono essere introdotti negli edifici rurali, negli edifici con meno di 3 piani • finiture e rivestimenti**: l**e facciate devono essere realizzate con finitura in intonaco rifinito con arenino alla genovese; in caso di facciate esposte a nord, qualora siano presenti materiali incongrui, quest'ultimi dovranno essere rimossi e sostituiti con materiali appropriati quali lastre d'ardesia opportunamente graffate e realizzati secondo la tipologia ligure. • zoccoli e basamenti: la fascia basamentale, per un'altezza compresa tra i 70 e 90 cm. potrà essere rivestita in lastre d'ardesia messa in opera con becco di civetta • coloriture e decorazioni**:** quando rilevabili sono da mantenersi le decorazioni dipinte e le quadrature iconiche storiche utilizzando le stesse tecniche costruttive o pittoriche ovvero eseguendo un accurato restauro. Nel caso in cui si renda necessaria l'eliminazione dell'intonaco di facciata decorata, fino al vivo della muratura, occorrerà effettuare un rilievo preliminare dell'apparato pittorico originario che dovrà essere ridipinto sul nuovo intonaco con pitture ai silicati o affresco nei casi di particolare importanza. Le tinteggiature devono essere scelte nei colori della gamma chiara delle terre predisponendo apposite progettazioni e relative campionature da sottoporre all'U.T.C. per l'eventuale assenso. Le proposte di decorazioni pittoriche su superfici che ne siano prive dovranno essere oggetto di apposite campionature all'U.T.C. per l'assenso. • portoni d'ingresso: devono essere realizzati in legno, o altri materiali purché colorati in tonalità del verde scuro opaco o color legno scuro o in marrone scuro, con disegno tipico genovese, con l'evidenziazione del telaio, zoccolo e traversa, con o senza pannellature. È altresì ammesso l'impiego di rivestimento in lamiera chiodata riverniciata. Sono ammesse bucature sopraluce secondo le tipologie tradizionali. • pensiline sovrapporta: non devono sporgere oltre i cm. 120 dal filo esterno di facciata, dovranno essere realizzate in ardesia con semplici elementi di sostegno di ferro o, in legno. • serramenti e infissi: i serramenti esterni devono essere previsti di dimensioni regolari, esclusivamente in legno verniciato, oppure in metallo preverniciato, in entrambi i casi di colore bianco. Le specchiature devono essere ad ante a crociera sia semplice sia multipla. Sono proibite le specchiature a vetro unico con anta unica I serramenti oscuranti devono essere realizzati unicamente con persiane alla genovese di legno verniciato di colore verde scuro o in metallo preverniciato in colore verde scuro. • soglie, piane, davanzali devono essere realizzati in ardesia o altra pietra grigia, in marmo bianco o pietra serena. • cappotti: qualora negli interventi fosse previsto, in assenza di elementi decorativi, il rivestimento a cappotto, questo non deve diminuire le sezioni stradali e deve essere eseguito con intonachino a granulometria fine in modo da permettere decorazioni tradizionali semplici e complesse; • impianti tecnologici e di condizionamento dell'aria: non è ammesso il posizionamento di macchinari funzionali ai vari impianti all'esterno degli edifici sulle facciate principali e/o affrescate. Potranno essere valutate soluzioni, opportunamente mascherate, su prospetti secondari non visibili da visuali pubbliche e/o panoramiche ed integrate nelle soluzioni architettoniche esistenti; • elementi architettonici di decorazione: gli elementi architettonici di decorazione quali edicole votive, bassorilievi, affreschi, portali, cancellate, devono essere restaurati e salvaguardati. Qualora nel rifacimento integrale degli intonaci emergano significativi elementi pittorici e architettonici, questi devono essere mantenuti e salvaguardati; • toni del colore: i toni del colore delle facciate devono riprendere quelli tradizionali possibilmente ricavabili da tracce di colori esistenti

o mediante lettura stratigrafica.

13) Antenne radiotelevisive, satellitari, per la radiodiffusione e di qualunque altro impianto similare

- sulle coperture:
  - è ammesso il posizionamento di antenne radiotelevisive, satellitari, per la radiodiffusione e di qualunque altro impianto similare all'esterno degli edifici da collocarsi su piazzole porta-antenne. Le piazzole porta-antenne, salvo dimostrata impossibilità di diversa soluzione, dovranno avere le seguenti caratteristiche:
  - non essere collocate a cavallo del colmo del tetto;
  - avere la piastra di appoggio e l'eventuale parapetto posti a quota inferiore rispetto a quella della linea di colmo del tetto;
  - non essere realizzate sulla falda relativa al prospetto principale del fabbricato.
  - Nel caso di interventi globali di ristrutturazione di edifici interessanti anche l'intera copertura, devono essere obbligatoriamente installate antenne radiotelevisive e/o satellitari centralizzate con conseguente rimozione delle antenne preesistenti.
- Sui prospetti: non è ammesso il posizionamento di antenne radiotelevisive, satellitari, per la radiodiffusione e di qualunque altro impianto similare all'esterno degli edifici sulle facciate principali e/o affrescate. Potranno essere valutate soluzioni, opportunamente mascherate, su prospetti secondari non visibili da visuali pubbliche e/o panoramiche ed integrate nelle soluzioni architettoniche esistenti.

14) Parcheggi

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

15) Altri manufatti

- tettoia: è una struttura di copertura realizzata a sbalzo o con modesti elementi verticali di sostegno, priva di tamponamenti laterali di qualsiasi tipo, salvo l'eventuale muro di addossamento, destinata al riparo delle persone, delle merci, dei veicoli, dei prodotti agricoli e dei mezzi di lavoro. Tale manufatto non costituisce volumetria ma elemento di arredo, riparo o protezione anche dagli agenti atmosferici.
  - È ammessa la realizzazione di tettoie su tutto il territorio comunale; la formazione delle stesse, aderenti a edifici abitativi, è ammessa compatibilmente con i caratteri compositivi e tipologici dell'edificio, esclusivamente a protezione dell'ingresso entro una profondità massima di m 1,20 dal filo del perimetro della costruzione e larghezza non superiore a due volte quella dell'apertura di riferimento.
  - Le tettoie non possono aggettare su aree pubbliche o soggette ad accesso pubblico.
  - La formazione di tettoie o altri elementi similari per il riparo dei posti auto scoperti è ammessa, in via ordinaria, alla condizione che la copertura sia realizzata solo con elementi vegetali o telo ombreggiante in armonia al contesto in cui si colloca. In casi particolari, con espresso parere del Comune, potrà assentirsi la collocazione di coperture continue a condizione che le stesse rispettino le condizioni previste dal Codice Civile in materia di distanze;
  - La copertura della tettoia potrà altresì essere realizzata con pannelli fotovoltaici e/o solari, non riflettenti, paralleli alla struttura di supporto, distanziati tra loro in modo da non costituire una superficie continua;
- pergolati: è ammessa la realizzazione di pergolati su tutto il territorio comunale. Questi potranno essere collocati sulle coperture o sulle superfici libere alla condizione che siano realizzati in ferro battuto o in liste di legno, siano privi di chiusure laterali e superiori e non superino 1/3 della superficie impegnata, con un massimo di mq 25 ed avere un'altezza massima di m 2,70;
- piccole serre per attività di giardinaggio con struttura interamente trasparente di materiale compatibile al contesto paesaggistico,

semplicemente ancorate al suolo, con un massimo di mq 12 ed un'altezza massima di m. 2,40;

16) Arredi degli spazi esterni

- gazebo: in legno o materiale contesto paesaggistico senza copertura in materiale edilizio; sarà possibile l'inserimento, anche sulla totalità della struttura, di tende, per il riparo di automezzi e persone
- forni e barbecue: all'aperto, con eventuale copertura continua limitata alla sola attrezzatura da cottura, su struttura in legno aperta su tutti i lati, eventualmente addossati ad un solo muro di sostegno esistente;
- manufatti amovibili in legno, per ricovero di attrezzi, semplicemente ancorati al suolo, con copertura a falda ultimata in colore rosso mattone o grigio ardesia a seconda dell'intorno, con superficie non superiore a mq 6;
- altri tipi di arredi, rientranti nelle definizioni stabilite dalla L.R. 16/2008, sono ammesse senza particolari condizioni

17) Sistemazione delle aree libere da edifici

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

  Le aree scoperte degli accessi carrabili e dei parcheggi all'aperto dovranno essere realizzati con fondo naturale permeabile: autobloccanti, ghiaietto, pietra secondo i modelli della tradizione locale con modificazioni del profilo preesistente non superiori a 1,00 m.
- Le recinzioni non devono compromettere la visuale libera del paesaggio: di forma semplice composte da parte inferiore in muratura dell'altezza massima di 1.00 m. con soprastante parapetto metallico a giorno; l'altezza complessiva della recinzione non può essere superiore a metri 2.20, sono vietate pannellature od occlusioni verticali alla visuale pubblica ad esclusione di elementi vegetali rampicanti o siepi;
  - Recinzioni in ambiente urbano: saranno composte da un cordolo di sostegno e fondazione di altezza non superiore a m 0,50, in pietra faccia a vista e soprastante ringhiera in materiali e colori compatibili con le tipologie circostanti di altezza non superiore a m 2,50 compreso il cordolo di sostegno;
  - Recinzioni chiuse rurali: saranno composte da un cordolo di sostegno e fondazione di altezza non superiore a m 0,50, in pietra faccia a vista e soprastante ringhiera in materiali e colori compatibili con le tipologie circostanti di altezza non superiore a m 2,50 compreso il cordolo di sostegno;
  - Recinzioni aperte rurali: in ambiente rurale le recinzioni dovranno evitare di interrompere l'ambiente "aperto". Esse dovranno essere costituite da un basamento in muratura di altezza massima di cm. 20 sormontato da rete metallica con annessa eventuale siepe arbustiva costituita da essenze arboree preferibilmente autoctone.
- Muri di contenimento**:** i muri di contenimento devono essere realizzati in pietra a spacco o comunque rivestiti da contromuro in pietra. Nei conci in pietra la dimensione orizzontale deve essere prevalente su quella verticale e non devono essere visibili i giunti in malta. La loro altezza massima fuori terra deve essere di m. 2,70 e, in caso di necessità di opere di contenimento di altezza maggiore, la sistemazione può avvenire mediante interruzione del muro di contenimento e continuazione in posizione arretrata rispetto al tratto sottostante; la distanza tra le opere murarie deve essere superiore a m. 1,00 in modo da ottenere una sistemazione finale a gradoni.
- Muri in pietra a secco: nei contesti agricoli e naturali le murature di contenimento di terreni devono essere di tipologia in pietra a secco, con caratteristiche estetiche e dimensionali idonee all'intorno;
- Piscine private**:** non è ammessa la realizzazione di nuove piscine interrate;

18) Movimenti di terra

Non sono ammessi interventi di modificazione del profilo del terreno preesistente con scostamenti superiori a 1,00 m. Devono essere curati i raccordi al terreno circostante e non interrotti i percorsi pedonali esistenti. Particolare attenzione dovrà essere posta alla

salvaguardia delle alberature di medio ed alto fusto presenti che ove dovessero essere rimosse per esigenze fitologiche dovranno essere oggetto di sostituzione all'interno dell'ambito ai fini della compensazione dei valori d'immagine paesaggistica presenti.

19) Viabilità privata e tramiti carrabili:

laddove l'edificio sia costruito all'interno di un lotto tangente una strada veicolare, è fatto obbligo di valutare, in alternativa alla realizzazione di un tramite carrabile interno al lotto, la realizzazione di un sistema meccanico di collegamento tra la strada e l'accesso all'edificio (ascensore su piano inclinato o simile, anche seminterrato o interrato in caso di realizzazione di posto auto ad una quota inferiore al piano terra del fabbricato); la proposta progettuale deve tener conto anche dell'impatto ambientale sia durante le fasi di realizzazione che a lavorazione ultimata, inserendo nella valutazione tutti gli elementi che convergono nel bilancio finale: permeabilità del tramite all'interno del conteggio di permeabilità complessiva, trasformazione del territorio e computo incidenza di scavi e riporti con eventuale conferimento in discarica dell'eccesso di terra, abbattimento e ripiantumazione alberi, ecc., rispondenza dell'intervento ai criteri della filiera ecosostenibile.

Nel caso in cui sia indispensabile procedere alla realizzazione di percorsi carrabili, o adeguare tratti esistenti all'accesso dei veicoli di soccorso per insediamenti esistenti, gli interventi dovranno essere tali da rispettare le seguenti indicazioni:

c) conseguimento di una sezione complessivamente non superiore a m. 2,50 escluse le cunette con fondo permeabile o stabilizzato (terra battuta, lastricato in materiali lapidei, acciottolato), fatta salva la possibilità, per tratti limitati e con pendenza elevata, di prevedere pavimentazioni impermeabili;

d) realizzazione di opere di canalizzazione e raccolta delle acque, con limite per scavi/riporti (scostamento rispetto al profilo naturale del terreno) non superiori a 2,50 metri;

b) nuovi tratti, a servizio di nuove costruzioni, con uno sviluppo planimetrico non superiore a m. 100, dovranno avere le seguenti caratteristiche:

- larghezza della carreggiata non superiore a m 2.50 escluse le cunette
- pendenza massima 14%; pendenze maggiori sono ammesse fino ad un massimo del 20% per tratti di lunghezza non superiore a m 15.00, di accesso ai locali interrati o a singoli edifici
- tracciato con andamento aderente alla morfologia del terreno esistente
- opere di contenimento di modeste dimensioni, con murature rivestite in pietra locale a corsi orizzontali, palificate o opere di ingegneria naturalistica
-
- fondo stradale permeabile o stabilizzato (terra battuta, lastricato in materiali lapidei, acciottolato), fatta salva la possibilità per tratti limitati e con pendenza elevata di prevedere pavimentazioni impermeabili
- l'accesso carrabile dovrà essere realizzato in conformità con quanto stabilito dal REC vigente

Interventi non ammissibili

- In generale non sono ammessi interventi in contrasto con le regole progettuali sopra indicate, fermo restando che attraverso studi approfonditi se ne dimostri la sostenibilità paesistica in relazione all'immediato intorno.
- Sono da ritenersi non ammissibili tutti quegli interventi che non tenendo conto della tipologia originaria tendono a modificarne in misura irreversibile l'individualità dell'elemento edilizio.
- Sono sempre vietati i corpi appesi.
- Sono vietati i corpi aggiunti a carattere precario o comunque con caratteristiche dissimili dall'edificio principale.
- Sono ammesse eccezioni nel caso di edifici storici vincolati in cui l'elemento "diverso" vuole evidenziare le peculiarità dell'elemento architettonico storico; tale operazione va svolta di concerto e sotto la guida della Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici.
- Sono vietati i serramenti a disegno circolare.

Sono vietati i serramenti con anta unica.

18 – Disciplina geologica e microzonazione sismica	Si rinvia alla Normativa Geologica Attuativa /microzonazione sismica di Livello 1 del PUC, alla relativa cartografia, al Piano di Bacino e smi, al Regolamento Regionale 14/07/2011 n° 3 e smi.
19 – Misure di mitigazione ambientale indicate nel Rapporto ambientale, nell'eventuale Rapporto di Incidenza e derivanti dagli esiti delle pronunce ambientali.	
20 – Disciplina per il controllo dell'urbanizzazione in presenza di stabilimenti soggetti alle disposizioni 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.)	2)
22 - Dotazioni territoriali obbligatorie per interventi soggetti ad obbligo di convenzione urbanistica/atto unilaterale d'obbligo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione (R.R. 25 luglio 2017 n. 2, art. 5)	Nuove dotazioni territoriali sono da prevedersi per gli interventi di: ▪ Mutamento di destinazione d'uso con aumento dell'UCU esistente Le nuove dotazioni territoriali devono essere quantificate applicando il parametro minimo di 24 MQ/UCU se non diversamente specificato al campo n.7, mentre le specifiche tipologie sono da definirsi caso per caso in accordo con la Civica Amministrazione potendosi ammettere il ricorso alla monetizzazione nel caso di inidoneità delle aree interessate dagli interventi alla localizzazione di funzioni pubbliche, in applicazione di quanto disposto all'art.34 delle Norme Generali del PUC con correlata destinazione delle monetizzazione all'opera pubblica individuata ed approvata dal Comune.
23 – Interventi infrastrutturali e per dotazioni territoriali obbligatorie od aggiuntive in corso di realizzazione che interessano l'Ambito che il PUC conferma (numerazione ed identificazione dei tracciati/perimetri di intervento)	nessuna previsione in corso di realizzazione
24– Quota di fabbisogno abitativo di residenza primaria da soddisfare nell'Ambito e la quota di superficie eventualmente da riservare alla realizzazione di ERS	Nessuna Quota di fabbisogno abitativo di residenza primaria da soddisfare nell'Ambito
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:** Si massimo di 5 m. per allineamento dei limiti delle particelle catastali **2) disciplina urbanistico-edilizia degli interventi ammessi:** NO **3) caratteristiche tipologiche, formali e costruttive:** SI se adeguatamente motivate **4) disciplina geologica:** NO **5) fabbisogno abitativo residenza primaria ed eventuali quote di superficie da riservare a ERS o a edilizia convenzionata: Si** **6) localizzazione e tipologia di servizi e infrastrutture:** Si

	7) aree e casi soggetti a titolo edilizio convenzionato: No
26 – Assorbimento di SUA/PUO vigenti ed in corso di attuazione ricadenti nell'Ambito (numerazione ed identificazione del relativo perimetro)	//

AMBITI DI CONSERVAZIONE DI TERRITORI INSEDIATI DI VALORE PAESAGGISTICO E PANORAMICO - CE TIP

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

Sigla Ambito: CE - TIP conservazione di territori insediati di valore paesaggistico e panoramico - **Conservazione (CE)**	**Localizzazione territoriale dell'Ambito:** corrisponde alle aree del versante con edificazione diffusa che si affaccia sul capoluogo e ai tessuti edificati delle frazioni di San Rocco, Mortola, San Nicolò, Chiesa Vecchia e San Fruttuoso **Descrizione sintetica:** Si tratta di fasce litoranee con insediamenti costieri, a bassa e media densità, a prevalente uso residenziale, con elevata esposizione visiva e panoramicità. **Superficie territoriale dell'Ambito:** 343.256 mq **Superficie utile:** 62.306,5 mq **Stima della densità territoriale esistente al momento dell'adozione del PUC:** 0,18 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. 4**	**Riferimento alle zone omogenee art. 2 D.M. 2.4.1968:** **Zona tipo A**

2 - Vincoli e servitù operanti sull'Ambito:

Paesaggistico: Si artt. 136 e 142 del D. lgs 42/2004
Monumentale : Si
Piano di Bacino: Si
Rispetto Cimiteriale: No
Rispetto Strada provinciale : Si
Rispetto Ferroviario (DPR 753/1980): no
Rispetto Autostradale : No
Rispetto Elettrodotto : No
Rispetto Tutela assoluta acquiferi : No
Parco regionale di Portofino: SI
Zona Speciale di Conservazione: SI
Vincolo idrogeologico: SI
Abitati da consolidare: SI (San Rocco – Mortola)

3 - **Ambito territoriale P.T.C.P. :** n. 64 "Portofino", n. 65 "Camogli"
Indirizzo generale per l'Assetto Insediativo: MANTENIMENTO

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.)
(Nota: in sede di adozione del PUC si deve indicare il regime normativo relativo alle eventuali proposte di modifica del PTCP, numerate, e tra parentesi il regime normativo vigente)
Nuclei isolati regime normativo di conservazione NI CE
Insediamenti Sparsi regime normativo di conservazione IS CE
Insediamenti Diffusi regime normativo di mantenimento ID MA

Proposte di modifica del PTCP: No

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

- **PTR – Piano Territoriale Regionale - adottato con D.C.R. N. 2 del 25 gennaio e 21 febbraio 2022 –** Il PTR non individua per il territorio di regimi normativi con efficacia prescrittiva, bensì con efficacia di indirizzo, essendo infatti tale territorio ricompreso nell'ambito di cui alla lettera B dell'art. 7 delle relative Norme " CITTA', CONURBAZIONI COSTIERE, VALLI URBANE", così come disposto al CAP III delle medesime Norme all'art. 13 (Indicazioni strategiche – efficacia di indirizzo).
- **PTC CM GE – Piano Territoriale di Coordinamento della Città Metropolitana di Genova**
  - l'Ambito è in gran parte interessato dal Sistema del Verde di Livello provinciale / metropolitano ove sono da applicare le disposizioni di cui all'art.11 delle Norme di Attuazione del PTC della Città Metropolitana di Genova con valore di "prescrittivo"
    - Territori di cornice costiera (C) nell'organizzazione del Sistema del verde metropolitano, di cui alla scheda 1.8_C_04
    - Parco del Monte di Portofino (AP)
- **Parco Naturale Regionale di Portofino** – l'Ambito è interessato dalle perimetrazioni del Parco per le quali sono da applicare le Norme di Attuazione e i Regolamenti del relativo Piano
- **Parco Nazionale di Portofino istituito con DM 332 del 6/08/2021**
  L'ambito ricade all'interno della zona 2, e marginalmente in zona 3, della perimetrazione del Parco; è soggetto alle disposizioni di cui agli artt.7 e 9 delle relative misure di salvaguardia

5 - Disciplina delle destinazioni d'uso (Art. 13 l.r. 16/2008 e s.m.)	**Categorie funzionali art.13, comma 1 l.r. 16/2008 e s.m. (richiamo normativo)**	**Funzioni principali previste**	**Funzioni complementari previste** (max.% ….. rispetto alle funzioni principali dell'intervento)	**Eventuali limitazioni di cui all'art. 13, comma 2, l.r. 16/2008 e s.m.**	
				Per utilizzi all'interno della stessa categoria comma 1	**Per assicurare la compatibilità degli interventi con la normativa di tutela dell'ambiente**
	a) residenza **b) turistico-ricettiva** **c) produttiva e direzionale** **d) commerciale** **e) rurale** **f) autorimesse e rimessaggi** **g) servizi**	residenza			
		turistico -ricettiva			
		produttiva e direzionale		Solo attività di piccolo artigianato, e uffici	
		commerciale		Solo esercizi di vicinato	
		rurale			
			Autorimesse e rimessaggi	Esclusi rimessaggi	
		servizi		Esclusi i macelli pubblici	

	Disciplina transitoria delle destinazioni d'uso esistenti in contrasto con quelle ammesse dal PUC: Per eventuali destinazioni d'uso oggi esistenti in contrasto con le funzioni principali ammesse è consentita la sola attività di manutenzione ordinaria e straordinaria senza ampliamento; in occasione della dismissione le destinazioni d'uso devono essere convertite nelle destinazioni d'uso ammesse.	
6 – Disciplina degli edifici di pregio da conservare (Localizzazione sulla Tav.5 di Struttura del PUC ovvero mediante descrizione del profilo caratterizzante)	**Disciplina degli edifici urbani di pregio.** Sono presenti n. 9 edifici di pregio così individuati per le loro caratteristiche tipologiche, architettoniche e costruttive, di seguito elencati ed individuati nella Tavola n. 5 della Struttura: - 8_Villa Stella Maris; - 9_Villa La Fiorita; - 10_Villa Diana; - 15_Borgo San Rocco; - 16_Villa Giulia; - 17_Borgo Mortola; - 18_Borgo San Nicolò; - 19_Villa del Generale; - 20_Borgo del Mulino; **Modalità di intervento:** sono ammessi tutti gli interventi consentiti nell'ambito di appartenenza con esclusione degli interventi di demolizione e ricostruzione **Elementi descrittivi del profilo caratterizzante:** si rimanda ai contenuti dettagliati nelle SCHEDE riferita a ciascun edificio e contenute nell' ELABORATO - *Edifici di pregio da conservare,* parte integrante delle presenti Norme.	Disciplina degli edifici rurali di pregio se presenti nell'Ambito: / / 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:** I crediti ove consentiti provengono dal medesimo ambito CE TIP (non è consentita la migrazione del credito dal medesimo ambito CE TIP, se non contiguo)	
	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 > 0,80%	
	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, solo per le funzioni ammesse¸ esclusi i locali definiti come interrati e/o parzialmente interrati laddove collocati ad una distanza inferiore a m.3 dal ciglio della strada carrabile o pedonale	
	MANUTENZIONE STRAORDINARIA (art. 3, comma 1, lett. b) D.P.R. 380/2001 e s.m.): **1) Senza cambio d'uso:** Si **2) Con cambio d'uso non comportante incremento del carico urbanistico per l'inserimento delle destinazioni d'uso tra quelle previste per l'Ambito:** Si **3) Senza frazionamento/accorpamento delle u.i.:** Si **4) Con Frazionamento/accorpamento delle u.i con mantenimento originaria destinazione d' uso:** SI - negli edifici esistenti, ferma restando la destinazione d'uso esistente ed ammessa; nel caso in cui gli interventi portino alla creazione di nuove unità abitative, le stesse e quelle frazionate dovranno rispettare la superficie utile - SU > di 50 mq. Per la necessaria dotazione di parcheggi si rimanda all'art. 12 della presente scheda. **5) Senza modifica prospetti:** Si **6) Con modifica prospetti necessari per mantenere o acquisire l'agibilità dell'edificio ovvero per l'accesso allo stesso, nel rispetto delle regole per la**	

qualità progettuale degli interventi di cui al successivo Campo n. 17, con esclusione degli edifici sottoposti a tutela ai sensi D Lgs 42/2004 e s.m: Si

—**Senza modifiche alle strutture:** Si

—**Con modifiche alle strutture:** No

RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO (art. 3. Comma 1, lett. c) D.P.R. 380/2001 e s.m.):

1) Senza cambio d'uso: Si

2) Con cambio d'uso compatibile: Si

Nel caso di Ambiti di conservazione di nuclei o porzioni di centri storici o di in presenza di edifici individuati come di particolare pregio:

— **Senza modifiche alle strutture:** Si

— **Con modifiche alle strutture:** No

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (art. 3, comma 1, lett. d), D.P.R. 380/2001 e s.m.):

1) **Modifiche esterne:** Si
2) **Cambio d'uso con opere edilizie per le destinazioni d'uso tra quelle previste per l'Ambito:** SI per le funzioni principali
3) **Demolizione e ricostruzione senza incremento volumetrico, fatte salve le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sulla accessibilità, per l'installazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico:**
   - **Con mantenimento della sagoma, dei prospetti, del sedime e delle caratteristiche planivolumetriche e caratteristiche tipologiche dell'edificio esistente per edifici sottoposti a tutela ai sensi D Lgs 42/2004 e s.m:** Si
   - Con modifica della sagoma e del sedime, il cui spostamento non può eccedere quello necessario per il rispetto delle distanze minime tra edifici e dai confini, con esclusione degli edifici sottoposti a tutela ai sensi D Lgs 42/2004 e s.m: //
   - Con modifica della sagoma, del sedime, il cui spostamento non può eccedere quello necessario per il rispetto delle distanze minime tra edifici e dai confini, dei prospetti e delle caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, con esclusione degli edifici sottoposti a tutela ai sensi del D.Lgs 42/2004 es.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): //

-Con mantenimento della sagoma, dei prospetti, del sedime e delle caratteristiche planivolumetriche e caratteristiche tipologiche per edifici sottoposti a tutela ai sensi D Lgs 42/2004 e s.m:

-Senza mantenimento della sagoma e del sedime, il cui spostamento non può superare quello necessario per il rispetto delle distanze minime tra edifici e dai confini per edifici non sottoposti a tutela ai sensi del D.Lgs 42/2004 e s.m:

-Senza mantenimento della sagoma e del sedime, il cui spostamento non può superare quello necessario per il rispetto delle distanze minime tra edifici e dai confini per edifici, dei prospetti e delle caratteristiche planivolumetriche e tipologiche degli edifici non sottoposti a tutela ai sensi del D.Lgs 42/2004 e s.m.:

5) Demolizione e ricostruzione per riqualificazione di edifici con incremento volumetrico, con esclusione degli edifici sottoposti a tutela ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e s.m, nel rispetto dei limiti di densità fondiaria stabiliti all'art. 10, comma 1, del R.R. 25 luglio 2017, n. 2: //

- incremento volumetrico max. % di cui: - proprio %; - da credito edilizio %
- modifica sagoma:
- modifica dei prospetti:

	- modifica del sedime, il cui spostamento non può eccedere quello necessario per il rispetto delle distanze minime tra edifici e dai confini, e delle caratteristiche planivolumetriche: - modifica delle caratteristiche tipologiche, nel rispetto delle regole per la qualità progettuale degli interventi di cui al successivo Campo n. 17 6) Demolizione e ricostruzione per riqualificazione di edifici non residenziali con incremento volumetrico: // - Ricostruzione con uguale sedime e con incremento volumetrico max._____ di cui: - proprio _____%; - da credito edilizio_____%; - Ampliamento planimetrico: - Ampliamento planimetrico e altimetrico: - Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani: - Ricostruzione con diverso sedime, il cui spostamento non può eccedere quello necessario per il rispetto delle distanze minime tra edifici e dai confini, e con incremento volumetrico max._____% di cui: - proprio _____%; - da credito edilizio_____%; - Ampliamento planimetrico: - Ampliamento planimetrico e altimetrico: - Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani: - Ricostruzione con uguale sedime e con incremento volumetrico consentita nei limiti delle distanze legittimamente preesistenti, solo ed esclusivamente nei casi in cui sia dimostrato con idonei elaborati grafici che le dimensioni del lotto di pertinenza non consentono la modifica dell'area di sedime ai fini del rispetto delle distanze minime tra edifici e dai confini, anche con ampliamenti fuori sagoma e con superamento dell'altezza massima dell'edificio demolito. Incremento max.--------- di cui: In tale caso l'incremento potrà essere effettuato solo in sopraelevazione - proprio _____%; - da credito edilizio_____%; - Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani:
	<u>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.)</u> **1) <u>Ampliamento volumetrico di edificio esistente</u> (nota: la volumetria dell'edificio è determinata ai sensi del REC) senza demolizione max. 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. <u>Con esclusione nelle Loc. San Rocco, Loc. Mortola, Loc. San Nicolò, Loc. Mulino, Loc. san Fruttuoso)</u>** **- Ampliamento planimetrico:** Si **- Ampliamento planimetrico e altimetrico:** Si, con un'altezza massima non superiore all'altezza minore tra quelle degli edifici presenti nell'immediato intorno e comunque non superiore a complessivi 3 piani fuori terra **- Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani:** Si, con un'altezza massima non superiore all'altezza minore tra quelle degli edifici presenti nell'immediato intorno e comunque non superiore a complessivi 3 piani fuori terra **<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: <u>SI solo per destinazioni d'uso SERVIZI</u>** -Densità fondiaria massima: _____mq/mq **2) Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione <u>edifici residenziali</u>** max 10 %, di cui: - proprio 10%; - da credito edilizio 0 % **<u>Con esclusione nelle Loc. San Rocco, Loc. Mortola, Loc. San Nicolò, Loc. Mulino, Loc. san Fruttuoso)</u>** -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 10 %, di cui: - proprio 10%; - da credito edilizio 0 % : **Con esclusione nelle Loc. San Rocco, Loc. Mortola, Loc. San Nicolò, Loc. Mulino, Loc. san Fruttuoso)**
-Ampliamento planimetrico:
-Ampliamento planimetrico e altimetrico:
-Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani:

4) Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione edifici non residenziali: max 10 %, di cui: - proprio 10%; - da credito edilizio 0 % % Con esclusione nelle Loc. San Rocco, Loc. Mortola, Loc. San Nicolò, Loc. Mulino, Loc. san Fruttuoso)
- Ampliamento planimetrico: Si
- Ampliamento planimetrico e altimetrico: Si, con un incremento dell'altezza lorda non superiore a m 2,40 rispetto all'altezza originaria
- Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani: Si, con un incremento dell'altezza lorda non superiore a m 2,40 rispetto all'altezza originaria
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: No
-Densità fondiaria massima: _____mq/mq

5) Ricostruzione per riqualificazione di edifici residenziali suscettibili di demolizione: SI (Con esclusione nelle Loc. San Rocco, Loc. Mortola, Loc. San Nicolò, Loc. Mulino, Loc. san Fruttuoso)
- Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con eguale volumetria e con spostamento del sedime oltre i limiti per il rispetto delle distanze minime tra edifici e dai confini:
- Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con spostamento del sedime oltre i limiti per il rispetto delle distanze minime tra edifici e dai confini e con incremento volumetrico max. 20 % (ex art. 6 L.R. 49/2009) di cui:
- proprio 10 %; - da credito edilizio 10 %;

-Ricostruzione nell'Ambito di edifici esistenti da demolire:
a) trasferimento di volumetria demolita in altro lotto nello stesso Ambito urbanistico con incremento max 20 % di cui:
- proprio 10 %; - da credito edilizio 10 %;
b) trasferimento di volumetria demolita da altro Ambito urbanistico con incremento max_____% di cui:
- proprio _____%; - da credito edilizio _____%
(Nota: Per la ricostruzione di volumetria proveniente da altri Ambiti urbanistici indicare gli Ambiti di provenienza e, se ritenuto necessario, la correlativa percentuale di incremento volumetrico ammessa nell'Ambito in funzione della provenienza del credito edilizio)

6) Ricostruzione per riqualificazione di edifici non residenziali suscettibili di demolizione: Non ammessi
- Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con eguale volumetria e con spostamento del sedime oltre i limiti per il rispetto delle distanze minime tra edifici e dai confini:
- Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con spostamento del sedime oltre i limiti per il rispetto delle distanze minime tra edifici e dai confini e con incremento volumetrico max. 30 % di cui:
- proprio _____%; - da credito edilizio_____%;
-Ricostruzione nell' Ambito di edifici esistenti da demolire:

	a) trasferimento di volumetria demolita in altro lotto nello stesso Ambito urbanistico con incremento max 30 % di cui: - proprio _____%; - da credito edilizio _____%; b) trasferimento di volumetria demolita da altro Ambito urbanistico con incremento max 30 % di cui: - proprio _____%; - da credito edilizio _____% (Nota: per la ricostruzione di volumetria proveniente da altri Ambiti urbanistici indicare gli Ambiti di provenienza e, se ritenuto necessario, la correlativa percentuale di incremento volumetrico ammessa nell'Ambito in funzione della provenienza del credito edilizio) **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 ammessi** -Indice di edificabilità fondiario (da esprimere in termini di SU con l'utilizzo dell'I.U.I.) _____mq/mq (n. 4 e 14 RET) -Indice di copertura IC max_____ % (n. 11 RET) -Indice di permeabilità territoriale/fondiario IP max_____% (n. 10 RET) -Numero di piani max_____ (n. 25 RET) -Altezza dell'edificio max_____m (n. 28 RET) Per gli edifici sottoposti a tutela ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m., ove si accerti in ragione degli specifici valori posti alla base della apposizione del vincolo, la possibilità di prevedere interventi di nuova costruzione consistenti nella demolizione e ricostruzione anche con incremento volumetrico, nel rispetto dei limiti di densità fondiaria stabiliti all'art. 10, comma 1, del R.R. 25 luglio 2017, n. 2, è da definirsi la seguente disciplina urbanistica: Non ammessi Incremento volumetrico max. _____ di cui: - proprio_____%; - da credito edilizio_____% -modifica sagoma: - modifica dei prospetti: - modifica del sedime e delle caratteristiche planivolumetriche: - modifica delle caratteristiche tipologiche, nel rispetto delle regole per la qualità progettuale degli interventi di cui al successivo Campo n. 17 RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA (indicare i parametri urbanistici come per la voce 7 e le eventuali prescrizioni progettuali e prestazionali): Non ammessi **DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE E COSTITUZIONE DEL CORRISPETTIVO CREDITO EDILIZIO (art 29 ter LR 36/'97 e s.m.)** **da utilizzare per gli incrementi di volume degli interventi di ampliamento/ricostruzione con ampliamento previsti all'interno dell'Ambito o da trasferire in altri Ambiti urbanistici specificatamente individuati a tale fine:** - **Credito edilizio utilizzabile all'interno dell'Ambito: Si** - **Credito edilizio utilizzabile in altro Ambito:** Si
8 - Disciplina recupero sottotetti (art. 2 l.r. 24/2001 e s.m.)	**Individuazione delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali degli edifici e delle coperture ammesse:** - **Edifici: a pianta chiusa** - **Coperture: a falde, a padiglione, piana**
	Dotazioni funzionali minime per la realizzazione di unità immobiliari superiori al doppio di quelle esistenti: //

	Per Ambiti relativi a centri storici; individuazione delle porzioni ove è ammissibile il recupero dei sottotetti con modifiche dell'altezza di colmo e di gronda: Non ammessa la creazione di nuove unità abitative
	Altezza max. consentita per innalzamento del colmo e della gronda: COLMO La pendenza delle falde del tetto deve essere contenuta entro i limiti del 5° rispetto alla pendenza esistente e non deve comunque superare i 35° LINEA DI GRONDA La quota della linea di gronda non deve essere modificata al fine di mantenere l'originario rapporto tra la gronda stessa e le finestre dell'ultimo piano
	Percentuale di ampliamento volumetrico nel caso di modifica dell'altezza di colmo e della linea di gronda:
	Tipologia costruttiva ammessa per le aperture a filo falda: sono consentiti sulle coperture a padiglione, in misura massima di un lucernaio per ogni fila di bucature di facciata, posti in corrispondenza con la linea di finestre sottostante. - La stessa porzione di falda non può essere utilizzata contemporaneamente per la realizzazione di lucernai ed abbaini - In immobili non classificati o non riconducibili ad edifici storici o di particolare pregio è ammessa la realizzazione di lucernari sulle falde del tetto, nella misura massima di mq 1 per ogni mq 15 di falda impegnata dall'intervento e comunque nella dimensione massima di mq 1,50;
	Dimensione degli abbaini: dovranno rispettare le seguenti condizioni: - Dovranno essere arretrati da 0,80 a 1,50 m. dal muro perimetrale del prospetto principale - Avere copertura a due falde e colmo trasversale o parallelo alla quota di gronda e deve essere comunque impostato a quota inferiore a quella del colmo principale - Il manto di copertura dovrà essere realizzato in conformità e senza soluzione di continuità nell'uso dei materiali alla preesistenza, il fronte potrà essere in muratura intonacata o rivestito in ardesia, l'apertura finestrata non dovrà superare gli 80 cm. di larghezza; - La superficie coperta per la messa in opera degli abbaini non dovrà superare 8% della superficie di copertura; - Dovranno essere posti in allineamento con le bucature sottostanti; - La stessa porzione di falda non può essere utilizzata contemporaneamente per la realizzazione di lucernai ed abbaini.
	Tipologia costruttiva dei terrazzi: vietata la realizzazione di terrazze a vasca visibili da suolo pubblico
	Eventuali requisiti di prestazione energetica: nel pieno rispetto della normativa vigente
	Interventi di recupero di volumi o superfici diversi dai sottotetti: ammessi in applicazione dell'art. 5 della L.R. 24/01. Non ammessa la creazione di nuove unità abitative
9 - Disciplina della quantificazione della superficie accessoria (Art. 67, c.1, l.r.16/2008 e s.m.)	**Superficie accessoria realizzabile quale % 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. 24 mc, da realizzarsi "una tantum" rispetto all'edificio o al terreno di cui costituiscono pertinenza** **Parametri edilizi:** **5) Altezza max. 2,40 m,** **6) Superficie coperta max. 10 mq,** **7) Distanza max. dall'edificio principale: 50 m;** **8) Caratteristiche costruttive:** le caratteristiche costruttive delle pertinenze e i materiali impiegati dovranno essere idonei al contesto paesaggistico in cui sono inseriti, di seguito sono elencate alcune indicazioni: • copertura a falde inclinate, o a falda unica se addossata a muratura esistente, con inclinazione superiore al 35% ed inferiore al 60% • manto di copertura in ardesia, o uguale all'edificio principale; • struttura portante in muratura/pietra o in legno; • tamponamenti in muratura intonacata / in pietra a vista / in tavole di legno rifinite con solo impregnante scuro; • serramenti ciechi in legno o metallo a partitura semplice;
11 – Disciplina degli impianti e locali tecnologici negli Ambiti con funzione produttiva (industria, direzionale, commerciale, rimessaggi)	Non presenti
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.) sono ammessi a condizione che gli stessi vengano realizzati entro un raggio di 500 metri dalle unità immobiliari di interesse ed alle seguenti condizione:** **3) Per gli interventi che comportino:** a. **Aumento della superficie utile dell'edificio o delle singole unità immobiliari e derivanti da frazionamento:** dotazione di un parcheggio di 12,50 mq. per ogni unità immobiliare nuova e frazionamenti; laddove non sia possibile reperire tale dotazione è ammessa la corresponsione al Comune di una somma equivalente al valore medio di mercato predeterminato dal Comune e da destinare alla realizzazione di opere di urbanizzazione **b. Mutamento di destinazione d'uso degli immobili (nel caso in cui il fabbricato oggetto della sostituzione edilizia non sia già dotato di parcheggi e comunque in caso di incremento del carico urbanistico di cui all'art. 38 c. 1 L.R. 16/08 e s.m.i.) nella misura minima di:** • residenziale 3.50 mq ogni 10 mq di superficie utile* • attrezzature per lo spettacolo, la vita associativa e simili, mq. 1 ogni mq. 1 di superficie utile; • edifici per uffici e negozi, di superficie netta di vendita minore o uguale di mq. 100: mq. 1 ogni mq. 10 di superficie utile; * • edifici a carattere alberghiero, ed altre attrezzature ricettive, 1 posto auto (12.50 mq) per ogni camera ovvero ogni locale destinato a pernottamento; • attività artigianali compatibili con la residenza (laboratori, forni, pasticcerie, attività di manipolazione sostanze non inquinanti, ed assimilabili): mq. 1 ogni mq. 10 di superficie utile; * • altri edifici: mq. 1 ogni mq. 10 di superficie utile *laddove non sia possibile reperire tale dotazione è ammessa la corresponsione al Comune di una somma equivalente al valore medio di mercato predeterminato dal Comune e da destinare alla realizzazione di opere di urbanizzazione d) **Sostituzione edilizia dell'immobile originario (ai sensi dell'art. 14 L.R. 16/08):** vedi punti 1) e 2) nel caso in cui il fabbricato oggetto della sostituzione edilizia non sia già dotato di parcheggi **4) Caratteristiche costruttive:**

	• nel caso di parcheggio fuori terra vedi disciplina campo 10) pertinenze con Superficie coperta max 30 mq. • nel caso di parcheggio in interrato obbligo di mantenere la struttura entro il profilo naturale del terreno con discostamento massimo del 5%, con unico varco di accesso e copertura a verde • parcheggio a raso: con finitura in materiali drenanti, con eventuale struttura di sostegno leggera che si inserisca nel contesto, priva di muratura di contenimento ed appoggi sottostanti;
	Parcheggi privati pertinenziali negli interventi di nuova costruzione residenziale: **3) 35 mq ogni 100 mq di SU (superficie utile)** **4) Caratteristiche costruttive:** vedi precedente p.to4
	Parcheggi privati non pertinenziali: 10 posti auto. Non ammessi nelle Località di San Rocco, Mortola, San Nicolò, Mulino e San Fruttuoso. **5) Parametri dimensionali:** **6) Caratteristiche costruttive:**
13 - Incrementi volumetrico per risparmio energetico (art. 67, c.3, l.r. 16/2008 e s.m.)	È riconosciuto un bonus volumetrico pari al 5% dell'esistente, come stabilito dal D Lgs n. 28/2011, art. 12, nel caso di progetti di nuova costruzione per ampliamento di cui sopra, o di ristrutturazione edilizia integrale che assicurino copertura dei consumi di calore, elettricità e raffrescamento in misura superiore valori minimi obbligatori di legge nei seguenti termini: **1) Nuova costruzione per ampliamento:** percentuale da conseguire pari ad almeno il 30 % in più del minimo di legge (50 % dei consumi) **2) ristrutturazione edilizia integrale:** percentuale da conseguire pari ad almeno il 30 % in più del minimo di legge (50 % dei consumi)
14 - Distanze tra gli edifici (art. 2bis, comma 1ter, D.P.R. 380/2001, art. 18 l.r. 16/2008 e s.m. e art. 11 R.R. 2/2017)	**Distanza da mantenere, misurata come indicato al punto 30 del QUADRO DELLE DEFINIZIONI UNIFORMI E SPECIFICAZIONI TECNICHE PER LA RELATIVA APPLICAZIONE del Regolamento Edilizio Comunale, per gli interventi ammessi nell' Ambito comportanti incremento volumetrico e nuova costruzione:** **DF - Distanza tra pareti finestrate** = 10.00 m. **DC - Distanze dai confini =** 5,00 m. È ammessa la costruzione in aderenza al confine di proprietà se preesiste parete o porzione di parete in aderenza senza finestra, o in base a presentazione di progetto unitario per i fabbricati da realizzare in aderenza. È ammessa deroga alla distanza minima dei fabbricati dai confini di proprietà previo accordo tra le parti e nel rispetto delle disposizioni dettate in materia dal Codice Civile.
15 – Distanze delle costruzioni dalle strade (art. 12 R.R. 2/2017)	**DS – Distanze dalle strade** = ammesso il mantenimento dell'allineamento se non inficia la sicurezza stradale In altri casi 5.00 m
16 – Asservimenti pregressi (art. 71 l.r. 16/2008 e s.m.)	//
17 – Regole per la qualità progettuale degli interventi.	**Norme di intervento relative alle tipologie edilizie e costruttive, ai materiali tipici da utilizzare per la realizzazione dei nuovi fabbricati, per gli ampliamenti di quelli esistenti, per la sistemazione degli spazi aperti, per costruzione di strade e percorsi pedonali ed alle altre opere edilizie di specifico interesse locale:** • **Caratteri tipologici, architettonici e compositivi** Gli interventi di nuova costruzione devono: - rispettare le caratteristiche tipologiche simili agli edifici presenti nell'intorno (raggio di valutazione non inferiore a 250 m dal lotto di intervento) - assumere una tipologia costruttiva in grado di limitare al massimo il consumo energetico, raggiungendo la classe energetica A o superiore, secondo i criteri di "edificio sostenibile" (vedi art.30 p.to2) Gli interventi sugli edifici esistenti devono rispettare le caratteristiche tipologiche, costruttive e di finiture esterne proprie ed originarie del

fabbricato oggetto dell'intervento, così come di seguito elencate

- devono conservare sostanzialmente inalterato l'involucro volumetrico esistente.
- in caso di ampliamento volumetrico, devono prevedere l'integrazione attraverso la giustapposizione di un massimo di un corpo minore costituito da semplice modulo di forma regolare, mantenendo il rapporto tra gli elementi edificati senza modifiche della forma delle coperture o d'incremento del numero dei piani.
- devono essere in conformità ad un processo critico d'interpretazione di modi d'accrescimento volumetrico, sia nel rispetto degli elementi compositivi e linguistici che in ogni caso caratterizzano l'edificio principale, in un corretto rapporto con l'originaria preesistenza, per un giusto inserimento paesaggistico

20) Copertura

- devono conservare sostanzialmente la forma e non modificare con sostituzioni l'uso dei materiali originari.
- è possibile trasformare la copertura da padiglione a doppia falda in analogia alla composizione esistente, mantenendo il colmo parallelo alla fascia.
- è ammessa la copertura piana verde, realizzata come giardino pensile (preferibile nelle aree collinari) o come tetto verde (preferibile nei contesti urbani o in aree in cui è forte la presenza dell'edificato)
- è ammessa la posa in opera di pannelli solari termici e/o fotovoltaici perfettamente complanari alla superficie di copertura o sostitutivi del manto di copertura; è proibita la posa di serbatoi di accumulo d'acqua sulla copertura
- Materiali di copertura
  - Il manto di copertura dovrà essere preferibilmente realizzato in ardesia, sovrapposti di 1/3 con la realizzazione di colmi in laterizio, in ogni caso congruo con la copertura dell'edificio principale. Solo se l'edifico oggetto di intervento o di ampliamento presenta una copertura in laterizio alla marsigliese potrà essere mantenuta in tale materiale, altri materiali sono da ritenersi incongrui;
  - Nelle nuove progettazioni, qualora all'intorno dell'area d'intervento la presenza delle coperture in laterizio risulti prevalente, si può richiedere l'utilizzo di tale materiale, dimostrandone nei documenti progettuali la prevalenza del materiale proposto. Il riferimento di studio deve essere rapportato alla zona d'ambito urbanistico in cui ricade l'edificio oggetto d'intervento
  - È possibile introdurre la posa in opera di materiali di nuova concezione, improntati al contenimento del consumo energetico e alla rispondenza ad una filiera ecosostenibile, aventi caratteristiche estetico-funzionali del tutto simili alla tipologia di copertura prevalente nell'immediato intorno.
- lucernai filo falda sono consentiti sulle coperture a padiglione, in misura massima di un lucernaio per ogni fila di bucature di facciata, posti in corrispondenza con la linea di finestre sottostante. Non ammessi nelle Località di San Rocco, Mortola, San Nicolò, Mulino e San Fruttuoso.
  - La stessa porzione di falda non può essere utilizzata contemporaneamente per la realizzazione di lucernai ed abbaini
  - In immobili non classificati o non riconducibili ad edifici storici o di particolare pregio è ammessa la realizzazione di lucernari sulle falde del tetto, nella misura massima di mq 1 per ogni mq 15 di falda impegnata dall'intervento e comunque nella dimensione massima di mq 1,50;

- Gli abbaini, dove ove ammessi, dovranno rispettare le seguenti condizioni
  - Dovranno essere arretrati da 0,80 a 1,50 m. dal muro perimetrale del prospetto principale
  - Avere copertura a due falde e colmo trasversale o parallelo alla quota di gronda e deve essere comunque impostato a quota inferiore a quella del colmo principale
  - Il manto di copertura dovrà essere realizzato in conformità e senza soluzione di continuità nell'uso dei materiali alla

preesistenza, il fronte potrà essere in muratura intonacata o rivestito in ardesia, l'apertura finestrata non dovrà superare gli 80 cm. di larghezza;

- La superficie coperta per la messa in opera degli abbaini non dovrà superare 8% della superficie di copertura;
- Dovranno essere posti in allineamento con le bucature sottostanti;
- La stessa porzione di falda non può essere utilizzata contemporaneamente per la realizzazione di lucernai ed abbaini.

- Cornicione: lo sporto di gronda dovrà conservare le cornici e gli elementi architettonici nella loro configurazione originaria ed inoltre:
  - in assenza di sguscio o cornice alla radice del tetto lo sporto non potrà superare i 40 cm. dal filo esterno della muratura perimetrale;
  - in caso di presenza dello sguscio non potrà superare cm. 60.

g. Gronde e pluviali**:** dovranno essere realizzati con lamiera di rame, di ferro zincato o di zinco a sezione semicircolare, ovvero previste all'interno del cornicione stesso.

h. Camini sfiati canne fumarie o altri elementi similari dovranno essere realizzati in muratura e finiti in intonaco in arenino alla genovese e con cappello alla genovese.

Al fine di messa a norma degli impianti esistenti, con la realizzazione di nuove canne fumarie, quest'ultime dovranno avvenire all'interno della muratura; in casi particolari di non eccessiva emergenza nel contesto paesistico d'ambito (retri), potrà essere presa in considerazione la sistemazione in esterno alla facciata dell'edificio e ci si dovrà attenere alle seguenti minimizzazioni:

- coloritura della canna in acciaio con la stessa tinta della facciata;
- rivestimento della stessa con camicia muraria a forma rettangolare o quadrata successivamente intonacata e tinteggiata senza soluzione di continuità con l'edificio.

i. Muretti d'attico

Il muretto d'attico è consentito in presenza di una copertura a padiglione;

Nel caso in cui siano preesistenti, vanno mantenuti e ripristinati; nel caso di nuova realizzazione l'altezza dovrà essere contenuta tra i 30 - 50 cm.

Volumi tecnici e spazi per l'alloggiamento di serbatoi, qualora non sia possibile individuarne altra posizione, dovranno essere contenuti in una struttura in muratura finita in arenino alla genovese composta in coerenza con i caratteri della copertura e in ogni modo non emergente dalla linea di colmo principale.

21) Prospetti

Gli interventi proposti:

- non devono modificare sostanzialmente il rapporto tra vuoti e pieni, ovvero tra superfici finestrate e piene della facciata, ma devono dove necessari ad adeguare i valori dei rapporti illuminanti di tipo igienico sanitario dell'edificio.
- Sono ammessi interventi che non modificano, con eventuali sostituzioni, l'uso dei materiali originari che sono presenti sull'involucro esterno (soglie, architravi, paramenti, strutture lignee, infissi ecc.).
- possono apportare modifiche nei soli casi di nuova costruzione per ampliamento a condizione che le bucature della nuova porzione di edificato mantengano le proporzioni della parte originaria
- I balconi possono essere introdotti negli edifici plurifamiliari di almeno 3 piani solo a fronte di un progetto d'insieme, che preveda la contemporaneità dell'intervento di inserimento degli stessi; potranno sporgere dal filo del fabbricato non più di m. 1,20 e potranno eccedere ai lati della/e finestra/e per un massimo del 30% della larghezza della finestra stessa e comunque tale da garantire l'apertura della persiana della finestra stessa; potranno essere realizzati a sbalzo con una soletta semplice o essere sostenuti da una struttura portante esterna al fronte del prospetto, con finitura in muratura e arenino alla genovese del tutto simile a quella dell'edificio; la coloritura dovrà essere oggetto di specifico piano del colore, da concordare e da autorizzare in sede di valutazione del progetto; la protezione dovrà essere in semplici elementi di ferro riconducibile alla ringhiera; nella ringhiera potranno essere proposti

	sistemi di produzione di energia da fonti rinnovabili laddove paesisticamente compatibili con l'intorno. I balconi non possono essere introdotti negli edifici rurali, negli edifici con meno di 3 piani • finiture e rivestimenti**: l**e facciate devono essere realizzate con finitura in intonaco rifinito con arenino alla genovese; in caso di facciate esposte a nord, qualora siano presenti materiali incongrui, quest'ultimi dovranno essere rimossi e sostituiti con materiali appropriati quali lastre d'ardesia opportunamente graffate e realizzati secondo la tipologia ligure. • zoccoli e basamenti: la fascia basamentale, per un'altezza compresa tra i 70 e 90 cm. potrà essere rivestita in lastre d'ardesia messa in opera con becco di civetta • coloriture e decorazioni**:** quando rilevabili sono da mantenersi le decorazioni dipinte e le quadrature iconiche storiche utilizzando le stesse tecniche costruttive o pittoriche ovvero eseguendo un accurato restauro. Nel caso in cui si renda necessaria l'eliminazione dell'intonaco di facciata decorata, fino al vivo della muratura, occorrerà effettuare un rilievo preliminare dell'apparato pittorico originario che dovrà essere ridipinto sul nuovo intonaco con pitture ai silicati o affresco nei casi di particolare importanza. Le tinteggiature devono essere scelte nei colori della gamma chiara delle terre predisponendo apposite progettazioni e relative campionature da sottoporre all'U.T.C. per l'eventuale assenso. Le proposte di decorazioni pittoriche su superfici che ne siano prive dovranno essere oggetto di apposite campionature all'U.T.C. per l'assenso. • portoni d'ingresso: devono essere realizzati in legno, o altri materiali purché colorati in tonalità del verde scuro opaco o color legno scuro o in marrone scuro, con disegno tipico genovese, con l'evidenziazione del telaio, zoccolo e traversa, con o senza pannellature. È altresì ammesso l'impiego di rivestimento in lamiera chiodata riverniciata. Sono ammesse bucature sopraluce secondo le tipologie tradizionali. • pensiline sovrapporta: non devono sporgere oltre i cm. 120 dal filo esterno di facciata, dovranno essere realizzate in ardesia con semplici elementi di sostegno di ferro o, in legno. • serramenti e infissi: i serramenti esterni devono essere previsti di dimensioni regolari, esclusivamente in legno verniciato, oppure in metallo preverniciato, in entrambi i casi di colore bianco. Le specchiature devono essere ad ante a crociera sia semplice sia multipla. Sono proibite le specchiature a vetro unico con anta unica I serramenti oscuranti devono essere realizzati unicamente con persiane alla genovese di legno verniciato di colore verde scuro o in metallo preverniciato in colore verde scuro. • soglie, piane, davanzali devono essere realizzati in ardesia o altra pietra grigia, in marmo bianco o pietra serena. • cappotti: qualora negli interventi fosse previsto, in assenza di elementi decorativi, il rivestimento a cappotto, questo non deve diminuire le sezioni stradali e deve essere eseguito con intonachino a granulometria fine in modo da permettere decorazioni tradizionali semplici e complesse; • impianti tecnologici e di condizionamento dell'aria: non è ammesso il posizionamento di macchinari funzionali ai vari impianti all'esterno degli edifici sulle facciate principali e/o affrescate. Potranno essere valutate soluzioni, opportunamente mascherate, su prospetti secondari non visibili da visuali pubbliche e/o panoramiche ed integrate nelle soluzioni architettoniche esistenti; • elementi architettonici di decorazione: gli elementi architettonici di decorazione quali edicole votive, bassorilievi, affreschi, portali, cancellate, devono essere restaurati e salvaguardati. Qualora nel rifacimento integrale degli intonaci emergano significativi elementi pittorici e architettonici, questi devono essere mantenuti e salvaguardati; • toni del colore: i toni del colore delle facciate devono riprendere quelli tradizionali possibilmente ricavabili da tracce di colori esistenti o mediante lettura stratigrafica.

22) Antenne radiotelevisive, satellitari, per la radiodiffusione e di qualunque altro impianto similare

- sulle coperture:
  - è ammesso il posizionamento di antenne radiotelevisive, satellitari, per la radiodiffusione e di qualunque altro impianto similare all'esterno degli edifici da collocarsi su piazzole porta-antenne. Le piazzole porta-antenne, salvo dimostrata impossibilità di diversa soluzione, dovranno avere le seguenti caratteristiche:
  - non essere collocate a cavallo del colmo del tetto;
  - avere la piastra di appoggio e l'eventuale parapetto posti a quota inferiore rispetto a quella della linea di colmo del tetto;
  - non essere realizzate sulla falda relativa al prospetto principale del fabbricato.
  - Nel caso di interventi globali di ristrutturazione di edifici interessanti anche l'intera copertura, devono essere obbligatoriamente installate antenne radiotelevisive e/o satellitari centralizzate con conseguente rimozione delle antenne preesistenti.
- Sui prospetti: non è ammesso il posizionamento di antenne radiotelevisive, satellitari, per la radiodiffusione e di qualunque altro impianto similare all'esterno degli edifici sulle facciate principali e/o affrescate. Potranno essere valutate soluzioni, opportunamente mascherate, su prospetti secondari non visibili da visuali pubbliche e/o panoramiche ed integrate nelle soluzioni architettoniche esistenti.

23) Parcheggi

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

24) Altri manufatti

- tettoia: è una struttura di copertura realizzata a sbalzo o con modesti elementi verticali di sostegno, priva di tamponamenti laterali di qualsiasi tipo, salvo l'eventuale muro di addossamento, destinata al riparo delle persone, delle merci, dei veicoli, dei prodotti agricoli e dei mezzi di lavoro. Tale manufatto non costituisce volumetria ma elemento di arredo, riparo o protezione anche dagli agenti atmosferici.
  - È ammessa la realizzazione di tettoie su tutto il territorio comunale; la formazione delle stesse, aderenti a edifici abitativi, è ammessa compatibilmente con i caratteri compositivi e tipologici dell'edificio, esclusivamente a protezione dell'ingresso entro una profondità massima di m 1,20 dal filo del perimetro della costruzione e larghezza non superiore a due volte quella dell'apertura di riferimento.
  - Le tettoie non possono aggettare su aree pubbliche o soggette ad accesso pubblico.
  - La formazione di tettoie o altri elementi similari per il riparo dei posti auto scoperti è ammessa, in via ordinaria, alla condizione che la copertura sia realizzata solo con elementi vegetali o telo ombreggiante in armonia al contesto in cui si colloca. In casi particolari, con espresso parere del Comune, potrà assentirsi la collocazione di coperture continue a condizione che le stesse rispettino le condizioni previste dal Codice Civile in materia di distanze;
  - La copertura della tettoia potrà altresì essere realizzata con pannelli fotovoltaici e/o solari, non riflettenti, paralleli alla struttura di supporto, distanziati tra loro in modo da non costituire una superficie continua;
- pergolati: è ammessa la realizzazione di pergolati su tutto il territorio comunale. Questi potranno essere collocati sulle coperture o sulle superfici libere alla condizione che siano realizzati in ferro battuto o in liste di legno, siano privi di chiusure laterali e superiori e non superino 1/3 della superficie impegnata, con un massimo di mq 25 ed avere un'altezza massima di m 2,70;
- piccole serre per attività di giardinaggio con struttura interamente trasparente di materiale compatibile al contesto paesaggistico, semplicemente ancorate al suolo, con un massimo di mq 12 ed un altezza massima di m. 2,40;

25) Arredi degli spazi esterni

- gazebo: in legno o materiale contesto paesaggistico senza copertura in materiale edilizio; sarà possibile l'inserimento, anche sulla totalità della struttura, di tende, per il riparo di automezzi e persone
- forni e barbecue: all'aperto, con eventuale copertura continua limitata alla sola attrezzatura da cottura, su struttura in legno aperta su tutti i lati, eventualmente addossati ad un solo muro di sostegno esistente;
- manufatti amovibili in legno, per ricovero di attrezzi, semplicemente ancorati al suolo, con copertura a falda ultimata in colore rosso mattone o grigio ardesia a seconda dell'intorno, con superficie non superiore a mq 6;
- altri tipi di arredi, rientranti nelle definizioni stabilite dalla L.R. 16/2008, sono ammesse senza particolari condizioni

26) Sistemazione delle aree libere da edifici

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

  Le aree scoperte degli accessi carrabili e dei parcheggi all'aperto dovranno essere realizzati con fondo naturale permeabile: autobloccanti, ghiaietto, pietra secondo i modelli della tradizione locale con modificazioni del profilo preesistente non superiori a 1,00 m.
- Le recinzioni non devono compromettere la visuale libera del paesaggio: di forma semplice composte da parte inferiore in muratura dell'altezza massima di 1.00 m. con soprastante parapetto metallico a giorno; l'altezza complessiva della recinzione non può essere superiore a metri 2.20, sono vietate pannellature od occlusioni verticali alla visuale pubblica ad esclusione di elementi vegetali rampicanti o siepi;
  - Recinzioni in ambiente urbano: saranno composte da un cordolo di sostegno e fondazione di altezza non superiore a m 0,50, in pietra faccia a vista e soprastante ringhiera in materiali e colori compatibili con le tipologie circostanti di altezza non superiore a m 2,50 compreso il cordolo di sostegno;
  - Recinzioni chiuse rurali: saranno composte da un cordolo di sostegno e fondazione di altezza non superiore a m 0,50, in pietra faccia a vista e soprastante ringhiera in materiali e colori compatibili con le tipologie circostanti di altezza non superiore a m 2,50 compreso il cordolo di sostegno;
  - Recinzioni aperte rurali: in ambiente rurale le recinzioni dovranno evitare di interrompere l'ambiente "aperto". Esse dovranno essere costituite da un basamento in muratura di altezza massima di cm. 20 sormontato da rete metallica con annessa eventuale siepe arbustiva costituita da essenze arboree preferibilmente autoctone.
- Muri di contenimento**:** i muri di contenimento devono essere realizzati in pietra a spacco o comunque rivestiti da contromuro in pietra. Nei conci in pietra la dimensione orizzontale deve essere prevalente su quella verticale e non devono essere visibili i giunti in malta. La loro altezza massima fuori terra deve essere di m. 2,70 e, in caso di necessità di opere di contenimento di altezza maggiore, la sistemazione può avvenire mediante interruzione del muro di contenimento e continuazione in posizione arretrata rispetto al tratto sottostante; la distanza tra le opere murarie deve essere superiore a m. 1,00 in modo da ottenere una sistemazione finale a gradoni;
- Muri in pietra a secco: nei contesti agricoli e naturali le murature di contenimento di terreni devono essere di tipologia in pietra a secco, con caratteristiche estetiche e dimensionali idonee all'intorno;
- Piscine private: dovranno avere profondità non superiore a mt 2,00 inseriti nella morfologia del terreno con schermatura vegetale se visibile da punti di vista panoramici pubblici;

  Non potranno avere superficie dello specchio d'acqua maggiore di mq. 100 oltre a mq. 5 per ogni unità abitativa aggiuntiva oltre la prima nel caso di pertinenza a carattere condominiale, con un massimo non valicabile di mq. 200 e comunque non possono eccedere il 5% dell'area scoperta del lotto di proprietà sistemato a giardino in cui si inseriscono;

È possibile realizzare un cordolo pavimentato circoscritto al bordo della piscina di massimo cm 0,50 e se necessario uno spazio adibito a solarium, potrà essere costituito da materiali permeabili semplicemente appoggiati al suolo quali doghe in legno o simil legno. Il fondo della piscina e gli eventuali spazi circostanti saranno altresì oggetto di valutazione preventiva sia dal punto di vista cromatico che materico con l'Ufficio Tecnico, con particolare riguardo a soluzioni cromatiche armoniche nel contesto paesaggistico in cui si inseriscono;

I locali per i macchinari tecnici debbono essere contenuti entro le dimensioni minime indispensabili e sistemati interamente in interrato entro la morfologia preesistente.

I locali di servizio per gli utenti (spogliatoi, docce, ecc.) debbono essere realizzati interamente in interrato, entro le balze del terreno circostante nella dimensione massima di mq. 10 elevabile sino a mq. 16 nel caso di piscine di servizio a condominio di oltre tre unità abitative.

Non è ammessa la realizzazione di nuove piscine interrate nelle Loc. San Rocco, Loc. Mortola, Loc. San Nicolò, Loc. Mulino, Loc. San Fruttuoso.

27) Movimenti di terra

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

28) Viabilità privata e tramiti carrabili:

laddove l'edificio sia costruito all'interno di un lotto tangente una strada veicolare, è fatto obbligo di valutare, in alternativa alla realizzazione di un tramite carrabile interno al lotto, la realizzazione di un sistema meccanico di collegamento tra la strada e l'accesso all'edificio (ascensore su piano inclinato o simile, anche seminterrato o interrato in caso di realizzazione di posto auto ad una quota inferiore al piano terra del fabbricato); la proposta progettuale deve tener conto anche dell'impatto ambientale sia durante le fasi di realizzazione che a lavorazione ultimata, inserendo nella valutazione tutti gli elementi che convergono nel bilancio finale: permeabilità del tramite all'interno del conteggio di permeabilità complessiva, trasformazione del territorio e computo incidenza di scavi e riporti con eventuale conferimento in discarica dell'eccesso di terra, abbattimento e ripiantumazione alberi, ecc., rispondenza dell'intervento ai criteri della filiera ecosostenibile.

Nel caso in cui sia indispensabile procedere alla realizzazione di percorsi carrabili, o adeguare tratti esistenti all'accesso dei veicoli di soccorso per insediamenti esistenti, gli interventi dovranno essere tali da rispettare le seguenti indicazioni:

e) conseguimento di una sezione complessivamente non superiore a m. 2,50 escluse le cunette con fondo permeabile o stabilizzato (terra battuta, lastricato in materiali lapidei, acciottolato), fatta salva la possibilità, per tratti limitati e con pendenza elevata, di prevedere pavimentazioni impermeabili;

f) realizzazione di opere di canalizzazione e raccolta delle acque, con limite per scavi/riporti (scostamento rispetto al profilo naturale del terreno) non superiori a 2,50 metri;

c) nuovi tratti, a servizio di nuove costruzioni, con uno sviluppo planimetrico non superiore a m. 100, dovranno avere le seguenti caratteristiche:

- larghezza della carreggiata non superiore a m 2.50 escluse le cunette
- pendenza massima 14%; pendenze maggiori sono ammesse fino ad un massimo del 20% per tratti di lunghezza non superiore a m 15.00, di accesso ai locali interrati o a singoli edifici
- tracciato con andamento aderente alla morfologia del terreno esistente
- opere di contenimento di modeste dimensioni, con murature rivestite in pietra locale a corsi orizzontali, palificate o opere di ingegneria naturalistica
- fondo stradale permeabile o stabilizzato (terra battuta, lastricato in materiali lapidei, acciottolato), fatta salva la possibilità per tratti

	limitati e con pendenza elevata di prevedere pavimentazioni impermeabili - l'accesso carrabile dovrà essere realizzato in conformità con quanto stabilito dal REC vigente **Interventi non ammissibili** • In generale non sono ammessi interventi in contrasto con le regole progettuali sopra indicate, fermo restando che attraverso studi approfonditi se ne dimostri la sostenibilità paesistica in relazione all'immediato intorno. • Sono da ritenersi non ammissibili tutti quegli interventi che non tenendo conto della tipologia originaria tendono a modificarne in misura irreversibile l'individualità dell'elemento edilizio. • Sono sempre vietati i corpi appesi. • Sono vietati i corpi aggiunti a carattere precario o comunque con caratteristiche dissimili dall'edificio principale. • Sono ammesse eccezioni nel caso di edifici storici vincolati in cui l'elemento "diverso" vuole evidenziare le peculiarità dell'elemento architettonico storico; tale operazione va svolta di concerto e sotto la guida della Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici. • Sono vietati i serramenti a disegno circolare. • Sono vietati i serramenti con anta unica.
18 – Disciplina geologica e microzonazione sismica	Si rinvia alla Normativa Geologica Attuativa /microzonazione sismica di Livello 1 del PUC, alla relativa cartografia, al Piano di Bacino e smi, al Regolamento Regionale 1/2016. In particolare, si evidenziano gli Artt. 28-29-31 della Normativa Geologica Attuativa. Relativamente alle aree interessate da frane attive (specificatamente l'intero versante occidentale del Promontorio di Portofino, dove si collocano le frazioni di San Rocco, Mortola, San Nicolò e Pego) i condizionamenti di ordine geologico sono tali da limitare in maniera consistente le possibilità di edificazione, in piena conformità alla normativa di attuazione del Piano di Bacino o al futuro Piano di tutela dell'ambiente marino e costiero. In particolare: - la sottoclasse 5g corrisponde alla perimetrazione delle frane attive del Piano di Bacino (Pg4). In tali ambiti le tipologie di intervento consentite sono quelle previste dalle norme di attuazione del Piano di Bacino - Ambito 15; - la sottoclasse 5mca corrisponde alle aree caratterizzate da pareti rocciose subverticali generalmente ascrivibili alla falesia attiva che contraddistingue l'intera fascia litoranea, soggette ad intensa abrasione marina e all'azione combinata di gravità e moto ondoso, che determinano fenomeni di instabilità; - la sottoclasse 5ri corrisponde alla fascia di inedificabilità assoluta di 10 metri da pozzi o sorgenti sfruttate ad uso potabile; entro tale perimetro deve essere evitata ogni attività che non sia ricompresa nei manufatti necessari al funzionamento della derivazione. Per le tipologie di intervento consentite, nel caso l'intervento ricada in classe 5g o 5mca, la Relazione geologica allegata all'istanza non potrà essere presentata in forma semplificata anche nel caso di interventi minimi e dovrà comprendere oltre ai contenuti previsti nella parte generale in ogni caso anche le verifiche di stabilità del versante eseguite in condizioni di pre- e post-operam sufficientemente estese ad un congruo intorno dell'intervento. La Relazione geologica dovrà inoltre contenere esplicita dichiarazione del professionista incaricato che l'intervento non aggrava le condizioni di stabilità dell'area di intervento. Relativamente alle fasce di inedificabilità assoluta e di rispetto dei corsi d'acqua, la sottoclasse 5ia corrisponde al perimetro dell'alveo individuato dalla cartografia del reticolo idrografico regionale; la disciplina di queste aree fa riferimento al Regolamento regionale n. 1/2016 e alle norme di attuazione del Piano di Bacino. La sottoclasse 5i corrisponde invece al perimetro della Fascia Fluviale A individuata dagli studi del Piano di Bacino, dove le tipologie di intervento consentite sono quella previste dalle norme di attuazione del Piano di Bacino. In ogni caso in tutti questi ambiti non sono consentiti interventi di media rilevanza di tipo B e interventi rilevanti tipo A e B. Per quanto attiene alle zone instabili sotto il profilo della microzonazione sismica (C), in cui gli effetti sismici attesi e predominanti sono riconducibili a deformazioni permanenti del territorio, senza escludere fenomeni di amplificazione del moto sismico soprattutto per effetti litostratigrafici, possono essere identificate diverse categorie principali di effetti deformativi, tra cui l'instabilità di versante è quella che interessa il territorio comunale di Camogli (settori in frana in diverso stato di attività, falesie costiere attive, zone caratterizzate da conoidi detritici suscettibili di potenziali fenomeni di colata). Per quanto riguarda il rischio sismico, nell'esecuzione degli interventi consentiti, che riguarderanno soprattutto le preesistenze edilizie, si dovrà tendere al miglioramento sismico degli edifici e procedere alla determinazione della Vs tramite indagini geofisiche sperimentali.
19 – Misure di mitigazione ambientale	Si rinvia all'art.30 delle norme generali

indicate nel Rapporto ambientale, nell'eventuale Rapporto di Incidenza e derivanti dagli esiti delle pronunce ambientali.	
20 – Disciplina per il controllo dell'urbanizzazione in presenza di stabilimenti soggetti alle disposizioni del D.Lgs. 105/2015 (Rischio di incidente rilevante)	**//**
21 – Modalità di attuazione (artt. 48,49, 50 l.r.36/1997 e s.m.)	Tipo di intervento: 1) Titolo abilitativo diretto: gli interventi che non comportano aumento dell'U.C.U. 2) Permesso di costruire convenzionato: gli interventi comportanti mutamento di destinazione d'uso con aumento dell'UCU esistente
22 - Dotazioni territoriali obbligatorie per interventi soggetti ad obbligo di convenzione urbanistica/atto unilaterale d'obbligo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione (R.R. 25 luglio 2017 n. 2, art. 5)	Nuove dotazioni territoriali sono da prevedersi per gli interventi di: ▪ Mutamento di destinazione d'uso con aumento dell'UCU esistente Le nuove dotazioni territoriali devono essere quantificate applicando il parametro minimo di 24 MQ/UCU se non diversamente specificato al campo n.7, mentre le specifiche tipologie sono da definirsi caso per caso in accordo con la Civica Amministrazione potendosi ammettere il ricorso alla monetizzazione nel caso di inidoneità delle aree interessate dagli interventi alla localizzazione di funzioni pubbliche, in applicazione di quanto disposto all'art. delle Norme Generali del PUC con correlata destinazione delle monetizzazione all'opera pubblica individuata ed approvata dal Comune.
23 – Interventi infrastrutturali e per dotazioni territoriali obbligatorie od aggiuntive in corso di realizzazione che interessano l'Ambito che il PUC conferma (numerazione ed identificazione dei tracciati/perimetri di intervento)	Nessuna previsione in corso di realizzazione
24– Quota di fabbisogno abitativo di residenza primaria da soddisfare nell'Ambito e la quota di superficie eventualmente da riservare alla realizzazione di ERS	Nessuna Quota di fabbisogno abitativo di residenza primaria da soddisfare nell'Ambito
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:** Si massimo di 5 m. per allineamento dei limiti delle particelle catastali **2) disciplina urbanistico-edilizia degli interventi ammessi:** NO **3) caratteristiche tipologiche, formali e costruttive:** SI se adeguatamente motivate **4) disciplina geologica:** NO **5) fabbisogno abitativo residenza primaria ed eventuali quote di superficie da riservare a ERS o a edilizia convenzionata:** Si **6) localizzazione e tipologia di servizi e infrastrutture:** Si **7) aree e casi soggetti a titolo edilizio convenzionato:** No
26 – Assorbimento di SUA/PUO vigenti	**//**

ed in corso di attuazione ricadenti nell'Ambito (numerazione ed identificazione del relativo perimetro)	

AMBITI DI CONSERVAZIONE DI TERRITORI DI PRESIDIO AMBIENTALE – CE TP

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

Sigla Ambito: CE-TP conservazione di territori di presidio ambientale - Conservazione (CE)	Localizzazione territoriale dell'Ambito: aree di versante di primo affaccio costiero dal capoluogo a punta Chiappa Descrizione sintetica: Si tratta di parti del territorio di elevato valore naturalistico-ambientale non interessate, o interessate in forme sporadiche e marginali, dalla presenza di insediamenti stabili, ove risulta prevalente l'interesse ad una sostanziale conservazione dell'assetto in atto, con salvaguardia e valorizzazione del quadro paesistico ed ambientale presente. **Superficie territoriale dell'Ambito: 672.728 mq** **Superficie utile: 16.792,5 mq** **Stima della densità territoriale esistente al momento dell'adozione del PUC: 0,03 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.** 7	Riferimento alle zone omogenee art. 2 D.M. 2.4.1968: Zona tipo E/A

2 - Vincoli e servitù operanti sull'Ambito:

Paesaggistico: SI
Monumentale: No
Piano di Bacino: SI
Rispetto Cimiteriale: No
Rispetto Strada Statale/Provinciale: No
Rispetto Ferroviario: No
Rispetto Elettrodotto: No
Rispetto Tutela assoluta acquiferi: No
Parco regionale di Portofino: SI
Zona Speciale di Conservazione: SI
Vincolo idrogeologico: SI
Abitati da consolidare: SI (San Rocco – Mortola)

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

Ambito territoriale: n. 64 "Portofino", 65 "Camogli", n.69 "Rapallo"
Indirizzo generale per l'Assetto Insediativo: n. 64 e n.65 "MANTENIMENTO", n. 69 "MODIFICABILITA'"

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) Insediamenti Sparsi in regime normativo di CONSERVAZIONE - IS CE

2) Aree non insediate in regime normativo di CONSERVAZIONE- ANI CE
3) Nuclei isolati in regime normativo di CONSERVAZIONE- NI CE

proposte di modifica del PTCP: NO

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

- **PTR – Piano Territoriale Regionale - adottato con D.C.R. N. 2 del 25 gennaio e 21 febbraio 2022 –** Il PTR non individua per il territorio regimi normativi con efficacia prescrittiva, bensì con efficacia di indirizzo, essendo infatti tale territorio ricompreso nell'ambito di cui alla lettera B dell'art. 7 delle relative Norme " CITTA', CONURBAZIONI COSTIERE, VALLI URBANE", così come disposto al CAP III delle medesime Norme all'art. 13 (Indicazioni strategiche – efficacia di indirizzo).
- **PTC CM GE – Piano Territoriale di Coordinamento della Città Metropolitana di Genova**
  - l'Ambito è in gran parte interessato dal Sistema del Verde di Livello provinciale / metropolitano ove sono da applicare le disposizioni di cui all'art.11 delle Norme di Attuazione del PTC della Città Metropolitana di Genova con valore di "prescrittivo"
    - Territori di cornice costiera (C) nell'organizzazione del Sistema del verde metropolitano, di cui alla scheda 1.8_C_04
    - Parco del Monte di Portofino (AP)
- **Parco Naturale Regionale di Portofino** – l'Ambito è interessato dalle perimetrazioni del Parco per le quali sono da applicare le Norme di Attuazione e i Regolamenti del relativo Piano
- **Parco Nazionale di Portofino istituito con DM 332 del 6/08/2021**
  L'ambito ricade all'interno della zona 2, e marginalmente in zona 3, della perimetrazione del Parco e soggetta alle disposizioni di cui agli artt.7 e 9 delle relative misure di salvaguardia

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. 30% 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		Produttiva e direzionale	Solo attività di piccolo artigianato, e uffici	
	d) commerciale	commerciale		Solo esercizi di vicinato	
	e) rurale	rurale			
	f) autorimesse e rimessaggi				
	g) servizi	servizi		Esclusi servizi speciali per le installazioni logistiche del trasporto pubblico, i macelli pubblici	
	Disciplina transitoria delle destinazioni d'uso esistenti in contrasto con quelle ammesse dal PUC: Per eventuali destinazioni d'uso esistenti, in contrasto con le funzioni principali ammesse, è consentita la sola attività di manutenzione ordinaria e straordinaria senza ampliamento; In occasione della dismissione le destinazioni d'uso devono essere convertite nelle destinazioni d'uso ammesse.				
6 – Disciplina degli edifici di pregio da	Disciplina degli edifici urbani di pregio se presenti nell'Ambito: //		Disciplina degli edifici rurali di pregio: //		

conservare	Modalità di intervento: // Elementi descrittivi del profilo caratterizzante: //	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:** E' prescritto il rispetto dell'invarianza idraulica di cui all'Art. 8.1 della Normativa Geologica Attuativa nel quale si precisa che il valore di Rp non deve risultare inferiore a 0,80 mq/mq	
	Interventi consentiti	
	Attività edilizia libera (art. 6, comma 1, D.P.R. 380/2001 e s.m. per le eventuali prescrizioni lett. e-ter): rapporto di permeabilità > 0,80 mq/mq	
	Manutenzione ordinaria (art.3, comma 1, lett. b) D.P.R. 380/2001 e s.m.): 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 Per la localizzazione delle funzioni ammesse. Per la destinazione commerciale solo se localizzata ai piani terra nei fabbricati esistenti prossimi alle viabilità pubbliche;	
	Manutenzione straordinaria (art. 3, comma 1, lett. b) D.P.R. 380/2001 e s.m.): **1) Senza cambio d'uso:** SI **2) Con cambio d'uso non comportante incremento del carico urbanistico per l'inserimento delle destinazioni previste per l'Ambito:** SI, per inserimento delle funzioni principali **3) Senza frazionamento/accorpamento delle u.i.:** Si **4) Con Frazionamento/accorpamento delle u.i con mantenimento originaria destinazione d' uso:** Si nel caso in cui gli interventi portino alla creazione di nuove unità abitative, le stesse e quelle frazionate dovranno rispettare la superficie utile - SU > di 50 mq. **5) Senza modifica prospetti:** Si **6) Con modifica prospetti necessari per mantenere o acquisire l'agibilità dell'edificio ovvero per l'accesso allo stesso, nel rispetto delle regole per la qualità progettuale degli interventi di cui al successivo Campo n. 16, con esclusione degli edifici sottoposti a tutela ai sensi D Lgs 42/2004 e s.m:** Si	
	Restauro e risanamento conservativo (art. 3. Comma 1, lett. c) D.P.R. 380/2001 e s.m.) **Senza cambio d'uso**: SI **Cambio d'uso compatibile:** SI, per modifica della funzione presente verso le funzioni principali previste per l'ambito, anche con modifiche alle strutture	
	Ristrutturazione edilizia (art. 3, comma 1, lett. d), D.P.R. 380/2001 e s.m.) **1) Modifiche esterne:** Si **2) Cambio d'uso con opere edilizie per le seguenti destinazioni d'uso tra quelle previste per l'Ambito:** SI per le funzioni principali **3) Demolizione,** con le condizioni di cui all'art.18, **e ricostruzione senza incremento volumetrico, fatte salve le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sulla accessibilità, per l'installazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico:** Si **- Con mantenimento della sagoma, dei prospetti, del sedime e delle caratteristiche planivolumetriche e caratteristiche tipologiche dell'edificio esistente per edifici sottoposti a tutela ai sensi D Lgs 42/2004 e s.m:** Si **- Con modifica della sagoma e del sedime, il cui spostamento non può eccedere quello necessario per il rispetto delle distanze minime tra edifici e dai confini, con esclusione degli edifici sottoposti a tutela ai sensi D Lgs 42/2004 e s.m: //** **- Con modifica della sagoma, del sedime, il cui spostamento non può eccedere quello necessario per il rispetto delle distanze minime tra edifici e dai confini, dei prospetti e delle caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, con esclusione degli edifici sottoposti a tutela ai sensi del D.Lgs 42/2004**	

es.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

-Con mantenimento della sagoma, dei prospetti, del sedime e delle caratteristiche planivolumetriche e caratteristiche tipologiche per edifici sottoposti a tutela ai sensi D Lgs 42/2004 e s.m: Si

-Senza mantenimento della sagoma e del sedime, il cui spostamento non può superare quello necessario per il rispetto delle distanze minime tra edifici e dai confini per edifici non sottoposti a tutela ai sensi del D.Lgs 42/2004 e s.m: //

-Senza mantenimento della sagoma e del sedime, il cui spostamento non può superare quello necessario per il rispetto delle distanze minime tra edifici e dai confini per edifici, dei prospetti e delle caratteristiche planivolumetriche e tipologiche degli edifici non sottoposti a tutela ai sensi del D.Lgs 42/2004 e s.m.: //

Limitatamente agli Ambiti di Riqualificazione e di Completamento del PUC, di cui all'art. 28, comma 2, della L.R. 36/1997 e s.m., con esclusione degli edifici sottoposti a tutela ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e s.m, è possibile disciplinare interventi di ristrutturazione edilizia consistenti nella demolizione e ricostruzione con incremento volumetrico nel rispetto dei limiti di densità fondiaria stabiliti all'art. 10, comma 1, del R.R. 25 luglio 2017, n. 2,

-Densità fondiaria di riferimento: _____mq/mq

5) Demolizione e ricostruzione per riqualificazione di edifici residenziali con incremento volumetrico: //

- **-Ricostruzione con uguale sedime e con incremento volumetrico max._____di cui: //**
  - proprio _____%; - da credito edilizio_____%;
  - Ampliamento planimetrico:
  - Ampliamento planimetrico e altimetrico:
  - Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani:

- **-Ricostruzione con diverso sedime, il cui spostamento non può eccedere quello necessario per il rispetto delle distanze minime tra edifici e dai confini, e con incremento volumetrico max._____% di cui: //**
  - proprio _____%; - da credito edilizio_____%;
  - Ampliamento planimetrico:
  - Ampliamento planimetrico e altimetrico:
  - Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani:

- **Ricostruzione con uguale sedime e con incremento volumetrico consentito nei limiti delle distanze legittimamente preesistenti, solo ed esclusivamente nei casi in cui sia dimostrato con idonei elaborati grafici che le dimensioni del lotto di pertinenza non consentono la modifica dell'area di sedime ai fini del rispetto delle distanze minime tra edifici e dai confini, anche con ampliamenti fuori sagoma e con superamento dell'altezza massima dell'edificio demolito. Incremento max._____ di cui: //**
  - proprio _____%; - da credito edilizio_____%;
  -Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani:

- **Ricostruzione con diverso sedime senza rispetto delle distanze minime tra edifici in applicazione delle disposizioni di cui all'art. 11, comma 1, let. b), del R.R 2/2017 previa redazione di uno schema di assetto relativo a gruppi di edifici (da allegare alle presenti norme) avente valore planivolumetrico vincolante**

6) Demolizione e ricostruzione per riqualificazione di edifici non residenziali con incremento volumetrico: //

- **- Ricostruzione con uguale sedime e con incremento volumetrico max._____ di cui: //**

	- proprio _____%; - da credito edilizio_____%; - Ampliamento planimetrico: - Ampliamento planimetrico e altimetrico: - Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani: ● - Ricostruzione con diverso sedime, il cui spostamento non può eccedere quello necessario per il rispetto delle distanze minime tra edifici e dai confini, e con incremento volumetrico max._____% di cui: // - proprio _____%; - da credito edilizio_____%; - Ampliamento planimetrico: - Ampliamento planimetrico e altimetrico: - Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani: ● Ricostruzione con uguale sedime e con incremento volumetrico consentita nei limiti delle distanze legittimamente preesistenti, solo ed esclusivamente nei casi in cui sia dimostrato con idonei elaborati grafici che le dimensioni del lotto di pertinenza non consentono la modifica dell'area di sedime ai fini del rispetto delle distanze minime tra edifici e dai confini, anche con ampliamenti fuori sagoma e con superamento dell'altezza massima dell'edificio demolito. Incremento max.--------- di cui: // In tale caso l'incremento potrà essere effettuatosolo in sopraelevazione - proprio _____%; - da credito edilizio_____%; - Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani:
	NUOVA COSTRUZIONE (art. 3, comma 1, lett. e), D.P.R. 380/2001 e s.m. ed art. 14 l.r. 16/2008 e s.m.) **1) Ampliamento volumetrico di edificio esistente** (la volumetria dell'edificio è determinata ai sensi del REC) senza demolizione - max. 10 % **- Ampliamento planimetrico:** SI con osservanza delle distanze minime da confini, strade e costruzioni **- Ampliamento planimetrico e altimetrico:** SI,e nel rispetto delle distanze minime da confini, strade, pareti finestrate e con un'altezza massima non superiore a quella degli altri edifici presenti nell'immediato intorno **- Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani:** SI, con un'altezza massima non superiore a quella degli altri edifici presenti nell'immediato intorno **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. // %, di cui: No** - proprio _____%; - da credito edilizio_____% - 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. // %, di cui: No** - proprio _____%; - da credito edilizio: _____% - Ampliamento planimetrico: - Ampliamento planimetrico e altimetrico: - Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani: _____ **4) Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione edifici non residenziali: max. // %, di cui: No**

	- proprio _____%; - da credito edilizio: ____% - Ampliamento planimetrico: - Ampliamento planimetrico e altimetrico: - Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani: _____ Gli incrementi volumetrici di edifici esistenti relativi agli interventi di ricostruzione di seguito indicati, sono stabiliti dal PUC nel rispetto dei limiti di densità fondiaria massima stabiliti all'art. 10, comma 1, del Regolamento regionale 25 luglio 2017, n. 2, in funzione della tipologia dell'Ambito del PUC: - Densità fondiaria massima sull'ambito: ……. mq/mq **5) Ricostruzione per riqualificazione di <u>edifici residenziali suscettibili di demolizione</u>:** **- Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con eguale volumetria e con spostamento del sedime oltre i limiti per il rispetto delle distanze minime tra edifici e dai confini:** SI **- Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con spostamento del sedime oltre i limiti per il rispetto delle distanze minime tra edifici e dai confini e con incremento volumetrico max. 20% di cui:** **- proprio 10 %; - da credito edilizio 10%;** **-Ricostruzione dell'edificio esistente da demolire:** **a) trasferimento di volumetria demolita nello stesso Ambito urbanistico con incremento max. 20% di cui:** **- proprio 10 %; - da credito edilizio 10%;** **b) trasferimento di volumetria da altro Ambito edificato: NO** **con incremento max. …% di cui: - proprio …%; - da credito edilizio …%;** **6) Ricostruzione per riqualificazione di <u>edifici non residenziali suscettibili di demolizione</u>:** **- Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con eguale volumetria e con spostamento del sedime oltre i limiti per il rispetto delle distanze minime tra edifici e dai confini:** SI **- Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con spostamento del sedime oltre i limiti per il rispetto delle distanze minime tra edifici e dai confini e con incremento volumetrico max. 20% di cui:** **- proprio 10 %; - da credito edilizio 10%;** **-Ricostruzione dell'edificio esistente da demolire:** **a) trasferimento di volumetria demolita nello stesso Ambito urbanistico con incremento max. 20% di cui:** **- proprio 10 %; - da credito edilizio 10%;** **b) trasferimento di volumetria da altro Ambito edificato: NO** **con incremento max. …% di cui: - proprio …%; - da credito edilizio …%;** **7) Costruzione di nuovi edifici: (indicare i parametri urbanistici in funzione della destinazione d'uso e della modalità di intervento p.c.c./p.c.): NO** **-Indice di edificabilità fondiario (da esprimere in termini di SU con l'utilizzo dell'I.U.I.)_____mq/mq (nn. 4 e 14 RET)** **-Indice di edificabilità fondiario per uso residenziale (da esprimere in termini di SU con l'utilizzo dell'I.U.I.) _____mq/mq (non superiore a 0,01mq/mq)** **-Indice di copertura IC max_____ % (n. 11 RET)** **-Indice di permeabilità territoriale/fondiario IP max_____% (n. 10 RET)** **-Numero di piani max_____ (n. 25 RET)** **-Altezza dell'edificio max_____m (n. 28 RET)** **Per gli edifici sottoposti a tutela ai sensi della parte II del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m., <u>ove si accerti in ragione degli specifici valori posti alla base della apposizione del vincolo, la possibilità di prevedere</u> interventi di nuova costruzione consistenti nella demolizione e ricostruzione anche con incremento**

	volumetrico, nel rispetto dei limiti di densità fondiaria stabiliti all'art. 10, comma 1, del R.R. 25 luglio 2017, n. 2, è da definirsi la seguente disciplina urbanistica: **- incremento volumetrico max. 20 % di cui: - proprio 10 %; - da credito edilizio 10 %** **- modifica sagoma: SI** **- modifica dei prospetti: SI** **- modifica del sedime e delle caratteristiche planivolumetriche: Si** **- modifica delle caratteristiche tipologiche, Si nel rispetto delle regole per la qualità progettuale degli interventi di cui al successivo Campo n. 15.** **DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE E COSTITUZIONE DEL CORRISPETTIVO CREDITO EDILIZIO (art 29 ter LR 36/'97 e s.m.)** **da utilizzare per gli incrementi di volume degli interventi di ampliamento/ricostruzione con ampliamento previsti all'interno dell'Ambito o da trasferire in altri Ambiti urbanistici specificatamente individuati a tale fine: : SI** - **Credito edilizio utilizzabile all'interno dell'Ambito: Si** - **Credito edilizio utilizzabile in altro Ambito: SI**
8 – Disciplina recupero sottotetti ed altri locali per uso residenziale o turistico ricettivo connesso all'attività agricola produttiva (art. 2 l.r. 24/2001 e s.m.)	**Individuazione delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali degli edifici e delle coperture ammesse:** - **Edifici: a pianta chiusa** - **Coperture: a falde, a padiglione, piana**
	Dotazioni funzionali minime per la realizzazione di unità immobiliari superiori al doppio di quelle esistenti: //
	Per Ambiti relativi a centri storici; individuazione delle porzioni ove è ammissibile il recupero dei sottotetti con modifiche dell'altezza di colmo e di gronda: non è ammessa l'applicazione della L.R. 24/2001 Non ammessa la creazione di nuove unità abitative
	Altezza max. consentita per innalzamento del colmo e della gronda: COLMO La pendenza delle falde del tetto deve essere contenuta entro i limiti del 5° rispetto alla pendenza esistente e non deve comunque superare i 35° LINEA DI GRONDA La quota della linea di gronda non deve essere modificata al fine di mantenere l'originario rapporto tra la gronda stessa e le finestre dell'ultimo piano
	Percentuale di ampliamento volumetrico nel caso di modifica dell'altezza di colmo e della linea di gronda:
	Tipologia costruttiva ammessa per le aperture a filo falda: sono consentiti sulle coperture a padiglione, in misura massima di un lucernaio per ogni fila di bucature di facciata, posti in corrispondenza con la linea di finestre sottostante. - La stessa porzione di falda non può essere utilizzata contemporaneamente per la realizzazione di lucernai ed abbaini - In immobili non classificati o non riconducibili ad edifici storici o di particolare pregio è ammessa la realizzazione di lucernari sulle falde del tetto, nella misura massima di mq 1 per ogni mq 15 di falda impegnata dall'intervento e comunque nella dimensione massima di mq 1,50;
	Dimensione degli abbaini: dovranno rispettare le seguenti condizioni: - Dovranno essere arretrati da 0,80 a 1,50 m. dal muro perimetrale del prospetto principale - Avere copertura a due falde e colmo trasversale o parallelo alla quota di gronda e deve essere comunque impostato a quota inferiore a quella del colmo principale - Il manto di copertura dovrà essere realizzato in conformità e senza soluzione di continuità nell'uso dei materiali alla preesistenza, il fronte potrà essere in muratura intonacata o rivestito in ardesia, l'apertura finestrata non dovrà superare gli 80 cm. di larghezza;

	- La superficie coperta per la messa in opera degli abbaini non dovrà superare 8% della superficie di copertura; - Dovranno essere posti in allineamento con le bucature sottostanti; - La stessa porzione di falda non può essere utilizzata contemporaneamente per la realizzazione di lucernai ed abbaini.
	Tipologia costruttiva dei terrazzi: vietata la realizzazione di terrazze a vasca visibili da suolo pubblico
	Eventuali requisiti di prestazione energetica: nel pieno rispetto della normativa vigente
	Interventi di recupero di volumi o superfici diversi dai sottotetti: ammessi in applicazione della L.R. 24/01. Non ammessa la creazione di nuove unità abitative
9- Disciplina della quantificazione della superficie accessoria (Art. 67, c.1, l.r.16/2008 e s.m.)	Superficie accessoria realizzabile: //
10 – Disciplina delle pertinenze (staccate dall'edificio principale ai sensi dell'art. 17 l.r. 16/2008 e s.m.)	**Volume chiuso max 20 mc (non superiore al 20% del volume dell'edificio principale e comunque non eccedente 45 mc) Parametri edilizi:** **Altezza max. 2,20 m;** **Superficie coperta max 9 mq;** **Distanza max. dall'edificio principale 100 m;** **Caratteristiche costruttive:** in aderenza ad edifici, con unica falda, oppure isolate con copertura a capanna, con configurazione e materiali che si armonizzino con il contesto di riferimento
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: dotazione** di un parcheggio di 12,50 mq. per ogni unità immobiliare nuova; laddove non sia possibile reperire tale dotazione è ammessa la corresponsione al Comune di una somma equivalente al valore medio di mercato predeterminato dal Comune e da destinare alla realizzazione di opere di urbanizzazione **2) Mutamento di destinazione d'uso degli immobili (nel caso in cui il fabbricato oggetto della sostituzione edilizia non sia già dotato di parcheggi e comunque in caso di incremento del carico urbanistico di cui all'art. 38 c. 1 L.R. 16/08 e s.m.i.): nella misura minima di:** • residenziale 35 mq ogni 100 mq di superficie utile* • attrezzature ricettive, 1 posto auto (12.50 mq) per ogni camera ovvero ogni locale destinato a pernottamento; • attività artigianali compatibili con la residenza (laboratori, forni, pasticcerie, attività di manipolazione sostanze non inquinanti, ed assimilabili): mq. 1 ogni mq. 10 di superficie utile; • altri edifici: mq. 1 ogni mq. 10 di superficie utile *laddove non sia possibile reperire tale dotazione è ammessa la corresponsione al Comune di una somma equivalente al valore medio di mercato predeterminato dal Comune e da destinare alla realizzazione di opere di urbanizzazione **3) Sostituzione edilizia dell'immobile originario (ai sensi dell'art. 14 L.R. 16/08):** vedi punti 1) e 2) nel caso in cui il fabbricato oggetto della sostituzione edilizia non sia già dotato di parcheggi **4) Caratteristiche costruttive:** - nel caso di parcheggio in struttura fuori terra: vedi disciplina punto 10) pertinenze con Superficie coperta max 30 mq. - nel caso di parcheggio in interrato: obbligo di mantenere la struttura entro il profilo naturale del terreno con discostamento massimo del 5%, con unico varco di accesso e copertura a verde
	Parcheggi privati pertinenziali negli interventi di nuova costruzione residenziale: //

	1) 35 mq ogni 100 mq di SU (superficie utile) **2) Caratteristiche costruttive:**
12 - Incrementi volumetrico per risparmio energetico (art. 67, c.3, l.r. 16/2008 e s.m.)	E' riconosciuto un bonus volumetrico pari al 5% dell'esistente, come stabilito dal D Lgs n. 28/2011, art. 12, nel caso di interventi che assicurino copertura dei consumi di calore, elettricità e raffrescamento in misura superiore ai valori minimi obbligatori di legge nei seguenti termini: **1) Nuova costruzione per ampliamento:** percentuale da conseguire pari ad almeno il 30 % in più del minimo di legge (50 % dei consumi) **2) ristrutturazione edilizia integrale:** percentuale da conseguire pari ad almeno il 30 % in più del minimo di legge (50 % dei consumi)
13 – Distanze tra gli edifici (art. 18 l.r. 16/2008 e s.m.)	**Distanza da mantenere, misurata come indicato al punto 30 del QUADRO DELLE DEFINIZIONI UNIFORMI E SPECIFICAZIONI TECNICHE PER LA RELATIVA APPLICAZIONE del Regolamento Edilizio Comunale, per gli interventi ammessi nell' Ambito comportanti incremento volumetrico e nuova costruzione:** **DF - Distanza tra pareti finestrate** = 10.00 m. **DC - Distanze dai confini =** 5,00 m. È ammessa la costruzione in aderenza al confine di proprietà se preesiste parete o porzione di parete in aderenza senza finestra, o in base a presentazione di progetto unitario per i fabbricati da realizzare in aderenza. È ammessa deroga alla distanza minima dei fabbricati dai confini di proprietà previo accordo tra le parti e nel rispetto delle disposizioni dettate in materia dal Codice Civile.
14 – Distanze delle costruzioni dalle strade (art. 12 R.R. 2/2017)	**DS – Distanze dalle strade** = 5.00 m.
15 – Asservimenti pregressi (art. 71 l.r. 16/2008 e s.m.)	//
16 – Regole per la qualità progettuale degli interventi	**Norme di intervento relative alle tipologie edilizie e costruttive, ai materiali tipici da utilizzare per la realizzazione dei nuovi fabbricati, per gli ampliamenti di quelli esistenti, per la sistemazione degli spazi aperti, per costruzione di strade e percorsi pedonali ed alle altre opere edilizie di specifico interesse locale:** • **Caratteri tipologici, architettonici e compositivi** Gli interventi di nuova costruzione devono: - rispettare le caratteristiche tipologiche simili agli edifici presenti nell'intorno (raggio di valutazione non inferiore a 250 m dal lotto di intervento) - assumere una tipologia costruttiva in grado di limitare al massimo il consumo energetico, raggiungendo la classe energetica A o superiore, secondo i criteri di "edificio sostenibile" (vedi art.30 p.to2) Gli interventi sugli edifici esistenti devono rispettare le caratteristiche tipologiche, costruttive e di finiture esterne proprie ed originarie del fabbricato oggetto dell'intervento, così come di seguito elencate • devono conservare sostanzialmente inalterato l'involucro volumetrico esistente. • in caso di ampliamento volumetrico, devono prevedere l'integrazione attraverso la giustapposizione di un massimo di un corpo minore costituito da semplice modulo di forma regolare, mantenendo il rapporto tra gli elementi edificati senza modifiche della forma delle coperture o d'incremento del numero dei piani. • devono essere in conformità ad un processo critico d'interpretazione di modi d'accrescimento volumetrico, sia nel rispetto degli elementi compositivi e linguistici che in ogni caso caratterizzano l'edificio principale, in un corretto rapporto con l'originaria preesistenza, per un giusto inserimento paesaggistico **29) Copertura** • devono conservare sostanzialmente la forma e non modificare con sostituzioni l'uso dei materiali originari. • è possibile trasformare la copertura da padiglione a doppia falda in analogia alla composizione esistente, mantenendo il colmo parallelo alla fascia.

	• è ammessa la copertura piana verde, realizzata come giardino pensile (preferibile nelle aree collinari) o come tetto verde (preferibile nei contesti urbani o in aree in cui è forte la presenza dell'edificato) • è ammessa la posa in opera di pannelli solari termici e/o fotovoltaici perfettamente complanari alla superficie di copertura o sostitutivi del manto di copertura; è proibita la posa di serbatoi di accumulo d'acqua sulla copertura • Materiali di copertura - Il manto di copertura dovrà essere preferibilmente realizzato in ardesia, sovrapposti di 1/3 con la realizzazione di colmi in laterizio, in ogni caso congruo con la copertura dell'edificio principale. Solo se l'edifico oggetto di intervento o di ampliamento presenta una copertura in laterizio alla marsigliese potrà essere mantenuta in tale materiale, altri materiali sono da ritenersi incongrui; - Nelle nuove progettazioni, qualora all'intorno dell'area d'intervento la presenza delle coperture in laterizio risulti prevalente, si può richiedere l'utilizzo di tale materiale, dimostrandone nei documenti progettuali la prevalenza del materiale proposto. Il riferimento di studio deve essere rapportato alla zona d'ambito urbanistico in cui ricade l'edificio oggetto d'intervento - È possibile introdurre la posa in opera di materiali di nuova concezione, improntati al contenimento del consumo energetico e alla rispondenza ad una filiera ecosostenibile, aventi caratteristiche estetico-funzionali del tutto simili alla tipologia di copertura prevalente nell'immediato intorno. • lucernai filo falda sono consentiti sulle coperture a padiglione, in misura massima di un lucernaio per ogni fila di bucature di facciata, posti in corrispondenza con la linea di finestre sottostante. Non ammessi nelle Località di San Rocco, Mortola, San Nicolò, Mulino e San Fruttuoso. - La stessa porzione di falda non può essere utilizzata contemporaneamente per la realizzazione di lucernai ed abbaini - In immobili non classificati o non riconducibili ad edifici storici o di particolare pregio è ammessa la realizzazione di lucernari sulle falde del tetto, nella misura massima di mq 1 per ogni mq 15 di falda impegnata dall'intervento e comunque nella dimensione massima di mq 1,50; • Gli abbaini, dove ove ammessi, dovranno rispettare le seguenti condizioni - Dovranno essere arretrati da 0,80 a 1,50 m. dal muro perimetrale del prospetto principale - Avere copertura a due falde e colmo trasversale o parallelo alla quota di gronda e deve essere comunque impostato a quota inferiore a quella del colmo principale - Il manto di copertura dovrà essere realizzato in conformità e senza soluzione di continuità nell'uso dei materiali alla preesistenza, il fronte potrà essere in muratura intonacata o rivestito in ardesia, l'apertura finestrata non dovrà superare gli 80 cm. di larghezza; - La superficie coperta per la messa in opera degli abbaini non dovrà superare 8% della superficie di copertura; - Dovranno essere posti in allineamento con le bucature sottostanti; - La stessa porzione di falda non può essere utilizzata contemporaneamente per la realizzazione di lucernai ed abbaini. • Cornicione: lo sporto di gronda dovrà conservare le cornici e gli elementi architettonici nella loro configurazione originaria ed inoltre: • in assenza di sguscio o cornice alla radice del tetto lo sporto non potrà superare i 40 cm. dal filo esterno della muratura perimetrale; • in caso di presenza dello sguscio non potrà superare cm. 60. j. Gronde e pluviali**:** dovranno essere realizzati con lamiera di rame, di ferro zincato o di zinco a sezione semicircolare, ovvero previste all'interno del cornicione stesso. k. Camini sfiati canne fumarie o altri elementi similari dovranno essere realizzati in muratura e finiti in intonaco in arenino alla genovese e con cappello alla genovese. Al fine di messa a norma degli impianti esistenti, con la realizzazione di nuove canne fumarie, quest'ultime dovranno avvenire all'interno della muratura; in casi particolari di non eccessiva emergenza nel contesto paesistico d'ambito (retri), potrà essere presa in considerazione la sistemazione in esterno alla facciata dell'edificio e ci si dovrà attenere alle seguenti minimizzazioni: • coloritura della canna in acciaio con la stessa tinta della facciata;

- rivestimento della stessa con camicia muraria a forma rettangolare o quadrata successivamente intonacata e tinteggiata senza soluzione di continuità con l'edificio.

l. Muretti d'attico

Il muretto d'attico è consentito in presenza di una copertura a padiglione;

Nel caso in cui siano preesistenti, vanno mantenuti e ripristinati; nel caso di nuova realizzazione l'altezza dovrà essere contenuta tra i 30 - 50 cm.

Volumi tecnici e spazi per l'alloggiamento di serbatoi, qualora non sia possibile individuarne altra posizione, dovranno essere contenuti in una struttura in muratura finita in arenino alla genovese composta in coerenza con i caratteri della copertura e in ogni modo non emergente dalla linea di colmo principale.

30) Prospetti

Gli interventi proposti:

- non devono modificare sostanzialmente il rapporto tra vuoti e pieni, ovvero tra superfici finestrate e piene della facciata, ma devono dove necessari ad adeguare i valori dei rapporti illuminanti di tipo igienico sanitario dell'edificio.
- Sono ammessi interventi che non modificano, con eventuali sostituzioni, l'uso dei materiali originari che sono presenti sull'involucro esterno (soglie, architravi, paramenti, strutture lignee, infissi ecc.).
- possono apportare modifiche nei soli casi di nuova costruzione per ampliamento a condizione che le bucature della nuova porzione di edificato mantengano le proporzioni della parte originaria
- I balconi possono essere introdotti negli edifici plurifamiliari di almeno 3 piani solo a fronte di un progetto d'insieme, che preveda la contemporaneità dell'intervento di inserimento degli stessi; potranno sporgere dal filo del fabbricato non più di m. 1,20 e potranno eccedere ai lati della/e finestra/e per un massimo del 30% della larghezza della finestra stessa e comunque tale da garantire l'apertura della persiana della finestra stessa; potranno essere realizzati a sbalzo con una soletta semplice o essere sostenuti da una struttura portante esterna al fronte del prospetto, con finitura in muratura e arenino alla genovese del tutto simile a quella dell'edificio; la coloritura dovrà essere oggetto di specifico piano del colore, da concordare e da autorizzare in sede di valutazione del progetto; la protezione dovrà essere in semplici elementi di ferro riconducibile alla ringhiera; nella ringhiera potranno essere proposti sistemi di produzione di energia da fonti rinnovabili laddove paesisticamente compatibili con l'intorno.

  I balconi non possono essere introdotti negli edifici rurali, negli edifici con meno di 3 piani
- finiture e rivestimenti**: l**e facciate devono essere realizzate con finitura in intonaco rifinito con arenino alla genovese; in caso di facciate esposte a nord, qualora siano presenti materiali incongrui, quest'ultimi dovranno essere rimossi e sostituiti con materiali appropriati quali lastre d'ardesia opportunamente graffate e realizzati secondo la tipologia ligure.
- zoccoli e basamenti: la fascia basamentale, per un'altezza compresa tra i 70 e 90 cm. potrà essere rivestita in lastre d'ardesia messa in opera con becco di civetta
- coloriture e decorazioni**:** quando rilevabili sono da mantenersi le decorazioni dipinte e le quadrature iconiche storiche utilizzando le stesse tecniche costruttive o pittoriche ovvero eseguendo un accurato restauro.

  Nel caso in cui si renda necessaria l'eliminazione dell'intonaco di facciata decorata, fino al vivo della muratura, occorrerà effettuare un rilievo preliminare dell'apparato pittorico originario che dovrà essere ridipinto sul nuovo intonaco con pitture ai silicati o affresco nei casi di particolare importanza.

  Le tinteggiature devono essere scelte nei colori della gamma chiara delle terre predisponendo apposite progettazioni e relative campionature da sottoporre all'U.T.C. per l'eventuale assenso.

  Le proposte di decorazioni pittoriche su superfici che ne siano prive dovranno essere oggetto di apposite campionature all'U.T.C. per l'assenso.
- portoni d'ingresso: devono essere realizzati in legno, o altri materiali purché colorati in tonalità del verde scuro opaco o color legno scuro o in marrone scuro, con disegno tipico genovese, con l'evidenziazione del telaio, zoccolo e traversa, con o senza pannellature. È altresì ammesso l'impiego di rivestimento in lamiera chiodata riverniciata. Sono ammesse bucature sopraluce secondo le tipologie tradizionali.

- pensiline sovrapporta: non devono sporgere oltre i cm. 120 dal filo esterno di facciata, dovranno essere realizzate in ardesia con semplici elementi di sostegno di ferro o, in legno.
- serramenti e infissi: i serramenti esterni devono essere previsti di dimensioni regolari, esclusivamente in legno verniciato, oppure in metallo preverniciato, in entrambi i casi di colore bianco.
  Le specchiature devono essere ad ante a crociera sia semplice sia multipla.
  Sono proibite le specchiature a vetro unico con anta unica
  I serramenti oscuranti devono essere realizzati unicamente con persiane alla genovese di legno verniciato di colore verde scuro o in metallo preverniciato in colore verde scuro.
- soglie, piane, davanzali devono essere realizzati in ardesia o altra pietra grigia, in marmo bianco o pietra serena.
- cappotti: qualora negli interventi fosse previsto, in assenza di elementi decorativi, il rivestimento a cappotto, questo non deve diminuire le sezioni stradali e deve essere eseguito con intonachino a granulometria fine in modo da permettere decorazioni tradizionali semplici e complesse;
- impianti tecnologici e di condizionamento dell'aria: non è ammesso il posizionamento di macchinari funzionali ai vari impianti all'esterno degli edifici sulle facciate principali e/o affrescate. Potranno essere valutate soluzioni, opportunamente mascherate, su prospetti secondari non visibili da visuali pubbliche e/o panoramiche ed integrate nelle soluzioni architettoniche esistenti;
- elementi architettonici di decorazione: gli elementi architettonici di decorazione quali edicole votive, bassorilievi, affreschi, portali, cancellate, devono essere restaurati e salvaguardati. Qualora nel rifacimento integrale degli intonaci emergano significativi elementi pittorici e architettonici, questi devono essere mantenuti e salvaguardati;
- toni del colore: i toni del colore delle facciate devono riprendere quelli tradizionali possibilmente ricavabili da tracce di colori esistenti o mediante lettura stratigrafica.

31) Antenne radiotelevisive, satellitari, per la radiodiffusione e di qualunque altro impianto similare

- sulle coperture:
  - è ammesso il posizionamento di antenne radiotelevisive, satellitari, per la radiodiffusione e di qualunque altro impianto similare all'esterno degli edifici da collocarsi su piazzole porta-antenne. Le piazzole porta-antenne, salvo dimostrata impossibilità di diversa soluzione, dovranno avere le seguenti caratteristiche:
  - non essere collocate a cavallo del colmo del tetto;
  - avere la piastra di appoggio e l'eventuale parapetto posti a quota inferiore rispetto a quella della linea di colmo del tetto;
  - non essere realizzate sulla falda relativa al prospetto principale del fabbricato.
  - Nel caso di interventi globali di ristrutturazione di edifici interessanti anche l'intera copertura, devono essere obbligatoriamente installate antenne radiotelevisive e/o satellitari centralizzate con conseguente rimozione delle antenne preesistenti.
- Sui prospetti: non è ammesso il posizionamento di antenne radiotelevisive, satellitari, per la radiodiffusione e di qualunque altro impianto similare all'esterno degli edifici sulle facciate principali e/o affrescate. Potranno essere valutate soluzioni, opportunamente mascherate, su prospetti secondari non visibili da visuali pubbliche e/o panoramiche ed integrate nelle soluzioni architettoniche esistenti.

32) Parcheggi

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

33) Altri manufatti

- tettoia: è una struttura di copertura realizzata a sbalzo o con modesti elementi verticali di sostegno, priva di tamponamenti laterali di qualsiasi tipo, salvo l'eventuale muro di addossamento, destinata al riparo delle persone, delle merci, dei veicoli, dei prodotti agricoli e dei mezzi di

lavoro. Tale manufatto non costituisce volumetria ma elemento di arredo, riparo o protezione anche dagli agenti atmosferici.

- È ammessa la realizzazione di tettoie su tutto il territorio comunale; la formazione delle stesse, aderenti a edifici abitativi, è ammessa compatibilmente con i caratteri compositivi e tipologici dell'edificio, esclusivamente a protezione dell'ingresso entro una profondità massima di m 1,20 dal filo del perimetro della costruzione e larghezza non superiore a due volte quella dell'apertura di riferimento.
- Le tettoie non possono aggettare su aree pubbliche o soggette ad accesso pubblico.
- La formazione di tettoie o altri elementi similari per il riparo dei posti auto scoperti è ammessa, in via ordinaria, alla condizione che la copertura sia realizzata solo con elementi vegetali o telo ombreggiante in armonia al contesto in cui si colloca. In casi particolari, con espresso parere del Comune, potrà assentirsi la collocazione di coperture continue a condizione che le stesse rispettino le condizioni previste dal Codice Civile in materia di distanze;
- La copertura della tettoia potrà altresì essere realizzata con pannelli fotovoltaici e/o solari, non riflettenti, paralleli alla struttura di supporto, distanziati tra loro in modo da non costituire una superficie continua;

- pergolati: è ammessa la realizzazione di pergolati su tutto il territorio comunale. Questi potranno essere collocati sulle coperture o sulle superfici libere alla condizione che siano realizzati in ferro battuto o in liste di legno, siano privi di chiusure laterali e superiori e non superino 1/3 della superficie impegnata, con un massimo di mq 25 ed avere un'altezza massima di m 2,70;
- piccole serre per attività di giardinaggio con struttura interamente trasparente di materiale compatibile al contesto paesaggistico, semplicemente ancorate al suolo, con un massimo di mq 12 ed un altezza massima di m. 2,40;

34) Arredi degli spazi esterni

- gazebo: in legno o materiale contesto paesaggistico senza copertura in materiale edilizio; sarà possibile l'inserimento, anche sulla totalità della struttura, di tende, per il riparo di automezzi e persone
- forni e barbecue: all'aperto, con eventuale copertura continua limitata alla sola attrezzatura da cottura, su struttura in legno aperta su tutti i lati, eventualmente addossati ad un solo muro di sostegno esistente;
- manufatti amovibili in legno, per ricovero di attrezzi, semplicemente ancorati al suolo, con copertura a falda ultimata in colore rosso mattone o grigio ardesia a seconda dell'intorno, con superficie non superiore a mq 6;
- altri tipi di arredi, rientranti nelle definizioni stabilite dalla L.R. 16/2008, sono ammesse senza particolari condizioni

35) Sistemazione delle aree libere da edifici

- Le aree scoperte, non destinate a percorso di accesso, a piazzale di manovra o a parcheggio, devono essere sistemate a verde mediante l'utilizzo di specie sia autoctone sia ornamentali. Devono essere realizzate opere di regimazione e smaltimento delle acque meteoriche.
  Le aree scoperte degli accessi carrabili e dei parcheggi all'aperto dovranno essere realizzati con fondo naturale permeabile: autobloccanti, ghiaietto, pietra secondo i modelli della tradizione locale con modificazioni del profilo preesistente non superiori a 1,00 m.
- Le recinzioni non devono compromettere la visuale libera del paesaggio: di forma semplice composte da parte inferiore in muratura dell'altezza massima di 1.00 m. con soprastante parapetto metallico a giorno; l'altezza complessiva della recinzione non può essere superiore a metri 2.20, sono vietate pannellature od occlusioni verticali alla visuale pubblica ad esclusione di elementi vegetali rampicanti o siepi;
  - Recinzioni in ambiente urbano: saranno composte da un cordolo di sostegno e fondazione di altezza non superiore a m 0,50, in pietra faccia a vista e soprastante ringhiera in materiali e colori compatibili con le tipologie circostanti di altezza non superiore a m 2,50 compreso il cordolo di sostegno;
  - Recinzioni chiuse rurali: saranno composte da un cordolo di sostegno e fondazione di altezza non superiore a m 0,50, in pietra faccia a vista e soprastante ringhiera in materiali e colori compatibili con le tipologie circostanti di altezza non superiore a m 2,50 compreso il cordolo di sostegno;
  - Recinzioni aperte rurali: in ambiente rurale le recinzioni dovranno evitare di interrompere l'ambiente "aperto". Esse dovranno essere

costituite da un basamento in muratura di altezza massima di cm. 20 sormontato da rete metallica con annessa eventuale siepe arbustiva costituita da essenze arboree preferibilmente autoctone.

- Muri di contenimento**:** i muri di contenimento devono essere realizzati in pietra a spacco o comunque rivestiti da contromuro in pietra. Nei conci in pietra la dimensione orizzontale deve essere prevalente su quella verticale e non devono essere visibili i giunti in malta. La loro altezza massima fuori terra deve essere di m. 2,70 e, in caso di necessità di opere di contenimento di altezza maggiore, la sistemazione può avvenire mediante interruzione del muro di contenimento e continuazione in posizione arretrata rispetto al tratto sottostante; la distanza tra le opere murarie deve essere superiore a m. 1,00 in modo da ottenere una sistemazione finale a gradoni;
- Muri in pietra a secco: nei contesti agricoli e naturali le murature di contenimento di terreni devono essere di tipologia in pietra a secco, con caratteristiche estetiche e dimensionali idonee all'intorno;
- Piscine private**:** non è ammessa la realizzazione di nuove piscine interrate;

36) Movimenti di terra

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

37) Viabilità privata e tramiti carrabili:

laddove l'edificio sia costruito all'interno di un lotto tangente una strada veicolare, è fatto obbligo di valutare, in alternativa alla realizzazione di un tramite carrabile interno al lotto, la realizzazione di un sistema meccanico di collegamento tra la strada e l'accesso all'edificio (ascensore su piano inclinato o simile, anche seminterrato o interrato in caso di realizzazione di posto auto ad una quota inferiore al piano terra del fabbricato); la proposta progettuale deve tener conto anche dell'impatto ambientale sia durante le fasi di realizzazione che a lavorazione ultimata, inserendo nella valutazione tutti gli elementi che convergono nel bilancio finale: permeabilità del tramite all'interno del conteggio di permeabilità complessiva, trasformazione del territorio e computo incidenza di scavi e riporti con eventuale conferimento in discarica dell'eccesso di terra, abbattimento e ripiantumazione alberi, ecc., rispondenza dell'intervento ai criteri della filiera ecosostenibile.

Nel caso in cui sia indispensabile procedere alla realizzazione di percorsi carrabili, o adeguare tratti esistenti all'accesso dei veicoli di soccorso per insediamenti esistenti, gli interventi dovranno essere tali da rispettare le seguenti indicazioni:

g) conseguimento di una sezione complessivamente non superiore a m. 2,50 escluse le cunette con fondo permeabile o stabilizzato (terra battuta, lastricato in materiali lapidei, acciottolato), fatta salva la possibilità, per tratti limitati e con pendenza elevata, di prevedere pavimentazioni impermeabili;
h) realizzazione di opere di canalizzazione e raccolta delle acque, con limite per scavi/riporti (scostamento rispetto al profilo naturale del terreno) non superiori a 2,50 metri;
i) nuovi tratti, a servizio di nuove costruzioni, con uno sviluppo planimetrico non superiore a m. 100, dovranno avere le seguenti caratteristiche:
   - larghezza della carreggiata non superiore a m 2.50 escluse le cunette
   - pendenza massima 14%; pendenze maggiori sono ammesse fino ad un massimo del 20% per tratti di lunghezza non superiore a m 15.00, di accesso ai locali interrati o a singoli edifici
   - tracciato con andamento aderente alla morfologia del terreno esistente
   - opere di contenimento di modeste dimensioni, con murature rivestite in pietra locale a corsi orizzontali, palificate o opere di ingegneria naturalistica
   - fondo stradale permeabile o stabilizzato (terra battuta, lastricato in materiali lapidei, acciottolato), fatta salva la possibilità per tratti limitati e con pendenza elevata di prevedere pavimentazioni impermeabili
   - l'accesso carrabile dovrà essere realizzato in conformità con quanto stabilito dal REC vigente

Interventi non ammissibili

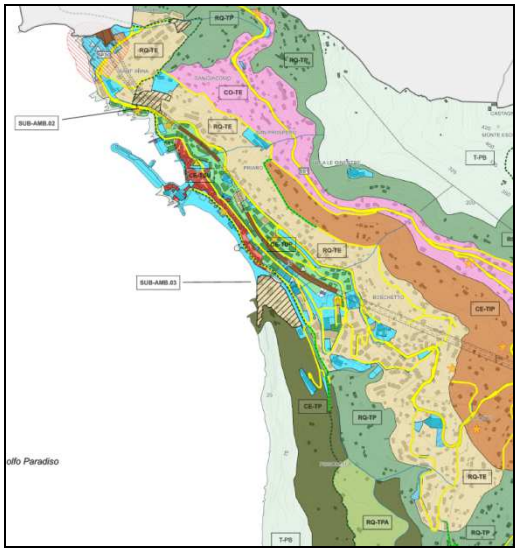
	• In generale non sono ammessi interventi in contrasto con le regole progettuali sopra indicate, fermo restando che attraverso studi approfonditi se ne dimostri la sostenibilità paesistica in relazione all'immediato intorno. • Sono da ritenersi non ammissibili tutti quegli interventi che non tenendo conto della tipologia originaria tendono a modificarne in misura irreversibile l'individualità dell'elemento edilizio. • Sono sempre vietati i corpi appesi. • Sono vietati i corpi aggiunti a carattere precario o comunque con caratteristiche dissimili dall'edificio principale. • Sono ammesse eccezioni nel caso di edifici storici vincolati in cui l'elemento "diverso" vuole evidenziare le peculiarità dell'elemento architettonico storico; tale operazione va svolta di concerto e sotto la guida della Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici. • Sono vietati i serramenti a disegno circolare. • Sono vietati i serramenti con anta unica.
17 – Disciplina geologica e microzonazione sismica	Si rinvia alle Normativa Geologica Attuativa /microzonazione sismica di Livello 1 del PUC, alla relativa cartografia, al Piano di Bacino e smi, al Regolamento Regionale 14/07/2011 n° 3 e smi.
18 – Misure di mitigazione ambientale indicate nel Rapporto ambientale, nell'eventuale Rapporto di Incidenza e derivanti dagli esiti delle pronunce ambientali.	Si rinvia alle disposizioni contenute nell'art.30 delle Norme Generali
19 – Disciplina per il controllo dell'urbanizzazione in presenza di stabilimenti soggetti alle disposizioni del D.Lgs. 105/2015 (Rischio di incidente rilevante)	Non presente
20 – Modalità di attuazione degli interventi (artt. 48, 49 l.r. 36/1997 e s.m.)	Tipo di Intervento: Titolo abilitativo diretto
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)	//
22 – Elementi di flessibilità della disciplina urbanistico-edilizia dell'Ambito (art. 28, comma 4, l.r. 36/1997 e s.m.)	Individuazione limiti di flessibilità per attuazione della disciplina dell'Ambito non incidenti sul carico insediativo e sul fabbisogno di dotazioni territoriali consistenti in indicazioni alternative relative a: **1) perimetro dell'Ambito:** flessibilità ammessa in sede di redazione dei progetti sino ad un massimo di 5,00 m. per allineamento dei limiti delle particelle catastali **2) disciplina urbanistico-edilizia degli interventi ammessi:** NO **3) caratteristiche tipologico, formali e costruttive:** Si, se adeguatamente motivate **4) disciplina geologica (richiamo delle indicazioni di flessibilità contenute nella normativa geologica del PUC):** NO **6) localizzazione e tipologia di servizi e infrastrutture:** // **7) aree e casi soggetti a titolo edilizio convenzionato:** //

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

1 - Elementi identificativi, denominativi, descrittivi e qualificativi dell'Ambito urbanistico		
Sigla Ambito: RQ-TE riqualificazione tessuti urbani e tessuti edificati con caratteri eterogenei; - **Riqualificazione (RQ)**	**Localizzazione territoriale dell'Ambito:** Sono due ambiti corrispondenti alle aree del tessuto edificato urbano del capoluogo a corona del tessuto storico settecentesco e alle aree del tessuto edificato della frazione di Ruta **Descrizione sintetica:** l'ambito interessa tessuti urbani ed ambiti edificati con densità territoriale non inferiore a 0,43 mq/mq e superficie coperta dagli edifici non inferiore al 12,5% della superficie fondiaria, caratterizzati da disomogeneità dell'edificato e da un assetto urbanistico inadeguato, anche con presenza di scarsa qualità funzionale ed architettonica, degrado, carenza di accessibilità e dotazioni territoriali. **Superficie territoriale dell'Ambito:** 563.254 mq **Superficie utile:** 249.868 mq **Stima della densità territoriale esistente al momento dell'adozione del PUC: 0,44 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 di cui Capoluogo Superficie territoriale: 399.281 mq Superficie utile: 179.429 mq Densità territoriale: 0,45 mq/mq di cui Loc. Ruta Superficie territoriale: 140.556 mq Superficie utile: 61.529 mq Densità territoriale: 0,44 mq/mq di cui Sub Ambito 01 – Camping Migliaro Superficie territoriale: 1.947 mq Superficie utile: 328 mq Densità territoriale: 0,17 mq/mq di cui Sub Ambito 02 – ex Ospedale Superficie territoriale: 5.966 mq Superficie utile: 6.290 mq Densità territoriale: 1,05 mq/mq di cui Sub Ambito 03 – Hotel Cenobio dei Dogi Superficie territoriale: 15.504 mq Superficie utile: 2.293 mq Densità territoriale: 0,15 mq/mq	**Riferimento alle zone omogenee art. 2 D.M. 2.4.1968:** **Zona tipo B**

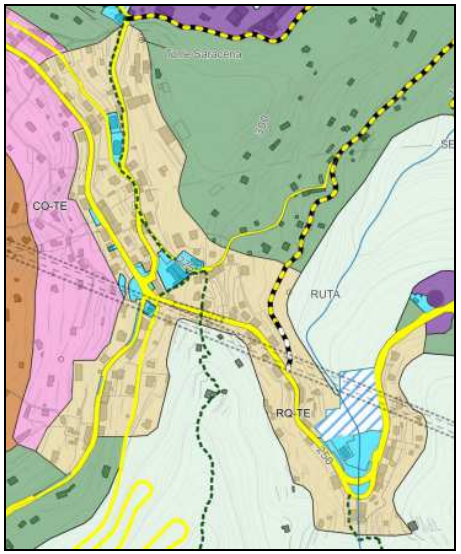
Superficie territoriale dell'Ambito capoluogo: 399.281 mq
Stima della densità territoriale esistente al momento dell'adozione del PUC: 0,45 mq SU/mq St

Presenza di sub ambiti: sono presenti N.3 sub ambiti



Superficie territoriale dell'Ambito Ruta: 140.556 mq
Stima della densità territoriale esistente al momento dell'adozione del PUC: 0,44 mq SU/mq St

Presenza di sub ambiti: 0



2)- Vincoli e servitù operanti sull'Ambito:

Paesaggistico: Si
monumentale: Si
Piano di Bacino ambito 15: No
Piano aree protette Parco Portofino: Si (sub ambito 3) , aree in Ruta

Idrogeologico: Si in parte la frazione di Ruta
Rispetto Cimiteriale: SI, cimitero urbano
Rispetto Ferroviario (DPR 753/1980): Si - galleria
Rispetto Tutela assoluta acquiferi: No
Zona Speciale di Conservazione: NO
Vincolo idrogeologico: NO
Abitati da consolidare: NO

3 Ambito territoriale P.T.C.P.: n. 65 "Camogli", n.69 "Rapallo"

Indirizzo generale per l'Assetto Insediativo: n.65 "MANTENIMENTO", n. 69 "MODIFICABILITA'"

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.)

4) Struttura urbana qualificata - SU

Ambiti di tessuti urbani e tessuti edificati con caratteri eterogenei – RQ TE

5) Insediamenti Diffusi in Regime normativo di MODIFICABILITA' di tipo A - ID MO A
6) Insediamenti Diffusi in regime normativo di MANTENIMENTO - ID MA
7) Immagine Urbana - IU
8) Insediamenti sparsi in regime normativo di conservazione - IS CE

Proposte di modifica del PTCP - Livello Locale - Assetto Insediativo: NO

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

- **PTR – Piano Territoriale Regionale - adottato con D.C.R. N. 2 del 25 gennaio e 21 febbraio 2022 –** Il PTR non individua per il territorio di Camogli regimi normativi con efficacia prescrittiva, bensì con efficacia di indirizzo, essendo infatti tale territorio ricompreso nell'ambito di cui alla lettera B dell'art. 7 delle relative Norme " CITTA', CONURBAZIONI COSTIERE, VALLI URBANE", così come disposto al CAP III delle medesime Norme all'art. 13 (Indicazioni strategiche – efficacia di indirizzo).
- **PTC CM GE – Piano Territoriale di Coordinamento della Città Metropolitana di Genova**
  - l'Ambito è in gran parte interessato dal Sistema del Verde di Livello provinciale / metropolitano ove sono da applicare le disposizioni di cui all'art.11 delle Norme di Attuazione del PTC della Città Metropolitana di Genova con valore di "prescrittivo"
    - Territori di cornice costiera (C) nell'organizzazione del Sistema del verde metropolitano, di cui alla scheda 1.8_C_04
    - Parco del Monte di Portofino (AP)
    - "aree rurali libere nei sistemi insediativi urbani" - disciplina della scheda 1.8_R_01:

      In ragione della presenza nell'area, comunque connotata dal valore dei **caratteri peculiari** delle colture presenti e degli elementi di strutturazione agraria, di situazioni di degrado e di elementi incongrui, gli interventi devono essere mirati da un lato al **mantenimento** dei caratteri peculiari e dell'organizzazione complessiva del tessuto agrario, in quanto costituenti quadrante paesistico di pregio, di cui deve essere mantenuta la fruibilità visiva da percorrenze pubbliche, e dall'altro alla **riqualificazione** dei settori connotati da fenomeni di abbandono o degrado, anche attraverso l'eliminazione degli elementi incongrui e delle specie infestanti.

  - per le aree contermini alle SP30 sono da applicarsi le disposizioni di cui all'artt. 14 e 15 delle relative Norme di attuazione, con valore di "immediata prevalenza"
- **Parco Naturale Regionale di Portofino** – l'Ambito è interessato dalle perimetrazioni del Parco per le quali sono da applicare le Norme di Attuazione e i Regolamenti del relativo Piano.
- **Parco Nazionale di Portofino istituito con DM 332 del 6/08/2021**
  L'ambito ricade all'interno della zona 2 del Parco Nazionale e soggetta alle disposizioni delle relative misure di salvaguardia

5 - Disciplina delle destinazioni d'uso (Art. 13 l.r. 16/2008 e s.m.)	**Categorie funzionali art.13, comma 1 l.r. 16/2008 e s.m. (richiamo normativo)**	**Funzioni principali previste**	**Funzioni complementari previste (max.%_____rispetto alle funzioni principali dell'intervento)**	**Eventuali limitazioni di cui all'art. 13, comma 2, l.r. 16/2008 e s.m.**	
				Per utilizzi all'interno della stessa categoria comma 1	**Per assicurare la compatibilità degli interventi con la normativa di tutela dell'ambiente**
	a) residenza **b) turistico-ricettiva** **c) produttiva e direzionale** **d) commerciale** **e) rurale** **f) autorimesse e rimessaggi** **g) servizi**	Residenza			
		Turistico - ricettiva			
		Produttiva e Direzionale		Solo attività di piccolo artigianato, e uffici	Escluse tutte le altre attività dell'art. 13, c. 1 lett. c della l.r. 16/2008 e sm.
		Commerciale		Solo esercizi di vicinato	
		Rurale		Esclusi rimessaggi	

<table>
<tr><td rowspan="3"></td><td rowspan="3"></td><td>Autorimesse e rimessaggi</td><td></td><td>Esclusi servizi speciali per le</td><td>Esclusi i depositi all'aperto</td></tr>
<tr><td>Servizi</td><td></td><td>Solo attività di piccolo artigianato, e uffici</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="5">Disciplina transitoria delle destinazioni d'uso esistenti in contrasto con quelle ammesse dal PUC:</td></tr>
<tr><td>6 – Disciplina degli edifici di pregio da conservare (Localizzazione sulla Tav. 5 di Struttura del PUC ovvero mediante descrizione del profilo caratterizzante)</td><td colspan="2">Disciplina degli edifici urbani di pregio. Sono presenti n. 3 edifici di pregio così individuati per le loro caratteristiche tipologiche, architettoniche e costruttive, di seguito elencati ed individuati nella Tavola n. 5 della Struttura:
- 7_Villa Scotti;
- 12_Condominio Hermitage del Parco;
- 14_Villa De Bernardis;
Modalità di intervento: sono ammessi tutti gli interventi consentiti nell'ambito di appartenenza con esclusione degli interventi di demolizione e ricostruzione
Elementi descrittivi del profilo caratterizzante: si rimanda ai contenuti dettagliati nella SCHEDA riferita all'edificio e contenuta nell' ELABORATO - Edifici di pregio da conservare, parte integrante delle presenti Norme.</td><td colspan="3">Disciplina degli edifici rurali di pregio se presenti nell'Ambito: //

Modalità di intervento: //

Elementi descrittivi del profilo caratterizzante: //</td></tr>
<tr><td>7 - Disciplina degli interventi edilizi sugli edifici e sulle aree edificabili (Art. 3 D.P.R. 380/2001 e s.m. e l.r. 16/2008 e s.m.)</td><td colspan="5">Prescrizioni generali:
Non è consentito il cambio della destinazione d'uso in residenza dei locali interrati, seminterrati e piani terra degli edifici siti lungo la viabilità principale e aree pedonali urbane.

Con riferimento alle funzioni commerciale e turistico-ricettiva la disciplina urbanistica integra quella di settore.</td></tr>
<tr><td></td><td colspan="5"><u>INTERVENTI CONSENTITI</u></td></tr>
<tr><td></td><td colspan="5"><u>ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA</u> (art. 6, comma 1, D.P.R. 380/2001 e s.m. per le eventuali prescrizioni lett. e-ter): indice di permeabilità > 0,80%</td></tr>
<tr><td></td><td colspan="5"><u>MANUTENZIONE ORDINARIA</u>: SI</td></tr>
<tr><td></td><td colspan="5"><u>EVENTUALE DISCIPLINA DEI MUTAMENTI DI DESTINAZIONE D'USO SENZA OPERE EDILIZIE</u> (di cui all'art. 13bis l.r. 16/2008 e s.m.): SI, solo per le funzioni ammesse, esclusi i locali definiti come interrati e/o parzialmente interrati laddove collocati ad una distanza inferiore a m.3 dal ciglio della strada carrabile o pedonale</td></tr>
<tr><td></td><td colspan="5"><u>MANUTENZIONE STRAORDINARIA</u> (art. 3, comma 1, lett. b) D.P.R. 380/2001 e s.m.):
1) Senza cambio d'uso: Si
2) Con cambio d'uso non comportante incremento del carico urbanistico per l'inserimento delle destinazioni d'uso previste per l'Ambito: SI, per inserimento delle funzioni principali
3) Senza frazionamento/accorpamento delle u.i.: Si
4) Con Frazionamento/accorpamento delle u.i con mantenimento originaria destinazione d' uso: Si nel caso in cui gli interventi portino alla creazione di nuove unità abitative, le stesse e quelle frazionate dovranno rispettare la superficie utile - SU > di 50 mq.
5) Senza modifica prospetti: Si
6) Con modifica prospetti necessari per mantenere o acquisire l'agibilità dell'edificio ovvero per l'accesso allo stesso, nel rispetto delle regole per la qualità progettuale degli interventi di cui al successivo Campo n. 17, con esclusione degli edifici sottoposti a tutela ai sensi D Lgs 42/2004 e s.m: Si</td></tr>
</table>

RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO (art. 3. Comma 1, lett. c) D.P.R. 380/2001 e s.m.):

1) Senza cambio d'uso: Si

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

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

1) **Modifiche esterne:** Si
2) **Cambio d'uso con opere edilizie per le seguenti destinazioni d'uso tra quelle previste per l'Ambito:** SI per le funzioni principali
3) **Demolizione,** con le condizioni di cui all'art.18, **e ricostruzione senza incremento volumetrico, fatte salve le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sulla accessibilità, per l'installazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico:** Si
   - **Con mantenimento della sagoma, dei prospetti, del sedime e delle caratteristiche planivolumetriche e caratteristiche tipologiche dell'edificio esistente per edifici sottoposti a tutela ai sensi D Lgs 42/2004 e s.m:** Si
   - Con modifica della sagoma e del sedime, il cui spostamento non può eccedere quello necessario per il rispetto delle distanze minime tra edifici e dai confini, con esclusione degli edifici sottoposti a tutela ai sensi D Lgs 42/2004 e s.m:
   - Con modifica della sagoma, del sedime, il cui spostamento non può eccedere quello necessario per il rispetto delle distanze minime tra edifici e dai confini, dei prospetti e delle caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, con esclusione degli edifici sottoposti a tutela ai sensi del D.Lgs 42/2004 es.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): //
   - Con mantenimento della sagoma, dei prospetti, del sedime e delle caratteristiche planivolumetriche e caratteristiche tipologiche per edifici sottoposti a tutela ai sensi D Lgs 42/2004 e s.m:
   - Senza mantenimento della sagoma e del sedime, il cui spostamento non può superare quello necessario per il rispetto delle distanze minime tra edifici e dai confini per edifici non sottoposti a tutela ai sensi del D.Lgs 42/2004 e s.m:
   - Senza mantenimento della sagoma e del sedime, il cui spostamento non può superare quello necessario per il rispetto delle distanze minime tra edifici e dai confini per edifici, dei prospetti e delle caratteristiche planivolumetriche e tipologiche degli edifici non sottoposti a tutela ai sensi del D.Lgs 42/2004 e s.m.:

5) Demolizione e ricostruzione per riqualificazione di edifici con incremento volumetrico, con esclusione degli edifici sottoposti a tutela ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e s.m, nel rispetto dei limiti di densità fondiaria stabiliti all'art. 10, comma 1, del R.R. 25 luglio 2017, n. 2: //
- incremento volumetrico max. % di cui: - proprio %; - da credito edilizio %
- modifica sagoma:
- modifica dei prospetti:
- modifica del sedime, il cui spostamento non può eccedere quello necessario per il rispetto delle distanze minime tra edifici e dai confini, e delle caratteristiche planivolumetriche:
  - modifica delle caratteristiche tipologiche, nel rispetto delle regole per la qualità progettuale degli interventi di cui al successivo Campo n. 17

6) Demolizione e ricostruzione per riqualificazione di edifici non residenziali con incremento volumetrico: //
- Ricostruzione con uguale sedime e con incremento volumetrico max._____ di cui:
  - proprio _____%; - da credito edilizio_____%;
  - Ampliamento planimetrico:
  - Ampliamento planimetrico e altimetrico:
  - Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani:

	- Ricostruzione con diverso sedime, il cui spostamento non può eccedere quello necessario per il rispetto delle distanze minime tra edifici e dai confini, e con incremento volumetrico max._____% di cui: - proprio _____%; - da credito edilizio_____%; - Ampliamento planimetrico: - Ampliamento planimetrico e altimetrico: - Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani: - Ricostruzione con uguale sedime e con incremento volumetrico consentita nei limiti delle distanze legittimamente preesistenti, solo ed esclusivamente nei casi in cui sia dimostrato con idonei elaborati grafici che le dimensioni del lotto di pertinenza non consentono la modifica dell'area di sedime ai fini del rispetto delle distanze minime tra edifici e dai confini, anche con ampliamenti fuori sagoma e con superamento dell'altezza massima dell'edificio demolito. Incremento max.--------- di cui: In tale caso l'incremento potrà essere effettuato solo in sopraelevazione - proprio _____%; - da credito edilizio_____%; - Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani:
	<u>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.)</u> **1) <u>Ampliamento volumetrico di edificio esistente</u> (nota: la volumetria dell'edificio è determinata ai sensi del REC) senza demolizione in misura non superiore al 20% :** max. 20 % per le funzioni principali, max 15% per le funzioni complementari **- Ampliamento planimetrico:** SI con osservanza delle distanze minime da confini, strade e costruzioni **-Ampliamento planimetrico e altimetrico:** SI con l'obbligo di non eccedere l'altezza massima delle costruzioni presenti nell'ambito e del numero massimo di piani presenti nell'immediato intorno e nel rispetto delle distanze minime da confini, strade ed edifici circostanti **-Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani:** SI con osservanza dell'altezza massima e n. massimo di piani delle costruzioni esistenti nell'immediato intorno **<u>Ampliamenti volumetrici di edifici esistenti (nota: la volumetria dell'edificio è determinata ai sensi del REC) stabiliti dal PUC in misura superiore al 20%</u> nel rispetto dei limiti di densità fondiaria massima stabiliti all'art. 10, comma 1, del Regolamento regionale 25 luglio 2017, n. 2, in funzione della tipologia dell'Ambito del PUC:** **-Densità fondiaria massima: 1,42 mq/mq** **2) Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione <u>edifici residenziali</u> max.** 20 **%, di cui: - proprio** 15**%; - da credito edilizio 5 %** **- Ampliamento planimetrico:** SI con osservanza delle distanze minime da confini, strade e costruzioni **-Ampliamento planimetrico e altimetrico:** SI con l'obbligo di non eccedere l'altezza massima delle costruzioni presenti nell'ambito e del numero massimo di piani presenti nell'immediato intorno e nel rispetto delle distanze minime da confini, strade ed edifici circostanti **-Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani:** SI con osservanza dell'altezza massima e n. massimo di piani delle costruzioni esistenti nell'immediato intorno **3) Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione <u>pertinenze di edifici residenziali</u> max**. 20 **%, di cui: - proprio** 15 **%; - da credito edilizio: 5%** **- Ampliamento planimetrico:** SI con osservanza delle distanze minime da confini, strade e costruzioni **-Ampliamento planimetrico e altimetrico:** SI con l'obbligo di non eccedere l'altezza massima delle costruzioni presenti nell'ambito e del numero massimo di piani presenti nell'immediato intorno e nel rispetto delle distanze minime da confini, strade ed edifici circostanti **-Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani:** NO

	4) Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione <u>edifici non residenziali</u>: max 20 **%, di cui: - proprio 15 %; - da credito edilizio 5 % (sono compresi anche gli alberghi, commerciale, artigianato ecc)** **- Ampliamento planimetrico:** SI con osservanza delle distanze minime da confini, strade e costruzioni **-Ampliamento planimetrico e altimetrico:** SI con l'obbligo di non eccedere l'altezza massima delle costruzioni presenti nell'ambito e del numero massimo di piani presenti nell'immediato intorno e nel rispetto delle distanze minime da confini, strade ed edifici circostanti **-Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani:** SI con osservanza dell'altezza massima e n. massimo di piani delle costruzioni esistenti nell'immediato intorno **Gli incrementi volumetrici di edifici esistenti (nota: la volumetria dell'edificio è determinata ai sensi del REC) relativi agli interventi di ricostruzione di seguito indicati, sono stabiliti dal PUC nel rispetto dei limiti di densità fondiaria massima stabiliti all'art. 10, comma 1, del Regolamento regionale 25 luglio 2017, n. 2, in funzione della tipologia dell'Ambito del PUC:** **-Densità fondiaria massima: 1,42 mq/mq** **5) Ricostruzione per riqualificazione di <u>edifici residenziali suscettibili di demolizione</u>:** **- Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con eguale volumetria e con spostamento del sedime oltre i limiti per il rispetto delle distanze minime tra edifici e dai confini:** Si **- Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con spostamento del sedime oltre i limiti per il rispetto delle distanze minime tra edifici e dai confini e con incremento volumetrico max.** 20 **% di cui:** **- proprio** 20 **%; - da credito edilizio** 0 **%;** **-Ricostruzione nell'Ambito di edifici esistenti da demolire:** **a) trasferimento di volumetria demolita in altro lotto nello stesso Ambito urbanistico con incremento max** 30 **% di cui:** **- proprio** 20 **%; - da credito edilizio** 10 **%;** **b) trasferimento di volumetria demolita da altro Ambito urbanistico con incremento max** 30 **% di cui:** **- proprio** 20 **%; - da credito edilizio** 10 **%;** **Potranno essere ricostruite le volumetrie e i crediti provenienti dagli altri ambiti:** CO TE / CE_TIP / CE TP / RQ_TP **6) Ricostruzione per riqualificazione di <u>edifici non residenziali suscettibili di demolizione</u>:** **- Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con eguale volumetria e con spostamento del sedime oltre i limiti per il rispetto delle distanze minime tra edifici e dai confini:** **- Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con spostamento del sedime oltre i limiti per il rispetto delle distanze minime tra edifici e dai confini e con incremento volumetrico max.** 20**% di cui:** **- proprio** 15 **%; - da credito edilizio** 5 **%;** **-Ricostruzione nell' Ambito di edifici esistenti da demolire:** **a) trasferimento di volumetria demolita in altro lotto nello stesso Ambito urbanistico con incremento max** 20**% di cui:** **- proprio** 15 **%; - da credito edilizio** 5 **%;** **b) trasferimento di volumetria demolita da altro Ambito urbanistico con incremento max** 20**% di cui:** **- proprio** 15 **%; - da credito edilizio** 5 **%;** **Potranno essere ricostruite le volumetrie e i crediti provenienti dagli altri ambiti** CO TE / CE_TIP / CE TP / RQ_TP **Per gli <u>edifici sottoposti a tutela</u> ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m<u>., ove si accerti in ragione degli specifici valori posti alla base della apposizione del vincolo, la possibilità di prevedere</u> interventi di nuova costruzione consistenti nella demolizione, con le condizioni di cui all'art.18, e ricostruzione anche con incremento volumetrico, nel rispetto dei limiti di densità fondiaria stabiliti all'art. 10, comma 1, del R.R. 25 luglio 2017, n. 2, è da definirsi la seguente disciplina urbanistica: Incremento volumetrico max.** 20% **di cui:** **- proprio** 10 **%; - da credito edilizio** 10**%** **- modifica sagoma:** Si

- modifica dei prospetti: Si
- modifica del sedime e delle caratteristiche planivolumetriche: Si
- modifica delle caratteristiche tipologiche, nel rispetto delle regole per la qualità progettuale degli interventi di cui al successivo Campo n. 17

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.):

Densità Fondiaria massima : 1,42 mq/mq
Indice di permeabilità fondiario min 0,60
L'indice di edificabilità fondiario : non presente

Nell'ambito RQ TE sono presenti n.3 sub ambiti, la cui disciplina è indicata nella tabella sottostante:

Sub ambito 01 " Camping Migliaro"
1.947 mq

Localizzazione: Area situata a ponente a monte della SP 30 , in sponda sinistra del torrente Migliaro, ove sono presenti edifici turistico-ricettivi abbandonati

Obiettivo: Riqualificazione del complesso immobiliare con destinazione turistico-ricettiva

Destinazioni d'uso: turistico ricettiva, servizi pubblici

Interventi ammessi: ristrutturazione edilizia/nuova costruzione con eventuale demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti, ampliamento consentito max 20% per la realizzazione di servizi connessi alla struttura ricettiva.

Parcheggi privati: 1 posto auto per camera

Modalità di attuazione: permesso di costruire convenzionato
Dotazioni territoriali obbligatorie:

- Adeguamento strada carrabile di accesso
- Riqualificazione del percorso pedonale di cornice
- Verifica e consolidamento dell'arginatura del torrente limitrofo
- Incremento dotazioni infrastrutturali a parcheggio nell'area del Migliaro



Ambiti di tessuti urbani e tessuti edificati con caratteri eterogenei – RQ TE

Sub ambito 02 "ex ospedale"
Superficie territoriale: 5.966 mq

Localizzazione: L'area localizzata a ponente del centro urbano è situata a monte di corso Mazzini e corrisponde al complesso immobiliare degli edifici dell'ex ospedale e loro aree di pertinenza.

Obiettivo: Riqualificazione e rigenerazione urbana del complesso immobiliare e sua integrazione con il contesto urbano.

Interventi ammessi: ristrutturazione edilizia con interventi anche di parziale demolizione e ricostruzione con ampliamento max 20%. Gli ampliamenti potranno essere realizzati sul retro o in seminterrato senza snaturare la composizione architettonica degli edifici. Realizzazione di autorimessa interrata con sistemazione superficiale a verde.

Hmax: non superiore a quella esistente

Destinazioni d'uso: Turistico ricettiva, servizi pubblici, esercizi di vicinato, piccolo artigianato

Modalità di attuazione: permesso di costruire convenzionato

Dotazioni territoriali obbligatorie (in base alle destinazioni d'uso):

- Incremento dotazioni infrastrutturali a parcheggio nell'area del Migliaro
- Miglioramento della viabilità pedonale verso il centro



Sub ambito 03 "Hotel Cenobio dei Dogi"

Superficie territoriale: 15.504 mq

Localizzazione: L'area localizzata a levante del centro urbano è compresa tra la costa e la via Niccolò Cuneo

Destinazione d'uso: Alberghiera

Obiettivo: elevare gli standard qualitativi dell'intero complesso alberghiero, potenziandone al contempo il valore di immagine e la conseguente capacità di attrazione.

Interventi ammessi:

- demolizione di fabbricati incongrui e ricostruzione di un edificio a parità di volumetria.
- realizzazione di volumetrie interrate ad uso: magazzini, depositi, sale congressi, ristorante, centro benessere, parcheggi con sistemazione superficiale a verde, percorsi pedonali

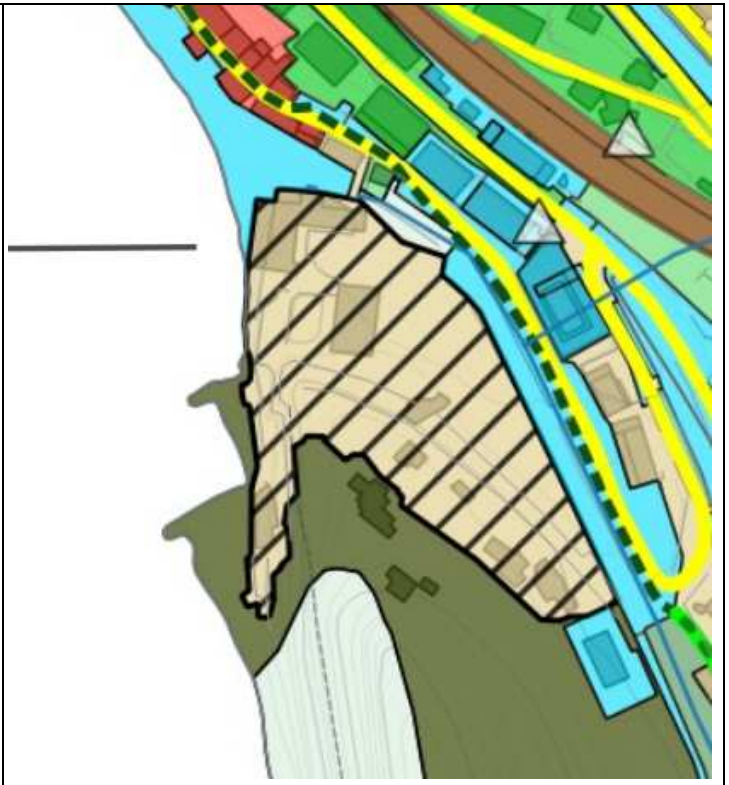
Parcheggi privati: un posto auto per camera (da calcolarsi sull'intero complesso alberghiero)

Modalità di attuazione: permesso di costruire convenzionato

Dotazioni territoriali obbligatorie:

- riqualificazione di Viale dei Cipressi
- riqualificazione area pubblica adiacente, di mq. 4.500 circa, da destinarsi a: verde, area attrezzata, percorsi ciclo-pedonali, posti auto, area protetta per cani, servizi igienici, completa di impianti e cartellonistica. Particolare cura dovrà essere posta al recupero dei muri in pietra a secco e agli interventi sulla vegetazione

L'attuazione dell'intervento è vincolata al positivo parere dell'Ente Parco di Portofino e della Soprintendenza



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

9) DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE E COSTITUZIONE DEL CORRISPETTIVO CREDITO EDILIZIO (art 29 ter LR 36/'97 e s.m.)
da utilizzare per gli incrementi di volume degli interventi di ampliamento/ricostruzione con ampliamento previsti all'interno dell'Ambito o da

	trasferire in altri Ambiti urbanistici specificatamente individuati a tale fine: - **Credito edilizio utilizzabile all'interno dell'Ambito:** Si - **Credito edilizio utilizzabile in altro Ambito:** Si
8 - Disciplina recupero sottotetti (art. 2 l.r. 24/2001 e s.m.)	**Individuazione delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali degli edifici e delle coperture ammesse:** - **Edifici: a pianta chiusa** - **Coperture: a falde, a padiglione, piana**
	Dotazioni funzionali minime per la realizzazione di unità immobiliari superiori al doppio di quelle esistenti: //
	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: COLMO La pendenza delle falde del tetto non deve superare i 35° LINEA DI GRONDA La quota della linea di gronda non deve preferibilmente essere modificata ai fini di mantenere il rapporto tra la gronda e le finestre dell'ultimo piano Nel caso di modifiche la distanza tra i mezzanini delle finestre dell'ultimo piano e la quota di gronda non deve superare la metà dell'altezza delle finestre dell'ultimo piano (porte finestre escluse) Modifica vietata in edifici con facciata e cornicione decorati
	Percentuale di ampliamento volumetrico nel caso di modifica dell'altezza di colmo e della linea di gronda:
	Tipologia costruttiva ammessa per le aperture a filo falda: sono consentiti sulle coperture a padiglione, in misura massima di un lucernaio per ogni fila di bucature di facciata, posti in corrispondenza con la linea di finestre sottostante. - La stessa porzione di falda non può essere utilizzata contemporaneamente per la realizzazione di lucernai ed abbaini - In immobili non classificati o non riconducibili ad edifici storici o di particolare pregio è ammessa la realizzazione di lucernari sulle falde del tetto, nella misura massima di mq 1 per ogni mq 15 di falda impegnata dall'intervento e comunque nella dimensione massima di mq 1,50;
	Dimensione degli abbaini: dovranno rispettare le seguenti condizioni: - Dovranno essere arretrati da 0,80 a 1,50 m. dal muro perimetrale del prospetto principale - Avere copertura a due falde e colmo trasversale o parallelo alla quota di gronda e deve essere comunque impostato a quota inferiore a quella del colmo principale - Il manto di copertura dovrà essere realizzato in conformità e senza soluzione di continuità nell'uso dei materiali alla preesistenza, il fronte potrà essere in muratura intonacata o rivestito in ardesia, l'apertura finestrata non dovrà superare gli 80 cm. di larghezza; - La superficie coperta per la messa in opera degli abbaini non dovrà superare 8% della superficie di copertura; - Dovranno essere posti in allineamento con le bucature sottostanti; - La stessa porzione di falda non può essere utilizzata contemporaneamente per la realizzazione di lucernai ed abbaini.
	Tipologia costruttiva dei terrazzi: vietata la realizzazione di terrazze a vasca visibili da suolo pubblico
	Eventuali requisiti di prestazione energetica: nel pieno rispetto della normativa vigente
	Interventi di recupero di volumi o superfici diversi dai sottotetti: ammessi in applicazione della L.R. 24/01.
9 - Disciplina della quantificazione della superficie accessoria (Art. 67, c.1, l.r.16/2008 e s.m.)	**Superficie accessoria realizzabile quale % 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. 24 mc, da realizzarsi "una tantum" rispetto all'edificio o al terreno di cui costituiscono pertinenza** **Parametri edilizi:** **9) Altezza max. 2,40 m,** **10) Superficie coperta max. 10 mq,** **11) Distanza max. dall'edificio principale: 50 m;** **12) Caratteristiche costruttive:** le caratteristiche costruttive delle pertinenze e i materiali impiegati dovranno essere idonei al contesto paesaggistico in cui sono inseriti, di seguito sono elencate alcune indicazioni: • copertura a falde inclinate, o a falda unica se addossata a muratura esistente, con inclinazione superiore al 35% ed inferiore al 60% • manto di copertura in ardesia, o uguale all'edificio principale; • struttura portante in muratura/pietra o in legno; • tamponamenti in muratura intonacata / in pietra a vista / in tavole di legno rifinite con solo impregnante scuro; • serramenti ciechi in legno o metallo a partitura semplice;
11 – Disciplina degli impianti e locali tecnologici negli Ambiti con funzione produttiva (industria, direzionale, commerciale, rimessaggi)	Nel caso di interventi su edifici a funzione artigianale è ammessa la realizzazione di strutture, impianti e locali tecnici (centrali elettriche, di cogenerazione, termiche) necessari al miglior funzionamento degli impianti esistenti o da insediarsi negli edifici presenti o di nuova realizzazione ; tali manufatti devono essere preferibilmente realizzati all'interno dei fabbricati esistenti, anche laddove tecnologicamente possibile, sulle coperture se piane e a terrazzo, in interrato, nei limiti dimensionali tali da soddisfare le esigenze dimostrate per la conduzione dell'impianto e dell'attività richiedente.
12 – Disciplina dei parcheggi privati (art. 19 e art. 13, comma 1, lett. f), della l.r. 16/2008 e s.m.)	**Parcheggi privati pertinenziali per interventi sugli edifici esistenti (art. 19, comma 6, l.r. 16/2008 e s.m.):** **Per gli interventi che comportino:** - **Aumento della superficie utile dell'edificio o delle singole unità immobiliari: dotazione** di un parcheggio di 12,50 mq. per ogni unità immobiliare nuova; laddove non sia possibile reperire tale dotazione è ammessa la corresponsione al Comune di una somma equivalente al valore medio di mercato predeterminato dal Comune e da destinare alla realizzazione di opere di urbanizzazione - **Mutamento di destinazione d'uso degli immobili (nel caso in cui il fabbricato oggetto della sostituzione edilizia non sia già dotato di parcheggi e comunque in caso di incremento del carico urbanistico di cui all'art. 38 c. 1 L.R. 16/08 e s.m.i.):** **nella misura minima di:** - residenziale 35 mq ogni 100 mq di superficie utile* - attrezzature ricettive, 1 posto auto (12.50 mq) per ogni camera ovvero ogni locale destinato a pernottamento; - attività artigianali compatibili con la residenza (laboratori, forni, pasticcerie, attività di manipolazione sostanze non inquinanti, ed assimilabili): mq. 1 ogni mq. 10 di superficie utile; - altri edifici: mq. 1 ogni mq. 10 di superficie utile *laddove non sia possibile reperire tale dotazione è ammessa la corresponsione al Comune di una somma equivalente al valore medio di mercato predeterminato dal Comune e da destinare alla realizzazione di opere di urbanizzazione - **Sostituzione edilizia dell'immobile originario (ai sensi dell'art. 14 L.R. 16/08): vedi** punti 1) e 2) nel caso in cui il fabbricato oggetto della sostituzione edilizia non sia già dotato di parcheggi - **Caratteristiche costruttive:** - nel caso di parcheggio in struttura fuori terra: vedi disciplina punto 10) pertinenze con Superficie coperta max 30 mq. - nel caso di parcheggio in interrato: obbligo di mantenere la struttura entro il profilo naturale del terreno con discostamento massimo del 5%, con unico varco di accesso e copertura a verde - parcheggio a raso: con finitura in materiali drenanti, con eventuale struttura di sostegno leggera che si inserisca nel contesto, priva di muratura di contenimento ed appoggi sottostanti; **Parcheggi privati pertinenziali negli interventi di nuova costruzione residenziale:** **35 mq ogni 100 mq di SU (superficie utile)**

	Caratteristiche costruttive: vedi precedente punto 4)
	<u>Parcheggi privati non pertinenziali</u>: **Parametri dimensionali: massimo** 10 posti auto **Caratteristiche costruttive:** vedi precedente punto 4)
13 - Incrementi volumetrico per risparmio energetico (art. 67, c.3, l.r. 16/2008 e s.m.)	È riconosciuto un bonus volumetrico pari al 5% dell'esistente, come stabilito dal D Lgs n. 28/2011, art. 12, nel caso di progetti di nuova costruzione per ampliamento di cui sopra, o di ristrutturazione edilizia integrale che assicurino copertura dei consumi di calore, elettricità e raffrescamento in misura superiore valori minimi obbligatori di legge nei seguenti termini: **1) Nuova costruzione per ampliamento:** percentuale da conseguire pari ad almeno il 30 % in più del minimo di legge (50 % dei consumi) **2) ristrutturazione edilizia integrale:** percentuale da conseguire pari ad almeno il 30 % in più del minimo di legge (50 % dei consumi)
14 - Distanze tra gli edifici (art. 2bis, comma 1ter, D.P.R. 380/2001, art. 18 l.r. 16/2008 e s.m. e art. 11 R.R. 2/2017)	**Distanza da mantenere, misurata come indicato al punto 30 del QUADRO DELLE DEFINIZIONI UNIFORMI E SPECIFICAZIONI TECNICHE PER LA RELATIVA APPLICAZIONE del Regolamento Edilizio Comunale, per gli interventi ammessi nell' Ambito comportanti incremento volumetrico e nuova costruzione:** **<u>DF - Distanza tra pareti finestrate</u>** = 10.00 m. **<u>DC - Distanze dai confini =</u>** 5,00 m. È ammessa la costruzione in aderenza al confine di proprietà se preesiste parete o porzione di parete in aderenza senza finestra, o in base a presentazione di progetto unitario per i fabbricati da realizzare in aderenza. È ammessa deroga alla distanza minima dei fabbricati dai confini di proprietà previo accordo tra le parti e nel rispetto delle disposizioni dettate in materia dal Codice Civile.
15 – Distanze delle costruzioni dalle strade (art. 12 R.R. 2/2017)	**<u>DS – Distanze dalle strade</u>** = ammesso il mantenimento dell'allineamento se non inficia la sicurezza stradale In altri casi 5.00 m
16 – Asservimenti pregressi (art. 71 l.r. 16/2008 e s.m.)	//
17 – Regole per la qualità progettuale degli interventi.	**Norme di intervento relative alle tipologie edilizie e costruttive, ai materiali tipici da utilizzare per la realizzazione dei nuovi fabbricati, per gli ampliamenti di quelli esistenti, per la sistemazione degli spazi aperti, per costruzione di strade e percorsi pedonali ed alle altre opere edilizie di specifico interesse locale:** • **Caratteri tipologici, architettonici e compositivi** <u>Gli interventi di nuova costruzione</u> devono: - rispettare le caratteristiche tipologiche simili agli edifici presenti nell'intorno (raggio di valutazione non inferiore a 250 m dal lotto di intervento) - assumere una tipologia costruttiva in grado di limitare al massimo il consumo energetico, raggiungendo la classe energetica A o superiore, secondo i criteri di "edificio sostenibile" (vedi art.30 p.to2) <u>Gli interventi sugli edifici esistenti</u> devono rispettare le caratteristiche tipologiche, costruttive e di finiture esterne proprie ed originarie del fabbricato oggetto dell'intervento, così come di seguito elencate • devono conservare sostanzialmente inalterato l'involucro volumetrico esistente. • in caso di ampliamento volumetrico, devono prevedere l'integrazione attraverso la giustapposizione di un massimo di un corpo minore costituito da semplice modulo di forma regolare, mantenendo il rapporto tra gli elementi edificati senza modifiche della forma delle coperture o d'incremento del numero dei piani. • devono essere in conformità ad un processo critico d'interpretazione di modi d'accrescimento volumetrico, sia nel rispetto degli elementi compositivi e linguistici che in ogni caso caratterizzano l'edificio principale, in un corretto rapporto con l'originaria preesistenza, per un giusto inserimento paesaggistico

38) Copertura

- devono conservare sostanzialmente la forma e non modificare con sostituzioni l'uso dei materiali originari.
- è possibile trasformare la copertura da padiglione a doppia falda in analogia alla composizione esistente, mantenendo il colmo parallelo alla fascia.
- è ammessa la copertura piana verde, realizzata come giardino pensile (preferibile nelle aree collinari) o come tetto verde (preferibile nei contesti urbani o in aree in cui è forte la presenza dell'edificato)
- è ammessa la posa in opera di pannelli solari termici e/o fotovoltaici perfettamente complanari alla superficie di copertura o sostitutivi del manto di copertura; è proibita la posa di serbatoi di accumulo d'acqua sulla copertura
- Materiali di copertura
  - Il manto di copertura dovrà essere preferibilmente realizzato in ardesia, sovrapposti di 1/3 con la realizzazione di colmi in laterizio, in ogni caso congruo con la copertura dell'edificio principale. Solo se l'edifico oggetto di intervento o di ampliamento presenta una copertura in laterizio alla marsigliese potrà essere mantenuta in tale materiale, altri materiali sono da ritenersi incongrui;
  - Nelle nuove progettazioni, qualora all'intorno dell'area d'intervento la presenza delle coperture in laterizio risulti prevalente, si può richiedere l'utilizzo di tale materiale, dimostrandone nei documenti progettuali la prevalenza del materiale proposto. Il riferimento di studio deve essere rapportato alla zona d'ambito urbanistico in cui ricade l'edificio oggetto d'intervento
  - È possibile introdurre la posa in opera di materiali di nuova concezione, improntati al contenimento del consumo energetico e alla rispondenza ad una filiera ecosostenibile, aventi caratteristiche estetico-funzionali del tutto simili alla tipologia di copertura prevalente nell'immediato intorno.
- lucernai filo falda sono consentiti sulle coperture a padiglione, in misura massima di un lucernaio per ogni fila di bucature di facciata, posti in corrispondenza con la linea di finestre sottostante.
  - La stessa porzione di falda non può essere utilizzata contemporaneamente per la realizzazione di lucernai ed abbaini
  - In immobili non classificati o non riconducibili ad edifici storici o di particolare pregio è ammessa la realizzazione di lucernari sulle falde del tetto, nella misura massima di mq 1 per ogni mq 15 di falda impegnata dall'intervento e comunque nella dimensione massima di mq 1,50;

- Gli abbaini, dove ove ammessi, dovranno rispettare le seguenti condizioni
  - Dovranno essere arretrati da 0,80 a 1,50 m. dal muro perimetrale del prospetto principale
  - Avere copertura a due falde e colmo trasversale o parallelo alla quota di gronda e deve essere comunque impostato a quota inferiore a quella del colmo principale
  - Il manto di copertura dovrà essere realizzato in conformità e senza soluzione di continuità nell'uso dei materiali alla preesistenza, il fronte potrà essere in muratura intonacata o rivestito in ardesia, l'apertura finestrata non dovrà superare gli 80 cm. di larghezza;
  - La superficie coperta per la messa in opera degli abbaini non dovrà superare 8% della superficie di copertura;
  - Dovranno essere posti in allineamento con le bucature sottostanti;
  - La stessa porzione di falda non può essere utilizzata contemporaneamente per la realizzazione di lucernai ed abbaini.
- Cornicione: lo sporto di gronda dovrà conservare le cornici e gli elementi architettonici nella loro configurazione originaria ed inoltre:
  - in assenza di sguscio o cornice alla radice del tetto lo sporto non potrà superare i 40 cm. dal filo esterno della muratura perimetrale;
  - in caso di presenza dello sguscio non potrà superare cm. 60.

m. Gronde e pluviali**:** dovranno essere realizzati con lamiera di rame, di ferro zincato o di zinco a sezione semicircolare, ovvero previste all'interno del cornicione stesso.

n. Camini sfiati canne fumarie o altri elementi similari dovranno essere realizzati in muratura e finiti in intonaco in arenino alla genovese e

con cappello alla genovese.

Al fine di messa a norma degli impianti esistenti, con la realizzazione di nuove canne fumarie, quest'ultime dovranno avvenire all'interno della muratura; in casi particolari di non eccessiva emergenza nel contesto paesistico d'ambito (retri), potrà essere presa in considerazione la sistemazione in esterno alla facciata dell'edificio e ci si dovrà attenere alle seguenti minimizzazioni:

- coloritura della canna in acciaio con la stessa tinta della facciata;
- rivestimento della stessa con camicia muraria a forma rettangolare o quadrata successivamente intonacata e tinteggiata senza soluzione di continuità con l'edificio.

o. Muretti d'attico

Il muretto d'attico è consentito in presenza di una copertura a padiglione;

Nel caso in cui siano preesistenti, vanno mantenuti e ripristinati; nel caso di nuova realizzazione l'altezza dovrà essere contenuta tra i 30 - 50 cm.

Volumi tecnici e spazi per l'alloggiamento di serbatoi, qualora non sia possibile individuarne altra posizione, dovranno essere contenuti in una struttura in muratura finita in arenino alla genovese composta in coerenza con i caratteri della copertura e in ogni modo non emergente dalla linea di colmo principale.

39) Prospetti

Gli interventi proposti:

- non devono modificare sostanzialmente il rapporto tra vuoti e pieni, ovvero tra superfici finestrate e piene della facciata, ma devono dove necessari ad adeguare i valori dei rapporti illuminanti di tipo igienico sanitario dell'edificio.
- Sono ammessi interventi che non modificano, con eventuali sostituzioni, l'uso dei materiali originari che sono presenti sull'involucro esterno (soglie, architravi, paramenti, strutture lignee, infissi ecc.).
- possono apportare modifiche nei soli casi di nuova costruzione per ampliamento a condizione che le bucature della nuova porzione di edificato mantengano le proporzioni della parte originaria
- I balconi possono essere introdotti negli edifici plurifamiliari di almeno 3 piani solo a fronte di un progetto d'insieme, che preveda la contemporaneità dell'intervento di inserimento degli stessi; potranno sporgere dal filo del fabbricato non più di m. 1,20 e potranno eccedere ai lati della/e finestra/e per un massimo del 30% della larghezza della finestra stessa e comunque tale da garantire l'apertura della persiana della finestra stessa; potranno essere realizzati a sbalzo con una soletta semplice o essere sostenuti da una struttura portante esterna al fronte del prospetto, con finitura in muratura e arenino alla genovese del tutto simile a quella dell'edificio; la coloritura dovrà essere oggetto di specifico piano del colore, da concordare e da autorizzare in sede di valutazione del progetto; la protezione dovrà essere in semplici elementi di ferro riconducibile alla ringhiera; nella ringhiera potranno essere proposti sistemi di produzione di energia da fonti rinnovabili laddove paesisticamente compatibili con l'intorno.

  I balconi non possono essere introdotti negli edifici rurali, negli edifici con meno di 3 piani
- finiture e rivestimenti**: l**e facciate devono essere realizzate con finitura in intonaco rifinito con arenino alla genovese; in caso di facciate esposte a nord, qualora siano presenti materiali incongrui, quest'ultimi dovranno essere rimossi e sostituiti con materiali appropriati quali lastre d'ardesia opportunamente graffate e realizzati secondo la tipologia ligure.
- zoccoli e basamenti: la fascia basamentale, per un'altezza compresa tra i 70 e 90 cm. potrà essere rivestita in lastre d'ardesia messa in opera con becco di civetta
- coloriture e decorazioni**:** quando rilevabili sono da mantenersi le decorazioni dipinte e le quadrature iconiche storiche utilizzando le stesse tecniche costruttive o pittoriche ovvero eseguendo un accurato restauro.

  Nel caso in cui si renda necessaria l'eliminazione dell'intonaco di facciata decorata, fino al vivo della muratura, occorrerà effettuare un rilievo preliminare dell'apparato pittorico originario che dovrà essere ridipinto sul nuovo intonaco con pitture ai silicati o affresco nei casi di particolare importanza.

  Le tinteggiature devono essere scelte nei colori della gamma chiara delle terre predisponendo apposite progettazioni e relative campionature da sottoporre all'U.T.C. per l'eventuale assenso.

Le proposte di decorazioni pittoriche su superfici che ne siano prive dovranno essere oggetto di apposite campionature all'U.T.C. per l'assenso.

- portoni d'ingresso: devono essere realizzati in legno, o altri materiali purché colorati in tonalità del verde scuro opaco o color legno scuro o in marrone scuro, con disegno tipico genovese, con l'evidenziazione del telaio, zoccolo e traversa, con o senza pannellature. È altresì ammesso l'impiego di rivestimento in lamiera chiodata riverniciata. Sono ammesse bucature sopraluce secondo le tipologie tradizionali.
- pensiline sovrapporta: non devono sporgere oltre i cm. 120 dal filo esterno di facciata, dovranno essere realizzate in ardesia con semplici elementi di sostegno di ferro o, in legno.
- serramenti e infissi: i serramenti esterni devono essere previsti di dimensioni regolari, esclusivamente in legno verniciato, oppure in metallo preverniciato, in entrambi i casi di colore bianco.
  Le specchiature devono essere ad ante a crociera sia semplice sia multipla.
  Sono proibite le specchiature a vetro unico con anta unica
  I serramenti oscuranti devono essere realizzati unicamente con persiane alla genovese di legno verniciato di colore verde scuro o in metallo preverniciato in colore verde scuro.
- soglie, piane, davanzali devono essere realizzati in ardesia o altra pietra grigia, in marmo bianco o pietra serena.
- cappotti: qualora negli interventi fosse previsto, in assenza di elementi decorativi, il rivestimento a cappotto, questo non deve diminuire le sezioni stradali e deve essere eseguito con intonachino a granulometria fine in modo da permettere decorazioni tradizionali semplici e complesse;
- impianti tecnologici e di condizionamento dell'aria: non è ammesso il posizionamento di macchinari funzionali ai vari impianti all'esterno degli edifici sulle facciate principali e/o affrescate. Potranno essere valutate soluzioni, opportunamente mascherate, su prospetti secondari non visibili da visuali pubbliche e/o panoramiche ed integrate nelle soluzioni architettoniche esistenti;
- elementi architettonici di decorazione: gli elementi architettonici di decorazione quali edicole votive, bassorilievi, affreschi, portali, cancellate, devono essere restaurati e salvaguardati. Qualora nel rifacimento integrale degli intonaci emergano significativi elementi pittorici e architettonici, questi devono essere mantenuti e salvaguardati;
- toni del colore: i toni del colore delle facciate devono riprendere quelli tradizionali possibilmente ricavabili da tracce di colori esistenti o mediante lettura stratigrafica.

40) Antenne radiotelevisive, satellitari, per la radiodiffusione e di qualunque altro impianto similare

- sulle coperture:
  - è ammesso il posizionamento di antenne radiotelevisive, satellitari, per la radiodiffusione e di qualunque altro impianto similare all'esterno degli edifici da collocarsi su piazzole porta-antenne. Le piazzole porta-antenne, salvo dimostrata impossibilità di diversa soluzione, dovranno avere le seguenti caratteristiche:
  - non essere collocate a cavallo del colmo del tetto;
  - avere la piastra di appoggio e l'eventuale parapetto posti a quota inferiore rispetto a quella della linea di colmo del tetto;
  - non essere realizzate sulla falda relativa al prospetto principale del fabbricato.
  - Nel caso di interventi globali di ristrutturazione di edifici interessanti anche l'intera copertura, devono essere obbligatoriamente installate antenne radiotelevisive e/o satellitari centralizzate con conseguente rimozione delle antenne preesistenti.
- Sui prospetti: non è ammesso il posizionamento di antenne radiotelevisive, satellitari, per la radiodiffusione e di qualunque altro impianto similare all'esterno degli edifici sulle facciate principali e/o affrescate. Potranno essere valutate soluzioni, opportunamente mascherate, su prospetti secondari non visibili da visuali pubbliche e/o panoramiche ed integrate nelle soluzioni architettoniche esistenti.

41) Parcheggi

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

42) Altri manufatti

- tettoia: è una struttura di copertura realizzata a sbalzo o con modesti elementi verticali di sostegno, priva di tamponamenti laterali di qualsiasi tipo, salvo l'eventuale muro di addossamento, destinata al riparo delle persone, delle merci, dei veicoli, dei prodotti agricoli e dei mezzi di lavoro. Tale manufatto non costituisce volumetria ma elemento di arredo, riparo o protezione anche dagli agenti atmosferici.
  - È ammessa la realizzazione di tettoie su tutto il territorio comunale; la formazione delle stesse, aderenti a edifici abitativi, è ammessa compatibilmente con i caratteri compositivi e tipologici dell'edificio, esclusivamente a protezione dell'ingresso entro una profondità massima di m 1,20 dal filo del perimetro della costruzione e larghezza non superiore a due volte quella dell'apertura di riferimento.
  - Le tettoie non possono aggettare su aree pubbliche o soggette ad accesso pubblico.
  - La formazione di tettoie o altri elementi similari per il riparo dei posti auto scoperti è ammessa, in via ordinaria, alla condizione che la copertura sia realizzata solo con elementi vegetali o telo ombreggiante in armonia al contesto in cui si colloca. In casi particolari, con espresso parere del Comune, potrà assentirsi la collocazione di coperture continue a condizione che le stesse rispettino le condizioni previste dal Codice Civile in materia di distanze;
  - La copertura della tettoia potrà altresì essere realizzata con pannelli fotovoltaici e/o solari, non riflettenti, paralleli alla struttura di supporto, distanziati tra loro in modo da non costituire una superficie continua;
- pergolati: è ammessa la realizzazione di pergolati su tutto il territorio comunale. Questi potranno essere collocati sulle coperture o sulle superfici libere alla condizione che siano realizzati in ferro battuto o in liste di legno, siano privi di chiusure laterali e superiori e non superino 1/3 della superficie impegnata, con un massimo di mq 25 ed avere un'altezza massima di m 2,70;
- piccole serre per attività di giardinaggio con struttura interamente trasparente di materiale compatibile al contesto paesaggistico, semplicemente ancorate al suolo, con un massimo di mq 12 ed un altezza massima di m. 2,40;

43) Arredi degli spazi esterni

- gazebo: in legno o materiale contesto paesaggistico senza copertura in materiale edilizio; sarà possibile l'inserimento, anche sulla totalità della struttura, di tende, per il riparo di automezzi e persone
- forni e barbecue: all'aperto, con eventuale copertura continua limitata alla sola attrezzatura da cottura, su struttura in legno aperta su tutti i lati, eventualmente addossati ad un solo muro di sostegno esistente;
- manufatti amovibili in legno, per ricovero di attrezzi, semplicemente ancorati al suolo, con copertura a falda ultimata in colore rosso mattone o grigio ardesia a seconda dell'intorno, con superficie non superiore a mq 6;
- altri tipi di arredi, rientranti nelle definizioni stabilite dalla L.R. 16/2008, sono ammesse senza particolari condizioni

44) Sistemazione delle aree libere da edifici

- Le aree scoperte, non destinate a percorso di accesso, a piazzale di manovra o a parcheggio, devono essere sistemate a verde mediante l'utilizzo di specie sia autoctone sia ornamentali. Devono essere realizzate opere di regimazione e smaltimento delle acque meteoriche.
  Le aree scoperte degli accessi carrabili e dei parcheggi all'aperto dovranno essere realizzati con fondo naturale permeabile: autobloccanti, ghiaietto, pietra secondo i modelli della tradizione locale con modificazioni del profilo preesistente non superiori a 1,00 m.
- Le recinzioni non devono compromettere la visuale libera del paesaggio: di forma semplice composte da parte inferiore in muratura dell'altezza massima di 1.00 m. con soprastante parapetto metallico a giorno; l'altezza complessiva della recinzione non può essere superiore a metri 2.20, sono vietate pannellature od occlusioni verticali alla visuale pubblica ad esclusione di elementi vegetali rampicanti o siepi;

- Recinzioni in ambiente urbano: saranno composte da un cordolo di sostegno e fondazione di altezza non superiore a m 0,50, in pietra faccia a vista e soprastante ringhiera in materiali e colori compatibili con le tipologie circostanti di altezza non superiore a m 2,50 compreso il cordolo di sostegno;
- Recinzioni chiuse rurali: saranno composte da un cordolo di sostegno e fondazione di altezza non superiore a m 0,50, in pietra faccia a vista e soprastante ringhiera in materiali e colori compatibili con le tipologie circostanti di altezza non superiore a m 2,50 compreso il cordolo di sostegno;
- Recinzioni aperte rurali: in ambiente rurale le recinzioni dovranno evitare di interrompere l'ambiente "aperto". Esse dovranno essere costituite da un basamento in muratura di altezza massima di cm. 20 sormontato da rete metallica con annessa eventuale siepe arbustiva costituita da essenze arboree preferibilmente autoctone.

- Muri di contenimento**:** i muri di contenimento devono essere realizzati in pietra a spacco o comunque rivestiti da contromuro in pietra. Nei conci in pietra la dimensione orizzontale deve essere prevalente su quella verticale e non devono essere visibili i giunti in malta. La loro altezza massima fuori terra deve essere di m. 2,70 e, in caso di necessità di opere di contenimento di altezza maggiore, la sistemazione può avvenire mediante interruzione del muro di contenimento e continuazione in posizione arretrata rispetto al tratto sottostante; la distanza tra le opere murarie deve essere superiore a m. 1,00 in modo da ottenere una sistemazione finale a gradoni.
- Muri in pietra a secco: nei contesti agricoli e naturali le murature di contenimento di terreni devono essere di tipologia in pietra a secco, con caratteristiche estetiche e dimensionali idonee all'intorno;
- Piscine private: dovranno avere profondità non superiore a mt 2,00 inseriti nella morfologia del terreno con schermatura vegetale se visibile da punti di vista panoramici pubblici;

  Non potranno avere superficie dello specchio d'acqua maggiore di mq. 100 oltre a mq. 5 per ogni unità abitativa aggiuntiva oltre la prima nel caso di pertinenza a carattere condominiale, con un massimo non valicabile di mq. 200 e comunque non possono eccedere il 5% dell'area scoperta del lotto di proprietà sistemato a giardino in cui si inseriscono;

  È possibile realizzare un cordolo pavimentato circoscritto al bordo della piscina di massimo cm 0,50 e se necessario uno spazio adibito a solarium, potrà essere costituito da materiali permeabili semplicemente appoggiati al suolo quali doghe in legno o simil legno. Il fondo della piscina e gli eventuali spazi circostanti saranno altresì oggetto di valutazione preventiva sia dal punto di vista cromatico che materico con l'Ufficio Tecnico, con particolare riguardo a soluzioni cromatiche armoniche nel contesto paesaggistico in cui si inseriscono;

  I locali per i macchinari tecnici debbono essere contenuti entro le dimensioni minime indispensabili e sistemati interamente in interrato entro la morfologia preesistente.

  I locali di servizio per gli utenti (spogliatoi, docce, ecc.) debbono essere realizzati interamente in interrato, entro le balze del terreno circostante nella dimensione massima di mq. 10 elevabile sino a mq. 16 nel caso di piscine di servizio a condominio di oltre tre unità abitative.

45) Movimenti di terra

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

46) Viabilità privata e tramiti carrabili:

laddove l'edificio sia costruito all'interno di un lotto tangente una strada veicolare, è fatto obbligo di valutare, in alternativa alla realizzazione di un tramite carrabile interno al lotto, la realizzazione di un sistema meccanico di collegamento tra la strada e l'accesso all'edificio (ascensore su piano inclinato o simile, anche seminterrato o interrato in caso di realizzazione di posto auto ad una quota inferiore al piano terra del fabbricato); la proposta progettuale deve tener conto anche dell'impatto ambientale sia durante le fasi di realizzazione che a lavorazione ultimata, inserendo nella valutazione tutti gli elementi che convergono nel bilancio finale: permeabilità del tramite all'interno del conteggio di permeabilità complessiva, trasformazione del territorio e computo incidenza di scavi e riporti con eventuale

	conferimento in discarica dell'eccesso di terra, abbattimento e ripiantumazione alberi, ecc., rispondenza dell'intervento ai criteri della filiera ecosostenibile. Nel caso in cui sia indispensabile procedere alla realizzazione di percorsi carrabili, o adeguare tratti esistenti all'accesso dei veicoli di soccorso per insediamenti esistenti, gli interventi dovranno essere tali da rispettare le seguenti indicazioni: j) conseguimento di una sezione complessivamente non superiore a m. 2,50 escluse le cunette con fondo permeabile o stabilizzato (terra battuta, lastricato in materiali lapidei, acciottolato), fatta salva la possibilità, per tratti limitati e con pendenza elevata, di prevedere pavimentazioni impermeabili; k) realizzazione di opere di canalizzazione e raccolta delle acque, con limite per scavi/riporti (scostamento rispetto al profilo naturale del terreno) non superiori a 2,50 metri; d) nuovi tratti, a servizio di nuove costruzioni, con uno sviluppo planimetrico non superiore a m. 100, dovranno avere le seguenti caratteristiche: - larghezza della carreggiata non superiore a m 2.50 escluse le cunette - pendenza massima 14%; pendenze maggiori sono ammesse fino ad un massimo del 20% per tratti di lunghezza non superiore a m 15.00, di accesso ai locali interrati o a singoli edifici - tracciato con andamento aderente alla morfologia del terreno esistente - opere di contenimento di modeste dimensioni, con murature rivestite in pietra locale a corsi orizzontali, palificate o opere di ingegneria naturalistica - fondo stradale permeabile o stabilizzato (terra battuta, lastricato in materiali lapidei, acciottolato), fatta salva la possibilità per tratti limitati e con pendenza elevata di prevedere pavimentazioni impermeabili - l'accesso carrabile dovrà essere realizzato in conformità con quanto stabilito dal REC vigente **Interventi non ammissibili** • In generale non sono ammessi interventi in contrasto con le regole progettuali sopra indicate, fermo restando che attraverso studi approfonditi se ne dimostri la sostenibilità paesistica in relazione all'immediato intorno. • Sono da ritenersi non ammissibili tutti quegli interventi che non tenendo conto della tipologia originaria tendono a modificarne in misura irreversibile l'individualità dell'elemento edilizio. • Sono sempre vietati i corpi appesi. • Sono vietati i corpi aggiunti a carattere precario o comunque con caratteristiche dissimili dall'edificio principale. • Sono ammesse eccezioni nel caso di edifici storici vincolati in cui l'elemento "diverso" vuole evidenziare le peculiarità dell'elemento architettonico storico; tale operazione va svolta di concerto e sotto la guida della Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici. • Sono vietati i serramenti a disegno circolare. Sono vietati i serramenti con anta unica.
18 – Disciplina geologica e microzonazione sismica	Si rinvia alla Normativa Geologica Attuativa /microzonazione sismica di Livello 1 del PUC, alla relativa cartografia, al Piano di Bacino e smi, al Regolamento Regionale 14/07/2011 n° 3 e smi.
19 – Misure di mitigazione ambientale indicate nel Rapporto ambientale, nell'eventuale Rapporto di Incidenza e derivanti dagli esiti	Art.30 delle Norme Generali

delle pronunce ambientali.	
20 – Disciplina per il controllo dell'urbanizzazione in presenza di stabilimenti soggetti alle disposizioni del D.Lgs. 105/2015 (Rischio di incidente rilevante)	Non presenti
21 – Modalità di attuazione (artt. 48,49, 50 l.r.36/1997 e s.m.)	**Tipo di intervento:** **1. Titolo abilitativo diretto:** gli interventi che non comportano nuova costruzione con aumento dell'U.C.U. e quindi non soggetti alla realizzazione di dotazioni territoriali **2.Permesso di costruire convenzionato:** per tutti gli interventi di nuova costruzione previsti all'interno dei sub ambiti secondo i parametri di cui al campo 7) e in quelli comportanti aumento dell'UCU con applicazione dei parametri di cui al campo 22) - per la tipologia di convenzione si rimanda all'art. 33 delle Norme Generali.
22 - Dotazioni territoriali obbligatorie per interventi soggetti ad obbligo di convenzione urbanistica/atto unilaterale d'obbligo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione (R.R. 25 luglio 2017 n. 2, art. 5)	Nuove dotazioni territoriali sono da prevedersi per gli interventi di: ▪ Mutamento di destinazione d'uso con aumento dell'UCU esistente ▪ Nuova costruzione con aumento dell'UCU esistente Le nuove dotazioni territoriali devono essere quantificate applicando il parametro minimo di 24 MQ/UCU se non diversamente specificato al campo n.7, mentre le specifiche tipologie sono da definirsi caso per caso in accordo con la Civica Amministrazione potendosi ammettere il ricorso alla monetizzazione nel caso di inidoneità delle aree interessate dagli interventi alla localizzazione di funzioni pubbliche, in applicazione di quanto disposto all'art. delle Norme Generali del PUC con correlata destinazione della monetizzazione all'opera pubblica individuata ed approvata dal Comune.
23 – Interventi infrastrutturali e per dotazioni territoriali obbligatorie od aggiuntive in corso di realizzazione che interessano l'Ambito che il PUC conferma (numerazione ed identificazione dei tracciati/perimetri di intervento)	Nessuna previsione in corso di realizzazione
24– Quota di fabbisogno abitativo di residenza primaria da soddisfare nell'Ambito e la quota di superficie eventualmente da riservare alla realizzazione di ERS	Nessuna Quota di fabbisogno abitativo di residenza primaria da soddisfare nell'Ambito

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

AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE DI TESSUTI PRODUTTIVI DISORGANIZZATI – RQ TPD

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

Sigla Ambito: RQ_TPD Riqualificazione dei tessuti produttivi disorganizzati **RIQUALIFICAZIONE (RQ)**	**Localizzazione territoriale dell'Ambito:** gli ambiti sono localizzati prevalentemente lungo la viabilità principale in località San Rocco, Portofino Kulm, Ruta, costa di Bana, fondovalle di Bana Descrizione sintetica : Gli ambiti, con l'esclusione di quelli di seguito indicati, sono caratterizzati dalla presenza di insediamenti destinati a prevalente destinazione produttiva, con presenza di complessi artigianali, industriali, commerciali e con edificazione eterogenea e in buona parte già datata, prevalentemente di scarsa qualità architettonica, energetica, funzionale, nonché in taluni casi con carenza di dotazioni territoriali. Gli ambiti in località San Rocco, Portofino Kulm e fondovalle di Bana sono destinati ad accogliere funzioni turistico ricettive. In queste aree la riqualificazione e l'adeguamento funzionale delle urbanizzazioni primarie e l'inserimento di quelle secondarie talvolta carenti o mancanti, unitamente al contenuto completamento edificatorio ammesso dal Piano, concorrono a completarne l'identità urbanistica ed il miglioramento ambientale . **Superficie territoriale dell'Ambito:** 148.266 mq **Superficie utile:** 15.905 mq **Stima della densità territoriale media esistente al momento dell'adozione del PUC:** 0,11 mq/mq **Riferimento tipologie Ambiti art. 4 del R.R. n. 2 del 25 /07/2017 (Dotazioni territoriali e funzionali dei P.U.C.):** Ambito n. 11	**Riferimento alle zone omogenee art. 2 D.M. 2.4.1968:** **Zona tipo *D***

3 Ambito territoriale P.T.C.P.: n. 65 "Camogli", n.69 "Rapallo"

Indirizzo generale per l'Assetto Insediativo: n.65 "MANTENIMENTO", n. 69 "MODIFICABILITA'"

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.)

9) Insediamenti Diffusi in regime normativo di MANTENIMENTO - ID MA (Portofino Kulm)
10) Insediamenti Sparsi in regime normativo di MANTENIMENTO - IS MA (Ruta, costa di Bana, fondovalle di Bana)
11) Aree non insediate in regime normativo di MANTENIMENTO – ANI MA (Ruta, costa di Bana, fondovalle di Bana)
12) Insediamenti Sparsi in regime normativo di CONSERVAZIONE - IS CE (San Rocco)
13) Nuclei isolati in regime normativo di CONSERVAZIONE – NI CE (San Rocco)

Proposte di modifica del PTCP - Livello Locale - Assetto Insediativo: NO

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

- **PTR – Piano Territoriale Regionale - adottato con D.C.R. N. 2 del 25 gennaio e 21 febbraio 2022 –** Il PTR non individua per il territorio regimi normativi con efficacia prescrittiva, bensì con efficacia di indirizzo, essendo infatti tale territorio ricompreso nell'ambito di cui alla lettera B dell'art. 7 delle relative Norme " CITTA', CONURBAZIONI COSTIERE, VALLI URBANE", così come disposto al CAP III delle medesime Norme all'art. 13 (Indicazioni strategiche – efficacia di indirizzo).
- **PTC CM GE – Piano Territoriale di Coordinamento della Città Metropolitana di Genova**
  - l'Ambito è in gran parte interessato dal Sistema del Verde di Livello provinciale / metropolitano ove sono da applicare le disposizioni di cui all'art.11 delle Norme di Attuazione del PTC della Città Metropolitana di Genova con valore di "prescrittivo"
    - Territori di cornice costiera (C) nell'organizzazione del Sistema del verde metropolitano, di cui alla scheda 1.8_C_04
    - Parco del Monte di Portofino (AP)
  - per le aree contermini alle SP sono da applicarsi le disposizioni di cui all'artt. 14 e 15 delle relative Norme di attuazione, con valore di "immediata prevalenza"
- **Parco Naturale Regionale di Portofino** – l'Ambito è interessato dalle perimetrazioni del Parco per le quali sono da applicare le Norme di Attuazione e i Regolamenti del relativo Piano; in particolare l'ambito di Portofino Kulm ricade all'interno delle aree di Sviluppo D2 del Piano del Parco.
- **Parco Nazionale di Portofino istituito con DM 332 del 6/08/2021**
  L'ambito ricade all'interno della zona 2 del Parco Nazionale e soggetta alle disposizioni delle relative misure di salvaguardia

5 - Disciplina delle destinazioni d'uso (Art. 13 l.r. 16/2008 e s.m.)	**Categorie funzionali art.13, comma 1 l.r. 16/2008 e s.m. (richiamo normativo)**	**Funzioni principali previste**	**Funzioni complementari previste**	**Eventuali limitazioni di cui all'art. 13, comma 2, l.r. 16/2008 e s.m.**	
				Per utilizzi all'interno della stessa categoria comma 1	**Per assicurare la compatibilità degli interventi con la normativa di tutela**
	a) **residenza** **b) turistico-ricettiva** c) **produttiva e direzionale** d) **commerciale** **e) rurale** **f) autorimesse e rimessaggi** **g) servizi**				
		Turistico-ricettiva		Esclusivamente per gli ambiti in località San Rocco, Portofino Kulm, fondovalle di Bana	
		Produttiva e Direzionale			
		Commerciale		Sino alla Media Struttura di Vendita (MSV) come disciplinate dalla disciplina del Commercio regionale e dall'art. 47 delle Norme Generali Nuovo distributore di carburanti	
		Autorimesse			
		Servizi			
	Disciplina transitoria delle destinazioni d'uso esistenti in contrasto con quelle ammesse dal PUC: Per eventuali destinazioni d'uso oggi esistenti in contrasto con le funzioni principali ammesse è consentita la sola attività di manutenzione ordinaria e straordinaria				

<table>
<tr><td></td><td colspan="2">senza ampliamento; in occasione della dismissione le destinazioni d'uso devono essere convertite nelle destinazioni d'uso ammesse.</td></tr>
<tr><td>6 – Disciplina degli edifici di pregio da conservare</td><td>Disciplina degli edifici <u>urbani</u> di pregio: NON Pertinente in quanto non sono individuati tali edifici negli Ambiti RQ_TPD
Modalità di intervento: //
Elementi descrittivi del profilo caratterizzante: //</td><td>Disciplina degli edifici <u>rurali</u> di pregio se presenti nell'Ambito: NON Pertinente
Modalità di intervento: //
Elementi descrittivi del profilo caratterizzante: //</td></tr>
<tr><td rowspan="8">7 - Disciplina degli interventi edilizi sugli edifici e sulle aree edificabili (Art. 3 D.P.R. 380/2001 e s.m. e l.r. 16/2008 e s.m.)</td><td colspan="2">Prescrizioni generali:</td></tr>
<tr><td colspan="2"><u>INTERVENTI CONSENTITI</u></td></tr>
<tr><td colspan="2"><u>ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA</u> (art. 6, comma 1, D.P.R. 380/2001 e s.m. per le eventuali prescrizioni lett. e-ter): indice di permeabilità min 0,60%</td></tr>
<tr><td colspan="2"><u>MANUTENZIONE ORDINARIA</u>: Si</td></tr>
<tr><td colspan="2"><u>EVENTUALE DISCIPLINA DEI MUTAMENTI DI DESTINAZIONE D'USO SENZA OPERE EDILIZIE</u> (di cui all'art. 13bis l.r. 16/2008 e s.m.): Si</td></tr>
<tr><td colspan="2"><u>MANUTENZIONE STRAORDINARIA</u> (art. 3, comma 1, lett. b) D.P.R. 380/2001 e s.m.): Si
1. Senza cambio d'uso: Si
2. Con cambio d'uso non comportante incremento del carico urbanistico per l'inserimento delle destinazioni d'uso previste per l'Ambito: Si
3. Senza frazionamento/accorpamento delle u.i.: Si
4. Con Frazionamento/accorpamento delle u.i con mantenimento originaria destinazione d' uso: Si
5. Senza modifica prospetti: Si
6. Con modifica prospetti necessari per mantenere o acquisire l'agibilità dell'edificio ovvero per l'accesso allo stesso, nel rispetto delle regole per la qualità progettuale degli interventi di cui al successivo Campo n. 17, con esclusione degli edifici sottoposti a tutela ai sensi D Lgs 42/2004 e s.m: Si
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: Si</td></tr>
<tr><td colspan="2"><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
Nel caso di Ambiti di conservazione di nuclei o porzioni di centri storici o di in presenza di edifici individuati come di particolare pregio, specificare l'ammissibilità di interventi:
– Senza modifiche alle strutture: Si
– Con modifiche alle strutture: Si</td></tr>
<tr><td colspan="2"><u>RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (art. 3, comma 1, lett. d), D.P.R. 380/2001 e s.m.)</u>

1) Modifiche esterne: Si

2) Cambio d'uso con opere edilizie per le destinazioni d'uso previste per l'Ambito: Si

3) Demolizione e ricostruzione senza incremento volumetrico, fatte salve le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sulla accessibilità, per l'installazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico: Si
- Con mantenimento della sagoma, dei prospetti, del sedime e delle caratteristiche planivolumetriche e caratteristiche tipologiche dell'edificio</td></tr>
</table>

esistente per edifici sottoposti a tutela ai sensi D Lgs 42/2004 e s.m: Si

- **Con modifica della sagoma e del sedime, il cui spostamento non può eccedere quello necessario per il rispetto delle distanze minime tra edifici e dai confini, con esclusione degli edifici sottoposti a tutela ai sensi D Lgs 42/2004 e s.m: //**
- **Con modifica della sagoma, del sedime, il cui spostamento non può eccedere quello necessario per il rispetto delle distanze minime tra edifici e dai confini, dei prospetti e delle caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, con esclusione degli edifici sottoposti a tutela ai sensi del D.Lgs 42/2004 es.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

-Con mantenimento della sagoma, dei prospetti, del sedime e delle caratteristiche planivolumetriche e caratteristiche tipologiche per edifici sottoposti a tutela ai sensi D Lgs 42/2004 e s.m: Si

-Senza mantenimento della sagoma e del sedime, il cui spostamento non può superare quello necessario per il rispetto delle distanze minime tra edifici e dai confini per edifici non sottoposti a tutela ai sensi del D.Lgs 42/2004 e s.m: //

-Senza mantenimento della sagoma e del sedime, il cui spostamento non può superare quello necessario per il rispetto delle distanze minime tra edifici e dai confini per edifici, dei prospetti e delle caratteristiche planivolumetriche e tipologiche degli edifici non sottoposti a tutela ai sensi del D.Lgs 42/2004 e s.m.: //

Limitatamente agli Ambiti di Riqualificazione e di Completamento del PUC, di cui all'art. 28, comma 2, della L.R. 36/1997 e s.m., con esclusione degli edifici sottoposti a tutela ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e s.m, è possibile disciplinare interventi di ristrutturazione edilizia consistenti nella demolizione e ricostruzione con incremento volumetrico nel rispetto dei limiti di densità fondiaria stabiliti all'art. 10, comma 1, del R.R. 25 luglio 2017, n. 2,

-Densità fondiaria di riferimento:

5) Demolizione e ricostruzione per riqualificazione di edifici residenziali con incremento volumetrico: //

- **-Ricostruzione con uguale sedime e con incremento volumetrico max._____di cui: //**
  - proprio _____%; - da credito edilizio_____%;
  - Ampliamento planimetrico:
  - Ampliamento planimetrico e altimetrico:
  - Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani:

- **-Ricostruzione con diverso sedime, il cui spostamento non può eccedere quello necessario per il rispetto delle distanze minime tra edifici e dai confini, e con incremento volumetrico max._____% di cui: //**
  - proprio _____%; - da credito edilizio_____%;
  - Ampliamento planimetrico:
  - Ampliamento planimetrico e altimetrico:
  - Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani:

- **Ricostruzione con uguale sedime e con incremento volumetrico consentito nei limiti delle distanze legittimamente preesistenti, solo ed esclusivamente nei casi in cui sia dimostrato con idonei elaborati grafici che le dimensioni del lotto di pertinenza non consentono la modifica dell'area di sedime ai fini del rispetto delle distanze minime tra edifici e dai confini, anche con ampliamenti fuori sagoma e con superamento**

dell'altezza massima dell'edificio demolito. Incremento max._____ di cui: //
- proprio _____%; - da credito edilizio_____%;
-Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani:

- **Ricostruzione con diverso sedime senza rispetto delle distanze minime tra edifici in applicazione delle disposizioni di cui all'art. 11, comma 1, let. b), del R.R 2/2017 previa redazione di uno schema di assetto relativo a gruppi di edifici (da allegare alle presenti norme) avente valore planivolumetrico vincolante**

6) Demolizione e ricostruzione per riqualificazione di <u>edifici non residenziali</u> con incremento volumetrico: //

- **- Ricostruzione con uguale sedime e con incremento volumetrico max._____ di cui: //**

- proprio _____%; - da credito edilizio_____%;
- Ampliamento planimetrico:
- Ampliamento planimetrico e altimetrico:
- Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani:

- **- Ricostruzione con diverso sedime, il cui spostamento non può eccedere quello necessario per il rispetto delle distanze minime tra edifici e dai confini, e con incremento volumetrico max._____% di cui: //**
  - proprio _____%; - da credito edilizio_____%;
  - Ampliamento planimetrico:
  - Ampliamento planimetrico e altimetrico:
  - Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani:

- **Ricostruzione con uguale sedime e con incremento volumetrico consentita nei limiti delle distanze legittimamente preesistenti, <u>solo ed esclusivamente nei casi in cui sia dimostrato con idonei elaborati grafici che le dimensioni del lotto di pertinenza non consentono la modifica dell'area di sedime ai fini del rispetto delle distanze minime tra edifici e dai confini</u>, anche con ampliamenti fuori sagoma e con superamento dell'altezza massima dell'edificio demolito. Incremento max.--------- di cui: //**
  In tale caso l'incremento potrà essere effettuatosolo in sopraelevazione
  - proprio _____%; - da credito edilizio_____%;

- Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani:

<u>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.)</u>

1) <u>Ampliamento volumetrico di edificio esistente</u> (nota: la volumetria dell'edificio è determinata ai sensi del REC) senza demolizione max. 20% <u>non superiore al 20%</u> (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: Si

- Ampliamento planimetrico e altimetrico: Si con un'altezza massima non superiore all'altezza max degli edifici presenti nell'immediato intorno e comunque non superiore a complessivi 3 piani fuori terra

- Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani: Si**,** con un'altezza massima non superiore all'altezza max degli edifici presenti nell'immediato intorno e comunque non superiore a complessivi 3 piani fuori terra

	<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: Si **-Densità fondiaria massima: 1,5 mq/mq** **2) Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione <u>edifici residenziali</u>: //** **max. _____ %, di cui: - proprio _____%; - da credito edilizio_____%** **-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>: //** **max. ____ %, di cui: - proprio _____%; - da credito edilizio: _____%** **-Ampliamento planimetrico:** **-Ampliamento planimetrico e altimetrico:** **-Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani:** **4) Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione <u>non residenziali</u> : max.40 %, di cui: - proprio 30 %; - da credito edilizio: 10 %** **- Ampliamento planimetrico:** Si **- Ampliamento planimetrico e altimetrico:** Si nel rispetto dell'altezza dell'edificio esistente **- Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani:** Si**,** 3 piani, nel rispetto dell'altezza degli edifici contermini **Gli incrementi volumetrici di edifici esistenti (nota: la volumetria dell'edificio è determinata ai sensi del REC) relativi agli interventi di ricostruzione di seguito indicati, sono stabiliti dal PUC nel rispetto dei limiti di densità fondiaria massima stabiliti all'art. 10, comma 1, del Regolamento regionale 25 luglio 2017, n. 2, in funzione della tipologia dell'Ambito del PUC:** **-Densità fondiaria massima: 1,5 mq/mq** **5) Ricostruzione per riqualificazione di <u>edifici residenziali suscettibili di demolizione</u>: //** **- Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con eguale volumetria e con spostamento del sedime oltre i limiti per il rispetto delle distanze minime tra edifici e dai confini:** **- Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con spostamento del sedime oltre i limiti per il rispetto delle distanze minime tra edifici e dai confini e con incremento volumetrico max._____% di cui:** **- proprio _____%; - da credito edilizio_____%;** **-Ricostruzione nell'Ambito di edifici esistenti da demolire:** **a) trasferimento di volumetria demolita in altro lotto nello stesso Ambito urbanistico con incremento max_____% di cui:** **- proprio _____%; - da credito edilizio _____%;** **b) trasferimento di volumetria demolita da altro Ambito urbanistico con incremento max_____% di cui:** **- proprio _____%; - da credito edilizio _____%** **(Nota: Per la ricostruzione di volumetria proveniente da altri Ambiti urbanistici indicare gli <u>Ambiti di provenienza</u> e, se ritenuto necessario, la correlativa percentuale di incremento volumetrico ammessa nell'Ambito in funzione della provenienza del credito edilizio)**

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

- Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con eguale volumetria e con spostamento del sedime oltre i limiti per il rispetto delle distanze minime tra edifici e dai confini: Si

- Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con spostamento del sedime oltre i limiti per il rispetto delle distanze minime tra edifici e dai confini e con incremento volumetrico max.50 % **di cui:**

- proprio 35 %**; - da credito edilizio** 15 **%;**

-Ricostruzione nell' Ambito di edifici esistenti da demolire:

a) trasferimento di volumetria demolita in altro lotto nello stesso Ambito urbanistico con incremento max 30 % di cui:

- proprio 20 %; - da credito edilizio 10 %;

b) trasferimento di volumetria demolita da altro Ambito urbanistico con incremento max 30% di cui:

- proprio 20 %; - da credito edilizio 10 %, tale disposizione non si applica per gli ambiti con finalità turistico ricettive di località San Rocco e Portofino Kulm

Possono essere ricostruite le volumetrie provenienti da tutti gli altri ambiti del territorio

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.):

Località San Rocco

Superficie territoriale dell'Ambito: 26.430 mq

destinazione d'uso: campeggio all'aria aperta

interventi consentiti: sono quelli disciplinati dalla legge regionale n.32 del 12 novembre 2014 (Testo unico in materia di strutture turistico ricettive e norme in materia di imprese turistiche), con esclusione della realizzazione di strutture per l'ospitalità di posti letto. E' consentita la realizzazione di strutture esclusivamente dedicate ai servizi comuni del campeggio.

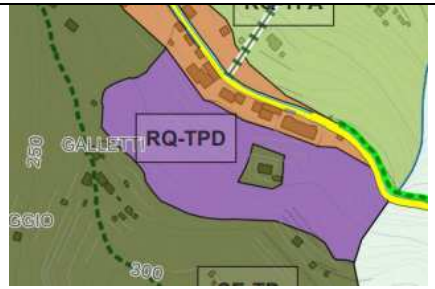
-Indice di permeabilità territoriale/fondiario IP min 0,80 %

-Numero di piani max 1 (n. 25 RET)

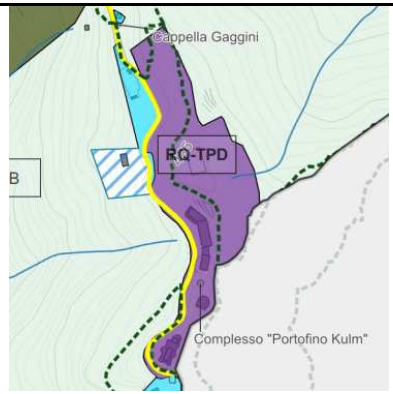
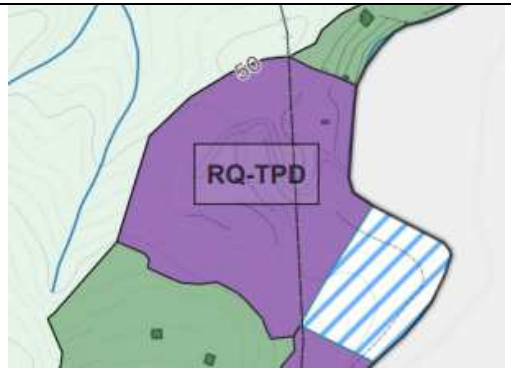
-Altezza dell'edificio max 3 m (n. 28 RET)

Dotazioni territoriali minime 10% della Superficie del lotto

Attuazione: P.C.C.



Ambiti di riqualificazione di tessuti produttivi disorganizzati – RQ TPD

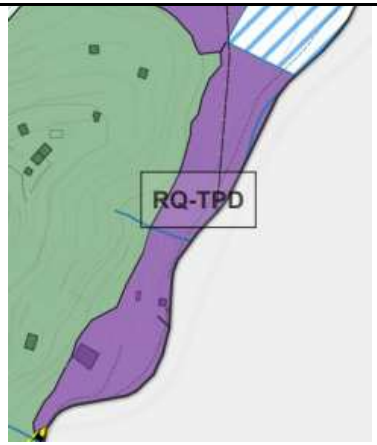
		Località Portofino Kulm Superficie territoriale dell'Ambito: 31.111 mq Superficie utile: 7.773 mq Densità territoriale esistente: 0,25 mq/mq **destinazione d'uso: alberghiera turistico-ricettiva** interventi consentiti: sono quelli disciplinati dalla legge regionale n.32 del 12 novembre 2014 (Testo unico in materia di strutture turistico ricettive e norme in materia di imprese turistiche). Oltre agli interventi disciplinati ai precedenti p.ti è consentito la realizzazione di attrezzature per ampliare la disponibilità dei servizi turistico-ricettivi nel rispetto dei seguenti parametri: - Indice di permeabilità territoriale/fondiario IP min 0,60 % - Numero di piani max 1 (n. 25 RET) - Altezza dell'edificio max 4 m (n. 28 RET) - Parcheggio privato: 1 posto auto per camera Dotazioni territoriali minime 10% della Superficie del lotto Attuazione: P.C.C.	
		Località fondovalle di Bana Superficie territoriale dell'Ambito: 27.794 mq **destinazione d'uso: turistico-ricettiva** interventi consentiti: sono quelli disciplinati dalla legge regionale n.32 del 12 novembre 2014 (Testo unico in materia di strutture turistico ricettive e norme in materia di imprese turistiche). - Indice di permeabilità territoriale/fondiario IP min 0,60 % - Numero di piani max 2 (n. 25 RET) - Altezza max 6 m (n. 28 RET) - Parcheggio privato: 1 posto auto per camera Dotazioni territoriali minime 10% della Superficie del lotto da finalizzare alla realizzazione del parcheggio pubblico adiacente, integrate con le opere necessarie alla ristrutturazione del sito e delle aree contermini, da definire, progettare e realizzare in accordo con la C.A. Attuazione: P.C.C.	

Ambiti di riqualificazione di tessuti produttivi disorganizzati – RQ TPD

Località fondovalle di Bana
Superficie territoriale dell'Ambito: 18.332 mq
Superficie utile: 337 mq
Densità territoriale esistente: 0,02 mq/mq

destinazione d'uso: produttivo
- Indice di copertura IC max 30 % (n. 11 RET)
- Indice di permeabilità fondiario IP min 0,60 %
- Numero di piani max 2 (n. 25 RET)
- Altezza max 10 m (n. 28 RET)

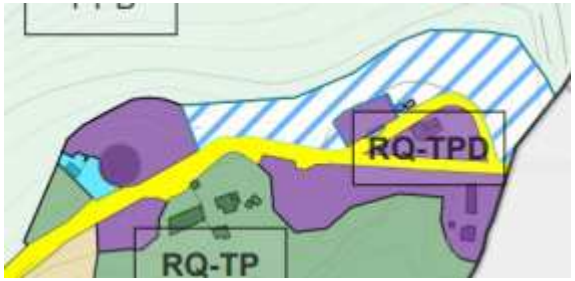
Dotazioni territoriali minime 10% della Superficie del lotto da finalizzare alla realizzazione del parcheggio pubblico adiacente, integrate con le opere necessarie alla ristrutturazione del sito e delle aree contermini, da definire, progettare e realizzare in accordo con la C.A.
Attuazione: P.C.C.



Località Ruta
Superficie territoriale complessiva dei 4 Ambiti: 27.522 mq
Superficie utile complessiva dei 4 Ambiti: 7.964 mq
Densità territoriale esistente: 0,02 mq/mq

destinazione d'uso: produttivo
- Indice di copertura IC max 40 % (n. 11 RET)
- Indice di permeabilità fondiario IP min 0,60 % e in applicazione delle norme geologiche
- Numero di piani max 2 (n. 25 RET)
- Altezza max 8 m (n. 28 RET)

Dotazioni territoriali minime 10% della Superficie del lotto da finalizzare alla realizzazione del parcheggio pubblico, integrate con le opere necessarie alla ristrutturazione del sito e delle aree contermini, da definire, progettare e realizzare in accordo con la C.A.
Attuazione: P.C.C.



Per gli <u>edifici sottoposti a tutela</u> ai sensi della parte II del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m., <u>ove si accerti in ragione degli specifici valori posti alla base della apposizione del vincolo, la possibilità di prevedere</u> interventi di nuova costruzione consistenti nella demolizione e ricostruzione anche con incremento volumetrico, nel rispetto dei limiti di densità fondiaria stabiliti all'art. 10, comma 1, del R.R. 25 luglio 2017, n. 2, è da definirsi la seguente disciplina urbanistica: Incremento volumetrico max. 20% di cui:
- proprio 10 %; - da credito edilizio 10%
-modifica sagoma: SI

Ambiti di riqualificazione di tessuti produttivi disorganizzati – RQ TPD

	- modifica dei prospetti: SI **- modifica del sedime e delle caratteristiche planivolumetriche: SI** **- modifica delle caratteristiche tipologiche, nel rispetto delle regole per la qualità progettuale degli interventi di cui al successivo Campo n. 17** **RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA (indicare i parametri urbanistici come per la voce 7 e le eventuali prescrizioni progettuali e prestazionali):** SI **-Indice di copertura IC max 60 % (n. 11 RET) o non superiore a quello esistente** **-Indice di permeabilità territoriale/fondiario IP min 0,60 %** **-Numero di piani max 3 (n. 25 RET)** **-Altezza dell'edificio max 10 m (n. 28 RET)** Dotazioni territoriali minime 10% della Superfice del lotto Attuazione: P.C.C DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE E COSTITUZIONE DEL CORRISPETTIVO CREDITO EDILIZIO (art 29 ter LR 36/'97 e s.m.) da utilizzare per gli incrementi di volume degli interventi di ampliamento/ricostruzione con ampliamento previsti all'interno dell'Ambito o da trasferire in altri Ambiti urbanistici specificatamente individuati a tale fine: - Credito edilizio utilizzabile all'interno dell'Ambito: Si Credito edilizio utilizzabile in altro Ambito: Si, per funzioni non residenziali
8 - Disciplina recupero sottotetti (art. 2 l.r. 24/2001 e s.m.)	NON AMMESSO
9 - Disciplina della quantificazione della superficie accessoria (Art. 67, c.1, l.r.16/2008 e s.m.)	**Superficie accessoria realizzabile:** NON AMMESSO
10 – Disciplina delle pertinenze (staccate dall'edificio principale ai sensi dell'art. 17 l.r. 16/2008 e s.m.)	È ammessa la realizzazione di tettoie
11 – Disciplina degli impianti e locali tecnologici negli Ambiti con funzione produttiva (industria, direzionale, commerciale, rimessaggi)	All'interno degli ambiti RQ TPD e per gli edifici a carattere produttivo artigianale è ammessa la realizzazione di strutture, impianti e locali tecnici (centrali elettriche, di cogenerazione, termiche, ecc.); tali manufatti devono essere preferibilmente realizzati all'interno dei fabbricati esistenti o laddove tecnologicamente possibile in locali interrati, nei limiti dimensionali tali da soddisfare le esigenze dimostrate per la conduzione dell'impianto e dell'attività.
12 – Disciplina dei parcheggi privati (art. 19 e art. 13, comma 1, lett. f), della l.r. 16/2008 e s.m.)	**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) Mutamento di destinazione d'uso degli immobili (nel caso in cui il fabbricato oggetto della sostituzione edilizia non sia già dotato di parcheggi e comunque in caso di incremento del carico urbanistico di cui all'art. 38 c. 1 L.R. 16/08 e s.m.i.):** **nella misura minima di:** • edifici per negozi di superficie netta di vendita minore o uguale di mq. 150: mq. 1 ogni mq. 10 di superficie utile*; • edifici per negozi di superficie netta di vendita superiore a mq. 150 fino a mq 1500 (Medie Strutture di Vendita): Superficie di Vendita SV = Superficie Agibile SAg x 0.80 **Dotazione minima = 1 posto auto ogni 26 mq di Superficie a Parcheggio SP in caso di parcheggi a raso** **Dotazione minima = 1 posto auto ogni 28 mq di Superficie a Parcheggio SP in caso di parcheggi in struttura** ALIMENTARI

Ambiti di riqualificazione di tessuti produttivi disorganizzati – RQ TPD

	Superficie a Parcheggio SP per strutture 150 mq < SV < 800 mq SP 150 mq < SV < 600 mq = SV x 1.50 mq Superficie a Parcheggio SP per strutture 801 mq < SV < 1500 mq SP 801 mq < SV < 1500 mq = SV x 2.50 mq NON ALIMENTARI Superficie a Parcheggio SP per strutture SV>150 mq SP = SV x 0.75 mq NON ALIMENTARI SPECIALI Per qualsiasi superficie fino a 1500 mq di SV SP = SV x 0.40 mq • attività produttive, artigianali e direzionali: mq. 1 ogni 2 mq di SU; *laddove non sia possibile reperire tale dotazione è ammessa la corresponsione al Comune di una somma equivalente al valore medio di mercato predeterminato dal Comune e da destinare alla realizzazione di opere di urbanizzazione 2) **Sostituzione edilizia dell'immobile originario (ai sensi dell'art. 14 L.R. 16/08): vedi** punti 1) nel caso in cui il fabbricato oggetto della sostituzione edilizia non sia già dotato di parcheggi **Caratteristiche costruttive:** - nel caso di parcheggio in struttura fuori terra vedi disciplina punto 10) pertinenze e succ.vo punto 14) - nel caso di parcheggio in interrato obbligo di mantenere la struttura entro il profilo naturale del terreno con discostamento massimo del 5%, con unico varco di accesso e copertura a verde **Parcheggi privati pertinenziali negli interventi di nuova costruzione residenziale: non pertinente** **Parcheggi privati pertinenziali negli interventi di nuova costruzione non residenziale: vedi** punto 2) **Caratteristiche costruttive: vedi** precedente punto 3)
13 - Incrementi volumetrico per risparmio energetico (art. 67, c.3, l.r. 16/2008 e s.m.)	È riconosciuto un bonus volumetrico pari al 5% dell'esistente, come stabilito dal D Lgs n. 28/2011, art. 12, nel caso di progetti di nuova costruzione per ampliamento di cui sopra, o di ristrutturazione edilizia integrale che assicurino copertura dei consumi di calore, elettricità e raffrescamento in misura superiore valori minimi obbligatori di legge nei seguenti termini: **1) Nuova costruzione per ampliamento:** percentuale da conseguire pari ad almeno il 30 % in più del minimo di legge (50 % dei consumi) **2) ristrutturazione edilizia integrale:** percentuale da conseguire pari ad almeno il 30 % in più del minimo di legge (50 % dei consumi)
14 - Distanze tra gli edifici (art. 18 l.r. 16/2008 e s.m. e art. 11 R.R. 2/2017)	**Distanza da mantenere, misurata come indicato al punto 30 del Regolamento Edilizio Comunale, per gli interventi ammessi nell' Ambito comportanti incremento volumetrico e nuova costruzione:** **DF - Distanza tra pareti finestrate** = 10.00 m **DC - Distanze dai confini =** 5,00 m. È ammessa la costruzione in aderenza al confine di proprietà se preesiste parete o porzione di parete in aderenza senza finestra, o in base a presentazione di progetto unitario per i fabbricati da realizzare in aderenza. È ammessa deroga alla distanza minima dei fabbricati dai confini di proprietà previo accordo tra le parti e nel rispetto delle disposizioni dettate in materia dal Codice Civile.
15 – Distanze delle costruzioni dalle strade (art. 12 R.R. 2/2017)	**DS – Distanze dalle strade** = 5.00 m.
16 – Asservimenti pregressi (art. 71 l.r. 16/2008 e s.m.)	Non è consentito l'asservimento di superfici già asservite a costruzioni
17 – Regole per la qualità progettuale degli interventi.	**Norme di intervento relative alle tipologie edilizie e costruttive, ai materiali tipici da utilizzare per la ricostruzione dei fabbricati, per gli ampliamenti di quelli esistenti, per la sistemazione degli spazi aperti, per costruzione di strade e percorsi pedonali ed alle altre opere edilizie di specifico interesse locale:**

	Gli interventi sugli edifici produttivi esistenti devono rispettare le caratteristiche tipologiche, costruttive, di finiture esterne proprie ed originarie del fabbricato oggetto dell'intervento, migliorando però quegli aspetti che determinano situazioni di disordine e di scarsa qualità **STRUTTURE:** sia per gli ampliamenti sia per le ricostruzioni sono ammesse strutture portanti in calcestruzzo armato, metallica, in legno lamellare o prefabbricate e rivestimento tradizionale o prefabbricato; **FINITURE ESTERNE**: le fronti degli edifici devono essere intonacate e tinteggiate con colori nella gamma delle terre, anche con porzioni che riprendono i colori sociali delle attività imprenditoriali se adeguatamente inserite nell'intorno. È vietato l'uso di vetroresina, plastica ondulata, metallo anodizzato e materiali affini e/o similari. - serramenti esterni: sono ammessi varchi carrabili con portelloni avvolgibili o ripiegabili verticalmente; - bucature: devono essere disposte in modo armonico su ogni prospetto, con asse di specularità sui fronti principali, di ampiezza funzionale alle esigenze d'uso della costruzione a destinazione artigianale, commerciale turistico-ricettiva; **CONFORMAZIONE DELLA COPERTURA**: piane, a falde inclinate con timpani in facciata, a shade; è ammesso il mantenimento delle coperture ad arco laddove già esistenti. **BALCONI**: non ammessi ad eccezione degli eventuali edifici abitativi presenti di cui si preveda il mantenimento. **TETTOIE E PENSILINE** Ammesse, da realizzarsi in struttura metallica **INSEGNE E TENDE IN EDIFICI** È consentita l'installazione di insegne per le attività operanti a carattere artigianale che commerciale, che dovranno essere di materiale, tipologia e dimensioni appropriate all'uso e conformi a quanto prescritto nel REC **ARREDI DEGLI SPAZI ESTERNI** gazebo e pergolati: in struttura metallica senza copertura continua ad eccezione di tende o rampicanti, per il riparo dal sole di automezzi e persone **SISTEMAZIONE DELLE AREE LIBERE DA EDIFICI** Le aree scoperte, non destinate a percorso di accesso, a piazzale di manovra o a parcheggio, devono essere sistemate a verde. Devono essere realizzate opere di regimazione e smaltimento delle acque meteoriche Le aree scoperte degli accessi carrabili e dei parcheggi all'aperto: sistemate con modificazioni del profilo preesistente non superiori a 1,00 m. e pavimentate in asfalto, cemento, autobloccanti, lastricatura, cotto, ghiaietto, terreno naturale. Gli spazi esterni possono essere utilizzati per il deposito di materiale d'uso o di produzione purché ne sia protetta la visuale dagli spazi pubblici mediante un'adeguata schermatura a verde. Le recinzioni non devono compromettere la visuale libera del paesaggio: devono essere di forma semplice in struttura metallica, possono posare su muretti bassi dell'altezza massima di mt 1.00 con soprastante elemento a giorno. Riqualificazione e integrazione dell'assetto vegetazionale del versante al contorno delle aree interessate dagli interventi di nuova costruzione; **MOVIMENTI DI TERRA** Non sono ammessi interventi di modificazione del profilo del terreno preesistente con scostamenti superiori a 1,50 m. Devono essere curati i raccordi al terreno circostante e non interrotti i percorsi pedonali esistenti. Particolare attenzione dovrà essere posta alla salvaguardia delle alberature di medio ed alto fusto presenti che ove dovessero essere rimosse per esigenze fitologiche dovranno essere oggetto di sostituzione all'interno dell'ambito ai fini della compensazione dei valori d'immagine paesaggistica presenti.
18 – Disciplina geologica e microzonazione sismica	Si rinvia alla Normativa Geologica Attuativa/microzonazione sismica di Livello 1 del PUC, alla relativa cartografia, al Piano di Bacino e smi, al Regolamento Regionale 14/07/2011 n° 3 e smi.
19 – Misure di mitigazione ambientale indicate nel Rapporto ambientale, nell'eventuale Rapporto di Incidenza e	**Elementi di mitigazione degli interventi derivanti dalla sintesi del Rapporto Ambientale**: Si rimanda all'art. 30 delle Norme Generali.

Ambiti di riqualificazione di tessuti produttivi disorganizzati – RQ TPD

derivanti dagli esiti delle pronunce ambientali.	
20 – Disciplina per il controllo dell'urbanizzazione in presenza di stabilimenti soggetti alle disposizioni 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:** **Permesso di costruire convenzionato:** gli interventi di nuova costruzione previsti all'interno degli ambiti secondo i parametri di cui al campo 7) comportanti aumento dell'UCU e con applicazione dei parametri di cui al campo 22; in tali casi dovrà essere predisposto un Atto Unilaterale d'Obbligo corredato della Convenzione Attuativa avente i contenuti indicati all'art. 34, punto 1) delle Norme Generali del PUC. **Titolo diretto:** per gli interventi che non comportano nuova costruzione con aumento dell'UCU e quindi non soggetti alla realizzazione di dotazioni territoriali
22 - Dotazioni territoriali obbligatorie per interventi soggetti ad obbligo di convenzione urbanistica/atto unilaterale d'obbligo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione (R.R. 25 luglio 2017 n. 2, art. 5)	Nuove dotazioni territoriali devono prevedersi per gli interventi disciplinati al precedente punto 7 : ▪ Mutamento di destinazione d'uso che comporti aumento della superficie coperta e correlato aumento dell'UCU esistente ▪ Nuova costruzione / ampliamento che comporti aumento della superficie coperta e correlato aumento dell'UCU esistente Le nuove dotazioni territoriali devono essere così definite: per insediamenti produttivi nella misura non inferiore al 10% dell'intera area per insediamenti direzionali nella misura non inferiore all'80% della SL per insediamenti commerciali nella misura del 20% della SL
23 – Interventi infrastrutturali e per dotazioni territoriali obbligatorie od aggiuntive in corso di realizzazione che interessano l'Ambito che il PUC conferma (numerazione ed identificazione dei tracciati/perimetri di intervento)	//
24– Quota di fabbisogno abitativo di residenza primaria da soddisfare nell'Ambito e la quota di superficie eventualmente da riservare alla realizzazione di ERS	//
25 – Elementi di flessibilità della disciplina urbanistico-edilizia dell'Ambito (art. 28, comma 4, l.r. 36/1997 e s.m.)	**Individuazione limiti di flessibilità per attuazione della disciplina dell'Ambito non incidenti sul carico insediativo e sul fabbisogno di dotazioni territoriali consistenti in indicazioni alternative relative a:** **1) perimetro dell'Ambito:** flessibilità ammessa in sede di redazione dei progetti sino ad un massimo di 5,00 m. per allineamento dei limiti delle particelle catastali **2) disciplina urbanistico-edilizia degli interventi ammessi:** NO **3) caratteristiche tipologico, formali e costruttive:** Si se adeguatamente motivate **4) disciplina geologica (richiamo delle indicazioni di flessibilità contenute nella normativa geologica del PUC):** NO **5) fabbisogno abitativo residenza primaria ed eventuali quote di superficie da riservare a ERS o a edilizia convenzionata:** // **6) localizzazione e tipologia di servizi e infrastrutture:** non pertinente in quanto la localizzazione e la tipologia dei servizi è da definirsi in sede di

	presentazione del progetto di concerto con la Civica Amministrazione alla luce delle reali esigenze dell'ambito interessato dall'intervento **7) aree e casi soggetti a titolo edilizio convenzionato:** Si
26 – Assorbimento di SUA/PUO vigenti ed in corso di attuazione ricadenti all'interno degli Ambiti RQ_TPD	**//**

AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE DI TERRITORI DI PRODUZIONE AGRICOLA – RQ TPA

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

Sigla Ambito: RQ-TPA riqualificazione territori di produzione agricola; **Riqualificazione(RQ):**	**Localizzazione territoriale dell'Ambito:** l'ambito è localizzato nelle località di San Fruttuoso alta, San Rocco, Pissorella **Descrizione sintetica:** Si tratta di parti del territorio con prevalente funzione agricola-produttiva, interessate in passato da attività agricole coltive, sia a carattere estensivo che intensivo, oggi in parte dismesse, con i relativi insediamenti, nonché da aree interessate da impianti di coltura ortiva ove prevale l'interesse al recupero dell'attività agricola **Superficie territoriale dell'Ambito:** 183.148 mq **Superficie utile:** 3.770,22 mq **Stima della densità territoriale media:** 0,02 mq/mq **Riferimento tipologie Ambiti art. 4 del R.R. n. 2 del 25 /07/2017 (Dotazioni territoriali e funzionali dei P.U.C.):** **Ambito n.13**	**Riferimento alle zone omogenee art. 2 D.M. 2.4.1968:** **Zona tipo E/D**

2 - Vincoli e servitù operanti sull'Ambito:

Paesaggistico - monumentale: SI paesaggistico
Piano di Bacino : NO
ZSC: Si - San Fruttuoso
Rispetto Cimiteriale: //
Rispetto Strada Statale : //
Rispetto Autostradale : //
Rispetto Ferroviario (DPR 753/1980): //
Rispetto Elettrodotto : //
Rispetto Tutela assoluta acquiferi : //
Vincolo idrogeologico: Si San Fruttuoso

3 - Ambito territoriale P.T.C.P. : n. 64 "Portofino", n. 65 "Camogli"
Indirizzo generale per l'Assetto Insediativo: MANTENIMENTO

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.)
(Nota: in sede di adozione del PUC si deve indicare il regime normativo relativo alle <u>eventuali proposte di modifica</u> del PTCP, numerate, e tra parentesi il regime normativo vigente)
Insediamenti Sparsi regime normativo di conservazione IS CE
Nuclei isolati regime normativo di conservazione NI CE
Aree non insediate regime normativo di conservazione ANI CE

Proposte di modifica del PTCP: No

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

- **PTR – Piano Territoriale Regionale - adottato con D.C.R. N. 2 del 25 gennaio e 21 febbraio 2022 –** Il PTR non individua per il territorio di Recco regimi normativi con efficacia prescrittiva, bensì con efficacia di indirizzo, essendo infatti tale territorio ricompreso nell'ambito di cui alla lettera B dell'art. 7 delle relative Norme " CITTA', CONURBAZIONI COSTIERE, VALLI URBANE", così come disposto al CAP III delle medesime Norme all'art. 13 (Indicazioni strategiche – efficacia di indirizzo).
- **PTC CM GE – Piano Territoriale di Coordinamento della Città Metropolitana di Genova**
  - l'Ambito è in gran parte interessato dal Sistema del Verde di Livello provinciale / metropolitano ove sono da applicare le disposizioni di cui all'art.11 delle Norme di Attuazione del PTC della Città Metropolitana di Genova con valore di "prescrittivo"
    - Territori di cornice costiera (C) nell'organizzazione del Sistema del verde metropolitano, di cui alla scheda 1.8_C_04
    - Parco del Monte di Portofino (AP)
  - per le aree contermini alla SP30 sono da applicarsi le disposizioni di cui all'artt. 14 e 15 delle relative Norme di attuazione, con valore di "immediata prevalenza"
- **Parco Naturale Regionale di Portofino** – l'Ambito è interessato dalle perimetrazioni del Parco per le quali sono da applicare le Norme di Attuazione e i Regolamenti del relativo Piano
- **Parco Nazionale di Portofino istituito con DM 332 del 6/08/2021**
  L'ambito ricade all'interno della zona 2 della perimetrazione del Parco e soggetta alle disposizioni di cui agli artt.7 e 9 delle relative misure di salvaguardia

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.%30 rispetto alle funzioni principali dell'intervento)**	**Eventuali limitazioni di cui all'art. 13, comma 2, l.r. 16/2008 e s.m.**	
				per utilizzi all'interno della stessa categoria comma 1	**per assicurare la compatibilità degli interventi con la normativa di tutela dell'ambiente**
	a) residenza b) turistico-ricettiva	residenza			Solo per gli edifici esistenti
		Turistico-ricettiva			
	c) – d) -				
	e) rurale	rurale	Residenza del conduttore		
		servizi			
	Disciplina transitoria delle destinazioni d'uso esistenti in contrasto con quelle ammesse dal PUC: Per eventuali destinazioni d'uso esistenti, in contrasto con le funzioni principali ammesse, è consentita la sola attività di manutenzione ordinaria e straordinaria senza ampliamento; In occasione della dismissione le destinazioni d'uso devono essere convertite nelle destinazioni d'uso ammesse.				
6 – Disciplina degli edifici di pregio da conservare (Localizzazione sulla Tav._____di Struttura del PUC ovvero mediante descrizione del profilo caratterizzante)	**Disciplina degli edifici rurali di pregio: //** **Modalità di intervento: //** **Elementi descrittivi del profilo caratterizzante: //**				
7 – Disciplina degli interventi edilizi sugli	**Prescrizioni generali:**				

Ambiti di riqualificazione di territori di produzione agricola – RQ TPA

edifici destinati alle attività di produzione agricola e per allevamenti e sue connessi alloggi da riservare al proprietario/conduttore/addetti (Art. 3 D.P.R. 380/2001 e s.m. e l.r. 16/2008 e s.m.)	Il Rapporto di permeabilità fondiario o Indice di permeabilità fondiario (Rf), è espresso attraverso il rapporto tra la quantità minima della superficie del lotto da mantenere o sistemare a verde con esclusione di qualsiasi edificazione (Sp) e la superficie fondiaria (Sf): Rf = Sp/Sf che nell'ambito RQ TPA non deve essere inferiore a 0,80 mq/mq; per l'applicazione si fa riferimento alla disciplina geologica
	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 > 0,80 mq/mq
	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 Per la localizzazione delle funzioni ammesse. Per la destinazione commerciale solo se localizzata ai piani terra nei fabbricati esistenti prossimi alle viabilità pubbliche;
	MANUTENZIONE STRAORDINARIA (art. 3, comma 1, lett. b) D.P.R. 380/2001 e s.m.): SI **1) Senza cambio d'uso:** SI **2) Con cambio d'uso non comportante incremento del carico urbanistico per l'inserimento delle destinazioni d'uso previste per l'Ambito:** SI, per inserimento delle funzioni principali **3) Senza frazionamento/accorpamento delle u.i.:** Si **4) Con Frazionamento/accorpamento delle u.i con mantenimento originaria destinazione d' uso:** Si nel caso in cui gli interventi portino alla creazione di nuove unità abitative, le stesse e quelle frazionate dovranno rispettare la superficie utile - SU > di 50 mq. **5) Senza modifica prospetti:** Si 6) **Con modifica prospetti necessari per mantenere o acquisire l'agibilità dell'edificio ovvero per l'accesso allo stesso, nel rispetto delle regole per la qualità progettuale degli interventi di cui al successivo Campo n. 16, con esclusione degli edifici sottoposti a tutela ai sensi D Lgs 42/2004 e s.m:** Si
	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) Cambio d'uso compatibile:** SI, per modifica della funzione presente verso le funzioni principali previste per l'ambito, anche con modifiche alle strutture
	RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (art. 3, comma 1, lett. d), D.P.R. 380/2001 e s.m.) **1) Modifiche esterne:** Si **2) Cambio d'uso con opere edilizie per le seguenti destinazioni d'uso tra quelle previste per l'Ambito:** SI per le funzioni principali **3) Demolizione,** con le condizioni di cui all'art.18, **e ricostruzione senza incremento volumetrico, fatte salve le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sulla accessibilità, per l'installazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico:** Si **- Con mantenimento della sagoma, dei prospetti, del sedime e delle caratteristiche planivolumetriche e caratteristiche tipologiche dell'edificio esistente per edifici sottoposti a tutela ai sensi D Lgs 42/2004 e s.m:** Si **- Con modifica della sagoma e del sedime, il cui spostamento non può eccedere quello necessario per il rispetto delle distanze minime tra edifici e dai confini, con esclusione degli edifici sottoposti a tutela ai sensi D Lgs 42/2004 e s.m: //** **- Con modifica della sagoma, del sedime, il cui spostamento non può eccedere quello necessario per il rispetto delle distanze minime tra edifici e dai confini, dei prospetti e delle caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, con esclusione degli edifici sottoposti a tutela ai sensi del D.Lgs 42/2004 es.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):

-Con mantenimento della sagoma, dei prospetti, del sedime e delle caratteristiche planivolumetriche e caratteristiche tipologiche per edifici sottoposti a tutela ai sensi del DLgs.42/2004 e s.m.: Si

- **Senza mantenimento della sagoma e del sedime, il cui spostamento non può superare quello necessario per il rispetto delle distanze minime tra edifici e dai confini per edifici non sottoposti a tutela ai sensi del D.Lgs 42/2004 e s.m.: //**
- **Senza mantenimento della sagoma e del sedime, il cui spostamento non può superare quello necessario per il rispetto delle distanze minime tra edifici e dai confini per edifici, dei prospetti e delle caratteristiche planivolumetriche e tipologiche degli edifici non sottoposti a tutela ai sensi del D.Lgs 42/2004 e s.m.: //**

Limitatamente agli Ambiti di Riqualificazione dei territori di produzione agricola del PUC (riferiti alla zona omogenea D P.R. 27/2017), di cui all'art. 28, comma 2, della L.R. 36/1997 e s.m., con esclusione degli edifici sottoposti a tutela ai sensi del D.Lgs. 42/2004 s.m, è possibile disciplinare interventi di ristrutturazione edilizia consistenti nella demolizione e ricostruzione con incremento volumetrico nel rispetto dei limiti di densità fondiaria stabiliti all'art. 10, comma 1, del R.R. 25 luglio 2017, n. 2 ://

- **Densità fondiaria di riferimento: _____mq/mq**

<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) Demolizione e ricostruzione per riqualificazione di <u>edifici non residenziali</u> con incremento volumetrico: //

- **Ricostruzione con uguale sedime e con incremento volumetrico max._____ di cui:**

- proprio _____%; - da credito edilizio_____%;
- Ampliamento planimetrico:
- Ampliamento planimetrico e altimetrico:
- Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani:

- **Ricostruzione con diverso sedime, il cui spostamento non può eccedere quello necessario per il rispetto delle distanze minime tra edifici e dai confini, e con incremento volumetrico max._____% di cui:**

- proprio _____%; - da credito edilizio_____%;
- Ampliamento planimetrico:
- Ampliamento planimetrico e altimetrico:
- Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani:

- **Ricostruzione con uguale sedime e con incremento volumetrico consentita nei limiti delle distanze legittimamente preesistenti, solo ed esclusivamente nei casi in cui sia dimostrato con idonei elaborati grafici che le dimensioni del lotto di pertinenza non consentono la modifica dell'area di sedime ai fini del rispetto delle distanze minime tra edifici e dai confini, anche con ampliamenti fuori sagoma e con superamento dell'altezza massima dell'edificio demolito.**

Incremento max.--------- di cui:

- **proprio _____%; - da credito edilizio_____%;**

- Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani:

Ambiti di riqualificazione di territori di produzione agricola – RQ TPA

	Interventi di nuova costruzione per gli edifici destinati alla produzione agricola e relativi alloggi connessi (proprietario/conduttore/addetti)
	<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 max**. 20% **(ex art. 14, comma 2bis, l.r. 16/2008 e s.m.)** **- Ampliamento planimetrico:** SI **- Ampliamento planimetrico e altimetrico:** SI **- Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani:** 3 **<u>Ampliamenti volumetrici superiori al 20%</u> nel rispetto delle condizioni e dei limiti dimensionali stabiliti dal PUC in funzione della tipologia dell'Ambito agricolo produttivo e nel rispetto dei limiti di densità fondiaria massima stabiliti all'art. 10, comma 1, del Regolamento regionale 25 luglio 2017, n. 2, in funzione della tipologia dell'Ambito del PUC:** **-Densità fondiaria massima: 0,08 mq/mq** **2) Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione <u>pertinenze di edifici non residenziali</u> max**. 20 **%, di cui:** **- proprio 20 %; - da credito edilizio: 0%** **- Ampliamento planimetrico:** Si nel rispetto delle distanze minime da confini, strade ed edifici circostanti **- Ampliamento planimetrico e altimetrico:** SI, e nel rispetto delle distanze minime da confini, strade e dell' h. max di 3m. **- Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani:** SI, h. max 3 m **3) Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione <u>edifici non residenziali</u>: max**. 20 **%, di cui:** **- proprio 20 %; - da credito edilizio: 0%** **- Ampliamento planimetrico:** Si nel rispetto delle distanze minime da confini, strade ed edifici circostanti **- Ampliamento planimetrico e altimetrico:** SI, e nel rispetto delle distanze minime da confini, strade e dell' h. max di 4m. **- Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani:** SI, h. max 4 m **4) Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione <u>edifici o parti di edifici destinati alla funzione residenziale</u>: max**. 20 **%, di cui:** **- proprio 20 %; - da credito edilizio: 0%** **- Ampliamento planimetrico:** Si nel rispetto delle distanze minime da confini, strade ed edifici circostanti **- Ampliamento planimetrico e altimetrico:** SI, e nel rispetto delle distanze minime da confini, strade e dell' h. max di 6,50m **- Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani:** SI, h. max 6,50 m **<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 per quanto attiene le specifiche attività di produzione agricola oltrechè nel rispetto dei limiti di densità fondiaria massima stabiliti all'art. 10, comma 1, del Regolamento regionale 25 luglio 2017, n. 2, in funzione della tipologia dell'Ambito del PUC:** **-Densità fondiaria massima: 0,08 mq/mq** **5) Ricostruzione per riqualificazione di <u>edifici non residenziali suscettibili di demolizione</u>:** **- Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con eguale volumetria e con spostamento del sedime oltre i limiti per il rispetto delle distanze minime tra edifici e dai confini:** Si **- Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con spostamento del sedime oltre i limiti per il rispetto delle distanze minime**

tra edifici e dai confini e con incremento volumetrico max. 20% di cui:
- proprio 20%; - da credito edilizio 0%;

- -Ricostruzione nell'Ambito di edifici da demolire:
a) trasferimento di volumetria demolita in altro lotto nello stesso Ambito urbanistico con incremento max 20% di cui:
- proprio 20 %; - da credito edilizio 0%;

6) <u>Costruzione di nuovi edifici</u>:

- **<u>Indice di edificabilità per aziende agricole</u>** : l'indice è definito in applicazione dei criteri proposti dalla disciplina del PTC della Città Metropolitana di Genova (rapporto tra produzioni potenziali e indice) aggiornati attraverso l'applicazione delle tabelle di **Produzione Standard (PS)** definite a livello Nazionale e fatte proprie dalla Regione Liguria.

In particolare la disciplina aggiornata prevede che :

- la definizione del <u>dimensionamento dei manufatti</u> e quindi della **<u>superficie edificabile</u>** per lo svolgimento dell' attività delle aziende agricole è definita sulla base dell'individuazione della ***<u>Produzione Standard</u>* - *(PS)*** ove la
<u>Produzione Standard (PS)</u> *<u>di un'attività produttiva agricola</u>: è il valore medio ponderato della produzione lorda totale, comprendente sia il prodotto principale che gli eventuali prodotti secondari, realizzati in una determinata regione o provincia autonoma nel corso di un'annata agraria*.

La **PS** è stata istituita nel 2008 a livello comunitario con il Reg. CE n. 1242/2008 e s.m.i. ed è periodicamente aggiornata con la definizione della "**Tabella Produzione Standard INEA/RICA Istituto Nazionale di Economia Agraria/Rete Informativa Contabile Agricola",** adottata per l'anno 2013; la Regione Liguria ha fatto propria tale disciplina nel 2019 con il Decreto Direttoriale D.D. del Dipartimento dell' Agricoltura - codice AM-4521 Prot 3542 del 18 giugno 2019

Attualmente il valore di PS Produzione Standard che consente l'accesso ai finanziamenti comunitari e di fatto stabilisce il limite minimo per il riconoscimento, a questi fini, dell'imprenditorialità dell'azienda agricola è **pari a 14.000 euro** (anno 2019) e in particolare:

- la PS complessiva uguale o **inferiore a 5.000 euro non consente** la realizzazione di manufatti, salvo un ricovero attrezzi di S.U. max 20 mq
- la PS complessiva superiore a 5.000 euro ed inferiore a 14.000 consente la realizzazione di soli manufatti per la produzione
- la PS complessiva uguale o **superiore a 14.000 euro e fino ad un massimo di 24.000** consente **anche l'edificazione di superfici per la residenza**
- la PS complessiva oltre 24.000 euro non viene considerata nel computo delle superfici

<u>Determinazione delle SUPERFICI EDIFICABILI (SU)</u>

- ***PS*** *- la* ***determinazione della PS*** *si ottiene* ***compilando la TABELLA A di seguito riportata ;***
il calcolo della valore della <u>PS complessiva</u> (colonna C) avviene inserendo nella colonna A la superficie destinata alla coltura praticata o il numero di capi allevati e moltiplicando il dato per il valore di PS unitaria riportata caso per caso nella colonna B;
Sono ammesse nel calcolo della PS anche le superfici appartenenti agli ambiti T-PB, RQ-TP e CE-TP

- ***SUPERFICIE EDIFICABILE*** *- la* ***definizione del valore della <u>SUPERFICIE (mq.) di EDIFICABILITA' MASSIMA CONSENTITA</u>*** *per ciascun* ***caso si ottiene***

dividendo il valore di PS come sopra calcolato con il parametro di <u>75 €</u> (valore base) *ove :*

75€ = 1 mq di SU

PS / 75 = determina il valore di SU in mq. realizzabile

<u>altezza massima degli edifici a fini produttivi</u> : h. max 7,5 m.

ove realizzabile : <u>altezza massima degli edifici a fini residenziali</u>: h. max 6,00 m. *(per edificio di max due piani)*

- La **destinazione per RESIDENZA** è ammessa esclusivamente in caso di **PS > 14.000 Euro** con **SUPERFICIE RESIDENZIALE MASSIMA realizzabile pari al 30%** della superficie complessiva come definita

- Ai fini dell'applicazione della norma si adottano le tabelle di Produzione Standard aggiornate ed adottate periodicamente dalla Regione Liguria.

- Per le tipologie colturali non contemplate nella tabella A o per ordinamenti aziendali specifici è consentita la presentazione di una relazione tecnico - economica di approfondimento e determinazione del valore delle produzioni standard.

A titolo esemplificativo :	
nel caso di AZIENDA con	**PS = 14.001 €**
SU a fini produttivi realizzabile = PS / 75 € =	**SU produttiva = 187* mq**
SU a fini produttivi realizzabile = 30% della SU produttiva =	**SU residenziale = 56 mq**

TABELLA A

			A	B	C
Codice	*Descrizione*		*Sup in ettari*	*Euro**	*Produzione Standard*
D01	Frumento tenero	Ha		662,21	**0,00**
D02	Frumento duro	Ha		1600,78	**0,00**
D03	Segale	Ha		709,49	**0,00**
D04	Orzo	Ha		559,44	**0,00**
D05	Avena	Ha		503,82	**0,00**
D06	Mais	Ha		1014,60	**0,00**
D07	Riso	Ha		1500,00	**0,00**
D08	Altri cereali da granella (sorgo, miglio, panico, farro, ecc.)	Ha		1017,70	**0,00**
D9A	Piselli, fave, favette e lupini dolci	Ha		2130,00	**0,00**
D9B	Legumi diversi da piselli, fave, favette e lupini dolci	Ha		2026,67	**0,00**
D10	Patate (comprese le patate primaticce e da semina)	Ha		6202,81	**0,00**

D11	Barbabietola da zucchero (escluse le sementi)	Ha		2587,77	0,00
D12	Sarchiate da foraggio (bietola da foraggio, ecc.)	Ha		3337,75	0,00
D23	Tabacco	Ha		8200,92	0,00
D24	Luppolo	Ha		12240,00	0,00
D26	Colza e ravizzone	Ha		596,15	0,00
D27	Girasole	Ha		955,79	0,00
D28	Soia	Ha		936,37	0,00
D29	Semi di lino (per olio di lino)	Ha		1842,62	0,00
D30	Altre oleaginose erbacee	Ha		2560,25	0,00
D31	Lino	Ha		1021,00	0,00
D32	Canapa	Ha		807,50	0,00
D33	Altre colture tessili	Ha		1021,60	0,00
D34	Piante aromatiche, medicinali e spezie	Ha		25000,00	0,00
LIG1	Basilico in serra			146670,00	0,00
LIG2	Basilico in orto industriale			70681,00	0,00
LIG5	Zafferano			30000,00	0,00
D35	Altre piante industriali	Ha		2056,00	0,00
D14A	Ortaggi freschi in pieno campo	Ha		13066,90	0,00
D14B	Ortaggi freschi in orto industriale	Ha		18734,58	0,00
D15	Ortaggi freschi in serra	Ha		46202,00	0,00
D16	Fiori e piante ornamentali in piena campo	Ha		97873,56	0,00
D17	Fiori e piante ornamentali in serra	Ha		182625,00	0,00
D18A	Prati avvicendati (medica, sulla, trifoglio, lupinella, ecc.)	Ha		816,99	0,00
D18C	Erbaio di mais da foraggio	Ha		686,62	0,00
D18D	Erbaio di leguminose da foraggio	Ha		1454,02	0,00
D18B	Erbai di altri cereali da foraggio diversi da mais da foraggio	Ha		1154,04	0,00
D19	Sementi e piantine per seminativi (sementi da prato, ecc.)	Ha		5400,00	0,00
D20	Altri colture per seminativi (compresi affitti sotto l'anno)	Ha		1334,25	0,00
F01	Prati permanenti e pascoli	Ha		973,98	0,00
F02	Pascoli magri	Ha		399,68	0,00
G01A	Frutta fresca di origine temperata	Ha		5485,02	0,00
G01B	Frutta di origine subtropicale	Ha		9844,70	0,00

G01D	Piccoli frutti	Ha		10776,04	0,00
G01C	Frutta per frutta a guscio	Ha		1078,26	0,00
G02	Agrumeti	Ha		3758,05	0,00
G03A	Oliveti per olive da tavola	Ha		6108,00	0,00
G03B	Oliveti per olive da olio - COMPRENDE TRASFORMAZIONE	Ha		3396,71	0,00
LIG3	Oliveti per olive da olio DOP - COMPRENDE TRASFORMAZIONE			5165,00	0,00
LIG4	Oliveti per olive da olio BIO - COMPRENDE TRASFORMAZIONE			3262,00	0,00
G04A	Vigneti per uva da vino di qualità (DOP e IGP) - COMPRENDE TRASFORMAZIONE	Ha		11637,60	0,00
G04B	Vigneti per uva da vino comune - COMPRENDE TRASFORMAZIONE	Ha		7304,03	0,00
G04C	Vigneti per uva da tavola	Ha		3096,00	0,00
G04D	Vigneti per uva passita	Ha		11560,00	0,00
G05	Vivai (semenzai e piantonai)	Ha		48239,05	0,00
G06	Altre colture permanenti	Ha		1900,00	0,00
G07	Colture permanenti in serra (frutteti sotto serra, ecc.)	Ha		25520,60	0,00
I02	Funghi coltivati sotto copertura (superficie di base)	100 mq		3807,60	0,00
J01	Equini in complesso (di tutte le età)	Nr capi		688,58	0,00
J02	Bovini maschi e femmine meno di 1 anno	Nr capi		1092,99	0,00
J03	Bovini maschi da 1 a meno di 2 anni	Nr capi		634,80	0,00
J04	Bovini femmine da 1 a meno di 2 anni	Nr capi		506,34	0,00
J05	Bovini maschi di 2 anni e più	Nr capi		414,54	0,00
J06	Giovenche di 2 anni e più	Nr capi		486,96	0,00
J07	Vacche lattifere	Nr capi		2670,60	0,00
J08	Altre vacche (vacche nutrici, vacche da riforma)	Nr capi		786,98	0,00
J09A	Pecore	Nr capi		229,93	0,00
J09B	Altri ovini (arieti, agnelli)	Nr capi		266,33	0,00
J10A	Capre	Nr capi		347,68	0,00
J10B	Altri caprini	Nr capi		115,57	0,00
J11	Lattonzoli < 20 Kg	Nr capi		325,83	0,00
J12	Scrofe da riproduzione > 50 Kg	Nr capi		1811,42	0,00
J13	Altri suini (verri e suini da ingrasso > 20 Kg)	Nr capi		609,74	0,00
J14	Polli da carne – broilers	100 capi		2042,15	0,00
J15	Galline ovaiole	100 capi		3375,00	0,00

J16A	Tacchini	100 capi		5845,96	0,00
J16B	Anatre	100 capi		1985,65	0,00
J16B	Oche	100 capi		1985,65	0,00
J16C	Struzzi	100 capi		1117,40	0,00
J16D	Altro pollame (faraone, ecc.)	100 capi		1117,40	0,00
J17	Coniglie fattrici	Nr capi		60,26	0,00
J18	Api	Nr Alveari		264,39	0,00
LIGB	Elicicoltura	Ha		45000,00	0,00
004	Altro allevamento (allegare analisi della Produzione Standard proposta)				0,00
005	Altro allevamento (allegare analisi della Produzione Standard proposta)				0,00
006	Altro allevamento (allegare analisi della Produzione Standard proposta)				0,00
	SUPERFICI NON AGRICOLE				
Bos	Boschi	Ha		250,00	0,00
Tar	Tare ed incolti	Ha		50,00	0,00

Destinazione d'uso degli edifici riservati alla produzione ed alle connesse funzioni residenziali	Indice di permeabilità territoriale (% superficie aziendale)	Dimensione Massima Sup Utile	Indice di copertura max. (% superficie aziendale)	Altezza max edifici	Caratteristiche tipologiche, formali e costruttive (struttura, finiture esterne prospetti e serramenti, tipo copertura e manto
Produzione/lavorazione Conservazione del prodotto Commercializzazione diretta dei prodotti Deposito e rimessa macchinari ed attrezzature - Deposito scorte	**0,80%**	**PS/75**	**//**	**7,50 m**	**VEDI CAMPO N. 14**
Impianti tecnologici (vasche, cisterne, centrali termiche, generatori, ecc.)		**Da realizzare in base alle esigenze dell'attività specifica**			
Residenza proprietario/conduttore/addetti (Indice fondiario per questa funzione non può superare 0,01 ma/mq)		**30 % della SU PRODUTTIVA**	**//**	**6,00 m**	**VEDI CAMPO N. 14**

Disposizioni per i manufatti serra

Le serre esistenti potranno essere oggetto di tutti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro e risanamento necessari per la conservazione in esercizio conservando sostanzialmente inalterate le proprie caratteristiche tipologiche di costruzione a serra. Detti interventi potranno comportare un innalzamento della linea di colmo massima di m. 0,30 rispetto a quella preesistente. E' inoltre ammessa la formazione di

	nuove serre tipologicamente affini a quelle preesistenti sino al raggiungimento di un rapporto di copertura (RC) rispetto all'intera zona, avuto riguardo alla preesistenza, pari ad 1/3. Le nuove serre ammesse dovranno essere collocate con l'asse maggiore ortogonale alle linee di pendenza del terreno assecondando in linea di massima gli allineamenti già esistenti e di preferenza dovranno essere addossate a contenimenti di fascia esistenti. Esse dovranno osservare i seguenti parametri edilizi: • H (misurata alla linea di colmo della copertura) < ml, 4,50 • D > ml. 10 • DC m. 8,00 • DSC m. 10,00 • DSP m. 4,00 **7) Per gli edifici sottoposti a tutela ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m., ove si accerti in ragione degli specifici valori posti alla base della apposizione del vincolo, la possibilità di prevedere interventi di nuova costruzione consistenti nella demolizione e ricostruzione anche con incremento volumetrico, nel rispetto dei limiti di densità fondiaria stabiliti all'art. 10, comma 1, del R.R. 25 luglio 2017, n. 2, è da definirsi la seguente disciplina urbanistica:** **- incremento volumetrico max.** 20% **di cui: - proprio** 20**%; - da credito edilizio** 0**%** **- modifica sagoma:** Si **- modifica dei prospetti:** Si **- modifica del sedime e delle caratteristiche planivolumetriche:** Si **- modifica delle caratteristiche tipologiche, nel rispetto delle regole per la qualità progettuale degli interventi di cui al successivo Campo n. 14.** **8) DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE E COSTITUZIONE DEL CORRISPETTIVO CREDITO EDILIZIO (art 29 ter LR 36/'97 e s.m.)** **da utilizzare per gli incrementi di volume degli interventi di ampliamento/ricostruzione con ampliamento previsti all'interno dell'Ambito o da trasferire in altri Ambiti urbanistici specificatamente individuati a tale fine: :** - **Credito edilizio utilizzabile all'interno dell'Ambito:** Si **Credito edilizio utilizzabile in altro Ambito:** Si
8 – Disciplina recupero sottotetti ed altri locali per uso residenziale o turistico ricettivo connesso all'attività agricola produttiva (art. 2 l.r. 24/2001 e s.m.)	**Individuazione delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali degli edifici e delle coperture ammesse:** **Edifici: pianta quadrangolare, chiusa** **Coperture: a falde, padiglione, piane: tetto verde, giardino pensile** **Altezza max. consentita per innalzamento del colmo e della gronda: m. 1,00**
	Percentuale di ampliamento volumetrico nel caso di modifica dell'altezza di colmo e della linea di gronda: max. 20%
	Tipologia costruttiva ammessa per le aperture a filo falda: complanari alla falda e con superficie complessiva non superiore al 30% della superficie netta della falda stessa
	Dimensione degli abbaini: non ammessi
	Tipologia costruttiva dei terrazzi: non ammessi
	Eventuali requisiti di prestazione energetica: minimo richiesto dalla normativa vigente
	Interventi di recupero di volumi o superfici diversi dai sottotetti **ammesso: nel rispetto di quanto indicato in DCC 42 del 30.07.2020**
9 – Parcheggi pertinenziali alla	**Per gli interventi sugli edifici esistenti ad uso residenziale a servizio delle aziende agricole che comportino:**

residenza a servizio di aziende agricole (art. 19, comma 6 l.r. 16/2008 e s.m.)	**1. Aumento della superficie utile dell'edificio o delle singole unità immobiliari:** nella misura minima di 35 mq ogni 100 mq di superficie utile (SU) **2. Mutamento di destinazione d'uso degli immobili:** • attrezzature ricettive, 1 posto auto (12.50 mq) per ogni camera ovvero ogni locale destinato a pernottamento; **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:** - nel caso di parcheggio a raso: deve essere realizzato mantenendo la permeabilità del terreno - nel caso di parcheggio in struttura fuori terra: - copertura a falde inclinate, o a falda unica se addossata a muro di fascia, con inclinazione superiore al 35% ed inferiore al 60% - manto di copertura in tegole marsigliesi o guaina bituminosa rossa o grigia o verde - struttura portante in muratura/pietra o in legno - tamponamenti in muratura intonacata / in pietra a vista / in tavole di legno rifinite con solo impregnante scuro - serramenti ciechi in legno o grata lineare e regolare - nel caso di parcheggio in interrato: obbligo di mantenere la struttura entro il profilo naturale del terreno con discostamento massimo del 5%, con unico varco di accesso e copertura a verde
10 – Incrementi volumetrico per risparmio energetico (art. 67, c.3, l.r. 16/2008 e s.m.)	E' riconosciuto un bonus volumetrico pari al 5% dell'esistente, come stabilito dal D Lgs n. 28/2011, art. 12, nel caso di progetti di nuova costruzione per ampliamento di cui sopra, o di ristrutturazione edilizia integrale che assicurino copertura dei consumi di calore, elettricità e raffrescamento in misura superiore ai valori minimi obbligatori di legge nei seguenti termini: **1) Nuova costruzione per ampliamento:** percentuale da conseguire pari ad almeno il 30 % in più del minimo di legge (50 % dei consumi) **2) Ristrutturazione edilizia integrale:** percentuale da conseguire pari ad almeno il 30 % in più del minimo di legge (50 % dei consumi)
11- Distanze tra gli edifici (art. 2bis, comma 1ter, D.P.R. 380/2001, art. 18 l.r. 16/2008 e s.m. e art. 11 R.R. 2/2017)	**Distanza da mantenere, misurata come indicato al punto 30 del QUADRO DELLE DEFINIZIONI UNIFORMI E SPECIFICAZIONI TECNICHE PER LA RELATIVA APPLICAZIONE del Regolamento Edilizio Comunale, per gli interventi ammessi nell' Ambito comportanti incremento volumetrico e nuova costruzione:** **DF - Distanza tra pareti finestrate** = 10.00 m. **DC - Distanze dai confini =** 5,00 m. È ammessa la costruzione in aderenza al confine di proprietà se preesiste parete o porzione di parete in aderenza senza finestra, o in base a presentazione di progetto unitario per i fabbricati da realizzare in aderenza. È ammessa deroga alla distanza minima dei fabbricati dai confini di proprietà previo accordo tra le parti e nel rispetto delle disposizioni dettate in materia dal Codice Civile.
12 – Distanze delle costruzioni dalle strade (art. 12 R.R. 2/2017)	**DS – Distanze dalle strade** = 5.00 m.
13 – Asservimenti pregressi (art. 71 l.r. 16/2008 e s.m.)	Non è consentito l'asservimento di superfici già asservite a costruzioni, salvi i casi in cui il PUC attribuisca all'area un'edificabilità maggiore
14 – Regole per la qualità progettuale degli interventi	**Norme di intervento relative alle tipologie edilizie e costruttive, ai materiali tipici da utilizzare per la realizzazione dei nuovi fabbricati, per gli ampliamenti di quelli esistenti, per la sistemazione degli spazi aperti, per costruzione di strade e percorsi pedonali ed alle altre opere edilizie di specifico interesse locale:** • **Caratteri tipologici, architettonici e compositivi** Gli interventi di nuova costruzione devono: - rispettare le caratteristiche tipologiche simili agli edifici presenti nell'intorno (raggio di valutazione non inferiore a 250 m dal lotto di

intervento)

- assumere una tipologia costruttiva in grado di limitare al massimo il consumo energetico, raggiungendo la classe energetica A o superiore, secondo i criteri di "edificio sostenibile" (vedi art.30 p.to2)

Gli interventi sugli edifici esistenti devono rispettare le caratteristiche tipologiche, costruttive e di finiture esterne proprie ed originarie del fabbricato oggetto dell'intervento, così come di seguito elencate

- devono conservare sostanzialmente inalterato l'involucro volumetrico esistente.
- in caso di ampliamento volumetrico, devono prevedere l'integrazione attraverso la giustapposizione di un massimo di un corpo minore costituito da semplice modulo di forma regolare, mantenendo il rapporto tra gli elementi edificati senza modifiche della forma delle coperture o d'incremento del numero dei piani.
- devono essere in conformità ad un processo critico d'interpretazione di modi d'accrescimento volumetrico, sia nel rispetto degli elementi compositivi e linguistici che in ogni caso caratterizzano l'edificio principale, in un corretto rapporto con l'originaria preesistenza, per un giusto inserimento paesaggistico

47) Copertura

- devono conservare sostanzialmente la forma e non modificare con sostituzioni l'uso dei materiali originari.
- è possibile trasformare la copertura da padiglione a doppia falda in analogia alla composizione esistente, mantenendo il colmo parallelo alla fascia.
- è ammessa la copertura piana verde, realizzata come giardino pensile (preferibile nelle aree collinari) o come tetto verde (preferibile nei contesti urbani o in aree in cui è forte la presenza dell'edificato)
- è ammessa la posa in opera di pannelli solari termici e/o fotovoltaici perfettamente complanari alla superficie di copertura o sostitutivi del manto di copertura; è proibita la posa di serbatoi di accumulo d'acqua sulla copertura
- Materiali di copertura
  - Il manto di copertura dovrà essere preferibilmente realizzato in ardesia, sovrapposti di 1/3 con la realizzazione di colmi in laterizio, in ogni caso congruo con la copertura dell'edificio principale. Solo se l'edifico oggetto di intervento o di ampliamento presenta una copertura in laterizio alla marsigliese potrà essere mantenuta in tale materiale, altri materiali sono da ritenersi incongrui;
  - Nelle nuove progettazioni, qualora all'intorno dell'area d'intervento la presenza delle coperture in laterizio risulti prevalente, si può richiedere l'utilizzo di tale materiale, dimostrandone nei documenti progettuali la prevalenza del materiale proposto. Il riferimento di studio deve essere rapportato alla zona d'ambito urbanistico in cui ricade l'edificio oggetto d'intervento
  - È possibile introdurre la posa in opera di materiali di nuova concezione, improntati al contenimento del consumo energetico e alla rispondenza ad una filiera ecosostenibile, aventi caratteristiche estetico-funzionali del tutto simili alla tipologia di copertura prevalente nell'immediato intorno.
- lucernai filo falda sono consentiti sulle coperture a padiglione, in misura massima di un lucernaio per ogni fila di bucature di facciata, posti in corrispondenza con la linea di finestre sottostante.
  - La stessa porzione di falda non può essere utilizzata contemporaneamente per la realizzazione di lucernai ed abbaini
  - In immobili non classificati o non riconducibili ad edifici storici o di particolare pregio è ammessa la realizzazione di lucernari sulle falde del tetto, nella misura massima di mq 1 per ogni mq 15 di falda impegnata dall'intervento e comunque nella dimensione massima di mq 1,50;

- Gli abbaini, dove ove ammessi, dovranno rispettare le seguenti condizioni:
  - Dovranno essere arretrati da 0,80 a 1,50 m. dal muro perimetrale del prospetto principale

- Avere copertura a due falde e colmo trasversale o parallelo alla quota di gronda e deve essere comunque impostato a quota inferiore a quella del colmo principale
- Il manto di copertura dovrà essere realizzato in conformità e senza soluzione di continuità nell'uso dei materiali alla preesistenza, il fronte potrà essere in muratura intonacata o rivestito in ardesia, l'apertura finestrata non dovrà superare gli 80 cm. di larghezza;
- La superficie coperta per la messa in opera degli abbaini non dovrà superare 8% della superficie di copertura;
- Dovranno essere posti in allineamento con le bucature sottostanti;
- La stessa porzione di falda non può essere utilizzata contemporaneamente per la realizzazione di lucernai ed abbaini.

• Cornicione: lo sporto di gronda dovrà conservare le cornici e gli elementi architettonici nella loro configurazione originaria ed inoltre:
  • in assenza di sguscio o cornice alla radice del tetto lo sporto non potrà superare i 40 cm. dal filo esterno della muratura perimetrale;
  • in caso di presenza dello sguscio non potrà superare cm. 60.

p. Gronde e pluviali**:** dovranno essere realizzati con lamiera di rame, di ferro zincato o di zinco a sezione semicircolare, ovvero previste all'interno del cornicione stesso.

q. Camini sfiati canne fumarie o altri elementi similari dovranno essere realizzati in muratura e finiti in intonaco in arenino alla genovese e con cappello alla genovese.

Al fine di messa a norma degli impianti esistenti, con la realizzazione di nuove canne fumarie, quest'ultime dovranno avvenire all'interno della muratura; in casi particolari di non eccessiva emergenza nel contesto paesistico d'ambito (retri), potrà essere presa in considerazione la sistemazione in esterno alla facciata dell'edificio e ci si dovrà attenere alle seguenti minimizzazioni:

• coloritura della canna in acciaio con la stessa tinta della facciata;
• rivestimento della stessa con camicia muraria a forma rettangolare o quadrata successivamente intonacata e tinteggiata senza soluzione di continuità con l'edificio.

r. Muretti d'attico

Il muretto d'attico è consentito in presenza di una copertura a padiglione;

Nel caso in cui siano preesistenti, vanno mantenuti e ripristinati; nel caso di nuova realizzazione l'altezza dovrà essere contenuta tra i 30 - 50 cm.

Volumi tecnici e spazi per l'alloggiamento di serbatoi, qualora non sia possibile individuarne altra posizione, dovranno essere contenuti in una struttura in muratura finita in arenino alla genovese composta in coerenza con i caratteri della copertura e in ogni modo non emergente dalla linea di colmo principale.

48) Prospetti

Gli interventi proposti:

- non devono modificare sostanzialmente il rapporto tra vuoti e pieni, ovvero tra superfici finestrate e piene della facciata, ma devono dove necessari ad adeguare i valori dei rapporti illuminanti di tipo igienico sanitario dell'edificio.
- Sono ammessi interventi che non modificano, con eventuali sostituzioni, l'uso dei materiali originari che sono presenti sull'involucro esterno (soglie, architravi, paramenti, strutture lignee, infissi ecc.).
- possono apportare modifiche nei soli casi di nuova costruzione per ampliamento a condizione che le bucature della nuova porzione di edificato mantengano le proporzioni della parte originaria
- I balconi possono essere introdotti negli edifici plurifamiliari di almeno 3 piani solo a fronte di un progetto d'insieme, che preveda la contemporaneità dell'intervento di inserimento degli stessi; potranno sporgere dal filo del fabbricato non più di m. 1,20 e potranno eccedere ai lati della/e finestra/e per un massimo del 30% della larghezza della finestra stessa e comunque tale da garantire l'apertura

	della persiana della finestra stessa; potranno essere realizzati a sbalzo con una soletta semplice o essere sostenuti da una struttura portante esterna al fronte del prospetto, con finitura in muratura e arenino alla genovese del tutto simile a quella dell'edificio; la coloritura dovrà essere oggetto di specifico piano del colore, da concordare e da autorizzare in sede di valutazione del progetto; la protezione dovrà essere in semplici elementi di ferro riconducibile alla ringhiera; nella ringhiera potranno essere proposti sistemi di produzione di energia da fonti rinnovabili laddove paesisticamente compatibili con l'intorno. I balconi non possono essere introdotti negli edifici rurali, negli edifici con meno di 3 piani • finiture e rivestimenti**: l**e facciate devono essere realizzate con finitura in intonaco rifinito con arenino alla genovese; in caso di facciate esposte a nord, qualora siano presenti materiali incongrui, quest'ultimi dovranno essere rimossi e sostituiti con materiali appropriati quali lastre d'ardesia opportunamente graffate e realizzati secondo la tipologia ligure. • zoccoli e basamenti: la fascia basamentale, per un'altezza compresa tra i 70 e 90 cm. potrà essere rivestita in lastre d'ardesia messa in opera con becco di civetta • coloriture e decorazioni**:** quando rilevabili sono da mantenersi le decorazioni dipinte e le quadrature iconiche storiche utilizzando le stesse tecniche costruttive o pittoriche ovvero eseguendo un accurato restauro. Nel caso in cui si renda necessaria l'eliminazione dell'intonaco di facciata decorata, fino al vivo della muratura, occorrerà effettuare un rilievo preliminare dell'apparato pittorico originario che dovrà essere ridipinto sul nuovo intonaco con pitture ai silicati o affresco nei casi di particolare importanza. Le tinteggiature devono essere scelte nei colori della gamma chiara delle terre predisponendo apposite progettazioni e relative campionature da sottoporre all'U.T.C. per l'eventuale assenso. Le proposte di decorazioni pittoriche su superfici che ne siano prive dovranno essere oggetto di apposite campionature all'U.T.C. per l'assenso. • portoni d'ingresso: devono essere realizzati in legno, o altri materiali purché colorati in tonalità del verde scuro opaco o color legno scuro o in marrone scuro, con disegno tipico genovese, con l'evidenziazione del telaio, zoccolo e traversa, con o senza pannellature. È altresì ammesso l'impiego di rivestimento in lamiera chiodata riverniciata. Sono ammesse bucature sopraluce secondo le tipologie tradizionali. • pensiline sovrapporta: non devono sporgere oltre i cm. 120 dal filo esterno di facciata, dovranno essere realizzate in ardesia con semplici elementi di sostegno di ferro o, in legno. • serramenti e infissi: i serramenti esterni devono essere previsti di dimensioni regolari, esclusivamente in legno verniciato, oppure in metallo preverniciato, in entrambi i casi di colore bianco. Le specchiature devono essere ad ante a crociera sia semplice sia multipla. Sono proibite le specchiature a vetro unico con anta unica I serramenti oscuranti devono essere realizzati unicamente con persiane alla genovese di legno verniciato di colore verde scuro o in metallo preverniciato in colore verde scuro. • soglie, piane, davanzali devono essere realizzati in ardesia o altra pietra grigia, in marmo bianco o pietra serena. • cappotti: qualora negli interventi fosse previsto, in assenza di elementi decorativi, il rivestimento a cappotto, questo non deve diminuire le sezioni stradali e deve essere eseguito con intonachino a granulometria fine in modo da permettere decorazioni tradizionali semplici e complesse; • impianti tecnologici e di condizionamento dell'aria: non è ammesso il posizionamento di macchinari funzionali ai vari impianti all'esterno degli edifici sulle facciate principali e/o affrescate. Potranno essere valutate soluzioni, opportunamente mascherate, su prospetti secondari non visibili da visuali pubbliche e/o panoramiche ed integrate nelle soluzioni architettoniche esistenti; • elementi architettonici di decorazione: gli elementi architettonici di decorazione quali edicole votive, bassorilievi, affreschi, portali,

cancellate, devono essere restaurati e salvaguardati. Qualora nel rifacimento integrale degli intonaci emergano significativi elementi pittorici e architettonici, questi devono essere mantenuti e salvaguardati;

- toni del colore: i toni del colore delle facciate devono riprendere quelli tradizionali possibilmente ricavabili da tracce di colori esistenti o mediante lettura stratigrafica.

49) Antenne radiotelevisive, satellitari, per la radiodiffusione e di qualunque altro impianto similare

- sulle coperture:
  - è ammesso il posizionamento di antenne radiotelevisive, satellitari, per la radiodiffusione e di qualunque altro impianto similare all'esterno degli edifici da collocarsi su piazzole porta-antenne. Le piazzole porta-antenne, salvo dimostrata impossibilità di diversa soluzione, dovranno avere le seguenti caratteristiche:
  - non essere collocate a cavallo del colmo del tetto;
  - avere la piastra di appoggio e l'eventuale parapetto posti a quota inferiore rispetto a quella della linea di colmo del tetto;
  - non essere realizzate sulla falda relativa al prospetto principale del fabbricato.
  - Nel caso di interventi globali di ristrutturazione di edifici interessanti anche l'intera copertura, devono essere obbligatoriamente installate antenne radiotelevisive e/o satellitari centralizzate con conseguente rimozione delle antenne preesistenti.
- Sui prospetti: non è ammesso il posizionamento di antenne radiotelevisive, satellitari, per la radiodiffusione e di qualunque altro impianto similare all'esterno degli edifici sulle facciate principali e/o affrescate. Potranno essere valutate soluzioni, opportunamente mascherate, su prospetti secondari non visibili da visuali pubbliche e/o panoramiche ed integrate nelle soluzioni architettoniche esistenti.

50) Parcheggi

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

51) Altri manufatti

- tettoia: è una struttura di copertura realizzata a sbalzo o con modesti elementi verticali di sostegno, priva di tamponamenti laterali di qualsiasi tipo, salvo l'eventuale muro di addossamento, destinata al riparo delle persone, delle merci, dei veicoli, dei prodotti agricoli e dei mezzi di lavoro. Tale manufatto non costituisce volumetria ma elemento di arredo, riparo o protezione anche dagli agenti atmosferici.
  - È ammessa la realizzazione di tettoie su tutto il territorio comunale; la formazione delle stesse, aderenti a edifici abitativi, è ammessa compatibilmente con i caratteri compositivi e tipologici dell'edificio, esclusivamente a protezione dell'ingresso entro una profondità massima di m 1,20 dal filo del perimetro della costruzione e larghezza non superiore a due volte quella dell'apertura di riferimento.
  - Le tettoie non possono aggettare su aree pubbliche o soggette ad accesso pubblico.
  - La formazione di tettoie o altri elementi similari per il riparo dei posti auto scoperti è ammessa, in via ordinaria, alla condizione che la copertura sia realizzata solo con elementi vegetali o telo ombreggiante in armonia al contesto in cui si colloca. In casi particolari, con espresso parere del Comune, potrà assentirsi la collocazione di coperture continue a condizione che le stesse rispettino le condizioni previste dal Codice Civile in materia di distanze;
  - La copertura della tettoia potrà altresì essere realizzata con pannelli fotovoltaici e/o solari, non riflettenti, paralleli alla struttura di supporto, distanziati tra loro in modo da non costituire una superficie continua;

- pergolati: è ammessa la realizzazione di pergolati su tutto il territorio comunale. Questi potranno essere collocati sulle coperture o sulle superfici libere alla condizione che siano realizzati in ferro battuto o in liste di legno, siano privi di chiusure laterali e superiori e non superino 1/3 della superficie impegnata, con un massimo di mq 25 ed avere un'altezza massima di m 2,70;
- piccole serre per attività di giardinaggio con struttura interamente trasparente di materiale compatibile al contesto paesaggistico, semplicemente ancorate al suolo, con un massimo di mq 12 ed un'altezza massima di m. 2,40;

52) Arredi degli spazi esterni

- gazebo: in legno o materiale contesto paesaggistico senza copertura in materiale edilizio; sarà possibile l'inserimento, anche sulla totalità della struttura, di tende, per il riparo di automezzi e persone
- forni e barbecue: all'aperto, con eventuale copertura continua limitata alla sola attrezzatura da cottura, su struttura in legno aperta su tutti i lati, eventualmente addossati ad un solo muro di sostegno esistente;
- manufatti amovibili in legno, per ricovero di attrezzi, semplicemente ancorati al suolo, con copertura a falda ultimata in colore rosso mattone o grigio ardesia a seconda dell'intorno, con superficie non superiore a mq 6;
- altri tipi di arredi, rientranti nelle definizioni stabilite dalla L.R. 16/2008, sono ammesse senza particolari condizioni

53) Sistemazione delle aree libere da edifici

- Le aree scoperte, non destinate a percorso di accesso, a piazzale di manovra o a parcheggio, devono essere sistemate a verde mediante l'utilizzo di specie sia autoctone sia ornamentali. Devono essere realizzate opere di regimazione e smaltimento delle acque meteoriche.
  Le aree scoperte degli accessi carrabili e dei parcheggi all'aperto dovranno essere realizzati con fondo naturale permeabile: autobloccanti, ghiaietto, pietra secondo i modelli della tradizione locale con modificazioni del profilo preesistente non superiori a 1,00 m.
- Le recinzioni non devono compromettere la visuale libera del paesaggio: di forma semplice composte da parte inferiore in muratura dell'altezza massima di 1.00 m. con soprastante parapetto metallico a giorno; l'altezza complessiva della recinzione non può essere superiore a metri 2.20, sono vietate pannellature od occlusioni verticali alla visuale pubblica ad esclusione di elementi vegetali rampicanti o siepi;
  - Recinzioni in ambiente urbano: saranno composte da un cordolo di sostegno e fondazione di altezza non superiore a m 0,50, in pietra faccia a vista e soprastante ringhiera in materiali e colori compatibili con le tipologie circostanti di altezza non superiore a m 2,50 compreso il cordolo di sostegno;
  - Recinzioni chiuse rurali: saranno composte da un cordolo di sostegno e fondazione di altezza non superiore a m 0,50, in pietra faccia a vista e soprastante ringhiera in materiali e colori compatibili con le tipologie circostanti di altezza non superiore a m 2,50 compreso il cordolo di sostegno;
  - Recinzioni aperte rurali: in ambiente rurale le recinzioni dovranno evitare di interrompere l'ambiente "aperto". Esse dovranno essere costituite da un basamento in muratura di altezza massima di cm. 20 sormontato da rete metallica con annessa eventuale siepe arbustiva costituita da essenze arboree preferibilmente autoctone.
- Muri di contenimento**:** i muri di contenimento devono essere realizzati in pietra a spacco o comunque rivestiti da contromuro in pietra. Nei conci in pietra la dimensione orizzontale deve essere prevalente su quella verticale e non devono essere visibili i giunti in malta. La loro altezza massima fuori terra deve essere di m. 2,70 e, in caso di necessità di opere di contenimento di altezza maggiore, la sistemazione può avvenire mediante interruzione del muro di contenimento e continuazione in posizione arretrata rispetto al tratto sottostante; la distanza tra le opere murarie deve essere superiore a m. 1,00 in modo da ottenere una sistemazione finale a gradoni.
- Muri in pietra a secco: nei contesti agricoli e naturali le murature di contenimento di terreni devono essere di tipologia in pietra a secco, con caratteristiche estetiche e dimensionali idonee all'intorno;

- Piscine private**:** non è ammessa la realizzazione di nuove piscine interrate;

54) Movimenti di terra

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

55) Viabilità privata e tramiti carrabili:

laddove l'edificio sia costruito all'interno di un lotto tangente una strada veicolare, è fatto obbligo di valutare, in alternativa alla realizzazione di un tramite carrabile interno al lotto, la realizzazione di un sistema meccanico di collegamento tra la strada e l'accesso all'edificio (ascensore su piano inclinato o simile, anche seminterrato o interrato in caso di realizzazione di posto auto ad una quota inferiore al piano terra del fabbricato); la proposta progettuale deve tener conto anche dell'impatto ambientale sia durante le fasi di realizzazione che a lavorazione ultimata, inserendo nella valutazione tutti gli elementi che convergono nel bilancio finale: permeabilità del tramite all'interno del conteggio di permeabilità complessiva, trasformazione del territorio e computo incidenza di scavi e riporti con eventuale conferimento in discarica dell'eccesso di terra, abbattimento e ripiantumazione alberi, ecc., rispondenza dell'intervento ai criteri della filiera ecosostenibile.

Nel caso in cui sia indispensabile procedere alla realizzazione di percorsi carrabili, o adeguare tratti esistenti all'accesso dei veicoli di soccorso per insediamenti esistenti, gli interventi dovranno essere tali da rispettare le seguenti indicazioni:

l) conseguimento di una sezione complessivamente non superiore a m. 2,50 escluse le cunette con fondo permeabile o stabilizzato (terra battuta, lastricato in materiali lapidei, acciottolato), fatta salva la possibilità, per tratti limitati e con pendenza elevata, di prevedere pavimentazioni impermeabili;

m) realizzazione di opere di canalizzazione e raccolta delle acque, con limite per scavi/riporti (scostamento rispetto al profilo naturale del terreno) non superiori a 2,50 metri;

e) nuovi tratti, a servizio di nuove costruzioni, con uno sviluppo planimetrico non superiore a m. 100, dovranno avere le seguenti caratteristiche:

- larghezza della carreggiata non superiore a m 2.50 escluse le cunette
- pendenza massima 14%; pendenze maggiori sono ammesse fino ad un massimo del 20% per tratti di lunghezza non superiore a m 15.00, di accesso ai locali interrati o a singoli edifici
- tracciato con andamento aderente alla morfologia del terreno esistente
- opere di contenimento di modeste dimensioni, con murature rivestite in pietra locale a corsi orizzontali, palificate o opere di ingegneria naturalistica
-
- fondo stradale permeabile o stabilizzato (terra battuta, lastricato in materiali lapidei, acciottolato), fatta salva la possibilità per tratti limitati e con pendenza elevata di prevedere pavimentazioni impermeabili
- l'accesso carrabile dovrà essere realizzato in conformità con quanto stabilito dal REC vigente

Interventi non ammissibili

- In generale non sono ammessi interventi in contrasto con le regole progettuali sopra indicate, fermo restando che attraverso studi approfonditi se ne dimostri la sostenibilità paesistica in relazione all'immediato intorno.
- Sono da ritenersi non ammissibili tutti quegli interventi che non tenendo conto della tipologia originaria tendono a modificarne in misura irreversibile l'individualità dell'elemento edilizio.
- Sono sempre vietati i corpi appesi.

	• Sono vietati i corpi aggiunti a carattere precario o comunque con caratteristiche dissimili dall'edificio principale. • Sono ammesse eccezioni nel caso di edifici storici vincolati in cui l'elemento "diverso" vuole evidenziare le peculiarità dell'elemento architettonico storico; tale operazione va svolta di concerto e sotto la guida della Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici. • Sono vietati i serramenti a disegno circolare. Sono vietati i serramenti con anta unica.
15 – Disciplina geologica e microzonazione sismica	Si rinvia alle Normativa Geologica Attuativa/microzonazione sismica di Livello 1 del PUC, alla relativa cartografia, al Piano di Bacino e smi, al Regolamento Regionale 14/07/2011 n° 3 e smi.
16 – Misure di mitigazione ambientale indicate nel Rapporto ambientale, nell'eventuale Rapporto di Incidenza e derivanti dagli esiti delle pronunce ambientali.	Si rinvia alle disposizioni contenute nell'art.30 delle Norme Generali
17 – Disciplina per il controllo dell'urbanizzazione in presenza di stabilimenti soggetti alle disposizioni del D.Lgs. 105/2015 (Rischio di incidente rilevante)	Non presente
18– Modalità di attuazione (artt. 48,49, l.r.36/1997 e s.m.)	Tipo di Intervento: 1) Titolo abilitativo diretto: tutti gli interventi di cui al campo 7 esclusi la NC p.to 6) 2) Permesso di costruire convenzionato (vedi campo 19): gli interventi di Nuova Costruzione di cui al capo 7 p.ti 5) 6)
19 – Prestazioni ambientali, interventi strutturali e di integrazione della armatura viaria, delle reti tecnologiche e delle dotazioni territoriali a servizio dell'ambito agricolo produttivo (R.R. 25 luglio 2017 n. 2, art. 5)	Le convenzioni devono possedere i contenuti minimi di cui all'art.33 ed in particolare: 1) l'esercizio effettivo dell'attività' di produzione agricola e/o di allevamento; 2) effettiva conservazione della destinazione agricola produttiva, ed eventualmente residenziale, degli edifici da realizzare; 3) l'impegno a vendere o a dare in locazione o comunque in uso le opere realizzate solo a soggetti qualificati, alle stesse condizioni ed obblighi di cui al titolare del permesso di costruire; 4) l'impegno alla realizzazione di quanto previsto nel Piano pluriennale di utilizzazione aziendale; 5) l'impegno a comunicare l'avvenuta cessione o locazione dell'azienda; 6) l'impegno a mantenere la destinazione dei fabbricati aziendali realizzati con il piano pluriennale di utilizzazione aziendale, per un periodo non inferiore ad anni 15; 7) l'impegno al mantenimento o al ripristino della vegetazione spontanea, con rifermento ai territori posti in corrispondenza di corridoi per specie di ambiente acquatico, nella fascia adiacente i corpi idrici, con funzioni di filtro, di stabilizzazione delle sponde e di conservazione della biodiversità, da contemperarsi con le esigenze di funzionalità dell'alveo e sicurezza idraulica e idrogeologica, di almeno 20 m. 8) le modalità e le garanzie per il puntuale adempimento degli obblighi assunti (fideiussione di durata commisurata all'attuazione completa del piano aziendale). Per le attività zootecniche si devono, altresì, indicare: • la rete viaria di accesso al podere; • le infrastrutture e i servizi tecnologici previsti; • relazione circa le modalità di smaltimento dei rifiuti organici;

Ambiti di riqualificazione di territori di produzione agricola – RQ TPA

	• progettazione e relazione tecnica circa le dotazioni degli impianti di depurazione; • relazione sul tipo di occupazione prevista (in relazione al carico di bestiame e alle U.L.U. necessarie). Le modalità di verifica, da parte dei Comuni, dell'adempimento degli obblighi assunti e le conseguenti eventuali sanzioni da applicarsi in caso di inadempienza, consistenti nella esecuzione degli interventi di manutenzione previsti dalla Convenzione utilizzando le somme escusse dalle garanzie prestate, previa comunicazione al proprietario e successiva diffida ad adempiere entro un termine all'uopo fissato, ivi compresa la possibilità di svincolo parziale della fidejussione al 50% qualora dopo 5 anni la C. A. verifichi il corretto e meritevole adempimento agli obblighi sottoscritti.
20 – Elementi di flessibilità della disciplina urbanistico-edilizia dell'Ambito (art. 28, comma 4, l.r. 36/1997 e s.m.)	**Individuazione limiti di flessibilità per attuazione della disciplina dell'Ambito non incidenti sul carico insediativo e sul fabbisogno di dotazioni territoriali consistenti in indicazioni alternative relative a:** **1) perimetro dell'Ambito:** flessibilità ammessa sino ad un massimo di 5,00 m. per allineamento dei limiti delle particelle catastali **2) disciplina urbanistico-edilizia degli interventi ammessi:** No **3) caratteristiche tipologico, formali e costruttive:** Si, se adeguatamente motivate **4) disciplina geologica (richiamo delle indicazioni di flessibilità contenute nella normativa geologica del PUC):**No **5) localizzazione e tipologia di servizi e infrastrutture:**SI **6) aree e casi soggetti a titolo edilizio convenzionato:**NO

AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE DI TERRITORI DI PRESIDIO AMBIENTALE – RQ TP

1 - Elementi identificativi, denominativi, descrittivi e qualificativi dell'Ambito urbanistico		
Sigla Ambito: RQ-TP **riqualificazione di territori di presidio ambientale** - **Riqualificazione (RQ)**	**Localizzazione territoriale dell'Ambito:** aree rurali corrispondenti ai territori in località Ruta, Bana, San Rocco, Migliaro alta, fascia collinare a monte della strada statale Aurelia. **Descrizione sintetica:** l'ambito comprende aree dei versanti con caratteristiche rurali e presenza di edifici abitativi, relativamente alle quali risultano prioritari interventi di mantenimento della struttura agraria (muri a secco, terrazzamenti, sistemi irrigui, ecc) per prevenire innesco per rischi di instabilità dei versanti. **Superficie territoriale dell'Ambito:** 1.224.262,66 mq **Superficie utile:** 64.227 mq **Stima della densità territoriale esistente al momento dell'adozione del PUC:** 0,05 mq/mq **Riferimento tipologie Ambiti art. 4 del R.R. n. 2 del 25 /07/2017 (Dotazioni territoriali e funzionali dei P.U.C.):** **Ambito n.** 14	**Riferimento alle zone omogenee art. 2 D.M. 2.4.1968:** **Zona tipo E**

2 - Vincoli e servitù operanti sull'Ambito:

Paesaggistico - monumentale: SI
Piano di Bacino: Si
Rispetto Cimiteriale: SI (Ruta)
Rispetto Strada Statale: SI
Rispetto Ferroviario: (DPR 753/1980): NO
Rispetto Elettrodotto: NO
Rispetto Tutela assoluta acquiferi: NO
Vincolo idrogeologico: SI
Aree protette: NO

3 Ambito territoriale P.T.C.P.: n. 65 "Camogli", n.69 "Rapallo"

Indirizzo generale per l'Assetto Insediativo: n.65 "MANTENIMENTO", n. 69 "MODIFICABILITA'"

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.)

14) Struttura urbana qualificata - SU
15) Insediamenti Diffusi in Regime normativo di MODIFICABILITA' di tipo A - ID MO A
16) Insediamenti Diffusi in regime normativo di MANTENIMENTO - ID MA
17) Insediamenti Sparsi in regime normativo di MANTENIMENTO - IS MA
18) Aree non insediate in regime normativo di MANTENIMENTO – ANI MA

)

Proposte di modifica del PTCP - Livello Locale - Assetto Insediativo: NO

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

- **PTR – Piano Territoriale Regionale - adottato con D.C.R. N. 2 del 25 gennaio e 21 febbraio 2022 –** Il PTR non individua per il territorio regimi normativi con efficacia prescrittiva, bensì con efficacia di indirizzo, essendo infatti tale territorio ricompreso nell'ambito di cui alla lettera B dell'art. 7 delle relative Norme " CITTA', CONURBAZIONI COSTIERE, VALLI URBANE", così come disposto al CAP III delle medesime Norme all'art. 13 (Indicazioni strategiche – efficacia di indirizzo).
- **PTC CM GE – Piano Territoriale di Coordinamento della Città Metropolitana di Genova**

  - l'Ambito **è** interessato da Territori di cornice costiera (C) nell'Organizzazione del Sistema del verde metropolitano, di cui alla scheda 1.8_C_04 - sono qui da applicarsi le disposizioni di cui all'art.11 delle Norme di Attuazione del PTC della Città Metropolitana di Genova con valore di "prescrittivo".
  - per le aree contermini alle SP sono da applicarsi le disposizioni di cui all'artt. 14 e 15 delle relative Norme di attuazione, con valore di "immediata prevalenza"
- **Parco Nazionale di Portofino istituito con DM 332 del 6/08/2021**
  L'ambito ricade all'interno della zona 2, e marginalmente in zona 3, della perimetrazione del Parco e soggetta alle disposizioni di cui agli artt.7 e 9 delle relative misure di salvaguardia

5 - Disciplina delle destinazioni d'uso (Art. 13 l.r. 16/2008 e s.m.)	**Categorie funzionali art.13, comma 1 l.r. 16/2008 e s.m. (richiamo normativo)**	**Funzioni principali previste**	**Funzioni complementari previste** (max. rispetto alle funzioni principali)	**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				
	c) produttiva-direzionale	produttiva - direzionale		Solo artigianato di produzione di beni e servizi e direzionale	Escluse tutte le altre attività dell'art. 13, c. 1 lett. c della l.r. 16/2008 e sm.
	d) commerciale	commerciale		Solo esercizi di vicinato	
	e) rurale	rurale			
	f) autorimesse e rimessaggi	autorimesse e rimessaggi			
	g) servizi	servizi		Esclusi servizi speciali per le installazioni logistiche del trasporto pubblico, i macelli pubblici	
	Disciplina transitoria delle destinazioni d'uso esistenti in contrasto con quelle ammesse dal PUC: Per eventuali destinazioni d'uso esistenti, in contrasto con le funzioni principali ammesse, è consentita la sola attività di manutenzione ordinaria e straordinaria In occasione della dismissione le destinazioni d'uso devono essere convertite nelle destinazioni d'uso ammesse.				

6 – Disciplina degli edifici di pregio da conservare	Disciplina degli edifici <u>urbani</u> di pregio se presenti nell'Ambito: // Modalità di intervento: // Elementi descrittivi del profilo caratterizzante: //	Disciplina degli edifici <u>rurali</u> di pregio: // 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:

Criteri di compatibilità degli interventi di nuova costruzione con il regime del Mantenimento dell'assetto insediativo Sparso del PTCP

Il Piano analizza il tessuto aggregativo degli insediamenti sparsi a cui fare riferimento per gli interventi di nuova costruzione interessanti gli ambiti RQ TP al fine della verifica di compatibilità con il PTCP.

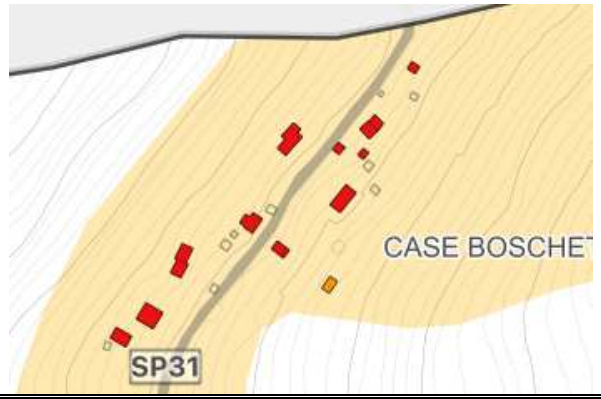
Sono individuate tre tipologie di aggregazione di insediamenti nel territorio rurale.

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

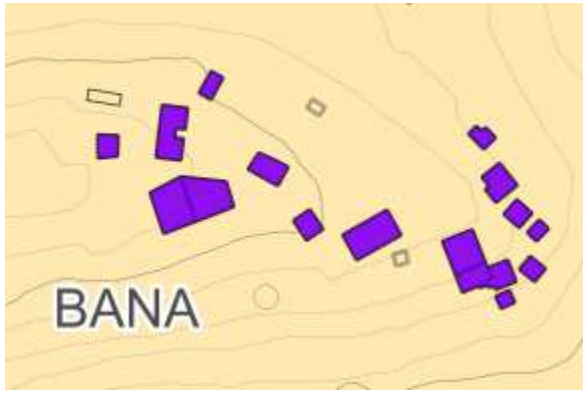
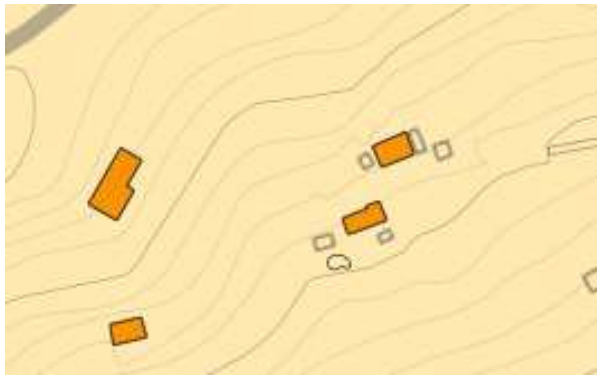
alle quali sono associate indicazioni normative per la compatibilità degli interventi di nuova costruzione.

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

Si rappresentano nella tabella che segue alcuni casi esemplificativi a cui sono associate le indicazioni normative, per una lettura completa del territorio si rimanda alla tavola n. 6 della Struttura

Specificità ricorrente	Località	Indicazioni normative
1. **Aggregazioni lineari.** Si tratta di edifici presenti nel territorio rurale generalmente aggregati lungo un percorso matrice.	**Ruta** 	Al fine della compatibilità con il regime normativo del MANTENIMENTO, fermo restando quanto prescritto dall'art.49 delle norme del PTCP, la localizzazione dei nuovi edifici deve attestarsi in base alla direttrice del percorso matrice e si può assumere come soglia di scansione per la corretta distribuzione dei nuovi edifici la distanza media tra le costruzioni esistenti.

Ambiti di riqualificazione di territori di presidio ambientale – RQ TP

2. Aggregazioni polari. Si tratta di forme sparse di insediamento caratterizzate dalla presenza di edifici in forma raggruppata che costituiscono, allo stesso modo insediamenti isolati, fattore caratterizzante il paesaggio.	**Bana** 	Al fine della compatibilità con il regime normativo del MANTENIMENTO è imposta un'attenzione particolare affinché l'aggiunta di nuove costruzioni non conferisca all'insediamento le caratteristiche strutturali e dimensionali proprie invece dei nuclei abitati. Si può assumere come scala di ammissibilità una soglia percentuale aggiuntiva pari al 30% del volume (vuoto per pieno) degli edifici esistenti all'adozione del piano. La nuova costruzione dovrà attestarsi in prossimità dell'aggregazione edilizia assumendo come distanza minima di riferimento quella media tra le costruzioni esistenti.
3. Case sparse	**Costa di Bana** 	Al fine della compatibilità con il regime normativo del MANTENIMENTO si può assumere come soglia di scansione per la corretta distribuzione dei nuovi edifici la distanza media tra le costruzioni esistenti.

Interventi consentiti
Attività edilizia libera (art. 6, comma 1, D.P.R. 380/2001 e s.m. per le eventuali prescrizioni lett. e-ter): indice di permeabilità > 0,80 mq/mq
Manutenzione ordinaria (art.3, comma 1, lett. b) D.P.R. 380/2001 e s.m.): 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 Per la localizzazione delle funzioni ammesse. Per la destinazione commerciale solo se localizzata ai piani terra nei fabbricati esistenti prossimi alle viabilità pubbliche;

	<u>Manutenzione straordinaria</u> (art. 3, comma 1, lett. b) D.P.R. 380/2001 e s.m.): **1) Senza cambio d'uso:** SI **2) Con cambio d'uso non comportante incremento del carico urbanistico per l'inserimento delle destinazioni d'uso previste per l'Ambito:** SI, per inserimento delle funzioni principali **3) Senza frazionamento/accorpamento delle u.i.:** Si **4) Con Frazionamento/accorpamento delle u.i con mantenimento originaria destinazione d' uso:** Si nel caso in cui gli interventi portino alla creazione di nuove unità abitative, le stesse e quelle frazionate dovranno rispettare la superficie utile - SU > di 50 mq. **5) Senza modifica prospetti:** Si **6) Con modifica prospetti necessari per mantenere o acquisire l'agibilità dell'edificio ovvero per l'accesso allo stesso, nel rispetto delle regole per la qualità progettuale degli interventi di cui al successivo Campo n. 16, con esclusione degli edifici sottoposti a tutela ai sensi D Lgs 42/2004 e s.m:** Si
	<u>Restauro e risanamento conservativo</u> (art. 3. Comma 1, lett. c) D.P.R. 380/2001 e s.m.) **1) Senza cambio d'uso**: SI **2) Cambio d'uso compatibile:** SI, per modifica della funzione presente verso le funzioni principali previste per l'ambito, anche con modifiche alle strutture
	<u>Ristrutturazione edilizia</u> (art. 3, comma 1, lett. d), D.P.R. 380/2001 e s.m.) **1) Modifiche esterne:** Si **2) Cambio d'uso con opere edilizie per le seguenti destinazioni d'uso tra quelle previste per l'Ambito:** SI per le funzioni principali **3) Demolizione,** con le condizioni di cui all'art.18, **e ricostruzione senza incremento volumetrico, fatte salve le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sulla accessibilità, per l'installazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico:** Si **- Con mantenimento della sagoma, dei prospetti, del sedime e delle caratteristiche planivolumetriche e caratteristiche tipologiche dell'edificio esistente per edifici sottoposti a tutela ai sensi D Lgs 42/2004 e s.m:** Si **- Con modifica della sagoma e del sedime, il cui spostamento non può eccedere quello necessario per il rispetto delle distanze minime tra edifici e dai confini, con esclusione degli edifici sottoposti a tutela ai sensi D Lgs 42/2004 e s.m: //** **- Con modifica della sagoma, del sedime, il cui spostamento non può eccedere quello necessario per il rispetto delle distanze minime tra edifici e dai confini, dei prospetti e delle caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, con esclusione degli edifici sottoposti a tutela ai sensi del D.Lgs 42/2004 es.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 **-Con mantenimento della sagoma, dei prospetti, del sedime e delle caratteristiche planivolumetriche e caratteristiche tipologiche per edifici sottoposti a tutela ai sensi D Lgs 42/2004 e s.m:** Si **-Senza mantenimento della sagoma e del sedime, il cui spostamento non può superare quello necessario per il rispetto delle distanze minime tra edifici e dai confini per edifici non sottoposti a tutela ai sensi del D.Lgs 42/2004 e s.m: //** **-Senza mantenimento della sagoma e del sedime, il cui spostamento non può superare quello necessario per il rispetto delle distanze minime tra edifici e dai confini per edifici, dei prospetti e delle caratteristiche planivolumetriche e tipologiche degli edifici non sottoposti a tutela ai sensi del D.Lgs 42/2004 e s.m.: //** ***<u>Limitatamente agli Ambiti di Riqualificazione e di Completamento del PUC</u>, di cui all'art. 28, comma 2, della L.R. 36/1997 e s.m., con esclusione degli edifici sottoposti a tutela ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e s.m, è possibile disciplinare interventi di ristrutturazione edilizia consistenti nella demolizione e ricostruzione con incremento volumetrico nel rispetto dei limiti di densità fondiaria stabiliti all'art. 10, comma 1, del R.R. 25 luglio 2017, n. 2,*** ***-Densità fondiaria di riferimento: _____mq/mq***

Ambiti di riqualificazione di territori di presidio ambientale – RQ TP

	5) Demolizione e ricostruzione per riqualificazione di <u>edifici residenziali</u> con incremento volumetrico: // • **-Ricostruzione con uguale sedime e con incremento volumetrico max._____di cui: //** **- proprio _____%; - da credito edilizio_____%;** **- Ampliamento planimetrico:** **- Ampliamento planimetrico e altimetrico:** **- Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani:** • **-Ricostruzione con diverso sedime, il cui spostamento non può eccedere quello necessario per il rispetto delle distanze minime tra edifici e dai confini, e con incremento volumetrico max._____% di cui: //** **- proprio _____%; - da credito edilizio_____%;** **- Ampliamento planimetrico:** **- Ampliamento planimetrico e altimetrico:** **- Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani:** • **Ricostruzione con uguale sedime e con incremento volumetrico <u>consentito nei limiti delle distanze legittimamente preesistenti, solo ed esclusivamente nei casi in cui sia dimostrato con idonei elaborati grafici che le dimensioni del lotto di pertinenza non consentono la modifica dell'area di sedime ai fini del rispetto delle distanze minime tra edifici e dai confini</u>, anche con ampliamenti fuori sagoma e con superamento dell'altezza massima dell'edificio demolito. Incremento max._____ di cui: //** **- proprio _____%; - da credito edilizio_____%;** **-Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani:** • **Ricostruzione con diverso sedime senza rispetto delle distanze minime tra edifici in applicazione delle disposizioni di cui all'art. 11, comma 1, let. b), del R.R 2/2017 previa redazione di uno schema di assetto relativo a gruppi di edifici (da allegare alle presenti norme) avente valore planivolumetrico vincolante** **6) Demolizione e ricostruzione per riqualificazione di <u>edifici non residenziali</u> con incremento volumetrico: //** • **- Ricostruzione con uguale sedime e con incremento volumetrico max._____ di cui: //** **- proprio _____%; - da credito edilizio_____%;** **- Ampliamento planimetrico:** **- Ampliamento planimetrico e altimetrico:** **- Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani:** • **- Ricostruzione con diverso sedime, il cui spostamento non può eccedere quello necessario per il rispetto delle distanze minime tra edifici e dai confini, e con incremento volumetrico max._____% di cui: //** **- proprio _____%; - da credito edilizio_____%;** **- Ampliamento planimetrico:** **- Ampliamento planimetrico e altimetrico:** **- Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani:** • **Ricostruzione con uguale sedime e con incremento volumetrico consentita nei limiti delle distanze legittimamente preesistenti, <u>solo ed esclusivamente nei</u>**

	casi in cui sia dimostrato con idonei elaborati grafici che le dimensioni del lotto di pertinenza non consentono la modifica dell'area di sedime ai fini del rispetto delle distanze minime tra edifici e dai confini, anche con ampliamenti fuori sagoma e con superamento dell'altezza massima dell'edificio demolito. Incremento max.--------- di cui: // **In tale caso l'incremento potrà essere effettuatosolo in sopraelevazione** **- proprio _____%; - da credito edilizio_____%;** **- Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani:**
	NUOVA COSTRUZIONE (art. 3, comma 1, lett. e), D.P.R. 380/2001 e s.m. ed art. 14 l.r. 16/2008 e s.m.) **1) Ampliamento volumetrico di edificio esistente (la volumetria dell'edificio è determinata ai sensi del REC) senza demolizione -** max. 20 % per le funzioni principali, max 15% per le funzioni complementari **- Ampliamento planimetrico:** SI con osservanza delle distanze minime da confini, strade e costruzioni **- Ampliamento planimetrico e altimetrico:** SI,e nel rispetto delle distanze minime da confini, strade, pareti finestrate e dell' h max dell'edificio di 6,50 m. **- Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani:** SI, h. max 6,50 m **Ampliamenti volumetrici di edifici esistenti stabiliti dal PUC in misura superiore al 20% nel rispetto dei limiti di densità fondiaria massima (art. 10, comma 1, del Regolamento regionale 25 luglio 2017, n. 2):** **- Densità fondiaria massima 0,05** mq/mq **2) Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione edifici residenziali max. 35 %, di cui: - proprio 20 %; - da credito edilizio 15 %** **- Ampliamento planimetrico:** SI con osservanza delle distanze minime da confini, strade e costruzioni **- Ampliamento planimetrico e altimetrico:** SI,e nel rispetto delle distanze minime da confini, strade, pareti finestrate e dell' h max dell'edificio di 6,50 m. **- Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani:** SI, h. max 6,50 m **3) Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione pertinenze di edifici residenziali max. 30 %, di cui: - proprio 20 %; - da credito edilizio 10 %** **- Ampliamento planimetrico:** SI con osservanza delle distanze minime da confini, strade e costruzioni **- Ampliamento planimetrico e altimetrico:** SI nel rispetto dell'altezza massima della pertinenza come indicata nel REC **- Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani:** NO **4) Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione edifici non residenziali max. 35 %, di cui: - proprio 20 %; - da credito edilizio 15 %** **- Ampliamento planimetrico** SI con osservanza delle distanze minime da confini, strade e costruzioni **- Ampliamento planimetrico e altimetrico:** SI,e nel rispetto delle distanze minime da confini, strade, pareti finestrate e dell' h max dell'edificio di 6,50 m. **- Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani:** SI, h. max 6,50 m **Gli incrementi volumetrici di edifici esistenti relativi agli interventi di ricostruzione di seguito indicati, sono stabiliti dal PUC nel rispetto dei limiti di densità fondiaria massima stabiliti all'art. 10, comma 1, del Regolamento regionale 25 luglio 2017, n. 2, in funzione della tipologia dell'Ambito del PUC:** - **Densità fondiaria massima sull'ambito:** 0,05 mq/mq **5) Ricostruzione per riqualificazione di edifici residenziali suscettibili di demolizione:** **- Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con eguale volumetria e con spostamento del sedime oltre i limiti per il rispetto delle distanze minime tra edifici e dai confini:** SI **- Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con spostamento del sedime oltre i limiti per il rispetto delle distanze minime tra edifici**

	e dai confini e con incremento volumetrico max. 30% di cui: **- proprio 20 %; - da credito edilizio 10%;** **-Ricostruzione dell'edificio esistente da demolire:** **a) trasferimento di volumetria demolita nello stesso Ambito urbanistico con incremento max. 40% di cui:** **- proprio 20 %; - da credito edilizio 15%;** **b) trasferimento di volumetria da altro Ambito edificato con incremento max. 40% di cui:** **- proprio 20 %; - da credito edilizio 20%;** potranno essere ricostruite le volumetrie e i crediti provenienti dagli ambiti RQ_TPA /CE_TP / ANI_MA / CE_TEO / CE_TIP /CE_TUP **6) Ricostruzione per riqualificazione di <u>edifici non residenziali suscettibili di demolizione</u>:** **- Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con eguale volumetria e con spostamento del sedime oltre i limiti per il rispetto delle distanze minime tra edifici e dai confini:** Si **- Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con spostamento del sedime oltre i limiti per il rispetto delle distanze minime tra edifici e dai confini e con incremento volumetrico max. 35% di cui:** **- proprio 20 %; - da credito edilizio 15%;** **- Ricostruzione nell' Ambito di edifici esistenti da demolire:** **a) trasferimento di volumetria demolita in altro lotto nello stesso Ambito urbanistico max. 35% di cui:** **- proprio 20 %; - da credito edilizio 15%;** **b) trasferimento di volumetria demolita da altro Ambito urbanistico con incremento max. 35% di cui:** **- proprio 20 %; - da credito edilizio 15%;** potranno essere ricostruite le volumetrie e i crediti provenienti dagli ambiti RQ_TPA /CE_TP / ANI_MA / CE_TEO / CE_TIP /CE_TUP **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.)___//____mq/mq (nn. 4 e 14 REC)** **-Indice di edificabilità fondiario per uso residenziale (da esprimere in termini di SU con l'utilizzo dell'I.U.I.)** 0,01 mq/mq **(non superiore a 0,01mq/mq)** **-Indice di copertura IC max____//_____ % (n. 11 REC)** **-Indice di permeabilità territoriale/fondiario IP max 80 % (n. 10 REC)** **-Numero di piani max** 2 **(n. 25 REC)** **-Altezza dell'edificio max** 6,50 m **(n. 28 REC)** **-Lotto minimo**: 5.000 mq di cui almeno 2.500 contigui e i restanti asserviti entro un raggio di 500m dai limiti del lotto contiguo **Per gli <u>edifici sottoposti a tutela</u> ai sensi della parte seconda del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m., <u>ove si accerti in ragione degli specifici valori posti alla base della apposizione del vincolo, la possibilità di prevedere</u> interventi di nuova costruzione consistenti nella demolizione, con le condizioni di cui all'art.18, e ricostruzione anche con incremento volumetrico, nel rispetto dei limiti di densità fondiaria stabiliti all'art. 10, comma 1, del R.R. 25 luglio 2017, n. 2, è da definirsi la seguente disciplina urbanistica: Incremento volumetrico max. 20% di cui:** **- proprio 10 %; - da credito edilizio 10%** **-modifica sagoma:** Si **- modifica dei prospetti:** Si **- modifica del sedime e delle caratteristiche planivolumetriche:** Si **- modifica delle caratteristiche tipologiche, nel rispetto delle regole per la qualità progettuale degli interventi di cui al successivo Campo n. 16**

Ambiti di riqualificazione di territori di presidio ambientale – RQ TP

	DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE E COSTITUZIONE DEL CORRISPETTIVO CREDITO EDILIZIO (art 29 ter LR 36/'97 e s.m.) **da utilizzare per gli incrementi di volume degli interventi di ampliamento/ricostruzione con ampliamento previsti all'interno dell'Ambito o da trasferire in altri Ambiti urbanistici specificatamente individuati a tale fine: :** - **Credito edilizio utilizzabile all'interno dell'Ambito:** Si - **Credito edilizio utilizzabile in altro Ambito:** Si
8 – Disciplina recupero sottotetti ed altri locali per uso residenziale o turistico ricettivo connesso all'attività agricola produttiva (art. 2 l.r. 24/2001 e s.m.)	**Individuazione delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali degli edifici e delle coperture ammesse:** - **Edifici: a pianta chiusa** - **Coperture: a falde, a padiglione, piana**
	Dotazioni funzionali minime per la realizzazione di unità immobiliari superiori al doppio di quelle esistenti: //
	Per Ambiti relativi a centri storici; individuazione delle porzioni ove è ammissibile il recupero dei sottotetti con modifiche dell'altezza di colmo e di gronda: Non ammessa la creazione di nuove unità abitative
	Altezza max. consentita per innalzamento del colmo e della gronda: COLMO La pendenza delle falde del tetto deve essere contenuta entro i limiti del 5° rispetto alla pendenza esistente e non deve comunque superare i 35° LINEA DI GRONDA La quota della linea di gronda non deve essere modificata al fine di mantenere l'originario rapporto tra la gronda stessa e le finestre dell'ultimo piano
	Percentuale di ampliamento volumetrico nel caso di modifica dell'altezza di colmo e della linea di gronda:
	Tipologia costruttiva ammessa per le aperture a filo falda: sono consentiti sulle coperture a padiglione, in misura massima di un lucernaio per ogni fila di bucature di facciata, posti in corrispondenza con la linea di finestre sottostante. - La stessa porzione di falda non può essere utilizzata contemporaneamente per la realizzazione di lucernai ed abbaini - In immobili non classificati o non riconducibili ad edifici storici o di particolare pregio è ammessa la realizzazione di lucernari sulle falde del tetto, nella misura massima di mq 1 per ogni mq 15 di falda impegnata dall'intervento e comunque nella dimensione massima di mq 1,50;
	Dimensione degli abbaini: dovranno rispettare le seguenti condizioni: - Dovranno essere arretrati da 0,80 a 1,50 m. dal muro perimetrale del prospetto principale - Avere copertura a due falde e colmo trasversale o parallelo alla quota di gronda e deve essere comunque impostato a quota inferiore a quella del colmo principale - Il manto di copertura dovrà essere realizzato in conformità e senza soluzione di continuità nell'uso dei materiali alla preesistenza, il fronte potrà essere in muratura intonacata o rivestito in ardesia, l'apertura finestrata non dovrà superare gli 80 cm. di larghezza; - La superficie coperta per la messa in opera degli abbaini non dovrà superare 8% della superficie di copertura; - Dovranno essere posti in allineamento con le bucature sottostanti; - La stessa porzione di falda non può essere utilizzata contemporaneamente per la realizzazione di lucernai ed abbaini.
	Tipologia costruttiva dei terrazzi: vietata la realizzazione di terrazze a vasca visibili da suolo pubblico
	Eventuali requisiti di prestazione energetica: nel pieno rispetto della normativa vigente

	Interventi di recupero di volumi o superfici diversi dai sottotetti: ammessi in applicazione dell'art. 5 della L.R. 24/01. Non ammessa la creazione di nuove unità abitative
9- Disciplina della quantificazione della superficie accessoria (Art. 67, c.1, l.r.16/2008 e s.m.)	**Superficie accessoria realizzabile**: 60 % della SU (superficie utile)
10 – Disciplina delle pertinenze (staccate dall'edificio principale ai sensi dell'art. 17 l.r. 16/2008 e s.m.)	**Volume chiuso max. 45 mc, da realizzarsi "una tantum" rispetto all'edificio o al terreno di cui costituiscono pertinenza** **Parametri edilizi:** - **Altezza max 3,00 m;** - **Superficie coperta max. 18 mq;** - **Distanza max. dall'edificio principale: 50 m;** - **Caratteristiche costruttive:** le caratteristiche costruttive delle pertinenze e i materiali impiegati dovranno essere idonei al contesto paesaggistico in cui sono inseriti, di seguito sono elencate alcune indicazioni: • copertura a falde inclinate, o a falda unica se addossata a muratura esistente, con inclinazione superiore al 35% ed inferiore al 60% • manto di copertura in ardesia, o uguale all'edificio principale; • struttura portante in muratura/pietra o in legno; • tamponamenti in muratura intonacata / in pietra a vista / in tavole di legno rifinite con solo impregnante scuro; • serramenti ciechi in legno o metallo a partitura semplice; E' consentito accorpare non più di tre tipologie d'uso**:** in coerenza con le regole per la qualità progettuale degli interventi previste dal PUC. Sono escluse dalla predetta superficie complessiva le tettoie da realizzare nei limiti sotto indicati. 1. legnaie: - superficie coperta max. 9 mq; - deposito chiuso per legna da ardere; - altezza media interna 2,30 mt; - in aderenza ad edifici, con unica falda, oppure isolate con copertura a capanna, con configurazione e materiali che si armonizzino con il contesto di riferimento; 2. depositi attrezzi: - superficie coperta max. 12 mq; deposito chiuso di attrezzi manuali/meccanici ed utensili; - altezza media interna 2,30 mt; - in aderenza ad edifici, con unica falda, oppure isolati con copertura a capanna, con configurazione e materiali che si armonizzino con il contesto di riferimento; 3. rimesse mezzi agricoli: - superficie coperta max. 20 mq; locale chiuso per ricovero macchine agricole; - altezza massima interna 3,50 mt; - in aderenza ad edifici di altezza maggiore, con unica falda, oppure isolati con copertura a capanna, con configurazione e materiali che si armonizzino con il contesto di riferimento; 4. ricovero animali: - superficie coperta max 12 mq; locale chiuso o aperto su uno o più lati; altezza massima interna 3,00 mt; in aderenza ad edifici di altezza maggiore, con unica falda, oppure isolati con copertura a capanna, con configurazione e materiali che si armonizzino con il contesto di riferimento; 5. serre: - superficie coperta max. 10 mq, locale chiuso che determina un ambiente artificiale idoneo per le coltivazioni agro-florovivaistiche; - altezza massima interna 2,30 mt .; in aderenza ad edifici con falda unica o isolate con copertura a due falde; - struttura metallica e tamponamenti, compresa la copertura, in vetro o policarbonato alveolare. 6. tettoia: - superficie coperta max. 12 mq; - spazio coperto privo di tamponamenti perimetrali esclusa la parete sulla quale viene aventualmente addossata; - altezza media interna 2,30 - in aderenza a pareti di edifici o a muri di altezza maggiore, con una sola falda, oppure isolata con copertura a capanna, con configurazione e materiali che si armonizzino con il contesto di riferimento. L' accorpamento di più tipologie deve configurare un unico edificio avente copertura unitaria.
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: dotazione** di un parcheggio di 12,50 mq. per ogni unità immobiliare nuova; laddove non sia possibile reperire tale dotazione è ammessa la corresponsione al Comune di una somma equivalente al valore medio di mercato predeterminato dal Comune e da destinare alla realizzazione di opere di urbanizzazione 2) **Mutamento di destinazione d'uso degli immobili (nel caso in cui il fabbricato oggetto della sostituzione edilizia non sia già dotato di parcheggi e comunque in caso di incremento del carico urbanistico di cui all'art. 38 c. 1 L.R. 16/08 e s.m.i.):** **nella misura minima di:** • residenziale 35 mq ogni 100 mq di superficie utile* • attrezzature ricettive, 1 posto auto (12.50 mq) per ogni camera ovvero ogni locale destinato a pernottamento; • attività artigianali compatibili con la residenza (laboratori, forni, pasticcerie, attività di manipolazione sostanze non inquinanti, ed assimilabili): mq. 1 ogni mq. 10 di superficie utile; • altri edifici: mq. 1 ogni mq. 10 di superficie utile *laddove non sia possibile reperire tale dotazione è ammessa la corresponsione al Comune di una somma equivalente al valore medio di mercato predeterminato dal Comune e da destinare alla realizzazione di opere di urbanizzazione 3) **Sostituzione edilizia dell'immobile originario (ai sensi dell'art. 14 L.R. 16/08):** vedi punti 1) e 2) nel caso in cui il fabbricato oggetto della sostituzione edilizia non sia già dotato di parcheggi **4) Caratteristiche costruttive:** - nel caso di parcheggio a raso: deve essere realizzato mantenendo la permeabilità del terreno - nel caso di parcheggio in struttura fuori terra: vedi disciplina punto 10) pertinenze con Superficie coperta max 30 mq. - nel caso di parcheggio in interrato: obbligo di mantenere la struttura entro il profilo naturale del terreno con discostamento massimo del 5%, con unico varco di accesso e copertura a verde
	<u>Parcheggi privati pertinenziali</u> negli interventi di nuova costruzione <u>residenziale</u>: **1) nella misura minima di 35 mq ogni 100 mq di SU (superficie utile)** **2) Caratteristiche costruttive:** vedi precedente punto 4)
12 - Incrementi volumetrico per risparmio energetico (art. 67, c.3, l.r. 16/2008 e s.m.)	E' riconosciuto un bonus volumetrico pari al 5% dell'esistente, come stabilito dal D Lgs n. 28/2011, art. 12, nel caso di progetti di nuova costruzione per ampliamento di cui sopra, o di ristrutturazione edilizia integrale che assicurino copertura dei consumi di calore, elettricità e raffrescamento in misura superiore ai valori minimi obbligatori di legge nei seguenti termini: **1) Nuova costruzione per ampliamento:** percentuale da conseguire pari ad almeno il 30 % in più del minimo di legge (50 % dei consumi) **2) ristrutturazione edilizia integrale:** percentuale da conseguire pari ad almeno il 30 % in più del minimo di legge (50 % dei consumi)
13 – Distanze tra gli edifici (art. 18 l.r. 16/2008 e s.m.)	**Distanza da mantenere, misurata come indicato al punto 30 del QUADRO DELLE DEFINIZIONI UNIFORMI E SPECIFICAZIONI TECNICHE PER LA RELATIVA APPLICAZIONE del Regolamento Edilizio Comunale, per gli interventi ammessi nell' Ambito comportanti incremento volumetrico e nuova costruzione:** **<u>DF - Distanza tra pareti finestrate</u>** = 10.00 m. **<u>DC - Distanze dai confini =</u>** 5,00 m. È ammessa la costruzione in aderenza al confine di proprietà se preesiste parete o porzione di parete in aderenza senza finestra, o in base a presentazione di progetto unitario per i fabbricati da realizzare in aderenza. È ammessa deroga alla distanza minima dei fabbricati dai confini di proprietà previo accordo tra le parti e nel rispetto delle disposizioni dettate in materia dal Codice Civile.
14 – Distanze delle costruzioni dalle	**<u>DS – Distanze dalle strade</u>** = 5.00 m.

strade (art. 12 R.R. 2/2017)	
15 – Asservimenti pregressi (art. 71 l.r. 16/2008 e s.m.)	Non è consentito l'asservimento di superfici già asservite a costruzioni
16 – Regole per la qualità progettuale degli interventi	**Norme di intervento relative alle tipologie edilizie e costruttive, ai materiali tipici da utilizzare per la realizzazione dei nuovi fabbricati, per gli ampliamenti di quelli esistenti, per la sistemazione degli spazi aperti, per costruzione di strade e percorsi pedonali ed alle altre opere edilizie di specifico interesse locale:** • **Caratteri tipologici, architettonici e compositivi** Gli interventi di nuova costruzione devono: - rispettare le caratteristiche tipologiche simili agli edifici presenti nell'intorno (raggio di valutazione non inferiore a 250 m dal lotto di intervento) - assumere una tipologia costruttiva in grado di limitare al massimo il consumo energetico, raggiungendo la classe energetica A o superiore, secondo i criteri di "edificio sostenibile" (vedi art.30 p.to2) Gli interventi sugli edifici esistenti devono rispettare le caratteristiche tipologiche, costruttive e di finiture esterne proprie ed originarie del fabbricato oggetto dell'intervento, così come di seguito elencate • devono conservare sostanzialmente inalterato l'involucro volumetrico esistente. • in caso di ampliamento volumetrico, devono prevedere l'integrazione attraverso la giustapposizione di un massimo di un corpo minore costituito da semplice modulo di forma regolare, mantenendo il rapporto tra gli elementi edificati senza modifiche della forma delle coperture o d'incremento del numero dei piani. • devono essere in conformità ad un processo critico d'interpretazione di modi d'accrescimento volumetrico, sia nel rispetto degli elementi compositivi e linguistici che in ogni caso caratterizzano l'edificio principale, in un corretto rapporto con l'originaria preesistenza, per un giusto inserimento paesaggistico **56) Copertura** • devono conservare sostanzialmente la forma e non modificare con sostituzioni l'uso dei materiali originari. • è possibile trasformare la copertura da padiglione a doppia falda in analogia alla composizione esistente, mantenendo il colmo parallelo alla fascia. • è ammessa la copertura piana verde, realizzata come giardino pensile (preferibile nelle aree collinari) o come tetto verde (preferibile nei contesti urbani o in aree in cui è forte la presenza dell'edificato) • è ammessa la posa in opera di pannelli solari termici e/o fotovoltaici perfettamente complanari alla superficie di copertura o sostitutivi del manto di copertura; è proibita la posa di serbatoi di accumulo d'acqua sulla copertura • Materiali di copertura - Il manto di copertura dovrà essere preferibilmente realizzato in ardesia, sovrapposti di 1/3 con la realizzazione di colmi in laterizio, in ogni caso congruo con la copertura dell'edificio principale. Solo se l'edifico oggetto di intervento o di ampliamento presenta una copertura in laterizio alla marsigliese potrà essere mantenuta in tale materiale, altri materiali sono da ritenersi incongrui; - Nelle nuove progettazioni, qualora all'intorno dell'area d'intervento la presenza delle coperture in laterizio risulti prevalente, si può richiedere l'utilizzo di tale materiale, dimostrandone nei documenti progettuali la prevalenza del materiale proposto. Il riferimento di studio deve essere rapportato alla zona d'ambito urbanistico in cui ricade l'edificio oggetto d'intervento - È possibile introdurre la posa in opera di materiali di nuova concezione, improntati al contenimento del consumo energetico e alla rispondenza ad una filiera ecosostenibile, aventi caratteristiche estetico-funzionali del tutto simili alla tipologia di copertura prevalente nell'immediato intorno. • lucernai filo falda sono consentiti sulle coperture a padiglione, in misura massima di un lucernaio per ogni fila di bucature di facciata, posti in corrispondenza con la linea di finestre sottostante. Non ammessi nelle Località di San Rocco, Mortola, San Nicolò, Mulino e San Fruttuoso.

- La stessa porzione di falda non può essere utilizzata contemporaneamente per la realizzazione di lucernai ed abbaini
- In immobili non classificati o non riconducibili ad edifici storici o di particolare pregio è ammessa la realizzazione di lucernari sulle falde del tetto, nella misura massima di mq 1 per ogni mq 15 di falda impegnata dall'intervento e comunque nella dimensione massima di mq 1,50;

- Gli abbaini, dove ove ammessi, dovranno rispettare le seguenti condizioni
  - Dovranno essere arretrati da 0,80 a 1,50 m. dal muro perimetrale del prospetto principale
  - Avere copertura a due falde e colmo trasversale o parallelo alla quota di gronda e deve essere comunque impostato a quota inferiore a quella del colmo principale
  - Il manto di copertura dovrà essere realizzato in conformità e senza soluzione di continuità nell'uso dei materiali alla preesistenza, il fronte potrà essere in muratura intonacata o rivestito in ardesia, l'apertura finestrata non dovrà superare gli 80 cm. di larghezza;
  - La superficie coperta per la messa in opera degli abbaini non dovrà superare 8% della superficie di copertura;
  - Dovranno essere posti in allineamento con le bucature sottostanti;
  - La stessa porzione di falda non può essere utilizzata contemporaneamente per la realizzazione di lucernai ed abbaini.
- Cornicione: lo sporto di gronda dovrà conservare le cornici e gli elementi architettonici nella loro configurazione originaria ed inoltre:
  - in assenza di sguscio o cornice alla radice del tetto lo sporto non potrà superare i 40 cm. dal filo esterno della muratura perimetrale;
  - in caso di presenza dello sguscio non potrà superare cm. 60.

s. Gronde e pluviali**:** dovranno essere realizzati con lamiera di rame, di ferro zincato o di zinco a sezione semicircolare, ovvero previste all'interno del cornicione stesso.

t. Camini sfiati canne fumarie o altri elementi similari dovranno essere realizzati in muratura e finiti in intonaco in arenino alla genovese e con cappello alla genovese.

Al fine di messa a norma degli impianti esistenti, con la realizzazione di nuove canne fumarie, quest'ultime dovranno avvenire all'interno della muratura; in casi particolari di non eccessiva emergenza nel contesto paesistico d'ambito (retri), potrà essere presa in considerazione la sistemazione in esterno alla facciata dell'edificio e ci si dovrà attenere alle seguenti minimizzazioni:

- coloritura della canna in acciaio con la stessa tinta della facciata;
- rivestimento della stessa con camicia muraria a forma rettangolare o quadrata successivamente intonacata e tinteggiata senza soluzione di continuità con l'edificio.

u. Muretti d'attico

Il muretto d'attico è consentito in presenza di una copertura a padiglione;

Nel caso in cui siano preesistenti, vanno mantenuti e ripristinati; nel caso di nuova realizzazione l'altezza dovrà essere contenuta tra i 30 - 50 cm.

Volumi tecnici e spazi per l'alloggiamento di serbatoi, qualora non sia possibile individuarne altra posizione, dovranno essere contenuti in una struttura in muratura finita in arenino alla genovese composta in coerenza con i caratteri della copertura e in ogni modo non emergente dalla linea di colmo principale.

57) Prospetti

Gli interventi proposti:

- non devono modificare sostanzialmente il rapporto tra vuoti e pieni, ovvero tra superfici finestrate e piene della facciata, ma devono dove necessari ad adeguare i valori dei rapporti illuminanti di tipo igienico sanitario dell'edificio.
- Sono ammessi interventi che non modificano, con eventuali sostituzioni, l'uso dei materiali originari che sono presenti sull'involucro esterno (soglie, architravi, paramenti, strutture lignee, infissi ecc.).
- possono apportare modifiche nei soli casi di nuova costruzione per ampliamento a condizione che le bucature della nuova porzione di edificato

	mantengano le proporzioni della parte originaria • I balconi possono essere introdotti negli edifici plurifamiliari di almeno 3 piani solo a fronte di un progetto d'insieme, che preveda la contemporaneità dell'intervento di inserimento degli stessi; potranno sporgere dal filo del fabbricato non più di m. 1,20 e potranno eccedere ai lati della/e finestra/e per un massimo del 30% della larghezza della finestra stessa e comunque tale da garantire l'apertura della persiana della finestra stessa; potranno essere realizzati a sbalzo con una soletta semplice o essere sostenuti da una struttura portante esterna al fronte del prospetto, con finitura in muratura e arenino alla genovese del tutto simile a quella dell'edificio; la coloritura dovrà essere oggetto di specifico piano del colore, da concordare e da autorizzare in sede di valutazione del progetto; la protezione dovrà essere in semplici elementi di ferro riconducibile alla ringhiera; nella ringhiera potranno essere proposti sistemi di produzione di energia da fonti rinnovabili laddove paesisticamente compatibili con l'intorno. I balconi non possono essere introdotti negli edifici rurali, negli edifici con meno di 3 piani • finiture e rivestimenti**: l**e facciate devono essere realizzate con finitura in intonaco rifinito con arenino alla genovese; in caso di facciate esposte a nord, qualora siano presenti materiali incongrui, quest'ultimi dovranno essere rimossi e sostituiti con materiali appropriati quali lastre d'ardesia opportunamente graffate e realizzati secondo la tipologia ligure. • zoccoli e basamenti: la fascia basamentale, per un'altezza compresa tra i 70 e 90 cm. potrà essere rivestita in lastre d'ardesia messa in opera con becco di civetta • coloriture e decorazioni**:** quando rilevabili sono da mantenersi le decorazioni dipinte e le quadrature iconiche storiche utilizzando le stesse tecniche costruttive o pittoriche ovvero eseguendo un accurato restauro. Nel caso in cui si renda necessaria l'eliminazione dell'intonaco di facciata decorata, fino al vivo della muratura, occorrerà effettuare un rilievo preliminare dell'apparato pittorico originario che dovrà essere ridipinto sul nuovo intonaco con pitture ai silicati o affresco nei casi di particolare importanza. Le tinteggiature devono essere scelte nei colori della gamma chiara delle terre predisponendo apposite progettazioni e relative campionature da sottoporre all'U.T.C. per l'eventuale assenso. Le proposte di decorazioni pittoriche su superfici che ne siano prive dovranno essere oggetto di apposite campionature all'U.T.C. per l'assenso. • portoni d'ingresso: devono essere realizzati in legno, o altri materiali purché colorati in tonalità del verde scuro opaco o color legno scuro o in marrone scuro, con disegno tipico genovese, con l'evidenziazione del telaio, zoccolo e traversa, con o senza pannellature. È altresì ammesso l'impiego di rivestimento in lamiera chiodata riverniciata. Sono ammesse bucature sopraluce secondo le tipologie tradizionali. • pensiline sovrapporta: non devono sporgere oltre i cm. 120 dal filo esterno di facciata, dovranno essere realizzate in ardesia con semplici elementi di sostegno di ferro o, in legno. • serramenti e infissi: i serramenti esterni devono essere previsti di dimensioni regolari, esclusivamente in legno verniciato, oppure in metallo preverniciato, in entrambi i casi di colore bianco. Le specchiature devono essere ad ante a crociera sia semplice sia multipla. Sono proibite le specchiature a vetro unico con anta unica I serramenti oscuranti devono essere realizzati unicamente con persiane alla genovese di legno verniciato di colore verde scuro o in metallo preverniciato in colore verde scuro. • soglie, piane, davanzali devono essere realizzati in ardesia o altra pietra grigia, in marmo bianco o pietra serena. • cappotti: qualora negli interventi fosse previsto, in assenza di elementi decorativi, il rivestimento a cappotto, questo non deve diminuire le sezioni stradali e deve essere eseguito con intonachino a granulometria fine in modo da permettere decorazioni tradizionali semplici e complesse; • impianti tecnologici e di condizionamento dell'aria: non è ammesso il posizionamento di macchinari funzionali ai vari impianti all'esterno degli edifici sulle facciate principali e/o affrescate. Potranno essere valutate soluzioni, opportunamente mascherate, su prospetti secondari non

visibili da visuali pubbliche e/o panoramiche ed integrate nelle soluzioni architettoniche esistenti;

- elementi architettonici di decorazione: gli elementi architettonici di decorazione quali edicole votive, bassorilievi, affreschi, portali, cancellate, devono essere restaurati e salvaguardati. Qualora nel rifacimento integrale degli intonaci emergano significativi elementi pittorici e architettonici, questi devono essere mantenuti e salvaguardati;
- toni del colore: i toni del colore delle facciate devono riprendere quelli tradizionali possibilmente ricavabili da tracce di colori esistenti o mediante lettura stratigrafica.

58) Antenne radiotelevisive, satellitari, per la radiodiffusione e di qualunque altro impianto similare

- sulle coperture:
  - è ammesso il posizionamento di antenne radiotelevisive, satellitari, per la radiodiffusione e di qualunque altro impianto similare all'esterno degli edifici da collocarsi su piazzole porta-antenne. Le piazzole porta-antenne, salvo dimostrata impossibilità di diversa soluzione, dovranno avere le seguenti caratteristiche:
  - non essere collocate a cavallo del colmo del tetto;
  - avere la piastra di appoggio e l'eventuale parapetto posti a quota inferiore rispetto a quella della linea di colmo del tetto;
  - non essere realizzate sulla falda relativa al prospetto principale del fabbricato.
  - Nel caso di interventi globali di ristrutturazione di edifici interessanti anche l'intera copertura, devono essere obbligatoriamente installate antenne radiotelevisive e/o satellitari centralizzate con conseguente rimozione delle antenne preesistenti.
- Sui prospetti: non è ammesso il posizionamento di antenne radiotelevisive, satellitari, per la radiodiffusione e di qualunque altro impianto similare all'esterno degli edifici sulle facciate principali e/o affrescate. Potranno essere valutate soluzioni, opportunamente mascherate, su prospetti secondari non visibili da visuali pubbliche e/o panoramiche ed integrate nelle soluzioni architettoniche esistenti.

59) Parcheggi

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

60) Altri manufatti

- tettoia: è una struttura di copertura realizzata a sbalzo o con modesti elementi verticali di sostegno, priva di tamponamenti laterali di qualsiasi tipo, salvo l'eventuale muro di addossamento, destinata al riparo delle persone, delle merci, dei veicoli, dei prodotti agricoli e dei mezzi di lavoro. Tale manufatto non costituisce volumetria ma elemento di arredo, riparo o protezione anche dagli agenti atmosferici.
  - È ammessa la realizzazione di tettoie su tutto il territorio comunale; la formazione delle stesse, aderenti a edifici abitativi, è ammessa compatibilmente con i caratteri compositivi e tipologici dell'edificio, esclusivamente a protezione dell'ingresso entro una profondità massima di m 1,20 dal filo del perimetro della costruzione e larghezza non superiore a due volte quella dell'apertura di riferimento.
  - Le tettoie non possono aggettare su aree pubbliche o soggette ad accesso pubblico.
  - La formazione di tettoie o altri elementi similari per il riparo dei posti auto scoperti è ammessa, in via ordinaria, alla condizione che la copertura sia realizzata solo con elementi vegetali o telo ombreggiante in armonia al contesto in cui si colloca. In casi particolari, con espresso parere del Comune, potrà assentirsi la collocazione di coperture continue a condizione che le stesse rispettino le condizioni previste dal Codice Civile in materia di distanze;
  - La copertura della tettoia potrà altresì essere realizzata con pannelli fotovoltaici e/o solari, non riflettenti, paralleli alla struttura di supporto, distanziati tra loro in modo da non costituire una superficie continua;
- pergolati: è ammessa la realizzazione di pergolati su tutto il territorio comunale. Questi potranno essere collocati sulle coperture o sulle

superfici libere alla condizione che siano realizzati in ferro battuto o in liste di legno, siano privi di chiusure laterali e superiori e non superino 1/3 della superficie impegnata, con un massimo di mq 25 ed avere un'altezza massima di m 2,70;

- piccole serre per attività di giardinaggio con struttura interamente trasparente di materiale compatibile al contesto paesaggistico, semplicemente ancorate al suolo, con un massimo di mq 12 ed un altezza massima di m. 2,40;

61) Arredi degli spazi esterni

- gazebo: in legno o materiale contesto paesaggistico senza copertura in materiale edilizio; sarà possibile l'inserimento, anche sulla totalità della struttura, di tende, per il riparo di automezzi e persone
- forni e barbecue: all'aperto, con eventuale copertura continua limitata alla sola attrezzatura da cottura, su struttura in legno aperta su tutti i lati, eventualmente addossati ad un solo muro di sostegno esistente;
- manufatti amovibili in legno, per ricovero di attrezzi, semplicemente ancorati al suolo, con copertura a falda ultimata in colore rosso mattone o grigio ardesia a seconda dell'intorno, con superficie non superiore a mq 6;
- altri tipi di arredi, rientranti nelle definizioni stabilite dalla L.R. 16/2008, sono ammesse senza particolari condizioni

62) Sistemazione delle aree libere da edifici

- Le aree scoperte, non destinate a percorso di accesso, a piazzale di manovra o a parcheggio, devono essere sistemate a verde mediante l'utilizzo di specie sia autoctone sia ornamentali. Devono essere realizzate opere di regimazione e smaltimento delle acque meteoriche.
  Le aree scoperte degli accessi carrabili e dei parcheggi all'aperto dovranno essere realizzati con fondo naturale permeabile: autobloccanti, ghiaietto, pietra secondo i modelli della tradizione locale con modificazioni del profilo preesistente non superiori a 1,00 m.
- Le recinzioni non devono compromettere la visuale libera del paesaggio: di forma semplice composte da parte inferiore in muratura dell'altezza massima di 1.00 m. con soprastante parapetto metallico a giorno; l'altezza complessiva della recinzione non può essere superiore a metri 2.20, sono vietate pannellature od occlusioni verticali alla visuale pubblica ad esclusione di elementi vegetali rampicanti o siepi;
  - Recinzioni in ambiente urbano: saranno composte da un cordolo di sostegno e fondazione di altezza non superiore a m 0,50, in pietra faccia a vista e soprastante ringhiera in materiali e colori compatibili con le tipologie circostanti di altezza non superiore a m 2,50 compreso il cordolo di sostegno;
  - Recinzioni chiuse rurali: saranno composte da un cordolo di sostegno e fondazione di altezza non superiore a m 0,50, in pietra faccia a vista e soprastante ringhiera in materiali e colori compatibili con le tipologie circostanti di altezza non superiore a m 2,50 compreso il cordolo di sostegno;
  - Recinzioni aperte rurali: in ambiente rurale le recinzioni dovranno evitare di interrompere l'ambiente "aperto". Esse dovranno essere costituite da un basamento in muratura di altezza massima di cm. 20 sormontato da rete metallica con annessa eventuale siepe arbustiva costituita da essenze arboree preferibilmente autoctone.
- Muri di contenimento**:** i muri di contenimento devono essere realizzati in pietra a spacco o comunque rivestiti da contromuro in pietra. Nei conci in pietra la dimensione orizzontale deve essere prevalente su quella verticale e non devono essere visibili i giunti in malta. La loro altezza massima fuori terra deve essere di m. 2,70 e, in caso di necessità di opere di contenimento di altezza maggiore, la sistemazione può avvenire mediante interruzione del muro di contenimento e continuazione in posizione arretrata rispetto al tratto sottostante; la distanza tra le opere murarie deve essere superiore a m. 1,00 in modo da ottenere una sistemazione finale a gradoni;
- Muri in pietra a secco: nei contesti agricoli e naturali le murature di contenimento di terreni devono essere di tipologia in pietra a secco, con caratteristiche estetiche e dimensionali idonee all'intorno;
- Piscine private: dovranno avere profondità non superiore a mt 2,00 inseriti nella morfologia del terreno con schermatura vegetale se visibile da punti di vista panoramici pubblici;
  Non potranno avere superficie dello specchio d'acqua maggiore di mq. 100 oltre a mq. 5 per ogni unità abitativa aggiuntiva oltre la prima nel

caso di pertinenza a carattere condominiale, con un massimo non valicabile di mq. 200 e comunque non possono eccedere il 5% dell'area scoperta del lotto di proprietà sistemato a giardino in cui si inseriscono;

È possibile realizzare un cordolo pavimentato circoscritto al bordo della piscina di massimo cm 0,50 e se necessario uno spazio adibito a solarium, potrà essere costituito da materiali permeabili semplicemente appoggiati al suolo quali doghe in legno o simil legno. Il fondo della piscina e gli eventuali spazi circostanti saranno altresì oggetto di valutazione preventiva sia dal punto di vista cromatico che materico con l'Ufficio Tecnico, con particolare riguardo a soluzioni cromatiche armoniche nel contesto paesaggistico in cui si inseriscono;

I locali per i macchinari tecnici debbono essere contenuti entro le dimensioni minime indispensabili e sistemati interamente in interrato entro la morfologia preesistente.

I locali di servizio per gli utenti (spogliatoi, docce, ecc.) debbono essere realizzati interamente in interrato, entro le balze del terreno circostante nella dimensione massima di mq. 10 elevabile sino a mq. 16 nel caso di piscine di servizio a condominio di oltre tre unità abitative.

63) Movimenti di terra

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

64) Viabilità privata e tramiti carrabili:

laddove l'edificio sia costruito all'interno di un lotto tangente una strada veicolare, è fatto obbligo di valutare, in alternativa alla realizzazione di un tramite carrabile interno al lotto, la realizzazione di un sistema meccanico di collegamento tra la strada e l'accesso all'edificio (ascensore su piano inclinato o simile, anche seminterrato o interrato in caso di realizzazione di posto auto ad una quota inferiore al piano terra del fabbricato); la proposta progettuale deve tener conto anche dell'impatto ambientale sia durante le fasi di realizzazione che a lavorazione ultimata, inserendo nella valutazione tutti gli elementi che convergono nel bilancio finale: permeabilità del tramite all'interno del conteggio di permeabilità complessiva, trasformazione del territorio e computo incidenza di scavi e riporti con eventuale conferimento in discarica dell'eccesso di terra, abbattimento e ripiantumazione alberi, ecc., rispondenza dell'intervento ai criteri della filiera ecosostenibile.

Nel caso in cui sia indispensabile procedere alla realizzazione di percorsi carrabili, o adeguare tratti esistenti all'accesso dei veicoli di soccorso per insediamenti esistenti, gli interventi dovranno essere tali da rispettare le seguenti indicazioni:

n) conseguimento di una sezione complessivamente non superiore a m. 2,50 escluse le cunette con fondo permeabile o stabilizzato (terra battuta, lastricato in materiali lapidei, acciottolato), fatta salva la possibilità, per tratti limitati e con pendenza elevata, di prevedere pavimentazioni impermeabili;

o) realizzazione di opere di canalizzazione e raccolta delle acque, con limite per scavi/riporti (scostamento rispetto al profilo naturale del terreno) non superiori a 2,50 metri;

p) nuovi tratti, a servizio di nuove costruzioni, con uno sviluppo planimetrico non superiore a m. 100, dovranno avere le seguenti caratteristiche:

- larghezza della carreggiata non superiore a m 2.50 escluse le cunette
- pendenza massima 14%; pendenze maggiori sono ammesse fino ad un massimo del 20% per tratti di lunghezza non superiore a m 15.00, di accesso ai locali interrati o a singoli edifici
- tracciato con andamento aderente alla morfologia del terreno esistente
- opere di contenimento di modeste dimensioni, con murature rivestite in pietra locale a corsi orizzontali, palificate o opere di ingegneria naturalistica
- fondo stradale permeabile o stabilizzato (terra battuta, lastricato in materiali lapidei, acciottolato), fatta salva la possibilità per tratti limitati e con pendenza elevata di prevedere pavimentazioni impermeabili
- l'accesso carrabile dovrà essere realizzato in conformità con quanto stabilito dal REC vigente

	Interventi non ammissibili • In generale non sono ammessi interventi in contrasto con le regole progettuali sopra indicate, fermo restando che attraverso studi approfonditi se ne dimostri la sostenibilità paesistica in relazione all'immediato intorno. • Sono da ritenersi non ammissibili tutti quegli interventi che non tenendo conto della tipologia originaria tendono a modificarne in misura irreversibile l'individualità dell'elemento edilizio. • Sono sempre vietati i corpi appesi. • Sono vietati i corpi aggiunti a carattere precario o comunque con caratteristiche dissimili dall'edificio principale. • Sono ammesse eccezioni nel caso di edifici storici vincolati in cui l'elemento "diverso" vuole evidenziare le peculiarità dell'elemento architettonico storico; tale operazione va svolta di concerto e sotto la guida della Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici. • Sono vietati i serramenti a disegno circolare. • Sono vietati i serramenti con anta unica.
17 – Disciplina geologica e microzonazione sismica	Si rinvia alla Normativa Geologica Attuativa/microzonazione sismica di Livello 1 del PUC, alla relativa cartografia, al Piano di Bacino e smi, al Regolamento Regionale 14/07/2011 n° 3 e smi.
18 – Misure di mitigazione ambientale indicate nel Rapporto ambientale, nell'eventuale Rapporto di Incidenza e derivanti dagli esiti delle pronunce ambientali.	Si rinvia alle disposizioni contenute nell'art.30 delle Norme Generali
19 – Disciplina per il controllo dell'urbanizzazione in presenza di stabilimenti soggetti alle disposizioni del D.Lgs. 105/2015 (Rischio di incidente rilevante)	Non presente
20 – Modalità di attuazione degli interventi (artt. 48, 49 l.r. 36/1997 e s.m.)	**Tipo di Intervento:** 1) Titolo abilitativo diretto: tutti gli interventi di cui al capo 7 esclusi la Nuova Costruzione p.to 7) 2) Permesso di costruire convenzionato: gli interventi di Nuova Costruzione di cui al capo 7 p.to 7)
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)	**Le convenzioni devono possedere i contenuti minimi di cui all'art.33, punto 4, di seguito richiamate :** 1. l'impegno a mantenere per almeno 10 anni il presidio del territorio, così come indicato nel progetto di presidio all'uopo predisposto sulla base delle indicazioni della C. A. e riguardante le tematiche che seguono; 2. l'impegno allo sviluppo dell'agricoltura ecocompatibile e a realizzare da parte del proprietario o dei suoi aventi causa, entro i termini per l'ultimazione dei lavori di recupero o di nuova costruzione residenziale ammessi, tutte le opere di restauro ambientale indicate nel medesimo progetto edilizio (recupero muri di fascia, regimazione delle acque e risanamento dissesti geomorfologici, ripristino tracciati pedonali, sfalcio delle praterie, potatura alberi di alto fusto, eliminazione vegetazione infestante) previste per il recupero delle situazioni di degrado idrogeologico, vegetazionale, agrario ed, in generale, di riqualificazione dei caratteri paesaggistici dell'intero lotto di intervento, ivi comprese le aree anche soltanto asservite. 3. l'impegno, ove siano presenti all'interno del lotto minimo essenze arboree, a mantenere e riqualificare l'assetto vegetazionale presente nel rispetto delle essenze presenti; 4. con rifermento ai territori posti in corrispondenza di corridoi per specie di ambiente acquatico, l'impegno al mantenimento o al ripristino della vegetazione spontanea nella fascia adiacente i corpi idrici, con funzioni di filtro, di stabilizzazione delle sponde e di conservazione della biodiversità, da contemperarsi con

	le esigenze di funzionalità dell'alveo e sicurezza idraulica e idrogeologica, di almeno 20 m.; 5. il corrispettivo impegno del Comune ad applicare le disposizioni della L.R. 25/1995, sub voce E2 – Impatto positivo – della tabella relativa alla determinazione degli oneri di costruzione, al fine di riconoscere le previste detrazioni dal medesimo contributo, ove dovuto, per la realizzazione degli interventi sopra indicati di restauro ambientale e paesaggistico; 6. l'impegno a esercitare in modo costante da parte del proprietario o dei suoi aventi causa, secondo un programma annuale di manutenzione e conservazione della proprietà da stabilire nella convenzione, le attività di presidio ambientale pertinenti all'ambito in cui si colloca la stessa proprietà, così come indicate nel progetto di presidio di cui al primo punto ed a prestare le relative garanzie fidejussorie, da rinnovarsi annualmente in correlazione agli obblighi di manutenzione assunti, ivi compreso l'assenso del proprietario all'accesso ai fondi, sia per le ispezioni che per gli eventuali interventi di manutenzione svolti in via sostitutiva da parte del Comune; 7. le modalità di verifica, da parte del Comune, dell'adempimento degli obblighi assunti e le conseguenti eventuali sanzioni da applicarsi in caso di inadempienza, consistenti nella esecuzione degli interventi di manutenzione previsti dalla Convenzione utilizzando le somme escusse dalle garanzie prestate, previa comunicazione al proprietario e successiva diffida ad adempiere entro un termine all'uopo fissato, ivi compresa la possibilità di svincolo parziale della fidejussione al 50% qualora dopo 5 anni la C. A. verifichi il corretto e meritevole adempimento agli obblighi di presidio sottoscritti.
22 – Elementi di flessibilità della disciplina urbanistico-edilizia dell'Ambito (art. 28, comma 4, l.r. 36/1997 e s.m.)	Individuazione limiti di flessibilità per attuazione della disciplina dell'Ambito non incidenti sul carico insediativo e sul fabbisogno di dotazioni territoriali consistenti in indicazioni alternative relative a: **1) perimetro dell'Ambito:** flessibilità ammessa in sede di redazione dei progetti sino ad un massimo di 5,00 m. per allineamento dei limiti delle particelle catastali **2) disciplina urbanistico-edilizia degli interventi ammessi:** NO **3) caratteristiche tipologico, formali e costruttive:** Si, se adeguatamente motivate **4) disciplina geologica (richiamo delle indicazioni di flessibilità contenute nella normativa geologica del PUC):** NO **6) localizzazione e tipologia di servizi e infrastrutture:** SI **7) aree e casi soggetti a titolo edilizio convenzionato:** NO

AMBITI DI COMPLETAMENTO DI ALTRI TESSUTI EDIFICATI – CO TE

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

Sigla Ambito: C0-TE Completamento di Tessuti Edificati **Completamento (CO)**	**Localizzazione territoriale dell'Ambito:** aree a monte e a valle lungo la strada statale Aurelia, da Ruta sino al confine con Recco **Descrizione sintetica**: l'ambito interessa territori caratterizzati dalla presenza di tessuti edificati a prevalente destinazione residenziale, dotati di accessibilità e suscettibili di completamento per interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione prevalentemente residenziale; **Superficie territoriale dell'Ambito**:238.916 mq **Superficie utile:** 59.060 mq **Stima della densità territoriale esistente al momento dell'adozione del PUC**: 0,25 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 *C*

2 - Vincoli e servitù operanti sull'Ambito
Paesaggistico/Monumentale: Si
Piano di Bacino ambito 15: No
Piano aree protette Parco Regionale Portofino: No
Vincolo idrogeologico: No
Rispetto Cimiteriale: Non presente
Rispetto Ferroviario (DPR 753/1980): Si - galleria
Rispetto Tutela assoluta acquiferi: No
Rispetto Tutela assoluta acquiferi : NON PRESENTE
Rispetto strada Statale Aurelia: Si
Abitati da consolidare: NO
Zona Speciale di Conservazione: NO

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

- **Regime Normativo del Livello Territoriale :** Ambito territoriale n. 65 "Camogli"- MANTENIMENTO
- **Regime Normativo del Livello Locale - Assetto insediativo:**
  - Insediamenti Diffusi in regime normativo di Mantenimento (ID-MA);

Proposte di modifica del PTCP - Livello Locale - Assetto Insediativo: NO

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

- **PTR – Piano Territoriale Regionale - adottato con D.C.R. N. 2 del 25 gennaio e 21 febbraio 2022 –** Il PTR non individua per il territorio regimi normativi con efficacia prescrittiva, bensì con efficacia di indirizzo, essendo infatti tale territorio ricompreso nell'ambito di cui alla lettera B dell'art. 7 delle relative Norme " CITTA', CONURBAZIONI COSTIERE, VALLI URBANE", così come disposto al CAP III delle medesime Norme all'art. 13 (Indicazioni strategiche – efficacia di indirizzo).
- **PTC CM GE – Piano Territoriale di Coordinamento della Città Metropolitana di Genova**

- l'Ambito è interessato da Territori di cornice costiera (C) nell'Organizzazione del Sistema del verde metropolitano, di cui alla scheda 1.8_C_04 – sono qui da applicarsi le disposizioni di cui all'art.11 delle Norme di Attuazione del PTC della Città Metropolitana di Genova con valore di "prescrittivo".
- per le aree contermini alla SP30 sono da applicarsi le disposizioni di cui all'artt. 14 e 15 delle relative Norme di attuazione, con valore di "immediata prevalenza"

- **Parco Nazionale di Portofino istituito con DM 332 del 6/08/2021**
  L'ambito ricade all'interno della zona 2, e marginalmente in zona 3, della perimetrazione del Parco e soggetta alle disposizioni di cui agli artt.7 e 9 delle relative misure di salvaguardia

<table>
<tr><td rowspan="9">5 - Disciplina delle destinazioni d'uso (Art. 13 l.r. 16/2008 e s.m.)</td><td rowspan="2">Categorie funzionali art.13, comma 1 l.r. 16/2008 e s.m. (richiamo normativo)</td><td rowspan="2">Funzioni principali previste</td><td rowspan="2">Funzioni complementari previste:</td><td colspan="2">Eventuali limitazioni di cui all'art. 13, comma 2, l.r. 16/2008 e s.m.</td></tr>
<tr><td>Per utilizzi all'interno della stessa categoria comma 1</td><td>Per assicurare la compatibilità degli interventi con la normativa di tutela dell'ambiente</td></tr>
<tr><td rowspan="7">a) residenza
b) turistico-ricettiva
c) produttiva e direzionale
d) commerciale
e) rurale
f) autorimesse e rimessaggi
g) servizi</td><td>Residenza</td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>Turistico - ricettiva</td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td></td><td>Produttiva e Direzionale</td><td>Solo attività di piccolo artigianato, e uffici</td><td></td></tr>
<tr><td>Commerciale</td><td></td><td>Solo esercizi di vicinato</td><td></td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td></td><td>Autorimesse e rimessaggi</td><td>Esclusi rimessaggi</td><td></td></tr>
<tr><td>Servizi</td><td></td><td>Esclusi i macelli pubblici</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="5">Disciplina transitoria delle destinazioni d'uso esistenti in contrasto con quelle ammesse dal PUC:
Per eventuali destinazioni d'uso oggi esistenti in contrasto con le funzioni principali ammesse è consentita la sola attività di manutenzione ordinaria e straordinaria senza ampliamento; in occasione della dismissione le destinazioni d'uso devono essere convertite nelle destinazioni d'uso ammesse.</td></tr>
<tr><td>6 – Disciplina degli edifici di pregio da conservare (Localizzazione sulla Tavola di Struttura del PUC ovvero mediante descrizione del profilo caratterizzante)</td><td colspan="2">Disciplina degli edifici urbani di pregio. Sono presenti n. 2 edifici di pregio così individuati per le loro caratteristiche tipologiche, architettoniche e costruttive, di seguito elencati ed individuati nella Tavola n. 5 della Struttura:
- 4_Villa Serrati;
- 11_Villa Orchidea;
Modalità di intervento: sono ammessi tutti gli interventi consentiti nell'ambito di appartenenza con esclusione degli interventi di demolizione e ricostruzione
Elementi descrittivi del profilo caratterizzante: si rimanda ai contenuti dettagliati nelle SCHEDE riferita a ciascun edificio e contenute nell' ELABORATO - Edifici di pregio da conservare, parte integrante delle presenti Norme.</td><td colspan="2">Disciplina degli edifici <u>rurali</u> di pregio se presenti nell'Ambito: NON PRESENTI

Modalità di intervento: //

Elementi descrittivi del profilo caratterizzante: //</td></tr>
<tr><td rowspan="4">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:</td></tr>
<tr><td colspan="4">Interventi consentiti</td></tr>
<tr><td colspan="4"><u>ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA</u> (art. 6, comma 1, D.P.R. 380/2001 e s.m. per le eventuali prescrizioni lett. e-ter): rapporto di permeabilità > 0,80 mq/mq</td></tr>
<tr><td colspan="4"><u>MANUTENZIONE ORDINARIA</u> (art.3, comma 1, lett. b) D.P.R. 380/2001 e s.m.): SI</td></tr>
<tr><td colspan="4"><u>EVENTUALE DISCIPLINA DEI MUTAMENTI DI DESTINAZIONE D'USO SENZA OPERE EDILIZIE</u> (di cui all'art. 13bis l.r. 16/2008 e s.m.): SI, solo per le funzioni</td></tr>
</table>

Ambiti di completamento di altri tessuti edificati – CO TE

	ammesse¸ esclusi i locali definiti come interrati e/o parzialmente interrati laddove collocati ad una distanza inferiore a m.3 dal ciglio della strada carrabile o pedonale
	MANUTENZIONE STRAORDINARIA (art. 3, comma 1, lett. b) D.P.R. 380/2001 e s.m.): **7) Senza cambio d'uso:** Si **8) Con cambio d'uso non comportante incremento del carico urbanistico per l'inserimento delle destinazioni d'uso tra quelle previste per l'Ambito:** Si **9) Senza frazionamento/accorpamento delle u.i.:** Si **10) Con Frazionamento/accorpamento delle u.i con mantenimento originaria destinazione d' uso:** SI - negli edifici esistenti, ferma restando la destinazione d'uso esistente ed ammessa; nel caso in cui gli interventi portino alla creazione di nuove unità abitative, le stesse e quelle frazionate dovranno rispettare la superficie utile - SU > di 50 mq. Per la necessaria dotazione di parcheggi si rimanda all'art. 12 della presente scheda. **11) Senza modifica prospetti:** Si **12) Con modifica prospetti necessari per mantenere o acquisire l'agibilità dell'edificio ovvero per l'accesso allo stesso, nel rispetto delle regole per la qualità progettuale degli interventi di cui al successivo Campo n. 17, con esclusione degli edifici sottoposti a tutela ai sensi D Lgs 42/2004 e s.m:** Si —**Senza modifiche alle strutture:** Si **1) Con modifiche alle strutture:** No
	RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO (art. 3. Comma 1, lett. c) D.P.R. 380/2001 e s.m.) **Senza cambio d'uso**: SI **Cambio d'uso compatibile:** SI, per modifica della funzione presente verso le funzioni principali previste per l'ambito, anche con modifiche alle strutture
	RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (art. 3, comma 1, lett. d), D.P.R. 380/2001 e s.m.) **1) Modifiche esterne:** Si **2) Cambio d'uso con opere edilizie per le seguenti destinazioni d'uso tra quelle previste per l'Ambito:** SI per le funzioni principali **3) Demolizione,** con le condizioni di cui all'art.18, **e ricostruzione senza incremento volumetrico, fatte salve le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sulla accessibilità, per l'installazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico:** - Con mantenimento della sagoma, dei prospetti, del sedime e delle caratteristiche planivolumetriche e caratteristiche tipologiche dell'edificio esistente per edifici sottoposti a tutela ai sensi D Lgs 42/2004 e s.m: - Con modifica della sagoma e del sedime, il cui spostamento non può eccedere quello necessario per il rispetto delle distanze minime tra edifici e dai confini, con esclusione degli edifici sottoposti a tutela ai sensi D Lgs 42/2004 e s.m: - Con modifica della sagoma, del sedime, il cui spostamento non può eccedere quello necessario per il rispetto delle distanze minime tra edifici e dai confini, dei prospetti e delle caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, con esclusione degli edifici sottoposti a tutela ai sensi del D.Lgs 42/2004 e s.m: - Con modifica della sagoma e del sedime, il cui spostamento non può eccedere quello necessario per il rispetto delle distanze minime tra edifici e dai confini, con esclusione degli edifici sottoposti a tutela ai sensi D Lgs 42/2004 e s.m: // - Con modifica della sagoma, del sedime, il cui spostamento non può eccedere quello necessario per il rispetto delle distanze minime tra edifici e dai confini, dei prospetti e delle caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, con esclusione degli edifici sottoposti a tutela ai sensi del D.Lgs 42/2004 es.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): // -Con mantenimento della sagoma, dei prospetti, del sedime e delle caratteristiche planivolumetriche e caratteristiche tipologiche per edifici sottoposti a tutela ai sensi D Lgs 42/2004 e s.m: -Senza mantenimento della sagoma e del sedime, il cui spostamento non può superare quello necessario per il rispetto delle distanze minime tra edifici e dai confini per edifici non sottoposti a tutela ai sensi del D.Lgs 42/2004 e s.m: -Senza mantenimento della sagoma e del sedime, il cui spostamento non può superare quello necessario per il rispetto delle distanze minime tra edifici e dai confini per edifici, dei prospetti e delle caratteristiche planivolumetriche e tipologiche degli edifici non sottoposti a tutela ai sensi del D.Lgs 42/2004 e s.m.: 5) Demolizione e ricostruzione per riqualificazione di edifici con incremento volumetrico, con esclusione degli edifici sottoposti a tutela ai sensi del D.Lgs.

42/2004 e s.m, nel rispetto dei limiti di densità fondiaria stabiliti all'art. 10, comma 1, del R.R. 25 luglio 2017, n. 2: //
- incremento volumetrico max. % di cui: - proprio %; - da credito edilizio %
- modifica sagoma:
- modifica dei prospetti:
- modifica del sedime, il cui spostamento non può eccedere quello necessario per il rispetto delle distanze minime tra edifici e dai confini, e delle caratteristiche planivolumetriche:
- modifica delle caratteristiche tipologiche, nel rispetto delle regole per la qualità progettuale degli interventi di cui al successivo Campo n. 17

6) Demolizione e ricostruzione per riqualificazione di edifici non residenziali con incremento volumetrico: //
- Ricostruzione con uguale sedime e con incremento volumetrico max._____ di cui:
- proprio _____%; - da credito edilizio_____%;
- Ampliamento planimetrico:
- Ampliamento planimetrico e altimetrico:
- Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani:
- Ricostruzione con diverso sedime, il cui spostamento non può eccedere quello necessario per il rispetto delle distanze minime tra edifici e dai confini, e con incremento volumetrico max._____% di cui:
- proprio _____%; - da credito edilizio_____%;
- Ampliamento planimetrico:
- Ampliamento planimetrico e altimetrico:
- Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani:
- **Ricostruzione con uguale sedime e con incremento volumetrico consentita nei limiti delle distanze legittimamente preesistenti, solo ed esclusivamente nei casi in cui sia dimostrato con idonei elaborati grafici che le dimensioni del lotto di pertinenza non consentono la modifica dell'area di sedime ai fini del rispetto delle distanze minime tra edifici e dai confini, anche con ampliamenti fuori sagoma e con superamento dell'altezza massima dell'edificio demolito. Incremento max.--------- di cui:**
In tale caso l'incremento potrà essere effettuato solo in sopraelevazione
- proprio _____%; - da credito edilizio_____%;
- Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani:

<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 (la volumetria dell'edificio è determinata ai sensi del REC) senza demolizione - max. 20 % per le funzioni principali, max 15% per le funzioni complementari
- Ampliamento planimetrico: SI con osservanza delle distanze minime da confini, strade e costruzioni
-Ampliamento planimetrico e altimetrico: SI con l'obbligo di non eccedere l'altezza massima delle costruzioni presenti nell'ambito e del numero massimo di piani presenti nell'immediato intorno e nel rispetto delle distanze minime da confini, strade ed edifici circostanti
-Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani: SI con osservanza dell'altezza massima e n. massimo di piani delle costruzioni esistenti nell'immediato intorno

<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:
- Densità fondiaria massima 0,80 mq/mq
2) Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione <u>edifici residenziali</u> max. 20% di cui:
- proprio 15%; - da credito edilizio 5%;
- Ampliamento planimetrico: SI con osservanza delle distanze minime da confini, strade e costruzioni
- Ampliamento planimetrico e altimetrico: SI nel rispetto dell'altezza massima delle costruzioni esistenti al contorno e delle distanze minime da confini, strade

	ed edifici **- Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani:** SI con osservanza dell'altezza massima delle costruzioni esistenti nell'ambito e del numero massimo di piani presenti nell'immediato intorno **3) Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione <u>pertinenze di edifici residenziali</u> max. 20% di cui:** **- proprio 15%; - da credito edilizio 5%;** **- Ampliamento planimetrico:** SI con osservanza delle distanze minime da confini, strade e costruzioni **- Ampliamento planimetrico e altimetrico:** SI nel rispetto dell'altezza massima della pertinenza come indicata nel REC **- Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani:** NO **4) Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione <u>edifici non residenziali</u> max. 20% di cui: (tiene conto anche di alberghi vedi destinazioni ammesse in CO TE)** **- proprio 15%; - da credito edilizio 5%;** **- Ampliamento planimetrico** SI con osservanza delle distanze minime da confini, strade e costruzioni **- Ampliamento planimetrico e altimetrico:** SI nel rispetto dell'altezza massima delle costruzioni esistenti al contorno e delle distanze minime da confini, strade e costruzioni **- Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani:** SI con osservanza dell'altezza massima delle costruzioni esistenti nell'ambito e del numero massimo di piani presenti nell'immediato intorno **Gli incrementi volumetrici di edifici esistenti relativi (nota: la volumetria dell'edificio è determinata ai sensi del REC) agli interventi di ricostruzione di seguito indicati, sono stabiliti dal PUC nel rispetto dei limiti di densità fondiaria massima stabiliti all'art. 10, comma 1, del Regolamento regionale 25 luglio 2017, n. 2, in funzione della tipologia dell'Ambito del PUC:** - **Densità fondiaria massima sull'ambito:** 0,80 mq/mq **5) Ricostruzione per riqualificazione di <u>edifici residenziali suscettibili di demolizione</u>** aventi le condizioni di cui all'art.18: **- 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 dell'edificio esistente da demolire in altro lotto nello stesso Ambito:** **a) trasferimento di volumetria demolita nello stesso Ambito urbanistico con incremento max. 20% di cui:** **- proprio 20 %; - da credito edilizio 0 %;** **b) trasferimento di volumetria da altro Ambito edificato con incremento max. 20 % di cui:** **- proprio 20 %; - da credito edilizio 0 %;** potranno essere ricostruite le volumetrie e i crediti provenienti dai seguenti ambiti RQ_TE / CE_TIP / RQ_TP / CE_TP **6) Ricostruzione per riqualificazione di <u>edifici non residenziali suscettibili di demolizione</u>,** aventi le condizioni di cui all'art.18 e per le funzioni principali ammesse e nel rispetto delle regole di cui al campo 17**:** **- Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con eguale volumetria e con spostamento del sedime oltre i limiti per il rispetto delle distanze minime tra edifici e dai confini:** Si **- Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con spostamento del sedime oltre i limiti per il rispetto delle distanze minime tra edifici e dai confini e con incremento volumetrico max.20% di cui:** **- proprio 20 %; - da credito edilizio 0 %;** **- Ricostruzione nell' Ambito di edifici esistenti da demolire** : **a) trasferimento di volumetria demolita dallo stesso 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. 20% di cui:** **- proprio 20 %; - da credito edilizio 0 %;** potranno essere ricostruite le volumetrie e i crediti provenienti dagli altri ambiti RQ_TE / CE_TIP / RQ_TP / CE_TP **7) Costruzione di nuovi edifici (indicare i parametri urbanistici in funzione della destinazione d'uso e della modalità di intervento p.c.c./p.c.): NO** **-Indice di edificabilità fondiario (da esprimere in termini di SU con l'utilizzo dell'I.U.I.) ___//_____mq/mq (n. 4 e 14 RET)** **-Indice di copertura IC max____//_____ % (n. 11 RET)** **-Indice di permeabilità territoriale/fondiario IP max___//_____% (n. 10 RET)** **-Numero di piani max____//_____ (n. 25 RET)** **-Altezza dell'edificio max____//_____m (n. 28 RET)** **Per gli edifici sottoposti a tutela ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m., ove si accerti in ragione degli specifici valori posti alla base della apposizione del vincolo, la possibilità di prevedere interventi di nuova costruzione consistenti nella demolizione, con le condizioni di cui all'art.18, e ricostruzione anche con incremento volumetrico, nel rispetto dei limiti di densità fondiaria stabiliti all'art. 10, comma 1, del R.R. 25 luglio 2017, n. 2, è da definirsi la seguente disciplina urbanistica: Incremento volumetrico max. 20% di cui:** **- proprio 10 %; - da credito edilizio 10%** **-modifica sagoma:** Si **- modifica dei prospetti:** Si **- modifica del sedime e delle caratteristiche planivolumetriche:** Si **- modifica delle caratteristiche tipologiche, nel rispetto delle regole per la qualità progettuale degli interventi di cui al successivo Campo n. 17** **RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA:** NO **DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE E COSTITUZIONE DEL CORRISPETTIVO CREDITO EDILIZIO (art 29 ter LR 36/'97 e s.m.)** **da utilizzare per gli incrementi di volume degli interventi di ampliamento/ricostruzione con ampliamento previsti all'interno dell'Ambito o da trasferire in altri Ambiti urbanistici specificatamente individuati a tale fine:** - **Credito edilizio utilizzabile all'interno dell'Ambito:** Si - **Credito edilizio utilizzabile in altro Ambito:** Si
8 - Disciplina recupero sottotetti (art. 2 l.r. 24/2001 e sm.)	**Individuazione delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali degli edifici e delle coperture ammesse:** - **Edifici: a pianta chiusa** - **Coperture: a falde, a padiglione, piana**
	Dotazioni funzionali minime per la realizzazione di unità immobiliari superiori al doppio di quelle esistenti: //
	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: COLMO La pendenza delle falde del tetto non deve superare i 35° LINEA DI GRONDA La quota della linea di gronda non deve preferibilmente essere modificata ai fini di mantenere il rapporto tra la gronda e le finestre dell'ultimo piano Nel caso di modifiche la distanza tra i mezzanini delle finestre dell'ultimo piano e la quota di gronda non deve superare la metà dell'altezza delle finestre dell'ultimo piano (porte finestre escluse) Modifica vietata in edifici con facciata e cornicione decorati

Ambiti di completamento di altri tessuti edificati – CO TE

	Percentuale di ampliamento volumetrico nel caso di modifica dell'altezza di colmo e della linea di gronda:
	Tipologia costruttiva ammessa per le aperture a filo falda: sono consentiti sulle coperture a padiglione, in misura massima di un lucernaio per ogni fila di bucature di facciata, posti in corrispondenza con la linea di finestre sottostante. - La stessa porzione di falda non può essere utilizzata contemporaneamente per la realizzazione di lucernai ed abbaini - In immobili non classificati o non riconducibili ad edifici storici o di particolare pregio è ammessa la realizzazione di lucernari sulle falde del tetto, nella misura massima di mq 1 per ogni mq 15 di falda impegnata dall'intervento e comunque nella dimensione massima di mq 1,50;
	Dimensione degli abbaini: dovranno rispettare le seguenti condizioni: - Dovranno essere arretrati da 0,80 a 1,50 m. dal muro perimetrale del prospetto principale - Avere copertura a due falde e colmo trasversale o parallelo alla quota di gronda e deve essere comunque impostato a quota inferiore a quella del colmo principale - Il manto di copertura dovrà essere realizzato in conformità e senza soluzione di continuità nell'uso dei materiali alla preesistenza, il fronte potrà essere in muratura intonacata o rivestito in ardesia, l'apertura finestrata non dovrà superare gli 80 cm. di larghezza; - La superficie coperta per la messa in opera degli abbaini non dovrà superare 8% della superficie di copertura; - Dovranno essere posti in allineamento con le bucature sottostanti; - La stessa porzione di falda non può essere utilizzata contemporaneamente per la realizzazione di lucernai ed abbaini.
	Tipologia costruttiva dei terrazzi: vietata la realizzazione di terrazze a vasca visibili da suolo pubblico
	Eventuali requisiti di prestazione energetica: nel pieno rispetto della normativa vigente
	Interventi di recupero di volumi o superfici diversi dai sottotetti: ammessi in applicazione della L.R. 24/01.
9 - Disciplina della quantificazione della superficie accessoria (Art. 67, c.1, l.r.16/2008 e s.m.)	**Superficie accessoria realizzabile quale % 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, da realizzarsi "una tantum" rispetto all'edificio o al terreno di cui costituiscono pertinenza** **Parametri edilizi:** - **Altezza max 3,00 m;** - **Superficie coperta max. 18 mq;** - **Distanza max. dall'edificio principale: 50 m;** - **Caratteristiche costruttive:** le caratteristiche costruttive delle pertinenze e i materiali impiegati dovranno essere idonei al contesto paesaggistico in cui sono inseriti, di seguito sono elencate alcune indicazioni: • copertura a falde inclinate, o a falda unica se addossata a muratura esistente, con inclinazione superiore al 35% ed inferiore al 60% • manto di copertura in ardesia, o uguale all'edificio principale; • struttura portante in muratura/pietra o in legno; • tamponamenti in muratura intonacata / in pietra a vista / in tavole di legno rifinite con solo impregnante scuro; • serramenti ciechi in legno o metallo a partitura semplice;
11 – Disciplina degli impianti e locali tecnologici negli Ambiti con funzione produttiva (industria, direzionale,	Nel caso di interventi su edifici a funzione artigianale è ammessa la realizzazione di strutture, impianti e locali tecnici (centrali elettriche, di cogenerazione, termiche) necessari al miglior funzionamento degli impianti esistenti o da insediarsi negli edifici presenti o di nuova realizzazione ; tali manufatti devono essere preferibilmente realizzati all'interno dei fabbricati esistenti, anche laddove tecnologicamente possibile, sulle coperture se piane e a terrazzo, in interrato, nei

commerciale, rimessaggi)	limiti dimensionali tali da soddisfare le esigenze dimostrate per la conduzione dell'impianto e dell'attività richiedente.
12 – Disciplina dei parcheggi privati (art. 19 e art. 13, comma 1, lett. f), della l.r. 16/2008 e s.m.)	**<u>Parcheggi privati pertinenziali</u> per interventi <u>sugli edifici esistenti</u> (art. 19, comma 6, l.r. 16/2008 e s.m.):** **Per gli interventi che comportino:** 1) **Aumento della superficie utile dell'edificio o delle singole unità immobiliari: dotazione** di un parcheggio di 12,50 mq. per ogni unità immobiliare nuova; laddove non sia possibile reperire tale dotazione è ammessa la corresponsione al Comune di una somma equivalente al valore medio di mercato predeterminato dal Comune e da destinare alla realizzazione di opere di urbanizzazione. 2) **Mutamento di destinazione d'uso degli immobili (nel caso in cui il fabbricato oggetto della sostituzione edilizia non sia già dotato di parcheggi e comunque in caso di incremento del carico urbanistico di cui all'art. 38 c. 1 L.R. 16/08 e s.m.i.) nella misura minima di:** • residenziale 35 mq ogni 100 mq di superficie utile* • attrezzature ricettive, 1 posto auto (12.50 mq) per ogni camera ovvero ogni locale destinato a pernottamento; • attività artigianali compatibili con la residenza (laboratori, forni, pasticcerie, attività di manipolazione sostanze non inquinanti, ed assimilabili): mq. 1 ogni mq. 10 di superficie utile; • altri edifici: mq. 1 ogni mq. 10 di superficie utile *laddove non sia possibile reperire tale dotazione è ammessa la corresponsione al Comune di una somma equivalente al valore medio di mercato predeterminato dal Comune e da destinare alla realizzazione di opere di urbanizzazione 3) **Sostituzione edilizia dell'immobile originario (ai sensi dell'art. 14 L.R. 16/08): vedi** punti 1) e 2) nel caso in cui il fabbricato oggetto della sostituzione edilizia non sia già dotato di parcheggi **4) Caratteristiche costruttive:** - nel caso di parcheggio in struttura fuori terra: vedi disciplina punto 10) pertinenze con Superficie coperta max 30 mq. - nel caso di parcheggio in interrato: obbligo di mantenere la struttura entro il profilo naturale del terreno con discostamento massimo del 5%, con unico varco di accesso e copertura a verde - parcheggio a raso: con finitura in materiali drenanti, con eventuale struttura di sostegno leggera che si inserisca nel contesto, priva di muratura di contenimento ed appoggi sottostanti; **<u>Parcheggi privati pertinenziali</u> negli interventi di nuova costruzione <u>residenziale</u>:** **35 mq ogni 100 mq di SU (superficie utile)** **Caratteristiche costruttive:** vedi precedente punto 4) **<u>Parcheggi privati non pertinenziali</u>:** **Parametri dimensionali: massimo** 10 posti auto **Caratteristiche costruttive:** vedi precedente punto 4) **In tutti i casi sopra indicati, la percorrenza massima pedonale tra gli edifici ed i relativi parcheggi come sopra dovuti, non può essere superiore a 500 m.**
13 - Incrementi volumetrico per risparmio energetico (art. 67, c.3, l.r. 16/2008 e s.m.)	È riconosciuto un bonus volumetrico pari al 5% dell'esistente, come stabilito dal D Lgs n. 28/2011, art. 12, nel caso di progetti di nuova costruzione per ampliamento di cui sopra, o di ristrutturazione edilizia integrale che assicurino copertura dei consumi di calore, elettricità e raffrescamento in misura superiore valori minimi obbligatori di legge nei seguenti termini: **1) Nuova costruzione per ampliamento:** percentuale da conseguire pari ad almeno il 30 % in più del minimo di legge (50 % dei consumi) **2) ristrutturazione edilizia integrale:** percentuale da conseguire pari ad almeno il 30 % in più del minimo di legge (50 % dei consumi)
14 - Distanze tra gli edifici (art. 18 l.r. 16/2008 e s.m. e art. 11 R.R. 2/2017)	**Distanza da mantenere, misurata come indicato al punto 30 del QUADRO DELLE DEFINIZIONI UNIFORMI E SPECIFICAZIONI TECNICHE PER LA RELATIVA APPLICAZIONE del Regolamento Edilizio Comunale, per gli interventi ammessi nell' Ambito comportanti incremento volumetrico e nuova costruzione:** **<u>DF - Distanza tra pareti finestrate</u>** = 10.00 m. **<u>DC - Distanze dai confini =</u>** 5,00 m. È ammessa la costruzione in aderenza al confine di proprietà se preesiste parete o porzione di parete in aderenza senza finestra, o in base a presentazione di

	progetto unitario per i fabbricati da realizzare in aderenza. È ammessa deroga alla distanza minima dei fabbricati dai confini di proprietà previo accordo tra le parti e nel rispetto delle disposizioni dettate in materia dal Codice Civile.
15 – Distanze delle costruzioni dalle strade (art. 12 R.R. 2/2017)	**DS – Distanze dalle strade** = ammesso il mantenimento dell'allineamento se non inficia la sicurezza stradale In altri casi 5.00 m
16 – Asservimenti pregressi (art. 71 l.r. 16/2008 e s.m.)	**//**
17 – Regole per la qualità progettuale degli interventi.	**Norme di intervento relative alle tipologie edilizie e costruttive, ai materiali tipici da utilizzare per la realizzazione dei nuovi fabbricati, per gli ampliamenti di quelli esistenti, per la sistemazione degli spazi aperti, per costruzione di strade e percorsi pedonali ed alle altre opere edilizie di specifico interesse locale:** • **Caratteri tipologici, architettonici e compositivi** Gli interventi di nuova costruzione devono: - rispettare le caratteristiche tipologiche simili agli edifici presenti nell'intorno (raggio di valutazione non inferiore a 250 m dal lotto di intervento) - assumere una tipologia costruttiva in grado di limitare al massimo il consumo energetico, raggiungendo la classe energetica A o superiore, secondo i criteri di "edificio sostenibile" (vedi art.30 p.to2) Gli interventi sugli edifici esistenti devono rispettare le caratteristiche tipologiche, costruttive e di finiture esterne proprie ed originarie del fabbricato oggetto dell'intervento, così come di seguito elencate • devono conservare sostanzialmente inalterato l'involucro volumetrico esistente. • in caso di ampliamento volumetrico, devono prevedere l'integrazione attraverso la giustapposizione di un massimo di un corpo minore costituito da semplice modulo di forma regolare, mantenendo il rapporto tra gli elementi edificati senza modifiche della forma delle coperture o d'incremento del numero dei piani. • devono essere in conformità ad un processo critico d'interpretazione di modi d'accrescimento volumetrico, sia nel rispetto degli elementi compositivi e linguistici che in ogni caso caratterizzano l'edificio principale, in un corretto rapporto con l'originaria preesistenza, per un giusto inserimento paesaggistico **65) Copertura** • devono conservare sostanzialmente la forma e non modificare con sostituzioni l'uso dei materiali originari. • è possibile trasformare la copertura da padiglione a doppia falda in analogia alla composizione esistente, mantenendo il colmo parallelo alla fascia. • è ammessa la copertura piana verde, realizzata come giardino pensile (preferibile nelle aree collinari) o come tetto verde (preferibile nei contesti urbani o in aree in cui è forte la presenza dell'edificato) • è ammessa la posa in opera di pannelli solari termici e/o fotovoltaici perfettamente complanari alla superficie di copertura o sostitutivi del manto di copertura; è proibita la posa di serbatoi di accumulo d'acqua sulla copertura • Materiali di copertura - Il manto di copertura dovrà essere preferibilmente realizzato in ardesia, sovrapposti di 1/3 con la realizzazione di colmi in laterizio, in ogni caso congruo con la copertura dell'edificio principale. Solo se l'edifico oggetto di intervento o di ampliamento presenta una copertura in laterizio alla marsigliese potrà essere mantenuta in tale materiale, altri materiali sono da ritenersi incongrui; - Nelle nuove progettazioni, qualora all'intorno dell'area d'intervento la presenza delle coperture in laterizio risulti prevalente, si può richiedere l'utilizzo di tale materiale, dimostrandone nei documenti progettuali la prevalenza del materiale proposto. Il riferimento di studio deve essere rapportato alla zona d'ambito urbanistico in cui ricade l'edificio oggetto d'intervento - È possibile introdurre la posa in opera di materiali di nuova concezione, improntati al contenimento del consumo energetico e alla rispondenza ad una filiera ecosostenibile, aventi caratteristiche estetico-funzionali del tutto simili alla tipologia di copertura prevalente nell'immediato intorno. • lucernai filo falda sono consentiti sulle coperture a padiglione, in misura massima di un lucernaio per ogni fila di bucature di facciata, posti in corrispondenza con la linea di finestre sottostante. Non ammessi nelle Località di San Rocco, Mortola, San Nicolò, Mulino e San Fruttuoso.

Ambiti di completamento di altri tessuti edificati – CO TE

- La stessa porzione di falda non può essere utilizzata contemporaneamente per la realizzazione di lucernai ed abbaini
- In immobili non classificati o non riconducibili ad edifici storici o di particolare pregio è ammessa la realizzazione di lucernari sulle falde del tetto, nella misura massima di mq 1 per ogni mq 15 di falda impegnata dall'intervento e comunque nella dimensione massima di mq 1,50;

- Gli abbaini, dove ove ammessi, dovranno rispettare le seguenti condizioni
  - Dovranno essere arretrati da 0,80 a 1,50 m. dal muro perimetrale del prospetto principale
  - Avere copertura a due falde e colmo trasversale o parallelo alla quota di gronda e deve essere comunque impostato a quota inferiore a quella del colmo principale
  - Il manto di copertura dovrà essere realizzato in conformità e senza soluzione di continuità nell'uso dei materiali alla preesistenza, il fronte potrà essere in muratura intonacata o rivestito in ardesia, l'apertura finestrata non dovrà superare gli 80 cm. di larghezza;
  - La superficie coperta per la messa in opera degli abbaini non dovrà superare 8% della superficie di copertura;
  - Dovranno essere posti in allineamento con le bucature sottostanti;
  - La stessa porzione di falda non può essere utilizzata contemporaneamente per la realizzazione di lucernai ed abbaini.
- Cornicione: lo sporto di gronda dovrà conservare le cornici e gli elementi architettonici nella loro configurazione originaria ed inoltre:
  - in assenza di sguscio o cornice alla radice del tetto lo sporto non potrà superare i 40 cm. dal filo esterno della muratura perimetrale;
  - in caso di presenza dello sguscio non potrà superare cm. 60.

v. Gronde e pluviali**:** dovranno essere realizzati con lamiera di rame, di ferro zincato o di zinco a sezione semicircolare, ovvero previste all'interno del cornicione stesso.

w. Camini sfiati canne fumarie o altri elementi similari dovranno essere realizzati in muratura e finiti in intonaco in arenino alla genovese e con cappello alla genovese.

Al fine di messa a norma degli impianti esistenti, con la realizzazione di nuove canne fumarie, quest'ultime dovranno avvenire all'interno della muratura; in casi particolari di non eccessiva emergenza nel contesto paesistico d'ambito (retri), potrà essere presa in considerazione la sistemazione in esterno alla facciata dell'edificio e ci si dovrà attenere alle seguenti minimizzazioni:

- coloritura della canna in acciaio con la stessa tinta della facciata;
- rivestimento della stessa con camicia muraria a forma rettangolare o quadrata successivamente intonacata e tinteggiata senza soluzione di continuità con l'edificio.

x. Muretti d'attico

Il muretto d'attico è consentito in presenza di una copertura a padiglione;

Nel caso in cui siano preesistenti, vanno mantenuti e ripristinati; nel caso di nuova realizzazione l'altezza dovrà essere contenuta tra i 30 - 50 cm.

Volumi tecnici e spazi per l'alloggiamento di serbatoi, qualora non sia possibile individuarne altra posizione, dovranno essere contenuti in una struttura in muratura finita in arenino alla genovese composta in coerenza con i caratteri della copertura e in ogni modo non emergente dalla linea di colmo principale.

66) Prospetti

Gli interventi proposti:

- non devono modificare sostanzialmente il rapporto tra vuoti e pieni, ovvero tra superfici finestrate e piene della facciata, ma devono dove necessari ad adeguare i valori dei rapporti illuminanti di tipo igienico sanitario dell'edificio.
- Sono ammessi interventi che non modificano, con eventuali sostituzioni, l'uso dei materiali originari che sono presenti sull'involucro esterno (soglie, architravi, paramenti, strutture lignee, infissi ecc.).
- possono apportare modifiche nei soli casi di nuova costruzione per ampliamento a condizione che le bucature della nuova porzione di edificato mantengano le proporzioni della parte originaria
- I balconi possono essere introdotti negli edifici plurifamiliari di almeno 3 piani solo a fronte di un progetto d'insieme, che preveda la contemporaneità dell'intervento di inserimento degli stessi; potranno sporgere dal filo del fabbricato non più di m. 1,20 e potranno eccedere ai

	lati della/e finestra/e per un massimo del 30% della larghezza della finestra stessa e comunque tale da garantire l'apertura della persiana della finestra stessa; potranno essere realizzati a sbalzo con una soletta semplice o essere sostenuti da una struttura portante esterna al fronte del prospetto, con finitura in muratura e arenino alla genovese del tutto simile a quella dell'edificio; la coloritura dovrà essere oggetto di specifico piano del colore, da concordare e da autorizzare in sede di valutazione del progetto; la protezione dovrà essere in semplici elementi di ferro riconducibile alla ringhiera; nella ringhiera potranno essere proposti sistemi di produzione di energia da fonti rinnovabili laddove paesisticamente compatibili con l'intorno. I balconi non possono essere introdotti negli edifici rurali, negli edifici con meno di 3 piani • finiture e rivestimenti**: l**e facciate devono essere realizzate con finitura in intonaco rifinito con arenino alla genovese; in caso di facciate esposte a nord, qualora siano presenti materiali incongrui, quest'ultimi dovranno essere rimossi e sostituiti con materiali appropriati quali lastre d'ardesia opportunamente graffate e realizzati secondo la tipologia ligure. • zoccoli e basamenti: la fascia basamentale, per un'altezza compresa tra i 70 e 90 cm. potrà essere rivestita in lastre d'ardesia messa in opera con becco di civetta • coloriture e decorazioni**:** quando rilevabili sono da mantenersi le decorazioni dipinte e le quadrature iconiche storiche utilizzando le stesse tecniche costruttive o pittoriche ovvero eseguendo un accurato restauro. Nel caso in cui si renda necessaria l'eliminazione dell'intonaco di facciata decorata, fino al vivo della muratura, occorrerà effettuare un rilievo preliminare dell'apparato pittorico originario che dovrà essere ridipinto sul nuovo intonaco con pitture ai silicati o affresco nei casi di particolare importanza. Le tinteggiature devono essere scelte nei colori della gamma chiara delle terre predisponendo apposite progettazioni e relative campionature da sottoporre all'U.T.C. per l'eventuale assenso. Le proposte di decorazioni pittoriche su superfici che ne siano prive dovranno essere oggetto di apposite campionature all'U.T.C. per l'assenso. • portoni d'ingresso: devono essere realizzati in legno, o altri materiali purché colorati in tonalità del verde scuro opaco o color legno scuro o in marrone scuro, con disegno tipico genovese, con l'evidenziazione del telaio, zoccolo e traversa, con o senza pannellature. È altresì ammesso l'impiego di rivestimento in lamiera chiodata riverniciata. Sono ammesse bucature sopraluce secondo le tipologie tradizionali. • pensiline sovrapporta: non devono sporgere oltre i cm. 120 dal filo esterno di facciata, dovranno essere realizzate in ardesia con semplici elementi di sostegno di ferro o, in legno. • serramenti e infissi: i serramenti esterni devono essere previsti di dimensioni regolari, esclusivamente in legno verniciato, oppure in metallo preverniciato, in entrambi i casi di colore bianco. Le specchiature devono essere ad ante a crociera sia semplice sia multipla. Sono proibite le specchiature a vetro unico con anta unica I serramenti oscuranti devono essere realizzati unicamente con persiane alla genovese di legno verniciato di colore verde scuro o in metallo preverniciato in colore verde scuro. • soglie, piane, davanzali devono essere realizzati in ardesia o altra pietra grigia, in marmo bianco o pietra serena. • cappotti: qualora negli interventi fosse previsto, in assenza di elementi decorativi, il rivestimento a cappotto, questo non deve diminuire le sezioni stradali e deve essere eseguito con intonachino a granulometria fine in modo da permettere decorazioni tradizionali semplici e complesse; • impianti tecnologici e di condizionamento dell'aria: non è ammesso il posizionamento di macchinari funzionali ai vari impianti all'esterno degli edifici sulle facciate principali e/o affrescate. Potranno essere valutate soluzioni, opportunamente mascherate, su prospetti secondari non visibili da visuali pubbliche e/o panoramiche ed integrate nelle soluzioni architettoniche esistenti; • elementi architettonici di decorazione: gli elementi architettonici di decorazione quali edicole votive, bassorilievi, affreschi, portali, cancellate, devono essere restaurati e salvaguardati. Qualora nel rifacimento integrale degli intonaci emergano significativi elementi pittorici e architettonici, questi devono essere mantenuti e salvaguardati; • toni del colore: i toni del colore delle facciate devono riprendere quelli tradizionali possibilmente ricavabili da tracce di colori esistenti o mediante lettura stratigrafica.

Ambiti di completamento di altri tessuti edificati – CO TE

67) Antenne radiotelevisive, satellitari, per la radiodiffusione e di qualunque altro impianto similare

- sulle coperture:
  - è ammesso il posizionamento di antenne radiotelevisive, satellitari, per la radiodiffusione e di qualunque altro impianto similare all'esterno degli edifici da collocarsi su piazzole porta-antenne. Le piazzole porta-antenne, salvo dimostrata impossibilità di diversa soluzione, dovranno avere le seguenti caratteristiche:
  - non essere collocate a cavallo del colmo del tetto;
  - avere la piastra di appoggio e l'eventuale parapetto posti a quota inferiore rispetto a quella della linea di colmo del tetto;
  - non essere realizzate sulla falda relativa al prospetto principale del fabbricato.
  - Nel caso di interventi globali di ristrutturazione di edifici interessanti anche l'intera copertura, devono essere obbligatoriamente installate antenne radiotelevisive e/o satellitari centralizzate con conseguente rimozione delle antenne preesistenti.
- Sui prospetti: non è ammesso il posizionamento di antenne radiotelevisive, satellitari, per la radiodiffusione e di qualunque altro impianto similare all'esterno degli edifici sulle facciate principali e/o affrescate. Potranno essere valutate soluzioni, opportunamente mascherate, su prospetti secondari non visibili da visuali pubbliche e/o panoramiche ed integrate nelle soluzioni architettoniche esistenti.

68) Parcheggi

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

69) Altri manufatti

- tettoia: è una struttura di copertura realizzata a sbalzo o con modesti elementi verticali di sostegno, priva di tamponamenti laterali di qualsiasi tipo, salvo l'eventuale muro di addossamento, destinata al riparo delle persone, delle merci, dei veicoli, dei prodotti agricoli e dei mezzi di lavoro. Tale manufatto non costituisce volumetria ma elemento di arredo, riparo o protezione anche dagli agenti atmosferici.
  - È ammessa la realizzazione di tettoie su tutto il territorio comunale; la formazione delle stesse, aderenti a edifici abitativi, è ammessa compatibilmente con i caratteri compositivi e tipologici dell'edificio, esclusivamente a protezione dell'ingresso entro una profondità massima di m 1,20 dal filo del perimetro della costruzione e larghezza non superiore a due volte quella dell'apertura di riferimento.
  - Le tettoie non possono aggettare su aree pubbliche o soggette ad accesso pubblico.
  - La formazione di tettoie o altri elementi similari per il riparo dei posti auto scoperti è ammessa, in via ordinaria, alla condizione che la copertura sia realizzata solo con elementi vegetali o telo ombreggiante in armonia al contesto in cui si colloca. In casi particolari, con espresso parere del Comune, potrà assentirsi la collocazione di coperture continue a condizione che le stesse rispettino le condizioni previste dal Codice Civile in materia di distanze;
  - La copertura della tettoia potrà altresì essere realizzata con pannelli fotovoltaici e/o solari, non riflettenti, paralleli alla struttura di supporto, distanziati tra loro in modo da non costituire una superficie continua;
- pergolati: è ammessa la realizzazione di pergolati su tutto il territorio comunale. Questi potranno essere collocati sulle coperture o sulle superfici libere alla condizione che siano realizzati in ferro battuto o in liste di legno, siano privi di chiusure laterali e superiori e non superino 1/3 della superficie impegnata, con un massimo di mq 25 ed avere un'altezza massima di m 2,70;
- piccole serre per attività di giardinaggio con struttura interamente trasparente di materiale compatibile al contesto paesaggistico, semplicemente ancorate al suolo, con un massimo di mq 12 ed un altezza massima di m. 2,40;

70) Arredi degli spazi esterni

- gazebo: in legno o materiale contesto paesaggistico senza copertura in materiale edilizio; sarà possibile l'inserimento, anche sulla totalità della struttura, di tende, per il riparo di automezzi e persone
- forni e barbecue: all'aperto, con eventuale copertura continua limitata alla sola attrezzatura da cottura, su struttura in legno aperta su tutti i lati, eventualmente addossati ad un solo muro di sostegno esistente;
- manufatti amovibili in legno, per ricovero di attrezzi, semplicemente ancorati al suolo, con copertura a falda ultimata in colore rosso mattone o

grigio ardesia a seconda dell'intorno, con superficie non superiore a mq 6;

- altri tipi di arredi, rientranti nelle definizioni stabilite dalla L.R. 16/2008, sono ammesse senza particolari condizioni

71) Sistemazione delle aree libere da edifici

- Le aree scoperte, non destinate a percorso di accesso, a piazzale di manovra o a parcheggio, devono essere sistemate a verde mediante l'utilizzo di specie sia autoctone sia ornamentali. Devono essere realizzate opere di regimazione e smaltimento delle acque meteoriche.
  Le aree scoperte degli accessi carrabili e dei parcheggi all'aperto dovranno essere realizzati con fondo naturale permeabile: autobloccanti, ghiaietto, pietra secondo i modelli della tradizione locale con modificazioni del profilo preesistente non superiori a 1,00 m.
- Le recinzioni non devono compromettere la visuale libera del paesaggio: di forma semplice composte da parte inferiore in muratura dell'altezza massima di 1.00 m. con soprastante parapetto metallico a giorno; l'altezza complessiva della recinzione non può essere superiore a metri 2.20, sono vietate pannellature od occlusioni verticali alla visuale pubblica ad esclusione di elementi vegetali rampicanti o siepi;
  - Recinzioni in ambiente urbano: saranno composte da un cordolo di sostegno e fondazione di altezza non superiore a m 0,50, in pietra faccia a vista e soprastante ringhiera in materiali e colori compatibili con le tipologie circostanti di altezza non superiore a m 2,50 compreso il cordolo di sostegno;
  - Recinzioni chiuse rurali: saranno composte da un cordolo di sostegno e fondazione di altezza non superiore a m 0,50, in pietra faccia a vista e soprastante ringhiera in materiali e colori compatibili con le tipologie circostanti di altezza non superiore a m 2,50 compreso il cordolo di sostegno;
  - Recinzioni aperte rurali: in ambiente rurale le recinzioni dovranno evitare di interrompere l'ambiente "aperto". Esse dovranno essere costituite da un basamento in muratura di altezza massima di cm. 20 sormontato da rete metallica con annessa eventuale siepe arbustiva costituita da essenze arboree preferibilmente autoctone.
- Muri di contenimento**:** i muri di contenimento devono essere realizzati in pietra a spacco o comunque rivestiti da contromuro in pietra. Nei conci in pietra la dimensione orizzontale deve essere prevalente su quella verticale e non devono essere visibili i giunti in malta. La loro altezza massima fuori terra deve essere di m. 2,70 e, in caso di necessità di opere di contenimento di altezza maggiore, la sistemazione può avvenire mediante interruzione del muro di contenimento e continuazione in posizione arretrata rispetto al tratto sottostante; la distanza tra le opere murarie deve essere superiore a m. 1,00 in modo da ottenere una sistemazione finale a gradoni;
- Muri in pietra a secco: nei contesti agricoli e naturali le murature di contenimento di terreni devono essere di tipologia in pietra a secco, con caratteristiche estetiche e dimensionali idonee all'intorno;
- Piscine private: dovranno avere profondità non superiore a mt 2,00 inseriti nella morfologia del terreno con schermatura vegetale se visibile da punti di vista panoramici pubblici;
  Non potranno avere superficie dello specchio d'acqua maggiore di mq. 100 oltre a mq. 5 per ogni unità abitativa aggiuntiva oltre la prima nel caso di pertinenza a carattere condominiale, con un massimo non valicabile di mq. 200 e comunque non possono eccedere il 5% dell'area scoperta del lotto di proprietà sistemato a giardino in cui si inseriscono;
  È possibile realizzare un cordolo pavimentato circoscritto al bordo della piscina di massimo cm 0,50 e se necessario uno spazio adibito a solarium, potrà essere costituito da materiali permeabili semplicemente appoggiati al suolo quali doghe in legno o simil legno. Il fondo della piscina e gli eventuali spazi circostanti saranno altresì oggetto di valutazione preventiva sia dal punto di vista cromatico che materico con l'Ufficio Tecnico, con particolare riguardo a soluzioni cromatiche armoniche nel contesto paesaggistico in cui si inseriscono;
  I locali per i macchinari tecnici debbono essere contenuti entro le dimensioni minime indispensabili e sistemati interamente in interrato entro la morfologia preesistente.
  I locali di servizio per gli utenti (spogliatoi, docce, ecc.) debbono essere realizzati interamente in interrato, entro le balze del terreno circostante nella dimensione massima di mq. 10 elevabile sino a mq. 16 nel caso di piscine di servizio a condominio di oltre tre unità abitative.

72) Movimenti di terra

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

Ambiti di completamento di altri tessuti edificati – CO TE

	73) Viabilità privata e tramiti carrabili: laddove l'edificio sia costruito all'interno di un lotto tangente una strada veicolare, è fatto obbligo di valutare, in alternativa alla realizzazione di un tramite carrabile interno al lotto, la realizzazione di un sistema meccanico di collegamento tra la strada e l'accesso all'edificio (ascensore su piano inclinato o simile, anche seminterrato o interrato in caso di realizzazione di posto auto ad una quota inferiore al piano terra del fabbricato); la proposta progettuale deve tener conto anche dell'impatto ambientale sia durante le fasi di realizzazione che a lavorazione ultimata, inserendo nella valutazione tutti gli elementi che convergono nel bilancio finale: permeabilità del tramite all'interno del conteggio di permeabilità complessiva, trasformazione del territorio e computo incidenza di scavi e riporti con eventuale conferimento in discarica dell'eccesso di terra, abbattimento e ripiantumazione alberi, ecc., rispondenza dell'intervento ai criteri della filiera ecosostenibile. Nel caso in cui sia indispensabile procedere alla realizzazione di percorsi carrabili, o adeguare tratti esistenti all'accesso dei veicoli di soccorso per insediamenti esistenti, gli interventi dovranno essere tali da rispettare le seguenti indicazioni: q) conseguimento di una sezione complessivamente non superiore a m. 2,50 escluse le cunette con fondo permeabile o stabilizzato (terra battuta, lastricato in materiali lapidei, acciottolato), fatta salva la possibilità, per tratti limitati e con pendenza elevata, di prevedere pavimentazioni impermeabili; r) realizzazione di opere di canalizzazione e raccolta delle acque, con limite per scavi/riporti (scostamento rispetto al profilo naturale del terreno) non superiori a 2,50 metri; f) nuovi tratti, a servizio di nuove costruzioni, con uno sviluppo planimetrico non superiore a m. 100, dovranno avere le seguenti caratteristiche: - larghezza della carreggiata non superiore a m 2.50 escluse le cunette - pendenza massima 14%; pendenze maggiori sono ammesse fino ad un massimo del 20% per tratti di lunghezza non superiore a m 15.00, di accesso ai locali interrati o a singoli edifici - tracciato con andamento aderente alla morfologia del terreno esistente - opere di contenimento di modeste dimensioni, con murature rivestite in pietra locale a corsi orizzontali, palificate o opere di ingegneria naturalistica - fondo stradale permeabile o stabilizzato (terra battuta, lastricato in materiali lapidei, acciottolato), fatta salva la possibilità per tratti limitati e con pendenza elevata di prevedere pavimentazioni impermeabili - l'accesso carrabile dovrà essere realizzato in conformità con quanto stabilito dal REC vigente **Interventi non ammissibili** • In generale non sono ammessi interventi in contrasto con le regole progettuali sopra indicate, fermo restando che attraverso studi approfonditi se ne dimostri la sostenibilità paesistica in relazione all'immediato intorno. • Sono da ritenersi non ammissibili tutti quegli interventi che non tenendo conto della tipologia originaria tendono a modificarne in misura irreversibile l'individualità dell'elemento edilizio. • Sono sempre vietati i corpi appesi. • Sono vietati i corpi aggiunti a carattere precario o comunque con caratteristiche dissimili dall'edificio principale. • Sono ammesse eccezioni nel caso di edifici storici vincolati in cui l'elemento "diverso" vuole evidenziare le peculiarità dell'elemento architettonico storico; tale operazione va svolta di concerto e sotto la guida della Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici. • Sono vietati i serramenti a disegno circolare. • Sono vietati i serramenti con anta unica.
18 – Disciplina geologica e microzonazione sismica	Si rinvia alla Normativa Geologica Attuativa/microzonazione sismica di Livello 1 del PUC, alla relativa cartografia, al Piano di Bacino e smi, al Regolamento Regionale 14/07/2011 n° 3 e smi.
19 – Misure di mitigazione ambientale indicate nel Rapporto ambientale, nella Relazione d'Incidenza derivanti dagli esiti delle pronunce ambientali.	Art.30 delle Norme Generali

Ambiti di completamento di altri tessuti edificati – CO TE

20 – Disciplina per il controllo dell'urbanizzazione D.Lgs. 105/2015 (Rischio di incidente rilevante)	Non Presenti
21 – Modalità di attuazione degli interventi (artt. 48, 49 l.r. 36/1997 e s.m.)	**Tipo di intervento:** **1) Titolo abilitativo diretto:** gli interventi che non comportano aumento dell'U.C.U. e quindi non soggetti alla realizzazione di dotazioni territoriali **2) Permesso di costruire convenzionato:** gli interventi comportanti aumento dell'U.C.U. con applicazione dei parametri di cui al campo 22) - per la tipologia di convenzione si rimanda all'art. 33 delle Norme Generali.
22 - Dotazioni territoriali obbligatorie per interventi soggetti ad obbligo di convenzione urbanistica/atto unilaterale d'obbligo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione (R.R. 25 luglio 2017 n. 2, art. 5)	Nuove dotazioni territoriali sono da prevedersi per gli interventi di: ▪ Mutamento di destinazione d'uso con aumento dell'UCU esistente ▪ Nuova costruzione con aumento dell'UCU esistente Le nuove dotazioni territoriali devono essere quantificate applicando il parametro minimo di 24 MQ/UCU se non diversamente specificato al campo n.7, mentre le specifiche tipologie sono da definirsi caso per caso in accordo con la Civica Amministrazione potendosi ammettere il ricorso alla monetizzazione nel caso di inidoneità delle aree interessate dagli interventi alla localizzazione di funzioni pubbliche, in applicazione di quanto disposto all'art. delle Norme Generali del PUC con correlata destinazione delle monetizzazione all'opera pubblica individuata ed approvata dal Comune.
23 – Interventi infrastrutturali e per dotazioni territoriali obbligatorie od aggiuntive in corso di realizzazione che interessano l'Ambito che il PUC conferma (numerazione ed identificazione dei tracciati/perimetri di intervento)	nessuna previsione in corso di realizzazione
24– Quota di fabbisogno abitativo di residenza primaria da soddisfare nell'Ambito e la quota di superficie eventualmente da riservare alla realizzazione di ERS	Nessuna Quota di fabbisogno abitativo di residenza primaria da soddisfare nell'Ambito
25 – Elementi di flessibilità della disciplina urbanistico-edilizia dell'Ambito (art. 28, comma 4, l.r. 36/1997 e s.m.)	**Individuazione limiti di flessibilità per attuazione della disciplina dell'Ambito non incidenti sul carico insediativo e sul fabbisogno di dotazioni territoriali consistenti in indicazioni alternative relative a:** **1) perimetro dell'Ambito:** flessibilità ammessa in sede di redazione dei progetti sino ad un massimo di 5 m. per allineamento dei limiti delle particelle catastali **2) disciplina urbanistico-edilizia degli interventi ammessi:** NO **3) caratteristiche tipologiche, formali e costruttive:** NO **4) disciplina geologica:** NO **5) fabbisogno abitativo residenza primaria ed eventuali quote di superficie da riservare a ERP:** SI **6) localizzazione e tipologia di servizi e infrastrutture:** SI **7) aree e casi soggetti a titolo edilizio convenzionato:** NO
26 – Assorbimento di SUA/PUO vigenti ed in corso di attuazione ricadenti nell'Ambito (numerazione ed identificazione del relativo perimetro)	//

Ambiti di completamento di altri tessuti edificati – CO TE

3.SCHEDA NORMATIVA DEI TERRITORI PRATIVI, BOSCHIVI E NATURALI

TERRITORI PRATIVI, BOSCHIVI E NATURALI – T PB

<table>
<tr><td colspan="3">1 - Elementi identificativi, denominativi, descrittivi e qualificativi dell’Ambito urbanistico</td></tr>
<tr><td>Sigla Ambito:
T- PB territori prativi boschivi,

- Conservazione (CE)</td><td>Localizzazione territoriale dell’Ambito: aree di versante interne, nonché affacciate verso la costa, che interessano la quasi totalità dei territori appartenenti al Parco di Portino e le parti del territorio comunale non insediate che interessano il versante alto a confine con Recco e con Rapallo, il fondovalle di Bana a confine con Rapallo e la parte a confine con Santa Margherita Ligure.

Descrizione sintetica:
Si tratta di parti del territorio a preminente carattere di naturalità, aree boscate, arbustive e praterie, interessate da rare forme insediative.

Superficie territoriale dell’Ambito: 6.041.996,42 mq
Superficie utile: 6.684,08 mq
Stima della densità territoriale esistente al momento dell’adozione del PUC: 0,001 mq/mq
Riferimento tipologie Ambiti art. 4 del R.R. n. 2 del 25 /07/2017 (Dotazioni territoriali e funzionali dei P.U.C.): Ambito n.19</td><td>Riferimento alle zone omogenee art. 2 D.M. 2.4.1968:

Zona tipo <u>E</u></td></tr>
<tr><td colspan="3">2 - Vincoli e servitù operanti sull’Ambito:
Paesaggistico: Si
Monumentale: No
Piano di Bacino: Si
Rispetto Cimiteriale: No
Rispetto Strada Statale / Provinciale : Si per un brevissimo tratto presso La Ruta
Rispetto Autostradale: No
Rispetto Ferroviario (DPR 753/1980): No
Rispetto Elettrodotto: SI
Rispetto Tutela assoluta acquiferi: No
Vincolo idrogeologico: SI
Aree protette: Si, Parco Nazionale di Portofino per gran parte del territorio
Abitati da Consolidare : Si presso Mortola</td></tr>
<tr><td colspan="3">3- Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico regionale - P.T.C.P.
• Ambito territoriale N.: Ambiti territoriali n. 65 “Camogli”, n.64 “Portofino” e 69 “Rapallo” per parti marginali
• Indirizzo generale del Livello Territoriale per l’assetto insediativo: n.64 e n.65 MANTENIMENTO, n.69 MODIFICABILITA’
• Regime Normativo del Livello Locale - Assetto insediativo:</td></tr>
</table>

Territori prativi, boschivi e naturali – T PB

- Aree non insediate regime normativo di Conservazione (ANI-CE)
- Aree non insediate regime normativo di Mantenimento (ANI-MA)
- Insediamenti Sparsi regime normativo di Conservazione (IS-CE)

Proposte di modifica del PTCP - Livello Locale - Assetto Insediativo: NO

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

- **PTR – Piano Territoriale Regionale - adottato con D.C.R. N. 2 del 25 gennaio e 21 febbraio 2022 –** Il PTR non individua per il territorio regimi normativi con efficacia prescrittiva, bensì con efficacia di indirizzo, essendo infatti tale territorio ricompreso nell'ambito di cui alla lettera B dell'art. 7 delle relative Norme " CITTA', CONURBAZIONI COSTIERE, VALLI URBANE", così come disposto al CAP III delle medesime Norme all'art. 13 (Indicazioni strategiche – efficacia di indirizzo).
- **PTC CM GE – Piano Territoriale di Coordinamento della Città Metropolitana di Genova**
  - l'Ambito è in gran parte interessato dal Sistema del Verde di Livello provinciale / metropolitano ove sono da applicare le disposizioni di cui all'art.11 delle Norme di Attuazione del PTC della Città Metropolitana di Genova con valore di "prescrittivo"
  - Territori di cornice costiera (C) nell'Organizzazione del Sistema del verde metropolitano, di cui alla scheda 1.8_C_04
  - Parco del Monte di Portofino (AP) -
  - per le aree contermini alle SP sono da applicarsi le disposizioni di cui all'artt. 14 e 15 delle relative Norme di attuazione, con valore di "immediata prevalenza"
- **Parco Naturale Regionale di Portofino** – l'Ambito è interessato dalle perimetrazioni del Parco per le quali sono da applicare le Norme di Attuazione e i Regolamenti del relativo Piano
- **Parco Nazionale di Portofino istituito con DM 332 del 6/08/2021**
  L'ambito ricade all'interno della zona 2 del Parco Nazionale e soggetta alle disposizioni delle relative misure di salvaguardia

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.30% 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) -				
	d) -				
	e) rurale	rurale			
	f) -				
	g) servizi	servizi			
	Disciplina transitoria delle destinazioni d'uso esistenti in contrasto con quelle ammesse dal PUC: Per eventuali destinazioni d'uso esistenti, in contrasto con le funzioni principali ammesse, è consentita la sola attività di manutenzione ordinaria e straordinaria In occasione della dismissione le destinazioni d'uso devono essere convertite nelle destinazioni d'uso ammesse				

Territori prativi, boschivi e naturali – T PB

6 – Disciplina degli edifici di pregio da conservare (Localizzazione sulla Tav. di Struttura del PUC ovvero mediante descrizione del profilo caratterizzante)	Disciplina degli edifici rurali di pregio: // 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:**
	INTERVENTI CONSENTITI
	ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA (art. 6, comma 1, D.P.R. 380/2001 e s.m. per le eventuali prescrizioni lett. e-ter): indice di permeabilità min. 0,80%
	MANUTENZIONE ORDINARIA: Si
	Eventuale disciplina dei mutamenti di destinazione d'uso senza opere edilizie (di cui all'art. 13bis l.r. 16/2008 e s.m.): Si ??
	MANUTENZIONE STRAORDINARIA (art. 3, comma 1, lett. b) D.P.R. 380/2001 e s.m.): **a) Senza cambio d'uso:** Si **b) Con cambio d'uso non comportante incremento del carico urbanistico per l'inserimento delle destinazioni d'uso previste per l'Ambito:** Si **c) Senza frazionamento/accorpamento delle u.i.:** SI **d) Con Frazionamento/accorpamento delle u.i con mantenimento originaria destinazione d' uso:** SI **e) Senza modifica prospetti:** Si **f) Con modifica prospetti necessari per mantenere o acquisire l'agibilità dell'edificio ovvero per l'accesso allo stesso, nel rispetto delle regole per la qualità progettuale degli interventi di cui al successivo Campo n. 15, con esclusione degli edifici sottoposti a tutela ai sensi D Lgs 42/2004 e s.m:** Si
	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
	RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (art. 3, comma 1, lett. d), D.P.R. 380/2001 e s.m.) **1)Modifiche esterne:** Si **2)Cambio d'uso con opere edilizie per le seguenti destinazioni d'uso tra quelle previste per l'Ambito:** Si **3)Demolizione e ricostruzione senza incremento volumetrico fatte salve le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sulla accessibilità, per l'installazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico:** Si **- Con mantenimento della sagoma , dei prospetti, del sedime e delle caratteristiche planivolumetriche e caratteristiche tipologiche dell'edificio esistente per edifici sottoposti a tutela ai sensi del DLgs.42/2004 e s.m.:** Si **-- Con modifica della sagoma e del sedime, il cui spostamento non può eccedere quello necessario per il rispetto delle distanze minime tra edifici e dai confini, con esclusione degli edifici sottoposti a tutela ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e s.m:** Si **- Con modifica della sagoma, del sedime, il cui spostamento non può eccedere quello necessario per il rispetto delle distanze minime tra edifici e dai confini, dei prospetti e delle caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, con esclusione degli edifici sottoposti a tutela ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e s.m**：Si **4) Ripristino di edifici o parti di essi crollati o demoliti di cui è accertata la preesistente consistenza volumetrica (con i relativi parametri dimensionali):** **- Con mantenimento della sagoma, dei prospetti, del sedime e delle caratteristiche planivolumetriche e caratteristiche tipologiche per edifici sottoposti a tutela ai sensi del DLgs.42/2004 e s.m.:** Si **-Senza mantenimento della sagoma e del sedime, il cui spostamento non può superare quello necessario per il rispetto delle distanze minime tra**

	edifici e dai confini per edifici non sottoposti a tutela ai sensi del D.Lgs 42/2004 e s.m: // **-Senza mantenimento della sagoma e del sedime, il cui spostamento non può superare quello necessario per il rispetto delle distanze minime tra edifici e dai confini per edifici, dei prospetti e delle caratteristiche planivolumetriche e tipologiche degli edifici non sottoposti a tutela ai sensi del D.Lgs 42/2004 e s.m.: //** ***Limitatamente agli Ambiti di Riqualificazione e di Completamento del PUC, di cui all'art. 28, comma 2, della L.R. 36/1997 e s.m., con esclusione degli edifici sottoposti a tutela ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e s.m, è possibile disciplinare interventi di ristrutturazione edilizia consistenti nella demolizione e ricostruzione con incremento volumetrico nel rispetto dei limiti di densità fondiaria stabiliti all'art. 10, comma 1, del R.R. 25 luglio 2017, n. 2,*** ***-Densità fondiaria di riferimento: _____mq/mq*** **5) Demolizione e ricostruzione per riqualificazione di edifici residenziali con incremento volumetrico: //** • **-Ricostruzione con uguale sedime e con incremento volumetrico max._____di cui: //** **- proprio _____%; - da credito edilizio_____%;** **- Ampliamento planimetrico:** **- Ampliamento planimetrico e altimetrico:** **- Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani:** • **-Ricostruzione con diverso sedime, il cui spostamento non può eccedere quello necessario per il rispetto delle distanze minime tra edifici e dai confini, e con incremento volumetrico max._____% di cui: //** **- proprio _____%; - da credito edilizio_____%;** **- Ampliamento planimetrico:** **- Ampliamento planimetrico e altimetrico:** **- Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani:** • **Ricostruzione con uguale sedime e con incremento volumetrico consentito nei limiti delle distanze legittimamente preesistenti, solo ed esclusivamente nei casi in cui sia dimostrato con idonei elaborati grafici che le dimensioni del lotto di pertinenza non consentono la modifica dell'area di sedime ai fini del rispetto delle distanze minime tra edifici e dai confini, anche con ampliamenti fuori sagoma e con superamento dell'altezza massima dell'edificio demolito. Incremento max._____ di cui: //** **- proprio _____%; - da credito edilizio_____%;** **-Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani:** • **Ricostruzione con diverso sedime senza rispetto delle distanze minime tra edifici in applicazione delle disposizioni di cui all'art. 11, comma 1, let. b), del R.R 2/2017 previa redazione di uno schema di assetto relativo a gruppi di edifici (da allegare alle presenti norme) avente valore planivolumetrico vincolante** **6) Demolizione e ricostruzione per riqualificazione di edifici non residenziali con incremento volumetrico: //** • **- Ricostruzione con uguale sedime e con incremento volumetrico max._____ di cui: //** **- proprio _____%; - da credito edilizio_____%;** **- Ampliamento planimetrico:** **- Ampliamento planimetrico e altimetrico:**

	- Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani: ● **- Ricostruzione con diverso sedime, il cui spostamento non può eccedere quello necessario per il rispetto delle distanze minime tra edifici e dai confini, e con incremento volumetrico max._____% di cui: //** **- proprio _____%; - da credito edilizio_____%;** **- Ampliamento planimetrico:** **- Ampliamento planimetrico e altimetrico:** **- Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani:** ● **Ricostruzione con uguale sedime e con incremento volumetrico consentita nei limiti delle distanze legittimamente preesistenti, solo ed esclusivamente nei casi in cui sia dimostrato con idonei elaborati grafici che le dimensioni del lotto di pertinenza non consentono la modifica dell'area di sedime ai fini del rispetto delle distanze minime tra edifici e dai confini, anche con ampliamenti fuori sagoma e con superamento dell'altezza massima dell'edificio demolito. Incremento max.--------- di cui: //** **In tale caso l'incremento potrà essere effettuato solo in sopraelevazione** **- proprio _____%; - da credito edilizio_____%;** **- Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani:**
	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.) **Per le porzioni di T_PB ricomprese all'interno del perimento del Parco Naturale Regionale di Portofino** si rimanda alla disciplina delle relative Norme di Attuazione e Regolamenti che vincolano nelle loro indicazioni di carattere prescrittivo la pianificazione urbanistica con effetto di integrazione della stessa e, in caso di contrasto, di prevalenza su di essa. 1) **Ampliamento volumetrico di edificio esistente (la volumetria dell'edificio è determinata ai sensi del REC) senza demolizione - max. 10 %** **- Ampliamento planimetrico:** SI con osservanza delle distanze minime da confini, strade e costruzioni **- Ampliamento planimetrico e altimetrico:** SI e nel rispetto delle distanze minime da confini, strade, pareti finestrate e con un'altezza massima non superiore a quella degli altri edifici presenti nell'immediato intorno **- Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani:** SI, con un'altezza massima non superiore a quella degli altri edifici presenti nell'immediato intorno **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. // %, di cui: No** **- proprio _____%; - da credito edilizio_____%** **- 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. // %, di cui: No** **- proprio _____%; - da credito edilizio: _____%**

	- 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. // %, di cui: No** **- proprio _____%; - da credito edilizio: ____%** **- Ampliamento planimetrico:** **- Ampliamento planimetrico e altimetrico:** **- Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani: _____** **Gli incrementi volumetrici di edifici esistenti relativi agli interventi di ricostruzione di seguito indicati, sono stabiliti dal PUC nel rispetto dei limiti di densità fondiaria massima stabiliti all'art. 10, comma 1, del Regolamento regionale 25 luglio 2017, n. 2, in funzione della tipologia dell'Ambito del PUC:** - **Densità fondiaria massima sull'ambito:** ……. mq/mq **5) Ricostruzione per riqualificazione di <u>edifici residenziali suscettibili di demolizione</u>:** **- Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con eguale volumetria e con spostamento del sedime oltre i limiti per il rispetto delle distanze minime tra edifici e dai confini:** SI **- Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con spostamento del sedime oltre i limiti per il rispetto delle distanze minime tra edifici e dai confini e con incremento volumetrico max. 20% di cui:** **- proprio 10 %; - da credito edilizio 10%;** **-Ricostruzione dell'edificio esistente da demolire:** **a) trasferimento di volumetria demolita nello stesso Ambito urbanistico con incremento max. 20% di cui:** **- proprio 10 %; - da credito edilizio 10%;** **b) trasferimento di volumetria da altro Ambito edificato: NO** **con incremento max. …% di cui: - proprio …%; - da credito edilizio …%;** **6) Ricostruzione per riqualificazione di <u>edifici non residenziali suscettibili di demolizione</u>:** **- Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con eguale volumetria e con spostamento del sedime oltre i limiti per il rispetto delle distanze minime tra edifici e dai confini:** SI **- Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con spostamento del sedime oltre i limiti per il rispetto delle distanze minime tra edifici e dai confini e con incremento volumetrico max. 20% di cui:** **- proprio 10 %; - da credito edilizio 10%;** **-Ricostruzione dell'edificio esistente da demolire:** **a) trasferimento di volumetria demolita nello stesso Ambito urbanistico con incremento max. 20% di cui:** **- proprio 10 %; - da credito edilizio 10%;** **b) trasferimento di volumetria da altro Ambito edificato: NO** **con incremento max. …% di cui: - proprio …%; - da credito edilizio …%;** **7) Costruzione di nuovi edifici <u>non residenziali</u> (indicare i parametri urbanistici in funzione della destinazione d'uso e della modalità di intervento p.c.c./p.c.). Indice di permeabilità territoriale/fondiario IP min 0,80% (n. 10 RET), ad esclusione delle aree Parco**

L'Indice di edificabilità è definito in applicazione dei criteri proposti dalla disciplina del PTC della Città Metropolitana di Genova (rapporto tra produzioni potenziali e indice) aggiornati attraverso l'applicazione delle tabelle di **Produzione Standard (PS)** definite a livello Nazionale e fatte proprie dalla Regione Liguria.

La produzione standard(PS) di un'attività produttiva *è il valore medio ponderato della produzione lorda totale, comprendente sia il prodotto principale che gli eventuali prodotti secondari, realizzati in una determinata regione o provincia autonoma nel corso di un'annata agraria*.

Il valore della produzione ottenuta da una attività agricola è determinato quale sommatoria delle vendite aziendali, degli impieghi in azienda, degli autoconsumi e dei cambiamenti nel magazzino, al netto degli acquisti e della sostituzione (rimonta) del bestiame. Il valore deve intendersi "franco azienda", al netto dell'IVA e di altre eventuali imposte sui prodotti, ed esclusi gli aiuti pubblici diretti.

Determinazione delle SUPERFICI EDIFICABILI

Per il calcolo occorre fare riferimento alla tabella degli ambiti RQ- TPA (campo 7 p.to6) come da ultimo aggiornamento nazionale/regionale.

1 mq di SU ogni 75 euro di PS

S.U. = PS /75

altezza massima degli edificio: m 6,50

Sono ammesse nel calcolo della PS anche le superfici appartenenti agli ambiti RQ-TPA, RQ-TP e CE-TP

Attualmente il valore di PS Produzione Standard che consente l'accesso ai finanziamenti comunitari e di fatto stabilisce il limite minimo per il riconoscimento, a questi fini, dell'imprenditorialità dell'azienda agricola è pari a 14.000 euro (anno 2019) e in particolare:

- la PS complessiva uguale o inferiore a 5.000 euro non consente la realizzazione di manufatti, salvo un ricovero attrezzi di S.U. max 16 mq
- la PS complessiva superiore a 5.000 euro ed inferiore a 14.000 consente la realizzazione di soli manufatti per la produzione
- la PS complessiva uguale o superiore a 14.000 euro e fino ad un massimo di 24.000 consente anche l'edificazione di superfici per la residenza
- la PS complessiva oltre 24.000 euro non viene considerata nel computo delle superfici

La funzione residenziale è ammessa esclusivamente in caso di PS > 14.000 Euro con SU max realizzabile pari al 30% della superficie complessiva produttiva

-Indice di edificabilità fondiario (da esprimere in termini di SU con l'utilizzo dell'I.U.I.)_____mq/mq (nn. 4 e 14 RET)
-Indice di edificabilità fondiario per uso residenziale (da esprimere in termini di SU con l'utilizzo dell'I.U.I.) _____mq/mq (non superiore a 0,01mq/mq)
-Indice di copertura IC max_____ % (n. 11 RET)
-Indice di permeabilità territoriale/fondiario IP max_____% (n. 10 RET)
-Numero di piani max_____ (n. 25 RET)
-Altezza dell'edificio max_____m (n. 28 RET)

Per gli edifici sottoposti a tutela ai sensi della parte II del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m., ove si accerti in ragione degli specifici valori posti alla base della apposizione del vincolo, la possibilità di prevedere interventi di nuova costruzione consistenti nella demolizione e ricostruzione anche con incremento volumetrico, nel rispetto dei limiti di densità fondiaria stabiliti all'art. 10, comma 1, del R.R. 25 luglio 2017, n. 2, è da definirsi la seguente disciplina urbanistica: NON ammesso
- incremento volumetrico max._____ di cui:
- proprio_____%; - da credito edilizio_____%
- modifica sagoma:
- modifica dei prospetti:
- modifica del sedime e delle caratteristiche planivolumetriche:

	- modifica delle caratteristiche tipologiche, nel rispetto delle regole per la qualità progettuale degli interventi di cui al successivo Campo n. 15 **DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE E COSTITUZIONE DEL CORRISPETTIVO CREDITO EDILIZIO (art 29 ter LR 36/'97 e s.m.)** **da utilizzare per gli incrementi di volume degli interventi di ampliamento/ricostruzione con ampliamento previsti all'interno dell'Ambito o da trasferire in altri Ambiti urbanistici specificatamente individuati a tale fine: SI** - **Credito edilizio utilizzabile all'interno dell'Ambito: No** - **Credito edilizio utilizzabile in altro Ambito: SI**
8 - Disciplina recupero sottotetti (art. 2 l.r. 24/2001 e s.m.)	**Individuazione delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali degli edifici e delle coperture ammesse:** - **Edifici: a pianta chiusa** - **Coperture: a falde, a padiglione, piana**
	Dotazioni funzionali minime per la realizzazione di unità immobiliari superiori al doppio di quelle esistenti: //
	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: COLMO La pendenza delle falde del tetto non deve superare i 35° LINEA DI GRONDA La quota della linea di gronda non deve preferibilmente essere modificata ai fini di mantenere il rapporto tra la gronda e le finestre dell'ultimo piano Nel caso di modifiche la distanza tra i mezzanini delle finestre dell'ultimo piano e la quota di gronda non deve superare la metà dell'altezza delle finestre dell'ultimo piano (porte finestre escluse) Modifica vietata in edifici con facciata e cornicione decorati
	Percentuale di ampliamento volumetrico nel caso di modifica dell'altezza di colmo e della linea di gronda:
	Tipologia costruttiva ammessa per le aperture a filo falda: sono consentiti sulle coperture a padiglione, in misura massima di un lucernaio per ogni fila di bucature di facciata, posti in corrispondenza con la linea di finestre sottostante. - La stessa porzione di falda non può essere utilizzata contemporaneamente per la realizzazione di lucernai ed abbaini - In immobili non classificati o non riconducibili ad edifici storici o di particolare pregio è ammessa la realizzazione di lucernari sulle falde del tetto, nella misura massima di mq 1 per ogni mq 15 di falda impegnata dall'intervento e comunque nella dimensione massima di mq 1,50;
	Dimensione degli abbaini: dovranno rispettare le seguenti condizioni: - Dovranno essere arretrati da 0,80 a 1,50 m. dal muro perimetrale del prospetto principale - Avere copertura a due falde e colmo trasversale o parallelo alla quota di gronda e deve essere comunque impostato a quota inferiore a quella del colmo principale - Il manto di copertura dovrà essere realizzato in conformità e senza soluzione di continuità nell'uso dei materiali alla preesistenza, il fronte potrà essere in muratura intonacata o rivestito in ardesia, l'apertura finestrata non dovrà superare gli 80 cm. di larghezza; - La superficie coperta per la messa in opera degli abbaini non dovrà superare 8% della superficie di copertura; - Dovranno essere posti in allineamento con le bucature sottostanti; - La stessa porzione di falda non può essere utilizzata contemporaneamente per la realizzazione di lucernai ed abbaini.

	Tipologia costruttiva dei terrazzi: vietata la realizzazione di terrazze a vasca visibili da suolo pubblico
	Eventuali requisiti di prestazione energetica: nel pieno rispetto della normativa vigente
	Interventi di recupero di volumi o superfici diversi dai sottotetti: ammessi in applicazione della L.R. 24/01.
9 – Disciplina delle pertinenze (staccate dall'edificio principale ai sensi dell'art. 17 l.r. 16/2008 e s.m.)	**Volume chiuso max. 24 mc, da realizzarsi "una tantum" rispetto all'edificio o al terreno di cui costituiscono pertinenza** **Parametri edilizi:** **13) Altezza max. 2,40 m,** **14) Superficie coperta max. 10 mq,** **15) Distanza max. dall'edificio principale: 50 m;** **16) Caratteristiche costruttive:** le caratteristiche costruttive delle pertinenze e i materiali impiegati dovranno essere idonei al contesto paesaggistico in cui sono inseriti, di seguito sono elencate alcune indicazioni: • copertura a falde inclinate, o a falda unica se addossata a muratura esistente, con inclinazione superiore al 35% ed inferiore al 60% • manto di copertura in ardesia, o uguale all'edificio principale; • struttura portante in muratura/pietra o in legno; • tamponamenti in muratura intonacata / in pietra a vista / in tavole di legno rifinite con solo impregnante scuro; • serramenti ciechi in legno o metallo a partitura semplice;
10 - Disciplina dei parcheggi privati (art. 19 della l.r. 16/2008 e s.m.)	**Per gli interventi sugli edifici esistenti ad uso residenziale a servizio delle aziende agricole che comportino:** – **Aumento della superficie utile dell'edificio o delle singole unità immobiliari:** nella misura minima di 35 mq ogni 100 mq di superficie utile (SU) – **Mutamento di destinazione d'uso degli immobili:** • attrezzature ricettive, 1 posto auto (12.50 mq) per ogni camera ovvero ogni locale destinato a pernottamento; **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:** - nel caso di parcheggio a raso: deve essere realizzato mantenendo la permeabilità del terreno - nel caso di parcheggio in struttura fuori terra: - copertura a falde inclinate, o a falda unica se addossata a muro di fascia, con inclinazione superiore al 35% ed inferiore al 60% - manto di copertura in tegole marsigliesi o guaina bituminosa rossa o grigia o verde - struttura portante in muratura/pietra o in legno - tamponamenti in muratura intonacata / in pietra a vista / in tavole di legno rifinite con solo impregnante scuro - serramenti ciechi in legno o grata lineare e regolare nel caso di parcheggio in interrato: obbligo di mantenere la struttura entro il profilo naturale del terreno con discostamento massimo del 5%, con unico varco di accesso e copertura a verde
11 - Incrementi volumetrico per risparmio energetico (art. 67, c.3, l.r. 16/2008 e s.m.)	E' riconosciuto un bonus volumetrico pari al 5% dell'esistente, come stabilito dal D Lgs n. 28/2011, art. 12, nel caso di progetti di nuova costruzione per ampliamento di cui sopra, o di ristrutturazione edilizia integrale che assicurino copertura dei consumi di calore, elettricità e raffrescamento in misura superiore ai valori minimi obbligatori di legge nei seguenti termini: – **Nuova costruzione per ampliamento:** percentuale da conseguire pari ad almeno il 30 % in più del minimo di legge (50 % dei consumi)

	– **Ristrutturazione edilizia integrale:** percentuale da conseguire pari ad almeno il 30 % in più del minimo di legge (50 % dei consumi)
12 - Distanze tra gli edifici (art 2 bis, comma 1ter, DPR 380/200, art 11 comma 1 RR 2/2017, art. 18 l.r. 16/2008 e s.m.)	**Distanza da mantenere, misurata come indicato al punto 30 del QUADRO DELLE DEFINIZIONI UNIFORMI E SPECIFICAZIONI TECNICHE PER LA RELATIVA APPLICAZIONE del Regolamento Edilizio Comunale, per gli interventi ammessi nell' Ambito comportanti incremento volumetrico e nuova costruzione:** **DF - Distanza tra pareti finestrate** = 10.00 m. **DC - Distanze dai confini =** 5,00 m. È ammessa la costruzione in aderenza al confine di proprietà se preesiste parete o porzione di parete in aderenza senza finestra, o in base a presentazione di progetto unitario per i fabbricati da realizzare in aderenza. È ammessa deroga alla distanza minima dei fabbricati dai confini di proprietà previo accordo tra le parti e nel rispetto delle disposizioni dettate in materia dal Codice Civile.
13 – Distanze delle costruzioni dalle strade (art. 12 R.R. 2/2017)	**DS – Distanze dalle strade** = 5.00 m.
14 – Asservimenti pregressi (art. 71 l.r. 16/2008 e s.m.)	//
15 – Regole per la qualità progettuale degli interventi	**Norme di intervento relative alle tipologie edilizie e costruttive, ai materiali tipici da utilizzare per la realizzazione dei nuovi fabbricati, per gli ampliamenti di quelli esistenti, per la sistemazione degli spazi aperti, per costruzione di strade e percorsi pedonali ed alle altre opere edilizie di specifico interesse locale:** • **Caratteri tipologici, architettonici e compositivi** Gli interventi di nuova costruzione devono: - rispettare le caratteristiche tipologiche simili agli edifici presenti nell'intorno (raggio di valutazione non inferiore a 250 m dal lotto di intervento) - assumere una tipologia costruttiva in grado di limitare al massimo il consumo energetico, raggiungendo la classe energetica A o superiore, secondo i criteri di "edificio sostenibile" (vedi art.30 p.to2) Gli interventi sugli edifici esistenti devono rispettare le caratteristiche tipologiche, costruttive e di finiture esterne proprie ed originarie del fabbricato oggetto dell'intervento, così come di seguito elencate • devono conservare sostanzialmente inalterato l'involucro volumetrico esistente. • in caso di ampliamento volumetrico, devono prevedere l'integrazione attraverso la giustapposizione di un massimo di un corpo minore costituito da semplice modulo di forma regolare, mantenendo il rapporto tra gli elementi edificati senza modifiche della forma delle coperture o d'incremento del numero dei piani. • devono essere in conformità ad un processo critico d'interpretazione di modi d'accrescimento volumetrico, sia nel rispetto degli elementi compositivi e linguistici che in ogni caso caratterizzano l'edificio principale, in un corretto rapporto con l'originaria preesistenza, per un giusto inserimento paesaggistico **74) Copertura** • devono conservare sostanzialmente la forma e non modificare con sostituzioni l'uso dei materiali originari. • è possibile trasformare la copertura da padiglione a doppia falda in analogia alla composizione esistente, mantenendo il colmo parallelo alla fascia. • è ammessa la copertura piana verde, realizzata come giardino pensile (preferibile nelle aree collinari) o come tetto verde (preferibile

	nei contesti urbani o in aree in cui è forte la presenza dell'edificato) • è ammessa la posa in opera di pannelli solari termici e/o fotovoltaici perfettamente complanari alla superficie di copertura o sostitutivi del manto di copertura; è proibita la posa di serbatoi di accumulo d'acqua sulla copertura • <u>Materiali di copertura</u> - Il manto di copertura dovrà essere preferibilmente realizzato in ardesia, sovrapposti di 1/3 con la realizzazione di colmi in laterizio, in ogni caso congruo con la copertura dell'edificio principale. Solo se l'edifico oggetto di intervento o di ampliamento presenta una copertura in laterizio alla marsigliese potrà essere mantenuta in tale materiale, altri materiali sono da ritenersi incongrui; - Nelle nuove progettazioni, qualora all'intorno dell'area d'intervento la presenza delle coperture in laterizio risulti prevalente, si può richiedere l'utilizzo di tale materiale, dimostrandone nei documenti progettuali la prevalenza del materiale proposto. Il riferimento di studio deve essere rapportato alla zona d'ambito urbanistico in cui ricade l'edificio oggetto d'intervento - È possibile introdurre la posa in opera di materiali di nuova concezione, improntati al contenimento del consumo energetico e alla rispondenza ad una filiera ecosostenibile, aventi caratteristiche estetico-funzionali del tutto simili alla tipologia di copertura prevalente nell'immediato intorno. • <u>lucernai filo falda</u> sono consentiti sulle coperture a padiglione, in misura massima di un lucernaio per ogni fila di bucature di facciata, posti in corrispondenza con la linea di finestre sottostante. Non ammessi nelle Località di San Rocco, Mortola, San Nicolò, Mulino e San Fruttuoso. - La stessa porzione di falda non può essere utilizzata contemporaneamente per la realizzazione di lucernai ed abbaini - In immobili non classificati o non riconducibili ad edifici storici o di particolare pregio è ammessa la realizzazione di lucernari sulle falde del tetto, nella misura massima di mq 1 per ogni mq 15 di falda impegnata dall'intervento e comunque nella dimensione massima di mq 1,50; • <u>Gli abbaini</u>, dove ove ammessi, dovranno rispettare le seguenti condizioni - Dovranno essere arretrati da 0,80 a 1,50 m. dal muro perimetrale del prospetto principale - Avere copertura a due falde e colmo trasversale o parallelo alla quota di gronda e deve essere comunque impostato a quota inferiore a quella del colmo principale - Il manto di copertura dovrà essere realizzato in conformità e senza soluzione di continuità nell'uso dei materiali alla preesistenza, il fronte potrà essere in muratura intonacata o rivestito in ardesia, l'apertura finestrata non dovrà superare gli 80 cm. di larghezza; - La superficie coperta per la messa in opera degli abbaini non dovrà superare 8% della superficie di copertura; - Dovranno essere posti in allineamento con le bucature sottostanti; - La stessa porzione di falda non può essere utilizzata contemporaneamente per la realizzazione di lucernai ed abbaini. • <u>Cornicione:</u> lo sporto di gronda dovrà conservare le cornici e gli elementi architettonici nella loro configurazione originaria ed inoltre: • in assenza di sguscio o cornice alla radice del tetto lo sporto non potrà superare i 40 cm. dal filo esterno della muratura perimetrale; • in caso di presenza dello sguscio non potrà superare cm. 60. y. <u>Gronde e pluviali</u>**:** dovranno essere realizzati con lamiera di rame, di ferro zincato o di zinco a sezione semicircolare, ovvero previste all'interno del cornicione stesso. z. <u>Camini sfiati canne fumarie</u> o altri elementi similari dovranno essere realizzati in muratura e finiti in intonaco in arenino alla genovese e

con cappello alla genovese.

Al fine di messa a norma degli impianti esistenti, con la realizzazione di nuove canne fumarie, quest'ultime dovranno avvenire all'interno della muratura; in casi particolari di non eccessiva emergenza nel contesto paesistico d'ambito (retri), potrà essere presa in considerazione la sistemazione in esterno alla facciata dell'edificio e ci si dovrà attenere alle seguenti minimizzazioni:

- coloritura della canna in acciaio con la stessa tinta della facciata;
- rivestimento della stessa con camicia muraria a forma rettangolare o quadrata successivamente intonacata e tinteggiata senza soluzione di continuità con l'edificio.

aa. Muretti d'attico

Il muretto d'attico è consentito in presenza di una copertura a padiglione;

Nel caso in cui siano preesistenti, vanno mantenuti e ripristinati; nel caso di nuova realizzazione l'altezza dovrà essere contenuta tra i 30 - 50 cm.

Volumi tecnici e spazi per l'alloggiamento di serbatoi, qualora non sia possibile individuarne altra posizione, dovranno essere contenuti in una struttura in muratura finita in arenino alla genovese composta in coerenza con i caratteri della copertura e in ogni modo non emergente dalla linea di colmo principale.

75) Prospetti

Gli interventi proposti:

- non devono modificare sostanzialmente il rapporto tra vuoti e pieni, ovvero tra superfici finestrate e piene della facciata, ma devono dove necessari ad adeguare i valori dei rapporti illuminanti di tipo igienico sanitario dell'edificio.
- Sono ammessi interventi che non modificano, con eventuali sostituzioni, l'uso dei materiali originari che sono presenti sull'involucro esterno (soglie, architravi, paramenti, strutture lignee, infissi ecc.).
- possono apportare modifiche nei soli casi di nuova costruzione per ampliamento a condizione che le bucature della nuova porzione di edificato mantengano le proporzioni della parte originaria
- I balconi possono essere introdotti negli edifici plurifamiliari di almeno 3 piani solo a fronte di un progetto d'insieme, che preveda la contemporaneità dell'intervento di inserimento degli stessi; potranno sporgere dal filo del fabbricato non più di m. 1,20 e potranno eccedere ai lati della/e finestra/e per un massimo del 30% della larghezza della finestra stessa e comunque tale da garantire l'apertura della persiana della finestra stessa; potranno essere realizzati a sbalzo con una soletta semplice o essere sostenuti da una struttura portante esterna al fronte del prospetto, con finitura in muratura e arenino alla genovese del tutto simile a quella dell'edificio; la coloritura dovrà essere oggetto di specifico piano del colore, da concordare e da autorizzare in sede di valutazione del progetto; la protezione dovrà essere in semplici elementi di ferro riconducibile alla ringhiera; nella ringhiera potranno essere proposti sistemi di produzione di energia da fonti rinnovabili laddove paesisticamente compatibili con l'intorno.

  I balconi non possono essere introdotti negli edifici rurali, negli edifici con meno di 3 piani
- finiture e rivestimenti**: l**e facciate devono essere realizzate con finitura in intonaco rifinito con arenino alla genovese; in caso di facciate esposte a nord, qualora siano presenti materiali incongrui, quest'ultimi dovranno essere rimossi e sostituiti con materiali appropriati quali lastre d'ardesia opportunamente graffate e realizzati secondo la tipologia ligure.
- zoccoli e basamenti: la fascia basamentale, per un'altezza compresa tra i 70 e 90 cm. potrà essere rivestita in lastre d'ardesia messa in opera con becco di civetta
- coloriture e decorazioni**:** quando rilevabili sono da mantenersi le decorazioni dipinte e le quadrature iconiche storiche utilizzando le stesse tecniche costruttive o pittoriche ovvero eseguendo un accurato restauro.

  Nel caso in cui si renda necessaria l'eliminazione dell'intonaco di facciata decorata, fino al vivo della muratura, occorrerà effettuare un rilievo preliminare dell'apparato pittorico originario che dovrà essere ridipinto sul nuovo intonaco con pitture ai silicati o affresco nei

casi di particolare importanza.
Le tinteggiature devono essere scelte nei colori della gamma chiara delle terre predisponendo apposite progettazioni e relative campionature da sottoporre all'U.T.C. per l'eventuale assenso.
Le proposte di decorazioni pittoriche su superfici che ne siano prive dovranno essere oggetto di apposite campionature all'U.T.C. per l'assenso.

- portoni d'ingresso: devono essere realizzati in legno, o altri materiali purché colorati in tonalità del verde scuro opaco o color legno scuro o in marrone scuro, con disegno tipico genovese, con l'evidenziazione del telaio, zoccolo e traversa, con o senza pannellature. È altresì ammesso l'impiego di rivestimento in lamiera chiodata riverniciata. Sono ammesse bucature sopraluce secondo le tipologie tradizionali.
- pensiline sovrapporta: non devono sporgere oltre i cm. 120 dal filo esterno di facciata, dovranno essere realizzate in ardesia con semplici elementi di sostegno di ferro o, in legno.
- serramenti e infissi: i serramenti esterni devono essere previsti di dimensioni regolari, esclusivamente in legno verniciato, oppure in metallo preverniciato, in entrambi i casi di colore bianco.
  Le specchiature devono essere ad ante a crociera sia semplice sia multipla.
  Sono proibite le specchiature a vetro unico con anta unica
  I serramenti oscuranti devono essere realizzati unicamente con persiane alla genovese di legno verniciato di colore verde scuro o in metallo preverniciato in colore verde scuro.
- soglie, piane, davanzali devono essere realizzati in ardesia o altra pietra grigia, in marmo bianco o pietra serena.
- cappotti: qualora negli interventi fosse previsto, in assenza di elementi decorativi, il rivestimento a cappotto, questo non deve diminuire le sezioni stradali e deve essere eseguito con intonachino a granulometria fine in modo da permettere decorazioni tradizionali semplici e complesse;
- impianti tecnologici e di condizionamento dell'aria: non è ammesso il posizionamento di macchinari funzionali ai vari impianti all'esterno degli edifici sulle facciate principali e/o affrescate. Potranno essere valutate soluzioni, opportunamente mascherate, su prospetti secondari non visibili da visuali pubbliche e/o panoramiche ed integrate nelle soluzioni architettoniche esistenti;
- elementi architettonici di decorazione: gli elementi architettonici di decorazione quali edicole votive, bassorilievi, affreschi, portali, cancellate, devono essere restaurati e salvaguardati. Qualora nel rifacimento integrale degli intonaci emergano significativi elementi pittorici e architettonici, questi devono essere mantenuti e salvaguardati;
- toni del colore: i toni del colore delle facciate devono riprendere quelli tradizionali possibilmente ricavabili da tracce di colori esistenti o mediante lettura stratigrafica.

76) Antenne radiotelevisive, satellitari, per la radiodiffusione e di qualunque altro impianto similare

- sulle coperture:
  - è ammesso il posizionamento di antenne radiotelevisive, satellitari, per la radiodiffusione e di qualunque altro impianto similare all'esterno degli edifici da collocarsi su piazzole porta-antenne. Le piazzole porta-antenne, salvo dimostrata impossibilità di diversa soluzione, dovranno avere le seguenti caratteristiche:
  - non essere collocate a cavallo del colmo del tetto;
  - avere la piastra di appoggio e l'eventuale parapetto posti a quota inferiore rispetto a quella della linea di colmo del tetto;
  - non essere realizzate sulla falda relativa al prospetto principale del fabbricato.
  - Nel caso di interventi globali di ristrutturazione di edifici interessanti anche l'intera copertura, devono essere obbligatoriamente installate antenne radiotelevisive e/o satellitari centralizzate con conseguente rimozione delle antenne

preesistenti.

- Sui prospetti: non è ammesso il posizionamento di antenne radiotelevisive, satellitari, per la radiodiffusione e di qualunque altro impianto similare all'esterno degli edifici sulle facciate principali e/o affrescate. Potranno essere valutate soluzioni, opportunamente mascherate, su prospetti secondari non visibili da visuali pubbliche e/o panoramiche ed integrate nelle soluzioni architettoniche esistenti.

77) Parcheggi

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

78) Altri manufatti

- tettoia: è una struttura di copertura realizzata a sbalzo o con modesti elementi verticali di sostegno, priva di tamponamenti laterali di qualsiasi tipo, salvo l'eventuale muro di addossamento, destinata al riparo delle persone, delle merci, dei veicoli, dei prodotti agricoli e dei mezzi di lavoro. Tale manufatto non costituisce volumetria ma elemento di arredo, riparo o protezione anche dagli agenti atmosferici.
  - È ammessa la realizzazione di tettoie su tutto il territorio comunale; la formazione delle stesse, aderenti a edifici abitativi, è ammessa compatibilmente con i caratteri compositivi e tipologici dell'edificio, esclusivamente a protezione dell'ingresso entro una profondità massima di m 1,20 dal filo del perimetro della costruzione e larghezza non superiore a due volte quella dell'apertura di riferimento.
  - Le tettoie non possono aggettare su aree pubbliche o soggette ad accesso pubblico.
  - La formazione di tettoie o altri elementi similari per il riparo dei posti auto scoperti è ammessa, in via ordinaria, alla condizione che la copertura sia realizzata solo con elementi vegetali o telo ombreggiante in armonia al contesto in cui si colloca. In casi particolari, con espresso parere del Comune, potrà assentirsi la collocazione di coperture continue a condizione che le stesse rispettino le condizioni previste dal Codice Civile in materia di distanze;
  - La copertura della tettoia potrà altresì essere realizzata con pannelli fotovoltaici e/o solari, non riflettenti, paralleli alla struttura di supporto, distanziati tra loro in modo da non costituire una superficie continua;
- pergolati: è ammessa la realizzazione di pergolati su tutto il territorio comunale. Questi potranno essere collocati sulle coperture o sulle superfici libere alla condizione che siano realizzati in ferro battuto o in liste di legno, siano privi di chiusure laterali e superiori e non superino 1/3 della superficie impegnata, con un massimo di mq 25 ed avere un'altezza massima di m 2,70;
- piccole serre per attività di giardinaggio con struttura interamente trasparente di materiale compatibile al contesto paesaggistico, semplicemente ancorate al suolo, con un massimo di mq 12 ed un altezza massima di m. 2,40;

79) Arredi degli spazi esterni

- gazebo: in legno o materiale contesto paesaggistico senza copertura in materiale edilizio; sarà possibile l'inserimento, anche sulla totalità della struttura, di tende, per il riparo di automezzi e persone
- forni e barbecue: all'aperto, con eventuale copertura continua limitata alla sola attrezzatura da cottura, su struttura in legno aperta su tutti i lati, eventualmente addossati ad un solo muro di sostegno esistente;
- manufatti amovibili in legno, per ricovero di attrezzi, semplicemente ancorati al suolo, con copertura a falda ultimata in colore rosso mattone o grigio ardesia a seconda dell'intorno, con superficie non superiore a mq 6;
- altri tipi di arredi, rientranti nelle definizioni stabilite dalla L.R. 16/2008, sono ammesse senza particolari condizioni

80) Sistemazione delle aree libere da edifici

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

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

- Le recinzioni non devono compromettere la visuale libera del paesaggio: di forma semplice composte da parte inferiore in muratura dell'altezza massima di 1.00 m. con soprastante parapetto metallico a giorno; l'altezza complessiva della recinzione non può essere superiore a metri 2.20, sono vietate pannellature od occlusioni verticali alla visuale pubblica ad esclusione di elementi vegetali rampicanti o siepi;
  - Recinzioni in ambiente urbano: saranno composte da un cordolo di sostegno e fondazione di altezza non superiore a m 0,50, in pietra faccia a vista e soprastante ringhiera in materiali e colori compatibili con le tipologie circostanti di altezza non superiore a m 2,50 compreso il cordolo di sostegno;
  - Recinzioni chiuse rurali: saranno composte da un cordolo di sostegno e fondazione di altezza non superiore a m 0,50, in pietra faccia a vista e soprastante ringhiera in materiali e colori compatibili con le tipologie circostanti di altezza non superiore a m 2,50 compreso il cordolo di sostegno;
  - Recinzioni aperte rurali: in ambiente rurale le recinzioni dovranno evitare di interrompere l'ambiente "aperto". Esse dovranno essere costituite da un basamento in muratura di altezza massima di cm. 20 sormontato da rete metallica con annessa eventuale siepe arbustiva costituita da essenze arboree preferibilmente autoctone.
- Muri di contenimento**:** i muri di contenimento devono essere realizzati in pietra a spacco o comunque rivestiti da contromuro in pietra. Nei conci in pietra la dimensione orizzontale deve essere prevalente su quella verticale e non devono essere visibili i giunti in malta. La loro altezza massima fuori terra deve essere di m. 2,70 e, in caso di necessità di opere di contenimento di altezza maggiore, la sistemazione può avvenire mediante interruzione del muro di contenimento e continuazione in posizione arretrata rispetto al tratto sottostante; la distanza tra le opere murarie deve essere superiore a m. 1,00 in modo da ottenere una sistemazione finale a gradoni;
- Muri in pietra a secco: nei contesti agricoli e naturali le murature di contenimento di terreni devono essere di tipologia in pietra a secco, con caratteristiche estetiche e dimensionali idonee all'intorno;
- Piscine private**:** non è ammessa la realizzazione di nuove piscine interrate;

81) Movimenti di terra

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

82) Viabilità privata e tramiti carrabili:

laddove l'edificio sia costruito all'interno di un lotto tangente una strada veicolare, è fatto obbligo di valutare, in alternativa alla realizzazione di un tramite carrabile interno al lotto, la realizzazione di un sistema meccanico di collegamento tra la strada e l'accesso all'edificio (ascensore su piano inclinato o simile, anche seminterrato o interrato in caso di realizzazione di posto auto ad una quota inferiore al piano terra del fabbricato); la proposta progettuale deve tener conto anche dell'impatto ambientale sia durante le fasi di realizzazione che a lavorazione ultimata, inserendo nella valutazione tutti gli elementi che convergono nel bilancio finale: permeabilità del tramite all'interno del conteggio di permeabilità complessiva, trasformazione del territorio e computo incidenza di scavi e riporti con eventuale conferimento in discarica dell'eccesso di terra, abbattimento e ripiantumazione alberi, ecc., rispondenza dell'intervento ai criteri della filiera ecosostenibile.

Nel caso in cui sia indispensabile procedere alla realizzazione di percorsi carrabili, o adeguare tratti esistenti all'accesso dei veicoli di soccorso per insediamenti esistenti, gli interventi dovranno essere tali da rispettare le seguenti indicazioni:

	s) conseguimento di una sezione complessivamente non superiore a m. 2,50 escluse le cunette con fondo permeabile o stabilizzato (terra battuta, lastricato in materiali lapidei, acciottolato), fatta salva la possibilità, per tratti limitati e con pendenza elevata, di prevedere pavimentazioni impermeabili; t) realizzazione di opere di canalizzazione e raccolta delle acque, con limite per scavi/riporti (scostamento rispetto al profilo naturale del terreno) non superiori a 2,50 metri; u) nuovi tratti, a servizio di nuove costruzioni, con uno sviluppo planimetrico non superiore a m. 100, dovranno avere le seguenti caratteristiche: - larghezza della carreggiata non superiore a m 2.50 escluse le cunette - pendenza massima 14%; pendenze maggiori sono ammesse fino ad un massimo del 20% per tratti di lunghezza non superiore a m 15.00, di accesso ai locali interrati o a singoli edifici - tracciato con andamento aderente alla morfologia del terreno esistente - opere di contenimento di modeste dimensioni, con murature rivestite in pietra locale a corsi orizzontali, palificate o opere di ingegneria naturalistica - fondo stradale permeabile o stabilizzato (terra battuta, lastricato in materiali lapidei, acciottolato), fatta salva la possibilità per tratti limitati e con pendenza elevata di prevedere pavimentazioni impermeabili - l'accesso carrabile dovrà essere realizzato in conformità con quanto stabilito dal REC vigente **Interventi non ammissibili** • In generale non sono ammessi interventi in contrasto con le regole progettuali sopra indicate, fermo restando che attraverso studi approfonditi se ne dimostri la sostenibilità paesistica in relazione all'immediato intorno. • Sono da ritenersi non ammissibili tutti quegli interventi che non tenendo conto della tipologia originaria tendono a modificarne in misura irreversibile l'individualità dell'elemento edilizio. • Sono sempre vietati i corpi appesi. • Sono vietati i corpi aggiunti a carattere precario o comunque con caratteristiche dissimili dall'edificio principale. • Sono ammesse eccezioni nel caso di edifici storici vincolati in cui l'elemento "diverso" vuole evidenziare le peculiarità dell'elemento architettonico storico; tale operazione va svolta di concerto e sotto la guida della Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici. • Sono vietati i serramenti a disegno circolare • Sono vietati i serramenti con anta unica.
16 – Disciplina geologica e microzonazione sismica	Si rinvia alle Normativa Geologica Attuativa /microzonazione sismica di Livello 1 del PUC, alla relativa cartografia, al Piano di Bacino e smi, al Regolamento Regionale 14/07/2011 n° 3 e smi.
17 – Misure di mitigazione ambientale indicate nel Rapporto ambientale, nell'eventuale Rapporto di Incidenza e derivanti dagli esiti delle pronunce ambientali.	Si rimanda alle disposizioni contenute nell'art.30 delle Norme Generali
18 – Modalità di attuazione degli interventi (artt. 48, 49 l.r. 36/1997 e s.m.)	Tipo di Intervento: 1) Titolo abilitativo diretto: tutti gli interventi di cui al campo 7 esclusi la NC p.to 6) 2) Permesso di costruire convenzionato (vedi campo 19): gli interventi di Nuova Costruzione di cui al capo 7

19 – Prestazioni ambientali, interventi strutturali e di integrazione della armatura viaria, delle reti tecnologiche e delle dotazioni territoriali a servizio dell'ambito agricolo produttivo (R.R. 25 luglio 2017 n. 2, art. 5)	Le convenzioni devono possedere i contenuti minimi di cui all'art.33 ed in particolare: 5) l'esercizio effettivo dell'attività' di produzione agricola e/o di allevamento; 6) effettiva conservazione della destinazione agricola produttiva, ed eventualmente residenziale, degli edifici da realizzare; 7) l'impegno a vendere o a dare in locazione o comunque in uso le opere realizzate solo a soggetti qualificati, alle stesse condizioni ed obblighi di cui al titolare del permesso di costruire; 8) l'impegno alla realizzazione di quanto previsto nel Piano pluriennale di utilizzazione aziendale; 9) l'impegno a comunicare l'avvenuta cessione o locazione dell'azienda; 10) l'impegno a mantenere la destinazione dei fabbricati aziendali realizzati con il piano pluriennale di utilizzazione aziendale, per un periodo non inferiore ad anni 15; 11) l'impegno al mantenimento o al ripristino della vegetazione spontanea, con rifermento ai territori posti in corrispondenza di corridoi per specie di ambiente acquatico, nella fascia adiacente i corpi idrici, con funzioni di filtro, di stabilizzazione delle sponde e di conservazione della biodiversità, da contemperarsi con le esigenze di funzionalità dell'alveo e sicurezza idraulica e idrogeologica, di almeno 20 m. 12) le modalità e le garanzie per il puntuale adempimento degli obblighi assunti (fideiussione di durata commisurata all'attuazione completa del piano aziendale). Per le attività zootecniche si devono, altresì, indicare: • la rete viaria di accesso al podere; • le infrastrutture e i servizi tecnologici previsti; • relazione circa le modalità di smaltimento dei rifiuti organici; • progettazione e relazione tecnica circa le dotazioni degli impianti di depurazione; • relazione sul tipo di occupazione prevista (in relazione al carico di bestiame e alle U.L.U. necessarie). Le modalità di verifica, da parte dei Comuni, dell'adempimento degli obblighi assunti e le conseguenti eventuali sanzioni da applicarsi in caso di inadempienza, consistenti nella esecuzione degli interventi di manutenzione previsti dalla Convenzione utilizzando le somme escusse dalle garanzie prestate, previa comunicazione al proprietario e successiva diffida ad adempiere entro un termine all'uopo fissato, ivi compresa la possibilità di svincolo parziale della fidejussione al 50% qualora dopo 5 anni la C. A. verifichi il corretto e meritevole adempimento agli obblighi sottoscritti.
20 – Elementi di flessibilità della disciplina urbanistico-edilizia dell'Ambito (art. 28, comma 4, l.r. 36/1997 e s.m.)	**Individuazione limiti di flessibilità per attuazione della disciplina dell'Ambito non incidenti sul carico insediativo e sul fabbisogno di dotazioni territoriali consistenti in indicazioni alternative relative a:** **1) perimetro dell'Ambito:** flessibilità ammessa sino ad un massimo di 5,00 m. per allineamento dei limiti delle particelle catastali **2) disciplina urbanistico-edilizia degli interventi ammessi:** NO **3) caratteristiche tipologico, formali e costruttive:** SI, se adeguatamente motivate **4) disciplina geologica (richiamo delle indicazioni di flessibilità contenute nella normativa geologica del PUC):** NO **5) localizzazione e tipologia di servizi e infrastrutture:** SI **6) aree e casi soggetti a titolo edilizio convenzionato:** NO

4.SCHEDE NORMATIVE DEL SISTEMA COMPLESSIVO DELLE INFRASTRUTTURE E DEI SERVIZI PUBBLICI E DI USO PUBBLICO

PARTE 1 – SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA' ED I PARCHEGGI

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.),

Sono numerate ed indicate sulla cartografia di Struttura del Piano alle tav. 3 e 4:

1) **Piste ciclabili (compatibilmente con la morfologia del territorio):** nessuna previsione
2) **Parcheggi pubblici di quartiere/frazione:**

Int sovr.	ubicazione	n.	descrizione	Tipologia	esist/prev	Superficie mq	PTCP Assetto insediativo
no	via Migliaro	2	Parcheggio a raso	di quartiere	S ISP esistente	1.650	ID MA
no	via Romana	3	Parcheggio a raso	di quartiere	S ISP esistente	646	ID MA/IS CE
no	corso G. Mazzini	4	Parcheggio a raso	di quartiere	S ISP esistente	2.772	SU
no	via XX Settembre (2)	9	Parcheggio a raso	a servizio della Pubblica Assistenza	S ISP esistente	123	SU
no	via Bettolo	10	Parcheggio a raso	di quartiere	S ISP esistente	4.819	SU
no	via N. Cuneo	11	Parcheggio a raso	di quartiere	S ISP esistente	5.967	SU
no	via Fratelli Rosselli	14	Parcheggio a raso	di quartiere	S ISP esistente	679	SU
no	viale dei Cipressi	15	Parcheggio a raso	di quartiere	S ISP esistente	284	SU
no	via E. Figari (2)	17	Parcheggio a raso	di quartiere	S ISP esistente	2.662	ID MA
no	via Castagneto	18	Parcheggio a raso	di quartiere	S ISP esistente	1.224	ID MO-A
no	via Castagneto Seià	19	Parcheggio a raso	di quartiere	S ISP esistente	2.186	ID MA
no	via Aurelia (1)	21	Parcheggio a raso	di quartiere	S ISP esistente	1.562	ID MA
no	via Aurelia (2)	22	Parcheggio a raso	a servizio della Pubblica Assistenza	S ISP esistente	67	ID MA
no	via F. Molfino (4)	24	Parcheggio a raso	a servizio della Pubblica Assistenza	S ISP esistente	27	ID MA
no	via F. Molfino (1)	25	Parcheggio a raso	di quartiere	S ISP esistente	1.620	ID MA
no	viale Gaggini	26	Parcheggio a raso	di quartiere	S ISP esistente	3.439	ANI CE
no	via XXV Aprile	28	Parcheggio a raso	di quartiere	S ISP esistente	39	IS MA
no	via di Bana	29	Parcheggio a raso	di quartiere	S ISP esistente	92	IS MA
no	via F. Molfino (2)	31	Parcheggio a raso	di quartiere	S ISP esistente	1.966	NI CE/ANI CE
no	via Chiesa vecchia di Bana	32	Parcheggio a raso	di quartiere	S ISP previsione	1.132	IS MA/ANI MA
no	via S. Martino di Noceto	33	Parcheggio a raso	di quartiere	S ISP previsione	1.044	IS MA
				Totale		**34.000**	

Sistema delle infrastrutture per la mobilità ed i parcheggi

3) Parcheggi a servizio di ambiti storici ed urbani pedonali:

Int sovr.	ubicazione	n.	descrizione	Tipologia	esist/prev	Superficie mq	PTCP Assetto Insed.
no	via J. Ruffini	5	Parcheggio a raso	a servizio degli ambiti storici ed urbani pedonali	S ISP esistente	535	SU
no	via P. Schiaffino	6	Parcheggio a raso	a servizio degli ambiti storici ed urbani pedonali	S ISP esistente	464	SU
no	largo I. Battistone	7	Parcheggio a raso	a servizio degli ambiti storici ed urbani pedonali	S ISP esistente	707	SU
no	via XX Settembre	8	Parcheggio a raso	a servizio degli ambiti storici ed urbani	S ISP esistente	689	IU
no	piazza G. Matteotti (2)	12	Parcheggio in struttura	a servizio degli ambiti storici e urbani	S ISP esistente	8.000	SU
no	Piazza G. Matteotti (1)	13	Parcheggio a raso	a servizio degli ambiti storici ed urbani pedonali	S ISP esistente	664	SU
no	via P. Risso	16	Parcheggio a raso	a servizio degli ambiti storici ed urbani pedonali	S ISP esistente	648	ID MA SU
no	via Montesecco	20	Parcheggio a raso	a servizio degli ambiti storici ed urbani pedonali	S ISP esistente	187	ID MA
no	via Romana	27	Parcheggio a raso	a servizio degli ambiti storici ed urbani pedonali	S ISP esistente	231	ID MA
				Totale		**12.125**	

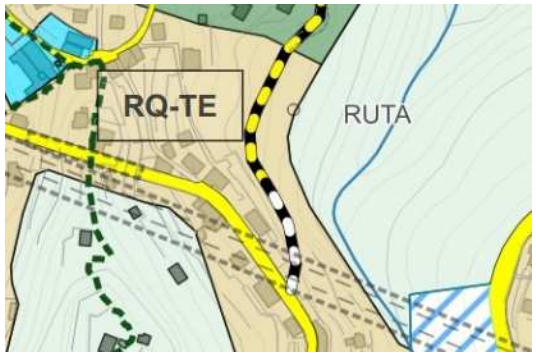
4) Aree pubbliche riservate alla distribuzione delle merci a servizio degli ambiti storici ed urbani pedonali: //

5) Viabilità di livello locale:

esistente: Rete della viabilità comunale che interessa il centro edificato e collega le frazioni

prevista: tramite carrabile da via antica romana alla SS 1, per escludere il nucleo storico di San Michele di Ruta

Località Ruta



PTCP

ID MA

Le sistemazioni della viabilità pedonale dovranno favorire una continuità di percorrenza protetta, senza interferenze con la viabilità carrabile.
In via generale, dal punto di vista degli impianti vegetazionali, dovrà essere prevista la conservazione delle essenze d'alto fusto di valore d'ambiente presenti al momento dell'adozione del piano, ed all'occorrenza ne dovrà essere curata l'integrazione.

6) Viabilità di livello sovracomunale: - esistente: SS Aurelia, SP 30- SP31 **prevista: //**

7) Altre infrastrutture per la mobilità previste dal Piano:

Impianto funicolare/cremagliera/ascensore



PTCP

NI CE
IS CE
ANI CE

2- Localizzazione delle eventuali dotazioni aggiuntive del PUC (art. 34, comma 2, lett. d), l.r. 36/1997 e s.m.)

1) **Impianti per la mobilità urbana in sede propria (in presenza dei relativi fabbisogni ed anche a servizio di più Comuni):** SI, ascensori pubblici urbani
2) **Mercati annonari comunali a servizio di vasti ambiti territoriali:** No
3) **Parcheggi pubblici di interscambio (nei Comuni ove sono presenti differenti sistemi di trasporto pubblico):** Si
Tali aree interessano i seguenti ambiti di PTCP: ……

Int sovrac	ubicazione	n.	descrizione	Tipologia	esist/prev	Superficie mq	PTCP Assetto Insediativo
si	via Romagneno	1	Parcheggio a raso	di interscambio	S ISP esistente	1.895	ID MA
si	via Aurelia (3)	23	Parcheggio a raso	di interscambio	S ISP esistente	2.322	ID MA
no	via F. Molfino (3)	30	Parcheggio a raso	di interscambio	S ISP esistente	2.031	ANI CE
si	via Aurelia	34	Parcheggio a raso	di interscambio	S ISP previsione	9.356	ANI MA
si	Via E. Figari	35	Parcheggio in struttura	a servizio piscina	S ISP previsione	1.240	ID MA
si	via di Bana	36	Parcheggio a raso	di interscambio	S ISP previsione	8.831	IS MA
				Totale		**25.675**	

3 – Dotazione minima per unità di carico urbanistico prevista dal PUC, in base alla classificazione del Comune di cui all'art. 3 del RR n. 2/2017

Classificazione del Comune: Comune costiero
dotazione minima per infrastrutture per la mobilità ed i parcheggi: 3,00 mq/mq
Dotazione minima complessiva prevista dal PUC 5,7 mq/U.C.U. per le infrastrutture per la mobilità ed i parcheggi (art. 3, comma 2, lett. d), RR n. 2/2017)

4 – Disciplina delle destinazioni d'uso complementari

Funzioni complementari ammesse

- **Produttiva direzionale:** No
- **Commerciale:** No
- **Autorimesse e rimessaggi:** Si
- **Servizi:** Si

Eventuali limitazioni di cui all'art. 13, comma 2, l.r. 36/1997 e s.m.:

Sistema delle infrastrutture per la mobilità ed i parcheggi

	• **Parcheggi privati:** Si - ammessa la realizzazione di parcheggi privati, o a altra funzione privata/ pertinenziale quali magazzino, deposito o simili, al di sotto di superfici di standard pubblico, previo accertamento da parte del Comune sulla compatibilità dell'intervento con i caratteri ambientali, vegetazionali, con le caratteristiche tecniche e alle seguenti condizioni: - la realizzazione dell'intervento dovrà essere unitaria ed in ogni caso dovrà prevedere la compiuta formazione del servizio previsto, in termini funzionali e pienamente utilizzabili, per una superficie non inferiore al 50%; l'intervento sarà integralmente a carico del soggetto privato attuatore con esclusione della possibilità di scomputo dalle somme dovute per contributo di costruzione; - dovranno essere rispettate le distanze dai confini da C.C. e la distanza di mt. 10 da pareti finestrate degli edifici; - l'attuatore dovrà avere titolo sulla intera superficie di intervento, e dovrà obbligarsi alla cessione e/o alla costituzione di servitù d'uso pubblico a favore del Comune di tale superficie, fatte salve le porzioni strettamente necessarie all'accessibilità del parcheggio privato; - la convenzione da stipulare prima del rilascio del titolo abilitativo dovrà in particolare: - garantire l'attuazione del progetto in conformità alla documentazione tecnica ad essa allegata: prevedere la cessione al Comune delle superfici sistemate e/o la costituzione di una servitù d'uso pubblico antecedentemente a qualsiasi utilizzo di tipo privato dei parcheggi realizzati; prevedere idonee garanzie fidejussorie a carico del soggetto attuatore commisurate al costo di realizzazione del pubblico servizio; - prevedere le condizioni ed il riparto degli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria.	
5 – Disciplina degli interventi edilizi sugli edifici e sulle aree destinati alle infrastrutture per la mobilità ed i parcheggi	**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 **come disciplinata ai sensi dell'art. 3, comma 1, let. d) del DPR 380/2001 e s.m.** Sugli edifici esistenti che interferiscono con le infrastrutture di previsione, possono essere consentiti i seguenti interventi: **MANUTENZIONE STRAORDINARIA (art. 3, comma 1, lett. b) D.P.R. 380/2001 e s.m.):** 1) Senza cambio d'uso: Si 2) Con cambio d'uso non comportante incremento del carico urbanistico per l'inserimento delle seguenti destinazioni d'uso tra quelle previste per le infrastrutture: Si 3) Senza frazionamento/accorpamento delle u.i.: Si 4) Con Frazionamento/accorpamento delle u.i con mantenimento originaria destinazione d' uso: Si 5) Senza modifica prospetti: Si 6) Con modifica prospetti necessari per mantenere o acquisire l'agibilità dell'edificio ovvero per l'accesso allo stesso con esclusione degli edifici sottoposti a	

	tutela ai sensi D Lgs 42/2004 e sm: Si 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.
	Ristrutturazione edilizia anche comportante demolizione e ricostruzione con ampliamento volumetrico nei limiti di cui all'art. 3, comma 1, let d) del DPR 380/2001 e s.m: max. 20 %, consentita solo per gli edifici funzionali all'esercizio dell'infrastruttura, salvo che per gli edifici significativi sotto il profilo architettonico o documentario**.** **Interventi di Demolizione senza ricostruzione e costituzione del corrispettivo credito** edilizio da utilizzare per gli incrementi di volume degli interventi di ampliamento/ricostruzione con ampliamento o per gli interventi di nuova costruzione previsti all'interno dell'Ambito o da trasferire in altri Ambiti specificatamente individuati dal PUC a tale fine: - Credito edilizio utilizzabile all'interno dell'Ambito: Si, solo per edifici funzionali all'esercizio dell'infrastruttura - Credito edilizio utilizzabile in altro Ambito: Si **Nuova costruzione:** - 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. 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; servizi pubblici compatibili con la tipologia di infrastruttura; parcheggi pubblici. Per gli edifici sottoposti a tutela ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m., ove si accerti in ragione degli specifici valori posti alla base della apposizione del vincolo, la possibilità di prevedere interventi di nuova costruzione consistenti nella demolizione e ricostruzione per riqualificazione anche con incremento volumetrico, nel rispetto dei limiti di densità fondiaria stabiliti all'art. 10, comma 1, del R.R. 25 luglio 2017, n. 2, è da definirsi la seguente disciplina urbanistica: - incremento volumetrico max. 30% di cui: - proprio 20 %; - da credito edilizio 10% - modifica sagoma: - modifica dei prospetti: Si - modifica del sedime e delle caratteristiche planivolumetriche: Si - modifica delle caratteristiche tipologiche: Si

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. Lungo la rete della viabilità provinciale (di competenza della Città Metropolitana) esistente e di quella prevista dal PTC metropolitano, è costituita una fascia di 15 mt per lato, funzionale alla definizione ed al miglioramento del tracciato, sia che si tratti della realizzazione di nuove strade che di interventi di adeguamento tecnico e miglioramento funzionale della rete delle strade esistenti. All'interno di tale fascia, le destinazioni e le relative discipline previste per gli ambiti dal piano sono integrate con l'ammissibilità della realizzazione degli interventi sulla viabilità provinciale di cui al precedente comma e dei manufatti di servizio ed impianti tecnici per la manutenzione delle strade provinciali medesime, nonché con le disposizioni di seguito precisate. La progettazione definitiva degli interventi concernenti la rete delle strade provinciali, previsti dal PTC Metropolitano, e per l'adeguamento funzionale delle strade esistenti, può discostarsi dal tracciato previsto o da quello esistente, al fine di un migliore adattamento allo stato dei luoghi, dell'attenuazione dell'impatto ambientale, dell'osservanza della disciplina paesistica di livello puntuale e della rispondenza a specifiche esigenze tecniche riscontrate all'atto della stessa progettazione, entro la predetta fascia di 15 mt per lato. Al fine di favorire la progettazione e l'attuazione degli interventi di adeguamento tecnico e miglioramento funzionale della rete delle strade provinciali, sia per iniziativa dei proprietari e degli aventi titolo su manufatti e fabbricati posti in fregio alle medesime strade provinciali, sia qualora si renda necessario procedere alla demolizione di manufatti e fabbricati esistenti entro la fascia di cui al 1° comma per la realizzazione di interventi da parte della Città Metropolitana di Genova, gli stessi manufatti e fabbricati possono essere demoliti e ricostruiti, anche in modo diverso e con un incremento di volume non superiore al 20% di quello esistente, entro la predetta fascia di 15 mt dal ciglio della strada provinciale, con obbligo di osservare nella ricostruzione: 1. una distanza minima dal nuovo ciglio stradale di 3 mt, comprese le eventuali pertinenze e con esclusione dei soli accessi, nel caso l'intervento edilizio sia conseguenza di un progetto definitivo, predisposto e regolarmente approvato dalla Città Metropolitana di Genova, di adeguamento e/o miglioramento della medesima strada; 2. una distanza minima dal ciglio stradale esistente di 8 mt, comprese le eventuali pertinenze e con esclusione dei soli accessi, ove l'intervento sia proposto per iniziativa dei proprietari o degli aventi titolo su manufatti e fabbricati posti in fregio alla viabilità provinciale, in assenza del progetto definitivo di opera pubblica di cui al punto precedente; il progetto relativo all'intervento di demolizione e ricostruzione nei termini anzidetti, deve essere autorizzato con Permesso di Costruire subordinato alla sottoscrizione di apposita Convenzione, che preveda la cessione gratuita alla Città Metropolitana di Genova delle aree di sedime del fabbricato o dei manufatti in fregio alla viabilità provinciale che devono essere demoliti e delle eventuali aree di pertinenza degli stessi.
8 – Caratteristiche tecniche dei parcheggi pubblici	Le aree per parcheggi pubblici devono essere sistemate e pavimentate preservando l'esistente permeabilità del suolo interessato o migliorando la stessa in applicazione delle disposizioni di cui alle Norme geologiche di attuazione Dovrà essere sempre garantito il corretto deflusso delle acque meteoriche, attraverso messa in opere di opportuni manufatti
9 – Norme di progettazione per l'inserimento delle opere nel territorio	Gli interventi di realizzazione di nuove infrastrutture, nonché quelli di adeguamento e modificazione di quelle esistenti devono essere progettati con l'obiettivo di coniugare i livelli di funzionalità ed efficienza necessari con il contenimento dell'impatto sull'ambiente e sul tessuto urbanizzato. A tal fine, ove possibile, devono essere realizzate apposite zone filtro laterali, alberate e arredate con essenze vegetali, eventualmente integrate con barriere antirumore o altri dispositivi atti all'attenuazione dei fattori di scarsa compatibilità. Il progetto esecutivo delle strade pubbliche e di uso pubblico deve riservare 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	Nel caso di interventi su immobili fronti stanti la viabilità pubblica, al fine dell'adeguamento della carreggiata per motivi di sicurezza, può essere disposto l'obbligatorietà di arretramenti o di particolari tipologie di sistemazioni delle superfici private, per una fascia sino a m. 5 da ogni lato della viabilità pubblica esistente o di previsione. Nella progettazione delle strade devono essere previsti: - appositi spazi per la raccolta dei rifiuti e per gli altri elementi accessori per evitare intralcio alla viabilità; - marciapiedi in ambito urbano e ove le condizioni lo consentano; E' consentito l'intervento di ampliamento di strade collinari pubbliche, al fine della creazione di aree di manovra, di interscambio, o superfici di parcheggio pubblico, realizzato da soggetti privati proprietari, anche in struttura fuori terra. Le superfici conseguite al di sotto del piano stradale pubblico potranno avere destinazione privata. L'intervento è subordinato alla stipula di una convenzione tra il soggetto privato proponente ed il Comune con la quale dovrà essere garantita l'integrale realizzazione dell'ampliamento del percorso pubblico e la sua cessione al Comune in assenza di oneri. Deve essere garantita la percorribilità pubblica di tutti i percorsi pedonali esistenti. Laddove questi interessino immobili privati, qualora recintati dovranno essere proposte e realizzate dai privati percorrenze alternative.

PARTE 2 – SISTEMA DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI

Parametri di riferimento

1 – Localizzazione delle dotazioni obbligatorie del PUC (art. 34, comma 1, lett. a), b), c), l.r. 36/1997 e s.m.)

Disciplina del sistema delle dotazioni territoriali previste dal PUC

Le dotazioni territoriali sono localizzate nelle tavole 3 e 4 della struttura di piano. Ogni dotazione è identificata da una numerazione riportata nella tabella con i relativi dati come di seguito riportati

a) aree ed edifici per l'istruzione:

1) asili nido, scuole materne, scuole dell'obbligo, anche a servizio di più comuni: SiNon sono previste previsione di nuovi edifici scolastici

2) istruzione superiore dell'obbligo, in presenza dei relativi fabbisogni: si

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: No

Proprietà	Int sovrac	Denominazione	N°	Sup.Tot mq	PTCP Assetto Insediativo
Privato	no	Asilo nido e scuola d'infanzia Umberto I	1	687	SU
Pubblico	no	Scuola sup I grado, I.C. Avegno-Camogli-Recco-Uscio	2	1.183	IU / SU
Pubblico	no	Scuola primaria, I.C. Avegno-Camogli-Recco-Uscio	3	1.919	IU / SU
Pubblico	si	Scuola sup II grado, Istituto Nautico C. Colombo	4	5.487	ID MA
Pubblico	si	Scuola sup II grado, Istituto Alberghiero M. Polo	5	3.469	IS CE
Pubblico	no	Scuola dell'infanzia, I.C. Avegno-Camogli-Recco-Uscio	6	1.135	ID MA
		TOTALE		**13.880**	

b) aree ed attrezzature di interesse comune:

1) edifici per le funzioni amministrative, sanitarie di base, culturali, religiose, in funzione dei relativi fabbisogni: Si

2) edilizia residenziale pubblica, in funzione dei relativi fabbisogni: Si

3) mercati comunali di quartiere e/o mercati a "km0": Si

4) residenze socio-assistenziali e protette, in funzione dei relativi fabbisogni ed anche a servizio di più comuni: Si

5) spazi pubblici dotati di wi-fi con libero accesso: Si

6) impianti per la raccolta differenziata ed il trattamento dei rifiuti, anche a servizio di più comuni: Si

7) cimiteri e relativi servizi: Si

8) impianti di protezione civile per le situazioni di soccorso ed emergenza, anche a servizio di più comuni: Si

9) impianti per l'approvvigionamento, la depurazione e la distribuzione idrica anche a servizio di più Comuni: Si

Proprietà	Int sovrac	Denominazione	N°	esist/prev	superficie mq	PTCP Assetto Insediativo
Curia	no	Cimitero comunale di Camogli	1	S ISP esistente	6.914	IS CE
Curia	no	Cappella S. Anna	3	S ISP esistente	44	ID MA
Curia	no	Istituto delle Suore Missionarie Francescane del Verbo Incarnato	4	S ISP esistente	6.134	ID MA
Curia	no	Cappella S. Giacomo	5	S ISP esistente	257	ID MA
Privato	no	Area rimessaggio barche	6	S ISP esistente	1.650	ANI MA/SU
Pubblico	no	Banchina portuale	8	S ISP esistente	1.222	SU
Pubblico	no	Area ex mercato di Camogli	9	S ISP previsione	707	SU
Pubblico	no	Piazza G. Mameli	10	S ISP esistente	421	SU
Curia	no	Monastero S. Prospero	11	S ISP esistente	7.439	ID MA
Privato	no	Struttura residenziale sanitaria assistenziale per la terza età "Villa San Fortunato"	12	S ISP esistente	2.174	SU
Pubblico	no	Piazza C. Colombo	13	S ISP esistente	1.212	SU
Curia	no	Basilica S.M. Assunta	17	S ISP esistente	1.065	SU
Curia	no	Oratorio SS. Prospero e Caterina	18	S ISP esistente	438	SU
Pubblico	no	Piazza S. Schiaffino	20	S ISP esistente	374	IU
Privato	no	Pro Loco	21	S ISP esistente	101	IU
Pubblico	no	Terrazza via XX Settembre	22	S ISP esistente	546	IU / SU
Privato	no	Pubblica Assistenza "Croce Verde Camogliese"	25	S ISP esistente	179	SU
Pubblico	no	Civica Biblioteca N. Cuneo - Museo Marinaro G. B. Ferrari - Museo archeologico	26	S ISP esistente	1.090	SU
Pubblico	no	Poste Italiane di Camogli	27	S ISP esistente	97	SU
Pubblico	no	Ex magazzino ferroviario	28	S ISP previsione	742	SU
Pubblico	no	Archivio comunale	31	S ISP esistente	2.096	IS CE
Curia	no	Struttura residenziale per la terza età della Fondazione Opere Pie Unite "La Provvidenza"	32	S ISP esistente	7.221	ID MO-A/SU
Pubblico	no	Piazza N. S. del Boschetto	33	S ISP esistente	599	ID MA
Curia	no	Chiesa N.S. del Boschetto	34	S ISP esistente	3.151	ID MA
Curia	no	Cimitero comunale di Ruta	36	S ISP esistente	3.808	IS MA
Pubblico	no	Cimitero comunale di Ruta - ampliamento	37	S ISP previsione	416	IS MA
Curia	no	Chiesa "millenaria" Sacro Cuore di Gesù	38	S ISP esistente	794	ID MA/IS MA
Privato	no	Sala di comunità S. Giuseppe	40	S ISP esistente	507	ID MA
Pubblico	no	Poste Italiane di Ruta	41	S ISP esistente	84	ID MA
Pubblico	no	Edilizia Residenziale Pubblica riservata agli anziani	42	S ISP esistente	1.195	ID MA

Sistema delle dotazioni territoriali

Pubblico	no	Belvedere "piazza Gaggini"	43	S ISP esistente	597	ID MA
Curia	no	Chiesa S. Michele Arcangelo	45	S ISP esistente	1.654	ID MA
Curia	no	Oratorio SS. Annunziata	46	S ISP esistente	718	ID MA
Privato	no	Struttura alloggio per utenza psichiatrica "La Villa"	47	S ISP esistente	672	ANI MA
Curia	no	Cappella Gaggini	49	S ISP esistente	139	ANI CE
Curia	no	Chiesa S. Rocco	53	S ISP esistente	553	NI CE
Pubblico	no	Piazza S. Rocco	54	S ISP esistente	347	NI CE
Pubblico	no	Ex scuola di Mortola	55	S ISP esistente	439	IS CE
Curia	no	Chiesa di S. Nicolò di Capodimonte	56	S ISP esistente	345	IS CE
Privato	no	Museo della pesca - dismesso	57	S ISP previsione	305	IS CE
Pubblico	no	Porto Pidocchio	58	S ISP esistente	278	IS CE
Privato	no	Torre Doria di S. Fruttuoso	61	S ISP esistente	173	NI CE
				TOTALE	58.897	

Superfici dotazioni pubbliche mq. 53.136
Superfici dotazioni private mq. 5.761/2 = 2.880 mq (computate al 50%)
Totale Superfici dotazioni Interesse Comune mq. 56.016,5

Fasce di rispetto cimiteriale: sono individuate puntualmente sulle tavole della STRUTTURA, con profondità pari **a m. 50** come da Deroga n. 0144880 del 20/09/2022 rilasciata dalla competente ASL 3 Liguria. All'interno dei cimiteri tutti gli interventi sono disciplinati dal vigente Regolamento di Polizia Mortuaria.

c) aree per fruizione ludica, ricreativa e sportiva:

1) passeggiate ed aree pedonali per l'aggregazione sociale e manifestazioni: Si
2) aree di tutela del verde urbano e reti ecologiche: Si
3) aree sistemate a giardino o a parco attrezzato locale o di quartiere: Si
4) impianti sportivi locali o di quartiere, in funzione dei relativi fabbisogni: Si
5) spiagge libere e libere attrezzate nei comuni costieri ed aree riservate alla balneazione lungo corsi o specchi d'acqua dotate di apposita regolamentazione: Si

Proprietà	Int sovrac	Denominazione	N°	esist/prev	Superficie mq	PTCP Assetto Insediativo
Pubblico	no	Belvedere Gente di Mare	1	S ISP esistente	293	IS CE/SU
Pubblico	no	via J. Ruffini	2	S ISP esistente	594	SU
Pubblico	no	Belvedere J. Ruffini	3	S ISP esistente	290	SU

	Pubblico	no	Molo di Rivo Giorgio	4	S ISP esistente	1.158	SU
	Pubblico	no	Via G. Garibaldi - passeggiata di Camogli	6	S ISP esistente	4.810	IU
	Pubblico	no	Largo in memoria dei costruttori e dei caduti per la pace	7	S ISP esistente	96	SU
	Pubblico	no	Via della Repubblica	8	S ISP esistente	2.150	SU
	Pubblico	no	Belvedere E. Passalacqua	9	S ISP esistente	79	SU
	Pubblico	no	Rotonda sorelle Avegno	10	S ISP esistente	244	IU
	Pubblico	no	Largo L. Simonetti	11	S ISP esistente	201	IU
	Pubblico	no	via Bettolo	12	S ISP esistente	2.246	SU
	Pubblico	no	via N. Cuneo	13	S ISP esistente	751	SU
	Pubblico	no	piazza G. Matteotti	14	S ISP esistente	5.390	SU
	Privato Convenzionato	no	via Bettolo 9	15	S ISP esistente	912	SU
	Religioso	no	Oratorio N. S. del Boschetto 26	16	S ISP esistente	1.218	ID MA
	Pubblico	no	viale dei Cipressi	17	S ISP esistente	674	IS CE
	Pubblico	no	via Castagneto	18	S ISP esistente	471	ID MO-A
	Pubblico	no	piazza Gaggini	21	S ISP esistente	285	ID MA
	Pubblico	no	via Castagneto Seià	24	S ISP esistente	993	ID MO-A
	Pubblico	no	Belvedere di Mortola	25	S ISP esistente	105	NI CE
	Pubblico	no	Piazza di Mortola	26	S ISP esistente	55	NI CE
	Pubblico	no	Pietre Strette	29	S ISP esistente	640	ANI CE
	Pubblico	no	Porto Pidocchio e Scogli Grossi	30	S ISP esistente	6.841	IS CE
	Pubblico	no	Semaforo Nuovo	33	S ISP esistente	5.933	ANI CE
					Totale	36.429	

Superfici dotazioni pubbliche mq. 35.517
Superfici dotazioni private mq. 912/2 = 456 mq (computate al 50%)
Totale Superfici dotazioni Verde Pubblico attrezzato mq. 35.973

2- Localizzazione delle eventuali dotazioni aggiuntive del PUC (art. 34, comma 2, lett. a),b),c). l.r. 36/1997 e s.m.)

a) aree ed edifici per l'istruzione:

1) istruzione universitaria e relativi servizi residenziali e funzionali, anche a servizio di più comuni: No
2) centri per la formazione professionale, anche a servizio di più comuni: No
3) strutture pubbliche per la ricerca e l'innovazione tecnologica: No

b) aree ed edifici di interesse comune:

1) assistenza sanitaria ospedaliera: Si
2) grandi impianti per lo spettacolo e ricreativi: Si
3) centri fieristici ed espositivi: No
4) rifugi escursionistici: Si
5) accoglienza per senza dimora e comunità nomadi: No
6) impianti per lo smaltimento di rifiuti: No
7) servizi delle Amministrazioni dello Stato: Si

Proprietà	Int sovrac	Denominazione	N°	esist/prev	superficie mq	PTCP Assetto Insediativo
Pubblico	si	INPS Casa di Riposo per marittimi "G. Bettolo"	2	S ISP esistente	4817	ID MA
Pubblico	si	Capitaneria di Porto - Ufficio Locale Marittimo	7	S ISP esistente	178	SU
Pubblico	si	Porto di Camogli con banchina ed anelli di ormeggio	14	S ISP esistente	2006	SU
Pubblico	si	Molo di difesa portule	15	S ISP esistente	5538	SU
Pubblico	si	Castello della Dragonara	16	S ISP esistente	1045	SU
Privato	si	ICC - Istituto Cardiovascolare Camogli	19	S ISP esistente	7084	ID MA
Pubblico	si	Stazione ferroviaria di Camogli-San Fruttuoso	23	S ISP esistente	2054	SU
Pubblico	si	Palazzo comunale	24	S ISP esistente	1919	SU
Pubblico	si	Teatro Sociale	29	S ISP esistente	2336	SU
Pubblico	si	Comando provinciale dei Carabinieri	30	S ISP esistente	1456	IS CE
Privato	si	Antenna per la telecomunicazione	35	S ISP esistente	138	IS MA
Pubblico	si	Piattaforma ecologica di Bana	39	S ISP esistente	2663	IS MA
Pubblico	si	Pubblica Assistenza Volontari del Soccorso Ruta	44	S ISP esistente	441	ID MA
Pubblico	si	Protezione civile VAB	48	S ISP esistente	846	ID MA
Pubblico	si	Ex area Ripetitori	50	S ISP previsione	4741	ID MA
Pubblico	si	Ripetitori RAI	51	S ISP esistente	2745	ID MA
Pubblico	si	Rifugio Semaforo Vecchio	52	S ISP esistente	3137	ANI CE
Pubblico	si	Imbarcadero di S. Fruttuoso	59	S ISP esistente	202	NI CE
Privato	si	Abbazia S. Fruttuoso di Capodimonte	60	S ISP esistente	1091	NI CE
Pubblico	si	Eliporto Maggiore Enrico	62	S ISP esistente	190	ANI CE
Pubblico	si	Sala polifunzionale di previsione dedicata al Parco di Portofino	63	S ISP previsione	3800	ANI CE
				TOTALE	48.427	

Superfici dotazioni pubbliche mq. 40.114
Superfici dotazioni private mq. 8.313/2 = 4.156,5 mq (computate al 50%)
Totale Superfici dotazioni Interesse Comune mq. 44.270,5

Sistema delle dotazioni territoriali

c) impianti per lo sport ed aree naturali attrezzate a parco:

1) grandi impianti sportivi: Si, Previsione Impianto natatorio idoneo allo svolgimento di manifestazioni agonistiche a livello nazionale secondo le dotazioni prescritte dalle vigenti normative FIN (Federazione Italiana Nuoto) per la disciplina della pallanuoto completo di tutti i servizi connessi;

2) parchi pubblici urbani e territoriali naturali ed attrezzati: Si, parte del territorio è incluso all'interno del Parco Nazionale di Portofino

Proprietà	Int sovrac	Denominazione	N°	esist/prev	Superficie mq	PTCP Assetto Insediativo
Pubblico	si	Spiaggia libera e libera attrezzata di Camogli	5	S ISP esistente	10.215	IU
Pubblico	si	via E. Figari 42	19	S ISP esistente	2.303	ID MA
Privato	si	via di Bana	20	S ISP esistente	10.228	ANI MA
Pubblico	si	via Aurelia - impianto sportivo	22	S ISP previsione	7.658	ANI MA/ID MA
Pubblico	si	via Aurelia - giardini	23	S ISP esistente	1.408	ID MA
Pubblico	si	Gaixella	27	S ISP esistente	66	ANI CE
Pubblico	si	Vetta di Portofino	28	S ISP esistente	10.685	ANI CE
Pubblico	si	Punta Chiappa	31	S ISP esistente	12.274	IS CE
Pubblico	si	Batterie di Punta Chiappa	32	S ISP esistente	21.603	ANI CE
Pubblico	si	Spiaggia libera e libera attrezzata di San Fruttuoso	34	S ISP esistente	1.372	NI CE
Pubblico	si	Localita Base "0"	35	S ISP esistente	789	ANI CE
Pubblico	si	Percorsi escursionistici	36	S ISP esistente	70.989	VARI
				Totale	149.590	

3 – Dotazione minima per unità di carico urbanistico prevista dal PUC, in base alla classificazione del Comune di cui all'art. 3 del RR n. 2/2017

Classificazione del Comune: Comune costiero
dotazione minima per dotazioni territoriali obbligatorie: 24 mq/mq
Non sono previsti Distretti di Trasformazione, Ambiti di Riqualificazione e Ambiti di Completamento per nuovi insediamenti residenziali e commerciali per la grande distribuzione contigui o in diretto rapporto visivo con il mare.
Dotazione minima complessiva prevista dal PUC : 29,1 **mq/U.C.U. per le dotazioni territoriali obbligatorie (art. 3, comma 2, lett. a),b), c), RR n. 2/2017)**

	Superfici			CU	CU	CU	CU	CU	CU TOTALE	Dotazioni PUC
	dotazioni esistenti	dotazioni previsione	dotazioni territoriali	Residen.	Posti letto Turistico Ricettivo	Addetti Produt/ commerciale/turistico	Addetti Produt. Agricolo	Servizi territoriali		Mq/CU
Istruzione	*13.537,0*		***13.537,0***	*908 (^)*					***14,91***	
Interesse Comune	*89.768,5*	*10.711,0*	***100.479,5***	*8.967*	*837*	*147*	*11*	*2644*	***12.606***	***8,0***
Parcheggi	*50.197,0*	*21.603,0*	***71.800,0***	*8.967*	*837*	*147*	*11*	*2644*	***12.606***	***5,7***
Verde Sport	*172.791,0*	*7.658,0*	***180.449,0***	*8.967*	*837*	*147*	*11*	*2644*	***12.606***	***14,3***
TOTALE	*326.293,5*	*39.972,0*	***366.265,5***						***12.606***	***29,1***

4 – Disciplina delle destinazioni d'uso complementari eventualmente ammesse negli ambiti riservati alle dotazioni territoriali obbligatorie ed aggiuntive.	**Funzioni complementari ammesse (max.10 %)**	**Dotazioni territoriali obbligatorie**	**Dotazioni territoriali aggiuntive**	**Eventuali limitazioni di cui all'art. 13, comma 2, l.r. 36/1997 e s.m.:**
	Residenza: No			
	Commercio: Si, Solo esercizi di vicinato (bar, ristorazione e negozi di supporto alle attività)			
	Servizi privati e convenzionati: Si, è ammessa la realizzazione e /o la gestione del servizio anche da parte di privati, sempre che venga garantita anche la fruibilità pubblica previa definizione e sottoscrizione di apposita convenzione nei termini di cui all'art. 33 delle norme Generali			
	Parcheggi privati: Si, ammessi previa verifica della fattibilità tecnica ed ambientale e definizione e sottoscrizione di apposita Convenzione nei termini di cui all'art. 33 delle norme Generali			

5 – Disciplina degli interventi | **Prescrizioni generali per gli interventi sugli edifici e relative aree di pertinenza destinati alle dotazioni territoriali obbligatorie ed aggiuntive esistenti:**

edilizi sugli edifici e sulle aree destinati alle dotazioni territoriali obbligatorie ed aggiuntive.	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 le infrastrutture di previsione, possono essere consentiti i seguenti interventi: **<u>Manutenzione straordinaria</u> (art. 3, comma 1, lett. b) D.P.R. 380/2001 e s.m.):** **1)** Senza cambio d'uso: Si **2)** Con cambio d'uso non comportante incremento del carico urbanistico per l'inserimento delle seguenti destinazioni d'uso tra quelle previste per le infrastrutture: Si **3)** Senza frazionamento/accorpamento delle u.i.: Si **4)** Con Frazionamento/accorpamento delle u.i con mantenimento originaria destinazione d' uso: Si **5)** Senza modifica prospetti: Si **6)** Con modifica prospetti necessari per mantenere o acquisire l'agibilità dell'edificio ovvero per l'accesso allo stesso con esclusione degli edifici sottoposti a tutela ai sensi D Lgs 42/2004 e s.m: Si I giardini, i parchi e gli spazi verdi strutturati esistenti, devono essere conservati per le loro caratteristiche morfologiche, vegetazionali e di effettiva fruibilità, non essendo ammessa la loro sostituzione con altri tipi di servizi, ancorché pubblici. La dimensione dei nuovi edifici o dell'ampliamento volumetrico di servizi pubblici esistenti è definita, in sede di progetto dell'opera pubblica, in ragione delle esigenze funzionali e dell'attenuazione dell'impatto sull'ambiente, da valutarsi con i relativi studi prescritti dalla vigente legislazione in materia.
	Ristrutturazione edilizia anche comportante demolizione e ricostruzione con ampliamento volumetrico nei limiti di cui all'art. 3, comma 1, let d) del DPR 380/2001e s.m: max. 40 %, **c**onsentita solo per gli edifici funzionali all'esercizio dell'infrastruttura, 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. senza obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali: - per gli edifici esistenti già adibiti a servizi pubblici o contestualmente al cambio d'uso per l'introduzione di servizi pubblici; - per gli edifici destinati a servizi di uso pubblico e servizi privati esistenti finalizzata al mantenimento dell'attività svolta o alla realizzazione di servizi pubblici. **<u>Interventi di Demolizione senza ricostruzione e costituzione del corrispettivo credito</u>** edilizio da utilizzare per gli incrementi di volume degli interventi di ampliamento/ricostruzione con ampliamento o per gli interventi di nuova costruzione previsti all'interno dell'Ambito o da trasferire in altri Ambiti specificatamente individuati dal PUC a tale fine: - Credito edilizio utilizzabile all'interno dell'Ambito: Si - Credito edilizio utilizzabile in altro Ambito: Si **<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. Per gli edifici sottoposti a tutela ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m., <u>ove si accerti in ragione degli specifici valori posti alla base della apposizione del vincolo, la possibilità di prevedere</u> interventi di nuova costruzione consistenti nella demolizione e ricostruzione anche con incremento volumetrico, nel

	rispetto dei limiti di densità fondiaria stabiliti all'art. 10, comma 1, del R.R. 25 luglio 2017, n. 2, è da definirsi la seguente disciplina urbanistica: - incremento volumetrico max. 40% di cui: - proprio 25 %; - da credito edilizio 15 % - modifica sagoma: Si - modifica dei prospetti: Si - modifica del sedime e delle caratteristiche planivolumetriche: Si - modifica delle caratteristiche tipologiche: Si
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	La progettazione e realizzazione delle aree a giardino pubblico / parco dovranno essere attuate mediante: - miglioramento qualitativo e quantitativo dell'eventuale vegetazione presente, con inserimento di nuova vegetazione anche d'alto fusto per la strutturazione delle aree a parco urbano, utilizzando essenze già presenti nel territorio comunale. - articolazione delle percorrenze pedonali con materiali idonei ad assicurare la permeabilità dei siti - per le opere di regimazione delle acque meteoriche si privilegiano le tecniche di ingegneria naturalistica. - attrezzature degli spazi per il gioco bambini con messa in opera di elementi possibilmente in legno. - limitazione massima della realizzazione di eventuali strutture a servizio del giardino, da realizzare con tipologie e tecniche costruttive tradizionali. - illuminazione delle nuove aree a giardino privilegiando apparecchi di illuminazione a raso o di contenuta altezza, lungo le percorrenze pedonali. La progettazione e realizzazione delle aree libere destinate a sport dovranno essere conformi alle tipologie ed ai materiali già presenti nell'area sportiva, prevedendo anche la piantumazione con essenze vegetali proprie poste al contorno, mantenendo e migliorando la permeabilità del sito e curando la realizzazione di eventuali strutture di servizio con tipologie coerenti al contesto.
9 – Margini di flessibilità nella realizzazione delle dotazioni territoriali obbligatorie ed aggiuntive.	La progettazione definitiva delle dotazioni territoriali, sia obbligatorie che aggiuntive, determina la destinazione d'uso dell'ambito riservato a tali funzioni rispetto alle indicazioni del Piano, fermo restando il vincolo di appartenenza ad una delle categorie di dotazioni territoriali. In sede di realizzazione delle opere pubbliche, sono ammesse modificazioni a carattere non sostanziale, dei perimetri, delle superfici individuate, nonché dei parametri dimensionali del progetto, motivate esclusivamente da esigenze tecniche o di miglior inserimento ambientale delle opere stesse
10 – Eventuali previsioni specifiche per la realizzazione di dotazioni territoriali obbligatorie ed aggiuntive	//
11 - edifici di pregio	**Disciplina degli edifici urbani di pregio.** E' presente n. 1 edificio di pregio così individuato per le sue caratteristiche tipologiche, architettoniche e costruttive, di seguito elencato ed individuato nella Tavola n. 5 della Struttura: - 13_Villa Italia (corrispondente al numero di servizio 51 delle aree ed attrezzature di interesse comune) **Modalità di intervento:** sono ammessi tutti gli interventi consentiti nell'ambito di appartenenza con esclusione degli interventi di demolizione e ricostruzione **Elementi descrittivi del profilo caratterizzante:** si rimanda ai contenuti dettagliati nella **SCHEDA** riferita all'edificio e contenuta nell' **ELABORATO - *Edifici di pregio da conservare,*** parte integrante delle presenti Norme.

5. DISCIPLINA GEOLOGICA

PREMESSE E CONTENUTI

Art. 1 Finalità

Le presenti norme definiscono per gli aspetti geologici, l'attuazione del Piano Urbanistico Comunale di Camogli.

Sono redatte in conformità alla L.R. 04.09.1997 n.36 (Legge Urbanistica Regionale) e alle *Linee Guida per l'elaborazione degli studi geologici a supporto degli strumenti urbanistici comunali* (DGR n. 1745 del 27.12.2013). Esse inoltre regolano, per i soli aspetti geologici, gli interventi sul suolo così come previsto dal D.M. 17.01.2018 (Aggiornamento delle Norme Tecniche sulle Costruzioni).

Art. 2 Articolazione delle norme

Il presente corpo regolamentare, oltre ad individuare diverse tipologie di intervento edilizio sulla base della rilevanza in ambito geologico, fornisce indicazioni circa i livelli di approfondimento degli accertamenti geologici da eseguirsi in rapporto alla rilevanza dell'intervento.

Le prescrizioni ivi impartite sono suddivise in tre sezioni: la prima sezione fornisce indicazioni generali, valide sull'intero territorio comunale, relativamente alla salvaguardia degli aspetti idrogeologici; la seconda sezione contiene indicazioni circa i contenuti generali e il grado di approfondimento degli elaborati a carattere geologico in rapporto alle diverse tipologie di intervento; la terza sezione, oltre ad individuare le problematiche specifiche che caratterizzano ciascuna classe d'uso e conseguentemente le limitazioni edificatorie che ne derivano, prescrive i contenuti minimi degli elaborati geologici in rapporto sia alla diversa suscettività d'uso del territorio individuata dalla Carta della suscettività d'uso, sia alla diversa rilevanza dell'intervento dal punto di vista geologico.

Art. 3 Ambito di applicazione

Le presenti norme si applicano a tutti gli interventi edilizi ricadenti nel territorio del Comune di Camogli, la cui realizzazione comporti un’interferenza col suolo e/o sottosuolo o un incremento delle azioni sulle strutture fondazionali.

Art. 4 Riferimenti e aggiornamento della cartografia del P.U.C.

Il tipo di documentazione geologica da presentare durante la procedura delle pratiche urbanistico-edilizie dovrà fare riferimento alla zonizzazione di cui alla cartografia di suscettività d'uso del territorio e dovrà essere redatta ai sensi delle Norme Tecniche per le Costruzioni di cui al D.M. 17.01.2018 e ai sensi delle Norme di Attuazione del Piano di Bacino - Ambito 15.

Gli elaborati geologici dovranno avere contenuti e grado di approfondimento delle indagini differenti in funzione della rilevanza dell'intervento cui si riferiscono e a seconda della classe di zonizzazione geologica su cui insistono.

Le Norme di Attuazione si basano sulla zonizzazione prevista nella Carta di suscettività d'uso del territorio comunale. Eventuali limitazioni alla possibilità edificatoria sono altresì evidenziate nella Carta dei Vincoli normativi, derivanti dai piani sovraordinati (P. di B.; P.T.A.M.C.), alla data di presentazione di ciascuna istanza edilizia, in considerazione della possibilità di aggiornamento dei Piani stessi.

In particolare, si sottolinea come nel caso di studi di maggior dettaglio che comportino aggiornamento del Piano di Bacino (fasce fluviali o aree in frana) decadono i vincoli specifici riportati anche sulla cartografia del P.U.C.

Per eventuali istanze su aree ad elevata suscettività al dissesto (classi **5g** e **4g**) riperimetrate o riclassificate a seguito di studi di maggior dettaglio che abbiano formato aggiornamento al Piano di Bacino si applicherà la normativa prevista per le classi **3asd**.

Per eventuali istanze su aree inondabili (classi **4i** e **5i**) riclassificate a seguito di studi di maggior dettaglio che abbiano formato aggiornamento al Piano di Bacino si applicherà la normativa prevista per la classe 1.

In considerazione del carattere generale e delle possibili evoluzioni nel tempo del territorio, il singolo professionista dovrà verificare puntualmente la rispondenza delle previsioni del presente studio alla situazione reale del sito di intervento. Nel caso di problematiche non rilevate a scala di P.U.C., sarà cura del professionista stesso valutare la necessità di ulteriori approfondimenti specifici al fine di certificare la fattibilità dell'intervento alle reali condizioni del sito. Tale attestazione di fattibilità rimane quindi in ogni caso di esclusiva competenza del consulente Geologo incaricato delle indagini geologiche.

SEZIONE I - PRESCRIZIONI GENERALI

Le norme contenute nella presente sezione si applicano in linea generale ad ogni istanza edilizia che comporti interferenze col suolo o preveda un incremento dei carichi fondazionali. Per ciascuna pratica il proponente dovrà valutare in quali delle seguenti casistiche ricade lo specifico intervento, adempiendo alle prescrizioni previste ed elencate nei successivi articoli.

Art. 5 Interventi in zone a differente zonizzazione geologica

Nel caso in cui l'opera oggetto dell'istanza insista su terreni appartenenti a zone con diversa "suscettività d'uso", per gli adempimenti di tipo geologico dovrà essere fatto riferimento alle prescrizioni più cautelative relative alla zona che presenta maggiori problematiche geologiche.

Art. 6 Interventi di nuova edificazione in adiacenza o prossimità di aree in classe 4 e 5

Nel caso in cui gli interventi di nuova edificazione siano ubicati in adiacenza ad aree classificate **4i** o **5i** (inondabili con tempo di ritorno cinquantennale e duecentennale) dovrà essere dimostrata l'insussistenza dell'aumento del rischio anche nell'area oggetto di intervento, come previsto dalle Norme di Attuazione del Piano di Bacino.

Per quanto riguarda interventi edilizi ubicati nel raggio di 100 metri rispetto ad aree classificate come **4g** o **5g** (frane quiescenti ed attive), la Relazione geologica dovrà escludere che l'intervento possa interferire con l'eventuale evoluzione, arretramento o espansione del fenomeno.

Qualora non sia possibile escludere interferenze tra l'intervento e aree in frana, l'istanza potrà essere assentita esclusivamente subordinandola ad interventi di bonifica/consolidamento del dissesto che dovranno essere approvati dagli Enti competenti, ovvero si sia prodotta la riclassificazione o riperimetrazione della frana ai sensi della DGR 265/2010, recepita con apposita variante al Piano di Bacino.

Art. 7 Interventi in aree speciali di tipo B1 (ex cave) e di tipo B2 (riporti e discariche dismesse) del Piano di Bacino

Per la definizione degli interventi ammessi in area speciale di tipo B1 e B2 si dovrà fare riferimento alle N.T.A. del Piano di Bacino; mentre per quanto riguarda il grado di approfondimento degli studi geologici a corredo degli interventi ammessi, il riferimento è costituito dalle specifiche norme previste nelle presenti N.T.A. in rapporto alla classe di suscettività d'uso che caratterizza l'area speciale interessata dall'intervento.

Art. 8 Definizione di intervento minimo

Per interventi di minima rilevanza dal punto di vista geologico si intendono interventi che riguardano movimenti di terreno di limitato sviluppo lineare, che comportano un volume complessivo di scavo o riporto non superiore a 100 metri cubi, un'altezza di sbancamento o di accumulo non superiore a 2 m, e che siano esclusivamente connessi a opere di:

a) manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo (L.R. 16/2008 s.m.i.)

b) manutenzione straordinaria della viabilità esistente;

c) reinterri e scavi;

d) eliminazione di barriere architettoniche;

e) realizzazione e ripristino di recinzioni e muri;

f) realizzazione di impianti tecnologici, ove non richiedano l'apertura di viabilità di accesso al cantiere;

g) installazione di serbatoi interrati e non di capacità fino a 50 m3 e relative condotte di allacciamento.

h) parcheggi di pertinenza a raso nell'ambito del lotto su cui insiste il fabbricato;

i) realizzazione di strutture edilizie non residenziali di volumetria inferiore a 50 m3.

Per gli interventi ricadenti nelle categorie sopra riportate gli approfondimenti geologici possono fare riferimento ad indagini pregresse realizzate in sito, da allegare all'istanza. Gli elaborati geologici dovranno comprendere una ***Attestazione di intervento minimo*****,** nella quale si dichiari che l'intervento proposto risulta ininfluente ai fini dell'assetto geologico locale e generale; dovranno comunque essere prodotti adeguati elaborati progettuali con sezioni e planimetrie atte a confermare l'attestazione di intervento minimo. Nei casi in cui il professionista rilevi che l'intervento, seppur minimo, ricada in zone con problemi di instabilità o dissesti localizzati, non evidenziati negli elaborati del P.U.C., il progettista stesso dovrà segnalare nella Relazione geologica i problemi rilevati e fornire adeguati approfondimenti di indagine che confermino la compatibilità dell'intervento alle condizioni idrogeologiche del sito.

Art. 9 Definizione di intervento di media rilevanza

Gli interventi di media rilevanza dal punto di vista geologico sono suddivisi in due sottoclassi e comprendono interventi eccedenti gli interventi minimi e sono così individuati:

interventi di media rilevanza tipo A:

a) realizzazione di strutture edilizie, residenziali e non, di volumetria inferiore a 200 m3 o di serbatoi per il contenimento di liquidi di volumetria compresa tra 50 m3 e 100 m3 purché comportino scavi o sbancamenti di altezza inferiore a 4metri;

b) scavi e riporti di profondità od altezza inferiore a 4 metri;

c) sistemazione di versanti con volumi di scavo o sbancamento compreso tra 100 m3 e 500 m3

interventi di media rilevanza tipo B:

a) realizzazione di strutture edilizie, residenziali e non, di volumetria compresa tra 200 m3 e 700 m3 purché comportino scavi o sbancamenti di altezza inferiore a 4 metri o di serbatoi per il contenimento di liquidi di volumetria compresa tra 100 m3 e 150 m3 purché comportino scavi o sbancamenti di altezza inferiore a 4 metri;
b) opere infrastrutturali secondarie (viabilità minore, condotte idriche e fognarie) che comportino opere in controripa di sostegno e/o in sottoscarpa e/o sistemazioni a scarpata naturale di altezza inferiore a 4 metri.

Art. 10 Definizione di intervento rilevante

Ricadono in questa tipologia di interventi le opere che eccedono gli interventi di cui agli articoli 8-9 e sono così suddivisi:

interventi rilevanti tipo A:

a) realizzazione di strutture edilizie, residenziali e non, di volumetria compresa tra 700 e 1500 m3 o di serbatoi per il contenimento di liquidi di volumetria superiore a 150 m3 o che prevedano scavi e riporti di altezza compresa tra 4 e 6 metri;
b) scavi e riporti di profondità od altezza compresa tra 4 e 6 metri;
c) opere infrastrutturali di elevata estensione lineare o che comportino opere in controripa di sostegno e/o in sottoscarpa e/o sistemazioni a scarpata naturale di altezza superiore a 4 metri,
d) ogni altro intervento di qualsiasi destinazione e fruizione, che comporti scavi e sbancamenti, riporti, strutture murarie di sostegno, scarpate libere, volumi edilizi eccedenti i limiti considerati negli articoli 8-9.

interventi rilevanti tipo B:

a) realizzazione di strutture edilizie, residenziali e non, di volumetria superiore a 1500 m3 o che prevedano scavi superiori ai 6 metri;
b) scavi e riporti di profondità od altezza superiore ai 6 metri;
d) ogni altro intervento di qualsiasi destinazione e fruizione, che comporti scavi e sbancamenti, riporti, strutture murarie di sostegno, scarpate libere, volumi edilizi eccedenti i limiti considerati negli articoli 8-9.

Art. 11 Dichiarazione di conformità alla normativa

Ogni Relazione geologica dovrà essere corredata di una dichiarazione di conformità sia alla normativa di Piano di Bacino o del futuro Piano di tutela dell'ambiente marino e costiero per le aree ricadenti negli ambiti di competenza di questo Piano specifico, sia alle Norme di Attuazione del P.U.C. in rapporto alla zonizzazione geologica. La dichiarazione di conformità dovrà essere supportata da stralci cartografici dei Piani (carta della suscettività al dissesto, del reticolo idrografico, delle fasce esondabili, del vincolo idrogeologico, della suscettività d'uso del P.U.C.), e contenere valutazioni specifiche riguardo ai seguenti aspetti:

a) verifica del rispetto alle distanze dai corsi d'acqua, con planimetria a scala adeguata, indicante le distanze minime dell'intervento dai limiti dell'alveo e/o dal limite demaniale;

b) verifica delle interferenze con aree esondabili individuate nella carta delle fasce fluviali del Piano di Bacino, e dichiarazione di compatibilità dell'intervento con i divieti e le limitazioni edificatorie connesse alle diverse fasce di esondazione, con allegata una planimetria a scala adeguata con ubicazione dell'intervento e dell'area esondabile;

c) verifica delle eventuali interferenze con zone in frana attiva o quiescente e verifica della compatibilità dell'intervento con i divieti e le limitazioni edificatorie poste dai Piani con allegata planimetria a scala adeguata con ubicazione dell'intervento e dell'eventuale area in frana.

Art. 12 Interventi in zone urbanizzate

Per interventi di media rilevanza o rilevanti, in zone urbanizzate o in adiacenza a manufatti o infrastrutture preesistenti, dovrà essere prodotta una ***Attestazione sulla compatibilità dell'intervento con i manufatti circostanti*** a firma congiunta del progettista delle strutture e del Geologo, finalizzata a escludere ripercussioni dell'intervento, in corso d'opera e successivamente alla fine dei lavori, sul comportamento statico e sulla funzionalità dei manufatti adiacenti. L'attestazione dovrà essere congruente con i contenuti della Relazione geologica, contenere un'analisi dettagliata delle preesistenze al contorno (es. tipologia di manufatti, quote fondazionali, distanze rispetto all'area di intervento e ai limiti di proprietà), una descrizione delle opere strutturali previste, specificando l'eventuale adozione di opere speciali provvisionali o definitive (quali pali, tiranti, ecc.), esplicitando le modalità operative e le fasi realizzative degli interventi previsti. Nel caso di interventi che presentino scavi rilevanti (articolo 10) o interferenza significativa con la falda idrica, dovrà essere predisposto e allegato anche un piano di monitoraggio (piezometrico e dei fronti di scavo) con l'indicazione in planimetria della strumentazione di misura prevista, al fine di verificare in corso d'opera e per un congruo tempo alla fine dei lavori, le ipotesi assunte in fase progettuale e l'efficacia dei provvedimenti adottati in fase esecutiva.

Art. 13 Norme generali relative alla salvaguardia dell'assetto idrogeologico

Obiettivo delle norme specificate nel presente articolo e nei successivi paragrafi è quello di correlare tutti gli interventi assentibili al mantenimento e/o il miglioramento dell'efficienza idraulica attraverso la messa in atto di misure di mitigazione tali da non incrementare, nell'areale di influenza considerato, l'entità delle acque di deflusso superficiale e sotterraneo rispetto alle condizioni precedenti all'intervento stesso e pertanto subordinare gli interventi all'esecuzione di specifici accorgimenti tecnici e modalità costruttive che favoriscano, in via preferenziale, l'infiltrazione delle acque meteoriche nel terreno e, qualora necessario, che prevedano l'immagazzinamento temporaneo delle acque e il lento rilascio dei deflussi nei corpi ricettori.

Permeabilità ed efficienza idraulica dei suoli - invarianza idraulica

Nella realizzazione di tutti i tipi di intervento si deve minimizzare l'impermeabilizzazione attraverso l'uso più esteso possibile di materiali che permettano la percolazione e la ritenzione temporanea delle acque nel terreno.

Gli interventi di sostituzione edilizia, di nuova costruzione (con esclusione di contenuti ampliamenti volumetrici finalizzati al miglioramento igienico-sanitario o tecnologico) e di parcheggi a raso, nonché per la realizzazione di edifici agricoli, devono garantire il miglioramento dell'efficienza idraulica nel rispetto delle disposizioni di seguito definite.

Il mantenimento o il miglioramento dell'efficienza idraulica è valutato attraverso il confronto tra il rapporto di permeabilità (Rp) nella situazione di progetto e quello attuale (ex-ante).

Per "rapporto di permeabilità" si intende: *Rp = Spe/Sr*, dove:

Spe = superficie permeabile equivalente: contributo che ciascuna porzione di superficie permeabile (Sp) fornisce alla permeabilità, considerando il relativo coefficiente di deflusso (ψ) caratteristico della porzione considerata;

ψ = coefficiente di deflusso: rapporto tra l'acqua piovana che è rilasciata verso il corpo ricettore e l'intero volume d'acqua piovana che è captato dalla superficie in uno specifico intervallo di tempo (ψ = 0 caso di superfici per le quali è nulla la quantità di acqua rilasciata nella rete di smaltimento; ψ = 1 caso di superfici che rilasciano verso la rete di smaltimento la totalità dell'acqua captata). I valori da adottare nelle verifiche dovranno essere adeguatamente motivati;

Sr = superficie di riferimento: superficie di riferimento o lotto di intervento che costituisce il complesso degli immobili nella disponibilità del richiedente riferita su base catastale ai mappali oggetto dell'intervento.

Sul territorio del Comune di Camogli Rp non deve risultare:

- inferiore a 0,60 nei contesti produttivi
- inferiore a 0,70 nei contesti urbanizzati
- inferiore a 0,80 nei contesti agricoli

Sono fatti salvi gli interventi pubblici per i quali si potrà derogare dai suddetti valori previa adeguata progettazione idraulica che determini il valore e le modalità di smaltimento controllato dei potenziali deflussi idrici secondo i principi illustrati.

Il bilancio del rapporto di permeabilità (Rp) può essere ottenuto, oltre che attraverso le diverse tipologie di superfici previste a progetto, anche mediante l'adozione di sistemi di ritenzione temporanea delle acque meteoriche (vasche di laminazione) ai quali possono essere recapitati i deflussi delle superfici impermeabili o parzialmente permeabili (Spe) previsti a progetto.

Qualora necessaria, la vasca di laminazione deve essere dimensionata per contenere per 30 minuti una pioggia di intensità pari a 60 mm in 30 minuti e deve essere dotata di scarico di fondo e scarico di troppo pieno. La portata dello scarico di fondo concessa nel corpo ricettore è di 20 l/s per ettaro di superficie addotta alla vasca che corrisponde al deflusso che si avrebbe se l'intera superficie recapitata alla vasca risultasse coperta a bosco naturale.

Il dimensionamento dello scarico di fondo deve essere effettuato considerando che quando la vasca di laminazione è piena possa comunque defluire la portata concessa in base all'entità delle superfici addotte in vasca.

Disciplina delle acque superficiali

Per ogni progetto in ambito rurale, indipendentemente dalla suscettività al dissesto del territorio, comportante nuova costruzione o interventi sull'esistente o sistemazioni agro-forestali, lo stesso dovrà essere anche orientato alla sistemazione idrogeologica del lotto asservibile o del fondo agricolo, compresi i rivi che lo attraversano o che ne costituiscono il confine.

Inoltre, nel caso di intervento ricadente in aree a suscettività al dissesto alta (4g) e molto alta (5g), dovrà essere redatta una cartografia geologica e geomorfologica di dettaglio dell'intera unità geologica-geomorfologica di riferimento. In tal senso dovranno essere valutate tutte le possibili interferenze critiche del contesto con le opere a progetto, anche in rapporto all'assetto idrogeologico generale.

In accordo con questi principi, per le sistemazioni di aree connesse a interventi edilizi, di nuova costruzione o sul patrimonio edilizio esistente, e per la formazione di nuovi tracciati stradali o per loro prosecuzione o per loro adeguamento/manutenzione, oltre a rispettare il disposto normativo di cui al paragrafo precedente volto a limitare le superfici impermeabili anche mediante l'adozione di sistemi/materiali che favoriscano il drenaggio e che escludano ristagni e ruscellamenti selvaggi nelle zone circostanti, in sede di progetto dovrà essere specificato il sistema di intercettazione, di disciplina e di smaltimento delle acque meteoriche raccolte, dimostrandone l'efficacia.

Nel caso in cui sia previsto lo smaltimento in situ attraverso sistemi drenanti, dovrà esserne verificata la compatibilità con le condizioni geologico-geomorfologiche dell'area d'intervento; in tal senso l'elaborato di riferimento dovrà contenere specifiche progettuali del sistema di raccolta e smaltimento delle acque bianche, comprensivi di relazione di calcolo che tenga conto di una potenziale piovosità cautelativa e relativi elaborati grafici (planimetria e sezioni).

Se, al fine di favorire l'infiltrazione delle acque nel terreno, fossero proposte pavimentazioni drenanti e permeabili, verde pensile e tecniche similari, dovranno essere fornite specifiche tecniche con riferimento alla letteratura scientifica e alle Norme UNI o equipollenti.

Nel caso in cui sia invece previsto il deflusso delle acque nelle seguenti modalità:

a. rete pubblica, dovrà essere verificata la compatibilità con la stessa.
b. reticolo idrografico
c. rete idrografica pubblica
d. strade pubbliche (pedonali o carrabili) ambiti edificati (frazioni collinari)

in tutti i casi lo scarico delle acque dovrà essere preceduto da un'analisi sufficientemente estesa che contempli, rispettivamente:

a1) l'esclusione di sovraccarichi alla rete pubblica di smaltimento delle acque bianche

b1) l'esclusione di ripercussioni sul profilo e sulle sezioni idrauliche a valle anche in tema di erosione; si sottolinea in tal senso che le acque dovranno essere sempre mantenute nel bacino idrografico di naturale competenza

c1) l'acquisizione di autorizzazione/concessione dagli organi sovraordinati competenti

d1) la progettazione di sistemi volti ad escludere ripercussioni sulla stabilità e la sicurezza della strada

Art. 14 Norme generali relative all'interferenza con i corsi d'acqua e le aree esondabili

Nel caso di interventi svolti in prossimità della rete idrografica si dovrà verificare l'appartenenza del rio al reticolo idrografico regionale. Per tali corsi d'acqua, il Piano di Bacino individua specifiche distanze (fascia di inedificabilità assoluta di 10 metri e fascia di rispetto) anche sulla base dell'area del bacino idrografico. A tal proposito si fa presente che per i rii appartenenti al reticolo idrografico minuto (area del bacino sotteso inferiore a 0,1 Kmq) la fascia di inedificabilità assoluta è ridotta a 3 metri.

Per ciascun intervento dovrà essere certificato il rispetto delle distanze dalla rete idrografica regionale con le modalità riportate nell'articolo 11. Per tutti i rivi comunque classificati, anche non riportati in cartografia, dovrà comunque essere sempre verificata l'assenza di ripercussioni sull'attuale regime idraulico.

Per gli interventi che ricadono in zone esondabili individuate nella cartografia delle fasce fluviali del Piano di Bacino e ripresa nella carta dei vincoli idrogeologici facente parte della descrizione fondativa del P.U.C., si rinvia alle relative N.T.A. per l'individuazione delle limitazioni edificatorie e/o prescrizioni connesse alle diverse fasce di esondazione.

In caso di interventi in prossimità di sorgenti e pozzi, dovrà essere verificata la non interferenza con le fasce di tutela assoluta e di rispetto di cui al D.Lgs 152/06 inerenti la vulnerabilità della risorsa idrica. In particolare, lo studio geologico dovrà essere esteso a un significativo intorno e opportunamente definito in rapporto alle presunte caratteristiche dell'acquifero, che dovranno essere indagate, certificando la compatibilità dell'intervento rispetto alla tutela dell'acquifero stesso.

Art. 15 Norme generali relative alle aree in dissesto

Nelle zone in frana attiva o quiescente riportate nella carta dei vincoli, **(**classi **5g, 5mca, 4g)** valgono le prescrizioni e le limitazioni edificatorie riportate nelle Norme di Attuazione del Piano di Bacino. Si rimanda alle disposizioni del Piano di Bacino anche nel caso di studi di maggior dettaglio (DGR 265/2010) svolti per la riperimetrazione o riclassificazione di aree in frana. Si sottolinea inoltre che, anche nel caso di interventi ammessi, dovrà essere garantito il non aggravamento dei fenomeni in essere.

Art. 16 Norme generali relative alla salvaguardia della risorsa idrica

Tutti gli interventi edilizi dovranno tendere alla salvaguardia della risorsa idrica intesa soprattutto come falda idrica sotterranea.

Per le aree o gli impianti in cui vi sia la produzione di acque potenzialmente inquinate (autolavaggi, isole ecologiche, impianti industriali, distributori di carburante) dovranno essere evitate aree permeabili od aree di infiltrazione, al fine di preservare la risorsa idrica da potenziali forme di contaminazione. Il trattamento delle acque prodotte dovrà in ogni caso rispettare le normative regionali e nazionali in materia.

Per quanto riguarda scavi od opere fondazionali speciali che interferiscano con la falda, si dovrà produrre uno studio di incidenza sulla falda stessa, in cui si dimostri che l'intervento non produce significative variazioni sul regime di falda preesistente, anche facendo ricorso ad accorgimenti tecnico-costruttivi che permettano di minimizzare le variazioni sulle oscillazioni del livello idrico.

Lo studio dovrà essere corredato di un monitoraggio piezometrico per un periodo significativo prima dell'intervento, al fine di simulare analiticamente scenari di incidenza delle opere sui livelli di minima e massima escursione della falda. Il monitoraggio piezometrico dovrà proseguire in corso d'opera e per un tempo congruo successivamente alla conclusione degli interventi al fine di dimostrare la correttezza delle ipotesi progettuali.

SEZIONE II - TIPOLOGIA, CONTENUTI E GRADO DI APPROFONDIMENTO DEGLI ELABORATI GEOLOGICI

Art. 17 Contenuti generali della Relazione geologica

La Relazione geologica, al momento di presentazione di ciascuna istanza, oltre alle valutazioni in ordine alla fattibilità tecnico-normativa dell'intervento, dovrà almeno determinare compiutamente il modello geologico del sito, ovvero "*definire i lineamenti geomorfologici e la loro tendenza evolutiva, i caratteri stratigrafici e strutturali, il grado di alterazione, la degradabilità e la fratturazione degli ammassi rocciosi, nonché lo schema idrogeologico" (circolare esplicativa M.I.T. 7/2019).*

Pertanto, la Relazione geologica non potrà limitarsi ad un elaborato descrittivo, ma dovrà contenere informazioni quantitative rispetto agli aspetti sopra citati. Tali informazioni dovranno essere reperite attraverso una campagna di indagine i cui contenuti minimi - in rapporto alle classi di rischio determinate dall'incrocio tra la suscettività d'uso del territorio e la rilevanza dell'intervento - sono esplicitati nel successivo articolato normativo.

In ogni caso, è facoltà dei funzionari istruttori richiedere un grado di approfondimento delle indagini maggiore, anche in fase di valutazione dell'istanza, qualora le condizioni geologiche del sito o la particolare rilevanza dell'intervento rendano necessaria una definizione precisa delle condizioni geologiche del sito di intervento.

Art. 18 Contenuti elaborati geologici per strumenti urbanistici e opere pubbliche

Nel caso di istanze riguardanti opere pubbliche o strumenti urbanistici, ferma restando la definizione della rilevanza dell'intervento, con i relativi contenuti specifici, è facoltà del progettista presentare elaborati geologici con grado di approfondimento compatibile alla fase progettuale di interesse.

Per progetti urbanistici di massima da sottoporre all'esame degli organi competenti, le progettazioni devono essere corredate almeno da un inquadramento rispetto alla presente normativa geologica del P.U.C. e alla sovraordinata normativa del Piani di Bacino, con relativa dichiarazione di conformità.

Nel caso di progetti di fattibilità tecnico-economica la documentazione geologica deve essere finalizzata almeno alla verifica della fattibilità dell'opera, in modo da poter determinare in via preliminare i costi di realizzazione delle strutture previste, attraverso indagini geologiche e idrogeologiche preliminari che escludano la presenza di condizionamenti geologici significativi. Dovrà inoltre anche essere definito un programma di indagini geognostiche da eseguire in fase esecutiva.

Nel caso di progetti definitivi la documentazione di tipo geologico dovrà essere finalizzata alla definizione del modello geologico del sito di intervento con indagini e prove geotecniche finalizzate al problema specifico; il grado di approfondimento di tale fase progettuale corrisponde a quella indicata nelle presenti norme ai fini del rilascio del permesso a costruire per tutti gli interventi edilizi che non rientrano tra quelli pubblici; dovrà quindi indagare compiutamente l'area di intervento e contenere l'assetto stratigrafico, idrogeologico e sismico, i parametri geotecnici dei terreni e geomeccanici dell'ammasso roccioso. Alla fase di progetto esecutivo saranno demandati esclusivamente eventuali approfondimenti di indagine localizzati a problematiche specifiche che non compromettono le possibilità realizzative del progetto. In questa fase dovranno essere presentate tutte le verifiche di fase esecutiva previste nel caso di interferenza col costruito esistente (art. 12).

Per quanto riguarda gli strumenti urbanistici resta confermata la validità di quanto previsto dalla Circolare 4551/1989 e dalla DGR 741/2011 per quanto riguarda gli studi di microzonazione sismica di secondo livello.

Art. 19 Relazione geologica di fine lavori

Non è prevista per gli interventi minimi.

Presupposto alla presentazione di questo elaborato è la necessità di individuare e comunicare, prima dell'inizio dei lavori, il nominativo del Geologo regolarmente iscritto all'Albo che espleti l'assistenza geologica alla direzione lavori.

Contestualmente alla comunicazione di fine lavori, quindi dovrà essere presentata a firma congiunta del Geologo incaricato e del direttore dei lavori una Relazione geologica di fine lavori contenente un'attestazione sulla corretta esecuzione degli interventi eseguiti sul suolo e nel sottosuolo a garanzia sia della stabilità delle opere realizzate sia dell'equilibrio idrogeologico dell'area di intervento.

In particolare, la Relazione geologica di fine lavori dovrà indicare quanto segue:

- le problematiche riscontrate in corso d'opera;
- i lavori di carattere geologico effettivamente eseguiti;
- le eventuali ulteriori risultanze di carattere geognostico acquisite durante la fase esecutiva delle opere;
- i criteri fondazionali messi in atto;
- gli esiti dei monitoraggi (eventualmente necessari) messi in opera in rapporto a quanto previsto in fase progettuale, con dichiarazione di validità delle ipotesi progettuali, o le eventuali ulteriori opere di mitigazione messe in atto in luogo delle differenti risposte registrate attraverso il monitoraggio diretto in fase esecutiva;
- la documentazione fotografica, relativa alle fasi più significative dell'intervento.

Art. 20 Varianti in corso d'opera

Nel caso di presentazione di varianti al progetto originariamente esaminato, che comportino possibili diverse interferenze con il suolo e il sottosuolo, il richiedente é tenuto a presentare una Relazione geologica di aggiornamento, che attesti l'ammissibilità della variante per gli aspetti di competenza, in rapporto al contesto e alle problematiche precedentemente esaminate e, se del caso, fornisca nuove e adeguate prescrizioni esecutive.

Art. 21 Contenuti specifici della Relazione geologica per interventi minimi

Nel caso di interventi minimi (art. 8) la Relazione geologica a corredo dell'istanza potrà essere presentata in forma semplificata ovvero contenere almeno le seguenti informazioni, ferme restando le prescrizioni delle Norme Tecniche sulle Costruzioni.

1. Normativa di riferimento;
2. Descrizione dell'intervento con riferimento agli aspetti geologici (indicazioni delle altezze e dei volumi di scavo o di riporto) e attestazione di intervento minimo;
3. Vincoli (Vincolo idrogeologico, Normativa dei Piani di Bacino e Norme Geologiche di Attuazione) con dichiarazione di conformità ai sensi dell'art. 11 delle presenti norme;
4. Caratteri geologici - geomorfologici e idrogeologici;
5. Caratteri sismici e categoria di sottosuolo;
6. Indagini geognostiche pregresse o di nuova realizzazione;
7. Modellazione geologica del sito;
8. Caratterizzazione geotecnica o geomeccanica rispettivamente dei terreni e dell'ammasso roccioso;
9. Conclusioni e prescrizioni esecutive.

La Relazione geologica dovrà contenere i seguenti elaborati grafici:

a) Corografia con ubicazione dell'area in esame alla scala 1:5000;
b) Stralci cartografici del Piano di Bacino e della carta di suscettività d'uso del P.U.C.;
c) Carta geologico-tecnica, con l'ubicazione delle eventuali prospezioni geognostiche almeno alla scala 1:500;
d) Almeno una sezione geologica interpretativa, con indicazione dell'interferenza delle opere a progetto rispetto al profilo originario del terreno;
e) Eventuali stratigrafie di indagini e prove geognostiche, geotecniche e/o geofisiche anche pregresse o realizzate nel medesimo ambito geomorfologico;
f) Documentazione fotografica.

Art. 22 Contenuti specifici della Relazione geologica per interventi di media rilevanza

Nel caso di interventi di media rilevanza (art. 9), la Relazione geologica a corredo della pratica dovrà contenere:

1. Normativa di riferimento;
2. Descrizione dell'intervento con riferimento agli aspetti geologici (indicazioni delle altezze e dei volumi di scavo o di riporto);
3. Vincoli (Vincolo idrogeologico, Normativa dei Piani di Bacino e Norme Geologiche di Attuazione) con dichiarazione di conformità ai sensi dell'art. 11 delle presenti norme;
4. Caratteri geologici - geomorfologici e idrogeologici;
5. Caratteri sismici e determinazione della categoria di sottosuolo;
6. Descrizione e risultati della campagna di indagine geognostica;
7. Descrizione del modello geologico del sito di intervento;
8. Caratterizzazione geotecnica o geomeccanica rispettivamente dei terreni e dell'ammasso roccioso;
9. Conclusioni e prescrizioni esecutive.

La Relazione geologica dovrà contenere i seguenti elaborati grafici:

a) Corografia con ubicazione dell'area in esame alla scala 1:5000;
b) Stralci cartografici dei Piani di Bacino e della carta di suscettività d'uso del P.U.C.;
c) Carte geologiche, geomorfologiche, idrogeologiche, geologico-tecniche, con l'ubicazione delle prospezioni geognostiche e prove in sito almeno alla scala 1:500;
d) Sezioni geologiche interpretative, che riportino l'area interessata dall'intervento nonché un suo congruo intorno e redatte in ogni caso a scala non superiore a 1:500, con indicazione dell'interferenza delle opere a progetto rispetto al profilo originario del terreno;
e) Stratigrafie di indagini e prove geognostiche, geotecniche e/o geofisiche;
f) Risultati delle eventuali analisi di laboratorio;
g) Documentazione fotografica delle indagini eseguite e delle emergenze geologiche rilevate.

Nel caso di interventi su versante con fronti di scavo di altezza superiore a 3 metri ed estensione superiore a 20 metri, dovranno essere obbligatoriamente eseguite verifiche di stabilità del versante prima e dopo l'intervento sufficientemente estese.

Art. 23 Contenuti specifici della Relazione geologica per interventi rilevanti

Per gli interventi che presentano implicazioni rilevanti dal punto di vista geologico (art. 10) la Relazione geologica a corredo della pratica dovrà contenere:

1. Normativa di riferimento;
2. Descrizione dell'intervento con riferimento agli aspetti geologici (indicazioni delle altezze e dei volumi di scavo o di riporto);
3. Vincoli (Vincolo idrogeologico, Normativa dei Piani di Bacino e Norme Geologiche di Attuazione) con dichiarazione di conformità ai sensi dell'art. 11 delle presenti norme;
4. Caratteri geologici - geomorfologici e idrogeologici;
5. Caratteri sismici e determinazione della categoria di sottosuolo che dovrà essere dedotta esclusivamente attraverso metodi geofisici che determinino la velocità delle onde sismiche di taglio in profondità;
6. Descrizione e risultati della campagna di indagine geognostica. La campagna di indagine dovrà compiutamente indagare il volume significativo su cui l'intervento avrà un'incidenza, attraverso indagini dirette (sondaggi a carotaggio) con prelievo di campioni e indagini di laboratorio, eventualmente correlate attraverso indagini geofisiche lineari. Dovranno inoltre essere valutate le escursioni della falda (se presente) attraverso adeguato monitoraggio;
7. Determinazione del modello geologico del sito di intervento con indicazioni precise circa gli spessori e le caratteristiche dei terreni presenti che dovranno essere il riferimento per la progettazione geotecnica;
8. Eventuale caratterizzazione geotecnica o geomeccanica rispettivamente dei terreni e dell'ammasso roccioso (dovrà essere chiaramente specificato se i parametri riportati sono minimi, medi o caratteristici);
9. Conclusioni e prescrizioni esecutive.

La Relazione geologica dovrà contenere i seguenti elaborati grafici:

a) Corografia con ubicazione dell'area in esame alla scala 1:5000;
b) Stralci cartografici del Piano di Bacino e della carta di suscettività d'uso del P.U.C.;
c) Carte geologiche, geomorfologiche, idrogeologiche, geologico-tecniche, con l'ubicazione delle prospezioni geognostiche e prove in sito almeno alla scala 1:500;
d) Sezioni geologiche interpretative, che riportino l'area interessata dall'intervento nonché un suo congruo intorno e redatte in ogni caso a scala non superiore a 1:500, con indicazione dell'interferenza delle opere a progetto rispetto al profilo originario del terreno;
e) Stratigrafie di indagini e prove geognostiche, geotecniche e/o geofisiche;
f) Risultati delle eventuali analisi di laboratorio;
g) Documentazione fotografica delle indagini eseguite e delle emergenze geologiche rilevate.

Nel caso di interventi su versante, dovranno essere eseguite verifiche di stabilità del versante prima e dopo l'intervento in numero sufficiente a dimostrare la stabilità del comparto prima e dopo l'intervento e riferite ad un suo congruo intorno.

SEZIONE III - SUSCETTIVITA' D'USO E ACCERTAMENTI GEOGNOSTICI MINIMI

L'articolato normativo che segue indica per ogni classe d'uso le caratteristiche specifiche che la contraddistinguono e le eventuali limitazioni edificatorie previste.

Art. 24 Aree con suscettività d'uso non condizionata (Classe 1)

In tali ambiti l'assetto geologico in senso lato è da ritenersi favorevole a recepire interventi antropici senza richiedere particolari approfondimenti sull'assetto geomorfologico e idrogeologico del territorio; gli interventi in tali aree sono regolamentati dalle disposizioni urbanistico-edilizie del P.U.C. e dal relativo livello puntuale paesaggistico.
L'applicazione delle norme del D.M. 17.01.2018 deve pertanto garantire comunque l'accertamento e la definizione delle problematiche di ordine geologico-geomorfologico e geotecnico, che andranno adeguatamente trattate nella Relazione geologica allegata al progetto.
La Relazione geologica dovrà quindi confermare l'assenza di condizionamenti geologici significativi. Nel caso in fase di indagine si rilevino problematiche di ordine geologico, la Relazione dovrà darne compiuta descrizione, oltre a fornire prescrizioni e indicazioni operative e verificare che l'intervento sia comunque compatibile con le problematiche riscontrate.
Se presente e interferente con le strutture previste, si dovrà inoltre pervenire alla definizione dei livelli e delle escursioni di falda.
Qualora ne ricorra la fattispecie si dovrà adempiere alle prescrizioni contenute negli articoli 11, 12, 13, 14 della sezione I delle presenti norme.

Art. 25 Aree con suscettività d'uso moderatamente condizionata (Classe 2)

La **classe 2** comprende le zone nelle quali sono stati riscontrati modesti condizionamenti all'utilizzo a scopi edificatori che possono essere superati mediante approfondimenti di indagine e accorgimenti tecnico-costruttivi e senza l'esecuzione di opere di difesa.
Nell'ambito della **classe 2** è stata individuata solamente la sottoclasse **2gt**, che individua aree con substrato roccioso subaffiorante ma in scadenti condizioni di conservazione.
Nel caso di interventi su versante con scavi superiori ai 3 metri dovranno altresì essere svolte verifiche di stabilità prima e dopo l'intervento su sezioni sufficientemente estese a monte e a valle, al fine di dimostrare che l'intervento non aggrava le condizioni di stabilità del comparto.
Qualora ne ricorra la fattispecie, si dovrà adempiere alle prescrizioni contenute negli articoli 11, 12, 13, 14 della sezione I delle presenti norme.

Art. 26 Aree con suscettività d'uso condizionata (Classe 3)

La **classe 3** ricomprende le zone nelle quali sono state riscontrate rilevanti problematiche geologiche, geomorfologiche, idrogeologiche o litotecniche che ne condizionano l'utilizzo a scopi edificatori. Tuttavia, in queste zone non esistono le premesse per l'insorgere di limitazioni significative nei riguardi dell'uso del territorio.
In generale per queste aree occorre procedere all'accertamento dei seguenti aspetti:

1. Per le zone con elevato spessore di coltre (sottoclassi **3gt** o **3asd**) l'effettiva assenza di condizioni, anche circostanziate e puntuali, che inducano a classificare la zona di intervento tra le aree con latenti ma significativi

fenomeni di instabilità; dovranno quindi essere indagate: natura, potenza, caratteristiche geotecniche e idrogeologiche delle coperture sciolte attraverso indagini in sito preferibilmente di tipo diretto.

2. Nel caso di zone ad elevata acclività (sottoclasse **3gt**) dovranno essere accertati natura, giacitura, assetto strutturale, stato di conservazione del substrato roccioso e lo spessore effettivo delle coltri di copertura.

3. In corrispondenza dei settori interessati da conoidi o accumuli di debris flow (sottoclasse **3c**) dovranno essere sviluppate specifiche valutazioni in merito alla ripetitività degli eventi di instabilità, estendendo le indagini all'intero bacino sotteso.

4. Per ciascuna sottoclasse dovrà essere dimostrato e attestato esplicitamente attraverso verifiche di stabilità del versante che l'intervento non aggrava le condizioni di stabilità del comparto. Le analisi dovranno essere eseguite in condizioni pre- e post-operam. Nel caso le verifiche di stabilità dimostrino una diminuzione del fattore di sicurezza post-operam, pur rimanendo il fattore di sicurezza positivo, l'intervento non sarà assentibile.

Per la sottoclasse **3i** (zone inondabili con tempo di ritorno 500 anni) si dovrà far riferimento alla normativa di attuazione del Piano di Bacino ove sono definiti gli interventi ammessi e gli accorgimenti tecnico-esecutivi necessari nelle zone inondabili con tempo di ritorno cinquecentennale.

Particolare attenzione dovrà essere posta alle opere di drenaggio delle acque superficiali e profonde. Dovrà essere evitato l'insorgere di zone con ruscellamento concentrato o zone con saturazione idrica. Ogni opera di sostegno che interferisca significativamente col regime idrogeologico del versante dovrà essere dotata di adeguato sistema di drenaggio delle acque, al fine di risultare il più possibile "trasparente" rispetto al flusso idrico sub-superficiale, anche temporaneo.

In ambito di piana alluvionale, le indagini geognostiche dovranno determinare con accuratezza la presenza o meno di orizzonti di terreno dalle caratteristiche geotecniche scadenti quali torbe, argille organiche ecc. La Relazione geologica dovrà quindi contenere indicazioni sulla possibile insorgenza di problematiche di ordine geotecnico quali cedimenti differenziali ecc.

Art. 27 Aree con suscettività d'uso parzialmente limitata (Classe 4)

In questa classe ricadono aree con condizionamenti di ordine geologico o idraulico tali da limitare le possibilità di edificazione. La perimetrazione di queste aree deriva direttamente e corrisponde a quella riportata nella cartografia del Piano di Bacino alla data della redazione del presente elaborato.

Viste le particolari condizioni geologico-idrauliche che interessano le aree ricomprese in questa classe le possibilità edificatorie sono limitate alle tipologie consentite dalla normativa di attuazione del Piano di Bacino o del futuro Piano di tutela dell'ambiente marino e costiero. In particolare:

- La sottoclasse **4g:** corrisponde alla perimetrazione delle frane quiescenti del Piano di Bacino (Pg3a). In tali ambiti le tipologie di intervento sono quelle previste dalle Norme di Attuazione del Piano di Bacino Ambito 15.

- La sottoclasse **4i:** corrisponde al perimetro della Fascia Fluviale B individuata dagli studi del Piano di Bacino. Anche in questo caso le tipologie di intervento consentite sono quella previste dalle norme di attuazione del Piano di Bacino.

- La sottoclasse **4mcb**: corrisponde ai settori di costa bassa caratterizzati da depositi alluvionali fluvio-marini.
- La sottoclasse **4ri:** corrisponde alla fascia di rispetto di 200 metri da pozzi o sorgenti sfruttate ad uso potabile. Entro tale perimetro non sono consentite attività che possano pregiudicare la qualità della risorsa idrica.
Per le tipologie di intervento consentite, la Relazione geologica allegata all'istanza non potrà essere presentata in forma semplificata anche nel caso di interventi minimi e dovrà comprendere oltre ai contenuti previsti nella parte generale in ogni caso anche le verifiche di stabilità del versante eseguite in condizioni di pre- e post-operam sufficientemente estese ad un congruo intorno dell'intervento.
La Relazione geologica dovrà inoltre contenere esplicita dichiarazione del professionista incaricato che l'intervento non aggrava il grado di suscettività al dissesto dell'area di intervento.

Art. 28 Aree con suscettività d'uso limitata (Classe 5)

In questa classe ricadono aree con condizionamenti di ordine geologico o idraulico tali da limitare in maniera consistente le possibilità di edificazione. Ricadono in questa classe le aree in frana attiva, la fascia fluviale A individuate nella cartografia del Piano di Bacino alla data della redazione del presente documento.
Viste le delicate condizioni geologico-idrauliche e l'elevato livello di pericolosità che interessano le aree ricomprese in questa classe, le possibilità edificatorie sono limitate alle tipologie consentite dalla normativa di attuazione del Piano di Bacino o del futuro Piano di tutela dell'ambiente marino e costiero. In particolare:
- La sottoclasse **5ia:** corrisponde al perimetro dell'alveo dei corsi d'acqua individuato dalla cartografia del reticolo idrografico regionale; la disciplina di queste aree fa riferimento al Regolamento regionale n. 1/2016 e alle norme di attuazione del Piano di Bacino.
- La sottoclasse **5i:** corrisponde al perimetro della Fascia Fluviale A individuata dagli studi del Piano di Bacino. Le tipologie di intervento consentite sono quella previste dalle norme di attuazione del Piano di Bacino.
- La sottoclasse **5g:** corrisponde alla perimetrazione delle frane attive del Piano di Bacino (Pg4). In tali ambiti le tipologie di intervento consentite sono quelle previste dalle norme di attuazione del Piano di Bacino - Ambito 15.
- La sottoclasse **5mca:** corrisponde alle aree caratterizzate da pareti rocciose subverticali generalmente ascrivibili alla falesia attiva che contraddistingue l'intera fascia litoranea, soggette ad intensa abrasione marina e all'azione combinata di gravità e moto ondoso, che determinano fenomeni di instabilità
- La sottoclasse **5ri:** corrisponde alla fascia di inedificabilità assoluta di 10 metri da pozzi o sorgenti sfruttate ad uso potabile. Entro tale perimetro deve essere evitata ogni attività che non sia ricompresa nei manufatti necessari al funzionamento della derivazione.

Per le tipologie di intervento consentite, nel caso l'intervento ricada in classe **5g** o **5mca,** la Relazione geologica allegata all'istanza non potrà essere presentata in forma semplificata anche nel caso di interventi minimi e dovrà comprendere oltre ai contenuti previsti nella parte generale in ogni caso anche le verifiche di stabilità del versante eseguite in condizioni di pre- e post-operam sufficientemente estese ad un congruo intorno dell'intervento.
La Relazione geologica dovrà inoltre contenere esplicita dichiarazione del professionista incaricato che l'intervento non aggrava le condizioni di stabilità dell'area di intervento.

Art. 29 Classi di rischio geologico e relative indagini geognostiche minime

Attraverso l'incrocio della classe di suscettività d'uso del territorio con il diverso grado di rilevanza in ambito geologico degli interventi si è giunti alla determinazione di quattro livelli di "rischio geologico": rischio molto basso, basso, medio ed alto. Ciascun intervento si vedrà assegnato un livello di rischio semplicemente incrociando la classe di suscettività d'uso del sito di intervento (carta della suscettività d'uso del territorio) con la propria rilevanza in ambito geologico (art 8-9-10) come riportato nella tabella che segue.

RISCHIO GEOLOGICO

Classe di suscettività d'uso	Interventi minimi	Interventi media rilevanza tipo A	Interventi media rilevanza tipo B	Interventi rilevanti tipo A	Interventi rilevanti tipo B
1	Molto basso	basso	Medio	medio	alto
2	Molto basso	basso	Medio	alto	alto
3	Molto basso	medio	Alto	alto	alto
4	Basso	Medio (in riferimento alle tipologie consentite)	Non consentiti	Non consentiti	Non consentiti
5	Basso	Medio (in riferimento alle tipologie consentite)	Non consentiti	Non consentiti	Non consentiti

Per ciascun livello di rischio sono riportate nel seguito le indagini minime che dovranno essere eseguite per la progettazione geologica degli interventi. Le indagini sotto riportate fanno riferimento alle tipologie maggiormente utilizzate e validate; tuttavia, il Geologo incaricato potrà modificare la tipologia delle indagini purché se ne dia giustificazione circostanziata nella Relazione geologica. Ad indagini dirette non potranno sostituirsi indagini indirette, se non esplicitamente previsto dalle presenti norme.
Il numero di indagini sotto riportate è riferito ad interventi di bassa estensione areale < 200 m2 su zona geologicamente omogenea. Il Geologo incaricato dovrà rapportare il numero delle indagini rispetto alla superficie dell'intervento e rispetto alle possibili variazioni del modello geologico del sito. Inoltre, le indagini si riferiscono esclusivamente alla modellazione geologica, le quali, se ne ricorre la

fattispecie, andranno integrate con quelle per la determinazione dell'azione sismica di progetto come specificato negli articoli 30 e 31 delle presenti norme.
Resta a carico del progettista la scelta delle indagini geotecniche specifiche necessarie alla determinazione di peculiari caratteristiche dei terreni, ai fini della progettazione geotecnica e strutturale.
Nel caso di opere con differente rilevanza inserite nella medesima progettazione è consentito riferirsi alle corrispondenti indagini minime per ciascuna tipologia edilizia prevista dall'intervento.

RISCHIO MOLTO BASSO (interventi minimi in classe 1, 2 e 3)
Per gli interventi che determinano un livello di rischio molto basso la scelta delle indagini minime necessarie è demandata al Geologo incaricato che dovrà eseguire secondo deontologia professionale indagini tali da confermare la compatibilità dell'intervento rispetto alle condizioni geologiche locali. Si potrà inoltre far ricorso ad indagini pregresse o a tipologie di indagine di livello qualitativo correlandole a indagini dirette eseguite in un intorno massimo di 100 metri in ambito geologico omogeneo.

RISCHIO BASSO (interventi minimi in classe 4 e 5, interventi di media rilevanza tipo A in classe di suscettività d'uso 1 e 2 ed interventi di media rilevanza tipo A in classe d'uso 1)
- **su roccia affiorante o substrato entro i 3 metri di profondità:** rilievo geomeccanico e relativa classificazione dell'ammasso roccioso. In presenza di coltri sottili almeno una prova penetrometrica od un un'indagine sismica lineare.
- **su terreni sciolti di spessore maggiore di 3 metri:** almeno 1 prova penetrometrica od in alternativa un'indagine sismica lineare.

RISCHIO MEDIO (interventi di media rilevanza tipo A in classe 3-4-5; interventi di media rilevanza tipo B in classe 1 e 2; interventi rilevanti tipo A in classe d'uso 1)
- **su roccia affiorante o substrato entro i 3 metri di profondità:** rilievo geomeccanico e relativa classificazione dell'ammasso roccioso; un sondaggio a carotaggio con eventuale prelievo di campioni fino a profondità coincidenti col volume significativo dell'opera, od in alternativa al carotaggio 2 prove penetrometriche e comunque un'indagine sismica.
- **su terreni sciolti di spessore maggiore di 3 metri:** almeno un sondaggio a carotaggio con prove SPT in avanzamento o, in alternativa almeno 2 prove penetrometriche con preferenza verso le DPSH o CPT ed in ogni caso almeno una indagine sismica.

RISCHIO ELEVATO (interventi di media rilevanza tipo B in classe 3; interventi rilevanti tipo A in classe 2-3; interventi rilevanti tipo B in classe 1-2-3)
- **su roccia affiorante o substrato entro i 3 metri di profondità:** rilievo geomeccanico e relativa classificazione dell'ammasso roccioso; almeno un sondaggio a carotaggio con eventuali prove SPT in avanzamento e prelievo di campioni fino a profondità coincidenti col volume significativo dell'opera, ed almeno una indagine sismica lineare.
- **su terreni sciolti di spessore maggiore di 3 metri:** almeno un sondaggio a carotaggio con prove SPT in avanzamento e prelievo di campioni per prove di laboratorio, associato ad almeno una indagine sismica di tipo lineare.

NORME PER LA DEFINIZIONE DELL'AZIONE SISMICA DI PROGETTO

Negli articoli successivi si definiscono su quali aree, mappate tramite lo studio di microzonazione sismica di primo livello, è possibile far ricorso ad una determinazione del Vs in modo indiretto, su quali è necessaria almeno una misura diretta della Vs, o infine su quali aree è necessario uno studio della risposta sismica locale. Tali differenti disposizioni variano anche in rapporto alla rilevanza dell'intervento e nel caso di costruzione di opere strategiche.

Art. 30 Zone soggette a possibili effetti di amplificazione del moto sismico (zone B)

In questa classe ricadono le aree individuate dallo studio di microzonazione sismica come soggette a possibili effetti di amplificazione sismica.

Interventi minimi: La determinazione della categoria di sottosuolo potrà avvenire in maniera indiretta attraverso le correlazioni proposte dalle N.T.C. rispetto alle indagini disponibili.

Interventi di media rilevanza: la determinazione della Vs e quindi l'attribuzione della categoria di sottosuolo dovrà avvenire almeno facendo ricorso ad indagini geofisiche che sfruttino le onde sismiche di superficie o il rumore ambientale di fondo (MASW, HVSR ecc.).

Interventi rilevanti: si dovrà procedere all'attribuzione di una categoria di sottosuolo tra quelle previste dalle N.T.C. determinando la Vs in maniera diretta attraverso indagini geofisiche specifiche (Down Hole, Cross Hole, rifrazione in onde S sufficientemente estesa).

Opere strategiche (classe III e IV da N.T.C.): per le opere strategiche così come definite dalle N.T.C. dovrà prodursi uno studio della risposta sismica locale con i contenuti del livello 3 di microzonazione sismica.

Art. 31 Zone suscettibili di instabilità (zone C)

Instabilità di versante: frane attive, quiescenti e inattive

Per quello che attiene al rischio sismico, nell'esecuzione degli interventi consentiti che riguarderanno soprattutto le preesistenze edilizie si dovrà tendere al miglioramento sismico degli edifici e procedere alla determinazione della Vs tramite indagini geofisiche sperimentali.