

Progettisti:

A**rch. Pietro Cozzani - Arch. Federica Alcozer - Arch. Roberto Burlando - Arch. Giuseppe Galasso**

Dott. Fabio Palazzo: consulente per la tematica delle aree agricole e forestali, turismo rurale, **Arch. Marco Rebora** VAS, SIC

Dott. Luca Sivori: consulente per le analisi delle tematiche geologiche l.s., valutazione delle criticità geomorfologiche e idrauliche

INDICE

Premessa

1. ELENCO DEGLI ELABORATI ..... Pag. 3

2. I DIVERSI LIVELLI DI DETTAGLIO..... Pag. 7

3. SCHEMA NORME AMBITI INDIVIDUATI EX LEGE 23/2018 Pag. 14

4. I TEMI DEL PIANO..... Pag. 25

4.1 IL SISTEMA DELLA VIABILITÀ E PARCHEGGI..... Pag.25

4.2 LE AREE DI INTERVENTO..... Pag. 26

5. SCHEMA NORMATIVO AMBITI INDIVIDUATI DAL PUC..... Pag. 29

6. NORME GEOLOGICHE ..... Pag. 83

7. DOTAZIONI TERRITORIALI..... Pag. 112

8. CALCOLO CARICO URBANISTICO..... Pag. 137

9. COERENZA CON IL DOCUMENTO DEGLI OBIETTIVI..... Pag. 141

Progettisti:
A**rch. Pietro Cozzani - Arch. Federica Alcozer - Arch. Roberto Burlando - Arch. Giuseppe Galasso**
Dott. Fabio Palazzo: consulente per la tematica delle aree agricole e forestali, turismo rurale, **Arch. Marco Rebora** VAS, SIC
Dott. Luca Sivori: consulente per le analisi delle tematiche geologiche l.s., valutazione delle criticità geomorfologiche e idrauliche

Premessa

Il presente documento definisce l'impianto e il funzionamento del sistema territoriale e paesistico - ambientale del comune di Spotorno nel suo complesso, come definito dall'articolo 38 comma 1 della legge urbanistica regionale n.36 / 1997 e s.m

La struttura del PUC, in base a quanto definito dalla LUR 36/97, suddivide il territorio comunale in Ambiti di conservazione e riqualificazione e completamento, definisce il sistema complessivo delle infrastrutture e dei servizi pubblici, per ognuno di questi individua i tratti caratteristici di livello puntuale e fornisce di conseguenza una serie di indirizzi e prescrizioni per la pianificazione urbanistica a scala comunale.

Pensare di intervenire per ambiti di conservazione e distretti di trasformazione é pericoloso se si concepiscono i due sistemi come appartenenti a strategie indipendenti. In un contesto di piccole dimensioni, come il Comune di Spotorno, il ruolo di tutti gli interventi potenziali deve apparire assolutamente coordinato, se non in termini temporali, sicuramente nella logica generale alla base del piano. Considerare strategico il progetto di piano disegnato 'solo' dai distretti di trasformazione può essere molto pericoloso: é come se di fronte ad una domanda di riqualificazione, domanda facile da leggere, ma dai contenuti molto labili, forse indecifrabili, stessimo cercando di rispondere con un'offerta imperativa, forse schiacciante la stessa domanda iniziale.

Per rendere più chiari i caratteri di questa domanda di 'qualità urbana' - o 'qualità dell'abitare' - è stato seguita la direzione indicata dalla descrizione fondativa; attraverso questo percorso di lettura ed interpretazione del territorio sono emersi gli elementi su cui 'fondare' il progetto. E' iniziato un processo di avvicinamento ai caratteri della città e del territorio Spotornese, alternando i momenti in cui gli aspetti significativi appaiono evidenti, anche ad una prima lettura, ad altri momenti in cui i caratteri tornano a divenire labili nei loro contorni concettuali, sfuggendo ad ogni tentativo di volerli penetrare in profondità.

Progettisti:
A**rch. Pietro Cozzani - Arch. Federica Alcozer - Arch. Roberto Burlando - Arch. Giuseppe Galasso**
Dott. Fabio Palazzo: consulente per la tematica delle aree agricole e forestali, turismo rurale, **Arch. Marco Rebora** VAS, SIC
Dott. Luca Sivori: consulente per le analisi delle tematiche geologiche l.s., valutazione delle criticità geomorfologiche e idrauliche

Abbiamo iniziato a decifrare quegli elementi resistenti, che identificano il territorio di Spotorno, che costituiscono le armature naturali del territorio e le gerarchie urbane tra gli elementi, che confermano le «centralità», non solo simboliche, ma anche di ruolo, che molto spesso coincidono con i centri storici; fino alle emergenze sia dimensionali, sia formali di immagine. Attraverso questi 'segni resistenti', evidenti o minuti, abbiamo cercato di ritrovare i rapporti fondativi con luogo naturale, con la morfologia, con l'orografia, con il clima e le giaciture.

Nel territorio di Spotorno sono stati individuati degli ambiti di conservazione e riqualificazione saturi, per le aree urbanizzate. All'interno di ogni ambito di conservazione e riqualificazione sono state individuate anche delle situazioni differenziate (in relazione ai caratteri ed ai valori dell'ambiente naturale e costruito) che richiedono norme e modalità di intervento specifici, ma che appartengono ad un unico centro. Sono stati individuate porzioni di territorio urbanizzato, caratterizzate da specifici elementi di identità:

- Identità sociale, leggibile attraverso il senso di appartenenza degli abitanti, che ha permesso di tracciare e di segnare dei confini, che non sembravano visibili o fisicamente leggibili, ma che sono percepiti dalla comunità che li vive e abita questi luoghi.

- Identità morfologica, poiché questi ambiti sono caratterizzati da elementi di unità, pur con molte variazioni al proprio interno, che li rendono riconoscibili e riferibili ad un preciso ambito.

- Identità nei problemi principali da affrontare, poiché rispetto all'indirizzo generale di conservazione e riqualificazione del tessuto esistente, sono riconoscibili istanze ed esigenze diverse, che richiedono strategie di intervento diversificate.

- Identità nell'equilibrio funzionale, verificato attraverso le gravitazione dei bacini di utenza rispetto ad alcuni servizi e agli spazi pubblici. Questa distinzione é molto più debole dei precedenti riconoscimenti di identità, poiché la dimensione di Albisola é sufficientemente ridotta per creare una fittissima rete di scambi e di relazioni.

1. ELENCO DEGLI ELABORATI

La descrizione fondativa del PUC del Comune di Spotorno si articola in una parte scritta e da una serie di tavole allegate; più precisamente, dal presente elaborato e dalle seguenti tavole allegate:

ELABORATI STUDI URBANISTICI

Tav. 1 - P.T.C.P. Assetto insediativo
Tav. 2 - Vincoli Architettonici e Paesaggistici
Tav. 3 - Vincoli Ambientali
Tav. 4 - Vincoli Urbanistici
Tav. 5 - Aree Demaniali PUD
Tav. 6 - PRG Vigente
Tav. 7 - Alberghi
Tav. 8 - Viabilità
Tav. 9 - Standard attuali

ELABORATI STUDI GEOLOGICI

Tav 1 - Carta Acclività
Tav 2 - Carta Geologica
Tav. 3 - Carta Geomorfologica

Progettisti:
Arch. Pietro Cozzani - Arch. Federica Alcozer - Arch. Roberto Burlando - Arch. Giuseppe Galasso
Dott. Fabio Palazzo: consulente per la tematica delle aree agricole e forestali, turismo rurale, **Arch. Marco Rebora** VAS, SIC
Dott. Luca Sivori: consulente per le analisi delle tematiche geologiche l.s., valutazione delle criticità geomorfologiche e idrauliche

Tav. 4 - Carta Idrogeologica
Tav. 5 - Carta Litotecnica
Tav. 6 - Carta delle microzonazione omogenee in prospettiva sismica
Tav. 7 - Carta dei vincoli
Tav. 8 - Carta della suscettività d'uso del territorio

ELABORATI STUDI VERIFICA PREVENTIVA DI INTERESSE ARCHEOLOGICO

Relazione
Tavola 1 Carta del rischio assoluto
Tavola 2 Carta del rischio relativo
Tavola 3 Cartografia storica
Tavola 4 Cartografia storica
Tavola 5 Cartografia storica
Tavola 6 Cartografia storica
Tavola 7 Cartografia storica
Tavola 8 Cartografia storica
Tavola 9 Cartografia storica
Tavola 10 Carta dei Toponimi
Tavola 11 Carta della viabilità

ELABORATI DI PROGETTO

Documento degli obiettivi
Schema Relazione, schema Norme
Struttura del piano: Tavola normativa
Aree d'intervento
Rapporto Ambientale
Studio di Incidenza Ambientale

Progettisti:
A**rch. Pietro Cozzani - Arch. Federica Alcozer - Arch. Roberto Burlando - Arch. Giuseppe Galasso**
Dott. Fabio Palazzo: consulente per la tematica delle aree agricole e forestali, turismo rurale, **Arch. Marco Rebora** VAS, SIC
Dott. Luca Sivori: consulente per le analisi delle tematiche geologiche l.s., valutazione delle criticità geomorfologiche e idrauliche

2. I DIVERSI LIVELLI DI DETTAGLIO

Il Piano ha adottato una particolare metodologia di avvicinamento alle tematiche progettuali che consiste in una serie di successive "zoomate". Le tavole di Piano in scala 1: 5000, che coprono l'intero territorio comunale, disciplinano in modo specifico l'uso del suolo esterno ed interno al nucleo urbano.

AREE NON URBANIZZATE

La fascia collinare del territorio comunale presenta caratteri morfologici ed ambientali molto particolari che suggeriscono una disciplina specifica per i nuclei insediati presenti.

Le località più interessanti si raggiungono con la strada intercomunale Noli (Tosse) - Spotorno-Vado, che dopo un rapido innalzamento di quota decorre con andamento piuttosto uniforme toccando i nuclei di Masca Bruciata, Cascina Metti, Cascina Mogge, Cascina Fontanin, Cascina Trevo.

La strada, inizialmente asfaltata, diventa a fondo naturale in corrispondenza di Loc. Cascina Metti.

I nuclei si trovano al limite dell'area lambita dal grande incendio del 2006 pur a distanze diverse dalle aree maggiormente colpite dal fuoco. La morfologia superficiale ha infatti determinato una diversa protezione dall'avanzamento dell'incendio.

A tutt'oggi la fascia collinare costituisce un importante valore di qualificazione paesaggistica per l'intero territorio comunale nonché il luogo dove concentrare alcune azioni di gestione per la prevenzione del dissesto idrogeologico e degli incendi.

Dal punto di vista paesaggistico questa fascia sotto-crinale presenta notevoli vedute panoramiche verso i bassi versanti collinari, la parte urbana di Spotorno e la costa nonché verso le dorsali di Tosse (Noli) e di Monte Mao (Bergeggi). Nonostante un accentuato degrado della vegetazione in buona parte legato agli incendi storici e recenti ed alla trasformazione delle aree agricole in incolti; permane un notevole valore ambientale complessivo legato alla presenza di vallette umide, alle macchie di quercia da sughero ed alla particolare conformazione del crinale.

Progettisti:
A**rch. Pietro Cozzani - Arch. Federica Alcozer - Arch. Roberto Burlando - Arch. Giuseppe Galasso**
Dott. Fabio Palazzo: consulente per la tematica delle aree agricole e forestali, turismo rurale, **Arch. Marco Rebora** VAS, SIC
Dott. Luca Sivori: consulente per le analisi delle tematiche geologiche l.s., valutazione delle criticità geomorfologiche e idrauliche

Nei nuclei esistenti permane una modesta attività di manutenzione dei terreni a breve distanza dagli stessi pur non evidenziando un particolare significato produttivo. La presenza di tali insediamenti è peraltro importante nel garantire un minimo di presidio a queste aree sensibili sul piano ambientale e paesaggistico.

L'intera fascia collinare presenta caratteri di notevole interesse sotto il profilo turistico-sportivo: la strada intercomunale è l'asse principale di una percorribilità ciclistica (mountain bike) pressoché continua tra i Comuni di Vezzi Portio, Noli, Spotorno, Bergeggi e Vado Ligure ponendosi come uno dei più frequentati del Ponente Savonese.

Sul crinale si innestano inoltre numerosi percorsi pedonali escursionistici provenienti sia dal versante costiero che da quello montano interno.

Appare importante mantenere e sviluppare la vocazione turistico-sportiva e di tutela attiva del territorio di questo ambito del Comune di Spotorno evidenziando alcuni indirizzi sui quali si articola la disciplina:

1. manutenzione e messa in sicurezza della rotabile Tosse-Spotorno-Vado e dei tracciati pedonali
2. incentivazione dell'adeguamento dei nuclei esistenti alla microricettività turistica sia legata alla produzione agricola (attività agrituristica) che autonoma
3. incentivo al miglioramento estetico-funzionale degli edifici dei nuclei
4. possibilità di integrazione volumetrica con contestuale presa in carico di interventi di manutenzione e gestione delle aree
5. utilizzo di standard urbanistici per interventi in ambiti di riqualificazione e distretti di trasformazione per interventi di gestione e manutenzione nella fascia collinare

L'obiettivo complessivo della disciplina è dunque quello di favorire la persistenza nei nuclei e negli insediamenti sparsi esistenti favorendone il miglioramento sul piano funzionale e tipologico ed un modico sviluppo – ad esclusiva finalità di mantenimento del comparto produttivo agricolo e di incentivazione del turismo ambientale- bilanciato da interventi di gestione attiva delle aree semi-naturali e degradate.

la struttura del PUC ha inteso suddividere le parti non insediate del territorio comunale in quattro tipologie di zone per l'esercizio delle attività agricole, agro-silvo-pastorali, di presidio, di tutela del paesaggio e di protezione naturale.

Tali aree sono classificate e individuate negli elaborati grafici del P.U.C. e disciplinate dalle norme di attuazione sulla base di una classificazione, suddivisa appunto in quattro categorie:

- 1) Aree di produzione agricola di tipo tradizionale **AR 13** - AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE DI TERRITORI DI PRODUZIONE AGRICOLA
- 2) Territori di presidio ambientale di tipo agricolo: **AC 7** - AMBITI DI CONSERVAZIONE DI TERRITORI DI PRESIDIO AMBIENTALE
- 3) Territori di presidio ambientale di tipo agro-silvo-pastorale: **AC 6** - AMBITI DI CONSERVAZIONE DI TERRITORI DI PRODUZIONE AGRICOLA
- 4) Territori non insediabili: **A 19** – TERRITORI PRATIVI BOSCHIVI E NATURALI

1) Le zone **AR 13** sono le parti del territorio agricolo effettivamente coltivate in cui l'uso del suolo può produrre reddito, destinate prevalentemente all'allevamento e a coltivazioni sia specializzate che di tipo ortofrutticolo; la loro finalità è quella del mantenimento e della valorizzazione di tali funzioni, favorendo lo sviluppo di attività connesse alla manutenzione e alla fruizione del fondo agricolo, dall'agriturismo alla valorizzazione dei prodotti tipici.

2) I territori classificati **AC 7** sono quelli in cui la funzione agricola ha perso la propria valenza di attività produttiva principale, ma rimane fondamentale come elemento strutturale del paesaggio: sono state individuate quindi come tali le aree che presentano attività colturali non più in atto e aree suscettibili di uso agricolo.

Sono per la gran parte collocate a margine delle aree agricole AR-13 e si estendono sino alle aree di presidio ambientale di tipo agro-silvo-pastorale TPB-19

Finalità della classificazione è quella del mantenimento dell'insediamento sparso.

3) Le zone **AC 6** sono prevalentemente inedificate ed in massima parte boscate, e coincidono con le aree classificate ANI MA del P.T.C.P.

Sono le aree agricole destinate alla silvi-coltura, al prato-pascolo e zootecnia, in cui, oltre alle attività agricole connesse a queste funzioni, sono consentite esclusivamente l'abitazione in loco ed eventuali annessi agricoli funzionali alla razionale conduzione agricola dei fondi.

4) Gli ambiti **A 19** (territori prativi, Boschivi e naturali), sono completamente inedificate, ed in massima parte boscate, di cui alla classificazione ANI-CE del P.T.C.P.; comprendono due porzioni del territorio comunale, rispettivamente ricadenti a nord-est nell'ambito del Parco e del SIC.

In tali zone sono pertanto ammessi esclusivamente interventi volti alla conservazione e valorizzazione dell'ambiente, alla sua fruizione organizzata, al sostegno delle attività agropastorali.

AREE URBANIZZATE

AMBITI DI CONSERVAZIONE

Ambiti di conservazione di tessuti storici inclusi in tessuti urbani (ambiti AC 1, AC2, AC3)

Il PUC individua i tessuti storici in area urbana AC 1, i tessuti storici isolati AC2, e i complessi edilizi di pregio AC 3

Ambiti di conservazione di territori insediati di valore paesaggistico e panoramico (ambiti AC 4)

Sono gli ambiti residenziali saturi di valore paesaggistico e panoramico; . In tali aree sono ammesse le funzioni proprie del tessuto residenziale complesso. In particolare, salvo quanto diversamente espresso, sono ammesse le seguenti funzioni: residenziale, turistico ricettive, commerciale –direzionale, produttiva (compatibile con la residenza). Non sono ammesse nuove costruzioni.

Ambiti di conservazione di tessuti edificati con caratteri omogenei (ambiti AC 5)

Si tratta di ambiti a destinazione prevalentemente residenziale,. n tali ambiti sono ammesse le funzioni proprie del tessuto residenziale complesso. In particolare, salvo quanto diversamente espresso, sono ammesse le seguenti funzioni: residenziale e turistiche ricettive. Non è consentita la nuova edificazione ne ampliamenti. E' consentito il recupero dei sottotetti.

Ambiti di conservazione del territorio demaniale costiero (ambiti AC 8)

Si tratta di aree demaniali con funzioni da conservare.

Progettisti:
A**rch. Pietro Cozzani - Arch. Federica Alcozer - Arch. Roberto Burlando - Arch. Giuseppe Galasso**
Dott. Fabio Palazzo: consulente per la tematica delle aree agricole e forestali, turismo rurale, **Arch. Marco Rebora** VAS, SIC
Dott. Luca Sivori: consulente per le analisi delle tematiche geologiche l.s., valutazione delle criticità geomorfologiche e idrauliche

AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE

Ambiti pianificati dal piano previgente

Sono Ambiti interessati da pianificazione attuativa in itinere o attuazione diretta convenzionata. Il P.U.C. fa salvi in riferimento alla data di adozione del progetto preliminare, limitatamente ai termini di validità per la loro esecuzione, i P.U.O. adottati; decorsi i termini di validità dei piani e programmi, le relative previsioni urbanistiche decadono, fermo restando la conclusione e l'adempimento degli obblighi contrattualmente assunti.

Il P.U.C. fa salvi inoltre i progetti edilizi convenzionati, per i quali sia stata approvata la convenzione ovvero quelli per i quali sia stato approvato l'atto unilaterale d'obbligo ai fini della monetizzazione degli standard urbanistici, da parte del competente organo; i progetti comportanti varianti ai sensi dell'art. 59 L.R. 36/97 e s.m. e i., approvati in seduta deliberante di Conferenza dei Servizi e i progetti per i quali si è fatto ricorso alla procedura di Conferenza di Servizi ex art. 18 c. 3 L.R. 9/1999 e s.m. e i. comportanti variante al P.U.C., approvati dal Consiglio Comunale. Per tali progetti, dalla data di entrata in vigore del Progetto Definitivo di Piano, i relativi titoli abilitativi rilasciati sulla base della disciplina del previgente PRG, decadono, salvo che i relativi lavori siano già iniziati.

Ambiti di riqualificazione di tessuti urbani e tessuti edificati con caratteri eterogenei (ambiti RQ 9)

Tessuti urbani ed ambiti edificati con densità territoriale non inferiore a 0,43 mq/mq e superficie coperta degli edifici non inferiore a l 12,5% della superficie fondiaria caratterizzati da disomogeneità dell'edificato e da un assetto urbanistico inadeguato.

Ambiti di riqualificazione di tessuti produttivi disorganizzati (ambiti RQ 11)

Tessuti lineari su strada di scorrimento e insediamenti per funzioni produttive, artigianali, commerciali, turistico – ricettive con edificazione eterogenea e di scarsa qualità architettonica, energetica funzionale, carenza di accessibilità e di dotazioni territoriali.

Ambiti di riqualificazione di territori di produzione agricola (ambiti AR 13)

Parti di territorio interessate da insediamenti agricoli con limitasti fenomeni di abbandono.

Ambiti di riqualificazione del territorio demaniale costiero (ambiti RQ 15)

Parti di territorio appartenenti ai beni del demanio marittimo, anche in concessione per usi pubblici, contraddistinti da un assetto complessivo non compiuto..

Progettisti:
A**rch. Pietro Cozzani - Arch. Federica Alcozer - Arch. Roberto Burlando - Arch. Giuseppe Galasso**
Dott. Fabio Palazzo: consulente per la tematica delle aree agricole e forestali, turismo rurale, **Arch. Marco Rebora** VAS, SIC
Dott. Luca Sivori: consulente per le analisi delle tematiche geologiche l.s., valutazione delle criticità geomorfologiche e idrauliche

Ambiti di completamento di altri tessuti edificati (ambiti CP 17)

Tessuti edificati suscettibili di completamento, che non hanno ancora assunto un aspetto definitivo, senza particolare valori paesaggistici, storici e ambientali da salvaguardare.

ALTRI TERRITORI

Territori prativi, boschivi e naturali (ambiti A-19)

Parti di territorio a prevalente carattere di naturalità (aree arbustive, praterie, promontori e versanti costieri naturali).

Aree di intervento (A.I..)

All'interno o all'esterno degli ambiti di conservazione e riqualificazione sono stati condotti degli approfondimenti progettuali su alcune aree specifiche complesse, con progetti planivolumetrici ad una scala più ridotta. Le aree individuate derivano da un'attenta analisi della "trasformabilità urbanistica" dell'intero centro urbano e vengono normate dalle apposite schede - norma. La scelta delle aree é motivata anche dal fatto che esse devono rappresentare un occasione di riqualificazione del contesto, a fronte di un elevato stato di degrado o come strumento operativo in grado di arricchire il tessuto in oggetto di aree pubbliche da cedere per servizi o per aree a verde.

Ambiti individuati ex lege 23/2018

Per quanto riguarda gli ambiti individuati ex lege 23/2018, essi rappresentano quelle parti di territorio per le quali il piano individua degli interventi complessi tali da trasformare in modo sostanziale l'assetto fisico e funzionale dei luoghi. Questi progetti, nel disegno generale del Piano, assumono il ruolo di nodi strategici della

Progettisti:
A**rch. Pietro Cozzani - Arch. Federica Alcozer - Arch. Roberto Burlando - Arch. Giuseppe Galasso**
Dott. Fabio Palazzo: consulente per la tematica delle aree agricole e forestali, turismo rurale, **Arch. Marco Rebora** VAS, SIC
Dott. Luca Sivori: consulente per le analisi delle tematiche geologiche l.s., valutazione delle criticità geomorfologiche e idrauliche

trasformazione urbana nella logica generale di un progetto di riqualificazione complessiva del territorio di Spotorno e pertanto riguardano un fondamentale punto di contatto anche con gli ambiti di conservazione e riqualificazione.

Progettisti:
A**rch. Pietro Cozzani - Arch. Federica Alcozer - Arch. Roberto Burlando - Arch. Giuseppe Galasso**
Dott. Fabio Palazzo: consulente per la tematica delle aree agricole e forestali, turismo rurale, **Arch. Marco Rebora** VAS, SIC
Dott. Luca Sivori: consulente per le analisi delle tematiche geologiche l.s., valutazione delle criticità geomorfologiche e idrauliche

3. SCHEMA NORME AMBITI INDIVIDUATI EX LEGE 23/2018

Il PUC contiene due ambiti individuati ex lege 23/2018:

1. AMBITO VARIANTE DI LEVANTE – MAREMMA : PORTA DI LEVANTE

2. AMBITO EX DISCARICA IN LOCALITA' SERRA : PORTA DI PONENTE

AMBITO 1 – PORTA DI LEVANTE – AMBITO INDIVIDUATO EX LEGE 23 /2018

1 - Elementi identificativi, denominativi, descrittivi e qualificativi dell'Ambito di rigenerazione urbana
Denominazione dell'Ambito di rigenerazione urbana:
EX DISCARICA INERTI SERRA - TERRAPIENO -

Eventuale articolazione del perimetro dell'Ambito in più aree di intervento separate:

- 1 sub ambito Terrapieno circa EX DISCARICA INERTI SERRA
- 2 sub ambito Beccaria
- 3 sub ambito circa TALASSOTERAPIA
- 4 sub ambito circa Area Sportiva
- 5 sub Area comunale incolta

Localizzazione territoriale dell'Ambito e descrizione sintetica interventi:

- 1 sub ambito Terrapieno EX DISCARICA INERTI SERRA 12.000 mq circa. Si prevede un approdo a secco per piccole imbarcazioni, punto di alaggio e varo, edificio di servizio per circoli velici, ristoro , piccolo museo, magazzini. Sistemazione a parco delle aree limitrofe alle postazioni del Luna Park estivo. Sistemazione spiaggia libera, realizzazione campo Beach Volley.
- 2 sub ambito Beccaria 4.000 mq circa. E' prevista la realizzazione di una autorimessa interrata ad uso dei clienti degli alberghi. Parco pensile Beccaria, due edifici ad uso commerciale.
- 3 sub ambito TALASSOTERAPIA 6.000 mq circa. Si prevede la realizzazione di centro di talassoterapia, un area sportiva, parcheggi dedicati e il restauro di Villa Zanardi con piccolo ampliamento della struttura ad uso turistico ricettivo.

Progettisti:
Arch. Pietro Cozzani - Arch. Federica Alcozer - Arch. Roberto Burlando - Arch. Giuseppe Galasso
Dott. Fabio Palazzo: consulente per la tematica delle aree agricole e forestali, turismo rurale, **Arch. Marco Rebora** VAS, SIC
Dott. Luca Sivori: consulente per le analisi delle tematiche geologiche l.s., valutazione delle criticità geomorfologiche e idrauliche

- 4 sub ambito Area Sportiva 14.000 mq circa. Si prevede il rifacimento del campo sportivo, tribuna, spogliatoi. La realizzazione di un nuovo edificio in sostituzione del bocciodromo con due campi da Paddle, palestra ristorante, centro fisioterapico sportivo, sale riabilitazione. Un secondo edificio con reception, sala pesi, foresteria per atleti. Restyling Palasport, parcheggi dedicati.
- 5 sub ambito Area comunale incolta 9.000 mq circa. Si propone la realizzazione di sei blocchi residenziali per complessivi 2.400 mc, 12 unità dedicate alla Silver Economy. Impianto di risalita con navetta e cremagliera, posti auto pertinenziali. Realizzazione di Orto Botanico e/o uliveto sperimentale con accesso pubblico, percorso pedonale nel verde, Piazza Belvedere. Collegamento stradale con viabilità privata delle residenze adiacenti.

2 - Vincoli e servitù operanti sull'Ambito:

- Vincolo Paesaggistico della Via Aurelia in Spotorno – Codice 070546 – con Decreto Ministeriale del 20.03.1956;
- Vincolo Idrogeologico, ai sensi della L.R. 4/1999 e ss.mm.ii.
- Piano di Bacino Stralcio sul rischio idrogeoplogico di cui alla Legge 183/1989 e ss.mm.ii.
- Vincolo Paesaggistico Litorale/Battigia (ex Galasso) di cui art. 142 del Dec. Lgs. 42/04

3 - 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.):

- ID-MA (totale)

4 - Quantità e destinazioni previste

- 1 sub ambito Terrapieno EX DISCARICA INERTI SERRA - **1.200 mq** SU COMMERCIALE
- 2 sub ambito Beccaria - **500 mq** SU COMMERCIALE – Parcheggio interrato
- 3 sub ambito circa TALASSOTERAPIA - Talassoterapia – ampliamento Villa Zanardi + **70 mq** SU Turistico Ricettivo
- 4 sub ambito circa Area Sportiva - **110 mq** SU COMMERCIALE
- 5 sub Area comunale incolta - **800 mq SU** Residenza- parcheggi pertinenziali

5 – DOTAZIONI TERRITORIALI

- 1 sub ambito Terrapieno circa EX DISCARICA INERTI SERRA – **3.900 mq** verde/sport
- 2 sub ambito Beccaria - **8.400** mq verde
- 3 sub ambito TALASSOTERAPIA - **3.000 mq** sport
- 4 sub ambito Area Sportiva - **2.090 mq** centro sportivo intesse comune – **12.000 mq** campo sportivo esistente da riqualificare
- 5 sub Area comunale incolta - **5.000 mq** verde

AMBITO 2 – PORTA DI LEVANTE - AMBITO INDIVIDUATO EX LEGE 23 /2018

1 - Elementi identificativi, denominativi, descrittivi e qualificativi dell'Ambito di rigenerazione urbana

Denominazione dell'Ambito di rigenerazione urbana:

Progettisti:

A**rch. Pietro Cozzani - Arch. Federica Alcozer - Arch. Roberto Burlando - Arch. Giuseppe Galasso**

Dott. Fabio Palazzo: consulente per la tematica delle aree agricole e forestali, turismo rurale, **Arch. Marco Rebora** VAS, SIC

Dott. Luca Sivori: consulente per le analisi delle tematiche geologiche l.s., valutazione delle criticità geomorfologiche e idrauliche

- Ambito Località Maremma - **DTU 2**

Eventuale articolazione del perimetro dell'Ambito in più aree di intervento separate:

- Settore 1: 8.100 circa EX Pippo
- Settore 2: 11.160 circa Merello

Localizzazione territoriale dell'Ambito e descrizione sintetica:
Superficie territoriale del Distretto: 19.260mq Sub-Ambito 1 + Sub-Ambito 2
Superficie territoriale di ciascuna delle eventuali articolazioni:
Sub-Ambito 1: 8.100 mq circa Ex Pippo
Sub-Ambito 2: 11.160 mq circa Merello

2 - Vincoli e servitù operanti sull'Ambito:
- Vincolo Paesaggistico della Via Aurelia in Spotorno – Codice 070546 – con Decreto Ministeriale del 20.03.1956;
- Vincolo Idrogeologico, ai sensi della L.R. 4/1999 e ss.mm.ii.
- Piano di Bacino Stralcio sul rischio idrogeoplogico di cui alla Legge 183/1989 e ss.mm.ii.
- Vincolo Paesaggistico Litorale/Battigia (ex Galasso) di cui art. 142 del Dec. Lgs. 42/04

3 - 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.):
Sub-Ambito 1:
- ID-MA (totale)

Sub-Ambito2:
- IS-CE parte (prevalente)
- TRZ parte

Criteri vincolanti per la disciplina urbanistico-edilizia dell'Ambito (art. 7 l.r. 23/2018):

a) gli interventi devono prevedere un'organica riqualificazione mediante soluzioni architettoniche che innovino l'immagine urbana e la qualità degli spazi pubblici;

b) nei contesti storici gli interventi di rigenerazione non devono alterare i caratteri tipologici e architettonici che li connotano, privilegiando l'utilizzo di materiali tipici della produzione locale, e devono
prevedere soluzioni progettuali che si armonizzino con il contesto circostante, pur potendosi inserire elementi che ne innovino l'immagine esterna e la funzionalità.

4 – Indicazione delle condizioni che caratterizzano Il Distretto, e le sue eventuali articolazioni, tra quelle indicate all'art. 2, comma 1, della l.r. 23/2018:
a) carenza delle dotazioni di servizi di urbanizzazione:
b) presenza di edifici o di complessi di edifici abbandonati e aree libere intercluse, da recuperare o riusare per le funzioni previste dall'articolo 13, comma 1, lettere a), b), c), d), f) e g), della legge
regionale 6 giugno 2008, n. 16 (Disciplina dell'attività edilizia) e successive modificazioni e integrazioni:

Progettisti:
A**rch. Pietro Cozzani - Arch. Federica Alcozer - Arch. Roberto Burlando - Arch. Giuseppe Galasso**
Dott. Fabio Palazzo: consulente per la tematica delle aree agricole e forestali, turismo rurale, **Arch. Marco Rebora** VAS, SIC
Dott. Luca Sivori: consulente per le analisi delle tematiche geologiche l.s., valutazione delle criticità geomorfologiche e idrauliche

c) presenza di edifici o di complessi di edifici caratterizzati da obsolescenza statica, tecnologica, energetica e funzionale:
d) presenza di aree urbane connotate da fenomeni di marginalità economica e sociale o da criticità ambientali:

5 – Obiettivi si intendono conseguire:

- Innovazione tecnologica, energetica, statica e funzionale degli edifici esistenti, mediante la demolizione e ricostruzione con il miglioramento dello spazio urbano;
- Realizzazione di edifici residenziali caratterizzati da modalità e tecniche costruttive innovative e a basso consumo energetico, con contestuale realizzazione di servizi di interesse collettivo
(parcheggio, passeggiata, molo - Lotto funzionale 1);
- Realizzazione di complessi residenziali, turistico-ricettivi, ed autorimesse, caratterizzati da modalità e tecniche costruttive innovative a basso consumo energetico;
- Recupero e la valorizzazione della fruizione del patrimonio paesaggistico;
- Inserimento di aree verdi con destinazione a giardini pubblici, finalizzato alla rigenerazione ecologica dell'ambito anche mediante realizzazione di verde pensile, ove possibile;
- Miglioramento delle condizioni di accessibilità, e la diffusione di servizi di mobilità sostenibile;
- Eliminazione dell'esposizione al rischio idraulico e idrogeologico di entrambi i sub-ambiti.

Ricadute sui contesti circostanti e sulle politiche pubbliche:

Il complesso delle Opere Pubbliche o di Interesse pubblico inserite nella Rigenerazione Urbana si sviluppa lungo tutto il tratto compreso tra il confine con il Comune di Bergeggi, nella Zona del Merello ed il Molo Sant'Antonio alla fine del lungo rettilineo verso ponente, in prossimità del nucleo urbano maggiormente costruito della città rivierasca, contribuendo da un lato a donare una nuova immagine, ordinata e pulita, all'Ingresso cittadino da Levante, e risolvendo, dall'altro, una serie di criticità non indifferenti per i residenti e turisti.

Il rifacimento del Molo (Lotto funzionale 1) costituisce elemento di rilevante importanza per la sua posizione di cerniera tra la passeggiata ed il centro; relativamente al lungo tratto di Passeggiata,
attualmente in stato di poca cura ed attenzione, si prevede la realizzazione di una prima porzione pedonale lato mare che comprende pavimentazioni, ringhiere, illuminazione dedicata e arredi, ed una seconda porzione ciclabile, parallela e adiacente, atta a consentire un efficace collegamento con le biciclette tra il centro cittadino e tutti gli stabilimenti balneari presenti lungo il noto "rettilineo" a vantaggio dei numerosi fruitori del litorale. Il posizionamento della nuova pista ciclabile prevede anche la sistemazione delle banchine della via Aurelia tali da garantire il corretto scorrimento del traffico veicolare nelle due direzioni.

Lungo la via Maremma saranno sistemate nuove aree di parcheggio e saranno eseguiti lavori di restyling delle aree verdi in superficie, del sottopasso esistente ex Ambrosiana, oltre al miglioramento del sistema di captazione acque del Rio Maremma.

In corrispondenza del Sub Ambito 1 "Ex Pippo", lato monte, sarà realizzato un Canale per la regimazione delle acque per risolvere una significativa problematica di assetto idrogeologico: tale opera consentirà la definitiva messa in sicurezza e la risoluzione degli attuali eventi di allagamenti dannosi e diffusi.

In prossimità all'ingresso veicolare al Sub ambito 2 "del Merello" è previsto l'inserimento di una Rotonda in asse all'Aurelia necessaria per migliorare e regolamentare gli accessi all'area da sempre
problematici e con seri problemi di sicurezza. Nell'area della nuova rotonda sull'Aurelia è previsto un nuovo sottopasso pedonale e un attraversamento a raso raccordato con marciapiedi protetti per l'accesso all'arenile in sicurezza. Inoltre, nelle immediate vicinanze ed all'interno del Sub ambito 2 sarà realizzato un capiente Parcheggio Pubblico per vetture ricavato nell'attuale area camper che sarà eliminata, utilizzando pavimentazione drenante in masselli autobloccanti cavi per consentire la crescita dell'erba ed un sistema di piantumazione particolare atto alla mitigazione della vista delle autovetture tale da consentire all'intera area un gradevole assetto visivo naturale di buon inserimento nel paesaggio anche con l'obbiettivo di ombreggiare le auto in sosta.

Progettisti:

A**rch. Pietro Cozzani - Arch. Federica Alcozer - Arch. Roberto Burlando - Arch. Giuseppe Galasso**

Dott. Fabio Palazzo: consulente per la tematica delle aree agricole e forestali, turismo rurale, **Arch. Marco Rebora** VAS, SIC

Dott. Luca Sivori: consulente per le analisi delle tematiche geologiche l.s., valutazione delle criticità geomorfologiche e idrauliche

Sono pertanto evidenti i positivi effetti indotti sul paesaggio, con la scelta di materiali ecocompatibili e la prevalenza del paesaggio "verde" rispetto al costruito, sugli abitanti e turisti, con la realizzazione di piste ciclabili e pedonali atte a facilitare gli spostamenti tra le varie zone del Comune, nonché parcheggi per sopperire la sofferenza di posti auto attuali, e sull'ambiente, tramite gli interventi idraulici previsti, a servizio della 'intera collettività.

6 - Disciplina delle destinazioni d'uso Categorie funzionali
Funzioni principali previste Eventuali 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
Residenza - Sub-Ambito 1 - **16800 mc**
- Sub-Ambito 2 - **16800 mc**
Turistico-ricettiva/RTA - Sub-Ambito 1 – **6600 mc**
Produttiva e direzionale
Commercio
Autorimesse e rimessaggi - Sub-Ambito 1 - N°2 piani
fuori terra **13.100 mc** (compresi collegamenti verticali e locali tecnici).
- Sub-Ambito 2 - N.1 piano
fuori terra con volumetria
paria a **10.000 mc**
(compresi collegamenti verticali e locali tecnici).
N.1 piano interrato.
Servizi

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.)
Sub Ambito 1 – ex Pippo
- Superficie fondiaria=Superficie ambito= 8.100 mq
Sub Ambito 2 – Merello
- Superficie territoriale= 11.160 mq
- Superficie fondiaria=5.500 mq

Progettisti:
A**rch. Pietro Cozzani - Arch. Federica Alcozer - Arch. Roberto Burlando - Arch. Giuseppe Galasso**
Dott. Fabio Palazzo: consulente per la tematica delle aree agricole e forestali, turismo rurale, **Arch. Marco Rebora** VAS, SIC
Dott. Luca Sivori: consulente per le analisi delle tematiche geologiche l.s., valutazione delle criticità geomorfologiche e idrauliche

Eventuali prescrizioni generali per gli interventi previsti nell'Ambito: Sono consentiti tutti gli interventi fino alla Ristrutturazione urbanistica con i limiti ed i parametri previsti dalla presente Norma.

Interventi previsti

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) Ristrutturazione urbanistica:
- Indice di edificabilità fondiario:max 5 mc/mq (Compreso parcheggi in struttura fuori terra, collegamenti verticali e locali tecnici) (come da DM 1444/68 e smi)
- Rapporto di copertura (come da PRG): max 50%
- Indice di permeabilità fondiario IP max (art.10 RET) = 30%
- Numero di piani (come da PRG): max n.8 di cui n.2 di autorimessa fuori terra
- Altezza dell'edificio (come da PRG): max 28 m

2) Ristrutturazione urbanistica:
- Indice di edificabilità fondiario: max 5 mc/mq (Compreso parcheggi in struttura fuori terra, collegamenti verticali e locali tecnici) (come da DM 1444/68 e smi)
- Rapporto di copertura (come da PRG): max 50%
- Indice di permeabilità fondiario IP (art. 10 RET) max =30%
- Numero di piani (come da PRG) max: n.7 di cui n.1 di autorimessa fuori terra + n. 1 piano interrato
- Altezza dell'edificio (come da PRG): max 26 m

8 - Disciplina della quantificazione della superficie accessoria

La superficie accessoria realizzabile sarà pari al 60% della SU (superficie utile).

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

Parcheggi privati pertinenziali negli interventi di nuova costruzione residenziale:

1) 10 mq ogni 100 mc

2) Caratteristiche costruttive: I parcheggi potranno essere realizzati a raso oppure in struttura interrati o fuori terra e potranno essere aperti o box chiusi. I parametri dimensionali da rispettare saranno quelli riportanti ai punti 8-9-15-16 delle presenti norme.

Parcheggi privati non pertinenziali:

1) Parametri dimensionali: la dimensione minima per ogni posto auto dovrà essere pari a 2,5x5m

2) Caratteristiche costruttive: I parcheggi potranno essere realizzati a raso oppure in struttura interrati o fuori terra e potranno essere aperti o box chiusi. I parametri dimensionali da rispettare saranno quelli riportanti ai punti 8-9-15-16 delle presenti norme.

10 - Incrementi volumetrico per risparmio energetico (art. 67, c.2, l.r. 16/2008 e s.m.)

Al fine di agevolare l'attuazione delle norme sul risparmio energetico e di migliorare la qualità degli edifici negli interventi di nuova costruzione non sono considerati nei computi per la determinazione dei volumi, delle altezze e delle superfici gli spessori delle murature esterne, delle tamponature o dei muri portanti , dei solai intermedi e di chiusura nei limiti e nel rispetto delle condizioni stabilite dall'articolo 14 del decreto legislativo 4 luglio

Progettisti:

A**rch. Pietro Cozzani - Arch. Federica Alcozer - Arch. Roberto Burlando - Arch. Giuseppe Galasso**

Dott. Fabio Palazzo: consulente per la tematica delle aree agricole e forestali, turismo rurale, **Arch. Marco Rebora** VAS, SIC

Dott. Luca Sivori: consulente per le analisi delle tematiche geologiche l.s., valutazione delle criticità geomorfologiche e idrauliche

2014, n. 102 e ssmmii.

11 – Altezza massima e distanze tra gli edifici (artt. 8 e 9 D.M. 2.4.1968, n. 1444 per PRG/PdiF e PUC ante R.R. n. 2/2017 e art. 18 l.r. 16/2008 e s.m. e artt. 10 e 11 R.R. 2/2017 per PUC post R.R. n. 2/2017)

Settore 1 – Ex Pippo

Come da schema di assetto planivolumetrico avente valore vincolante nel sub ambito 1 l'altezza massima è pari a 28 m, superiore alle altezze degli edifici preesistenti e di quelli circostanti; il superamento del limite inderogabile stabilito dall'art. 8 del DM 2.4.1968 è possibile trattandosi di zona omogenee di tipo B. L'edificio si configura come un unico corpo di fabbrica composto da più elementi emergenti a distanze inferiore ai 10 metri tra pareti finestrate, rispettando le condizioni idonee a garantire, sotto il profilo igienico-sanitario, urbanistico e paesaggistico, un equilibrato assetto

Ai sensi dell'art.18 della LR 16/2008 e smi la distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici frontistanti, potrà essere inferiore ai 10 m, nel rispetto del Codice Civile.

Distanze dai confini: fino in aderenza (Codice Civile art.873)

Settore 2 – Merello

Come da schema di assetto planivolumetrico avente valore vincolante nel sub ambito 2 l'altezza massima è pari a 26 m, superiore alle altezze degli edifici preesistenti e di quelli circostanti; per le zone F in cui il sub ambito 2 ricade l'art. 8 del DM 2.4.1968 non prevede alcuna altezza massima.

Anche in questo caso l'edificio si configura come un unico corpo di fabbrica composto da più elementi emergenti a distanze inferiore ai 10 metri tra pareti finestrate, rispettando le condizioni idonee a garantire, sotto il profilo igienico-sanitario, urbanistico e paesaggistico, un equilibrato assetto.

Ai sensi dell'art.18 della LR 16/2008 e smi la distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici frontistanti, potrà essere inferiore ai 10 m, nel rispetto del Codice Civile.

Distanze dai confini: fino in aderenza (Codice Civile art.873)

12– Distanze delle costruzioni dalle strade (D.M. 1.4.1968, n. 1404 e art. 9 D.M. 2.4.1968, n. 1444, per PRG/PdiF e PUC ante R.R. n. 2/2017 e art. 12 R.R. 2/2017)

Ai sensi dell'art.12 comma 1 lettera a) del R.R. 2/2017:

Distanza minima dalla S.S. n.1 Aurelia Ds = 10,00 m

Distanza minima per le altre strade pubbliche Ds = 3,00 m

Distanza minima altre strade Ds = in aderenza

Progettisti:

A**rch. Pietro Cozzani - Arch. Federica Alcozer - Arch. Roberto Burlando - Arch. Giuseppe Galasso**

Dott. Fabio Palazzo: consulente per la tematica delle aree agricole e forestali, turismo rurale, **Arch. Marco Rebora** VAS, SIC

Dott. Luca Sivori: consulente per le analisi delle tematiche geologiche l.s., valutazione delle criticità geomorfologiche e idrauliche

13 –Regole per la qualità progettuale degli interventi Indicare le norme di intervento relative alle tipologie edilizie e costruttive, ai materiali tipici da utilizzare per determinate tipologie di intervento, alla sistemazione degli spazi aperti, alla costruzione di strade e percorsi pedonali ed alle altre opere edilizie di specifico interesse locale, in coerenza con i criteri vincolanti di cui al Campo 3:

Per quanto riguarda le tipologie edilizie dei due comparti privati, l'Ex Pippo e il Merello, vengono proposte soluzioni diversamente declinate ma coordinate fra di loro.

L'intento progettuale va verso un tentativo di "alleggerimento naturale" dei corpi costruiti con l'obbiettivo di creare integrazione con i fondali e pause rispetto agli edifici circostanti, talvolta di considerevoli dimensioni, proprio per proporre elementi di raccordo e "riposo visivo" andando quasi a "sfocare", attraverso passaggi compositivi, le relazioni tra lo stato attuale ed il nuovo in una visione paesaggistica ricomposta e di maggiore equilibrio.

I prospetti lato mare saranno "velati" da elementi architettonici a brise-soleil strutturali predisposti per sorreggere i terrazzi con fioriere idonee all'inserimento del verde privato per ogni singola unità abitativa. Parte di questo grande telaio architettonico verde potrà essere richiamato sui fianchi laterali per sfumare sulle parti retrostanti caratterizzate dai corpi scala.

I corpi residenziali rivestiti a intonaco semplice e tinteggiati spiccheranno da piattaforme di due piani adibiti a box le cui coperture saranno sistemate a verde pensile, giardini, zone di sosta e percorsi pavimentati per gli accessi necessari alle diverse aree.

In particolare nel comparto Ex Pippo è prevista una volumetria a destinazione ricettiva che potrà essere trattata con superfici differenti dalleretrostanti abitazioni e rivestimenti in pietra, legno o materiali similari.

14 – Disciplina geologica e micro zonizzazione
sismica di Livello 1

Il Comune di Spotorno non risulta ancora dotato di Strumento Urbanistico aggiornato con specifici studi di Microzonizzazione Sismica. La microzonazione sismica consiste nella valutazione della pericolosità sismica locale attraverso l'individuazione di zone del territorio caratterizzate da comportamento sismico omogeneo. Nello specifico, secondo ICMS (2008) le microzone sono individuate e caratterizzate secondo tre categorie:

- **zone stabili**: zone dove non si ipotizzano effetti locali di rilievo;
- **zone stabili suscettibili di amplificazioni locali**: zone dove sono attese amplificazioni del moto sismico dovute alla litostratigrafia e alla morfologia locale;
- **zone suscettibili di instabilità**: zone dove gli effetti sismici attesi e predominanti sono riconducibili a deformazioni permanenti del territorio.

Le tipologie di instabilità individuate sono:
- instabilità di versante;
- liquefazioni;
- faglie attive e capaci;
- cedimenti differenziali.

La microzonazione di Livello 1 consiste nella raccolta e nell'elaborazione di dati preesistenti allo scopo di suddividere il territorio in microzone con comportamento sismico qualitativamente omogeneo.

Sub Ambito 1 Gli interventi di nuova edificazione previsti riguarderanno esclusivamente il settore di fondovalle il cui assetto litostratigrafico risulta relativamente omogeneo. Precedenti indagini geognostiche eseguite all'interno del Sub Ambito 1 (Giugno 2007) hanno messo in evidenza la presenza del substrato roccioso a profondità variabili dai 10 ai 15 m dal p.c.. Nelle

successive fasi progettuali e di attuazione verranno realizzati ulteriori approfondimenti di carattere geognostico e saranno eseguite indagini sismiche finalizzate alla determinazione dei valori locali di Vs equivalente e della categoria di sottosuolo

Sub Ambito 2

Gli interventi previsti nell'area di Sub ambito 2 "Merello" si sviluppano tutti sull'area pianeggiante posta a monte della S.S. 1 Aurelia che sotto il profilo sismico, per le sue caratteristiche geologiche e geomorfologiche molto omogenee e semplificate, è da considerarsi zona stabile dove non si ipotizzano effetti locali di rilievo o di amplificazione sismica locale.

Va peraltro messo in luce che nei successivi livelli di pianificazione e di progettazione degli interventi saranno realizzate appropriate indagini sismiche finalizzate alla misura e alla valutazione delle onde di taglio e alla determinazione della Vs equivalente, in modo da progettare gli interventi in coerenza con le accelerazioni sismiche effettive del sito.

15 – Prestazioni urbanistiche da conseguire in termini di dotazioni di servizi di urbanizzazione e infrastrutture per interventi soggetti ad obbligo di convenzione urbanistica/atto unilaterale d'obbligo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione (art. 2, comma 2, lett. b), punto 6) l.r. 23/2018)

ELENCO OPERE DI URBANIZZAZIONE DA REALIZZARE E SUDDIVISIONE DEGLI OBBLIGHI TRA I SOGGETTI ATTUATORI

1. Parte di parcheggio pubblico del Merello, da realizzare sul sedime di proprietà della società Remo Srl, che rientra nelle quantità minime di spazi pubblici richiesti (standard) per il relativo insediamento residenziale ai sensi del DM 1444/68. A carico della società proprietaria proponente:

- Realizzazione parcheggio pubblico Merello = **345.000,00 €**

2. Sistemazione passeggiata a mare = **1.540.000,00 €**

Di cui:

- Parte a carico della società 1-Ottantasette Srl = 648.000,00 €
- Parte a carico della Società Remo Srl = 892.000,00 €

3. Ripristini sede strada Aurelia - a carico della società 1Ottanta = **110.000,00 €**

4. Sistemazione parcheggi strada Maremma - a carico della società 1-Ottantasette Srl Miglioramento captazione acque rio Maremma

Miglioramento sottopasso esistente ex Ambrosiana = **350.000,00 €**

5. Sistemazione idraulica ex Pippo - a carico della società 1-Ottantasette Srl = **420.000,00 €**

6. Realizzazione Rotonda - a carico della Società Remo Srl

Nuovo sottopasso pedonale in prossimità della rotonda

Nuovo innesto strada Maremma = **450.000,00 €**

7. Realizzazione parcheggio pubblico Merello – a carico della Società Remo Srl

Parte da realizzare su sedime pubblico = **130.000,00 €**

8. Riqualificazione del Molo S. Antonio (Terzo Molo) Lotto funzionale 1 = **588.000,00 €**

Di cui:

- Parte a parte a carico della Società Remo Srl = 311.000,00 €
- Parte a carico dell'Amministrazione Comunale, mediante le somme conseguite per la monetizzazione oneri degli standard non reperiti per il sub-ambito 1 = 277.000,00 €

SOMMANO 1-8 = 3.933.000,00 €

Progettisti:

A**rch. Pietro Cozzani - Arch. Federica Alcozer - Arch. Roberto Burlando - Arch. Giuseppe Galasso**

Dott. Fabio Palazzo: consulente per la tematica delle aree agricole e forestali, turismo rurale, **Arch. Marco Rebora** VAS, SIC

Dott. Luca Sivori: consulente per le analisi delle tematiche geologiche l.s., valutazione delle criticità geomorfologiche e idrauliche

16 – Prestazioni ambientali da conseguire, ivi comprese le eventuali bonifiche, e gli indicatori per il loro monitoraggio ((art. 2, comma 2, lett. b), punto 7) l.r. 23/2018)

E' previsto il raggiungimento di prestazioni ambientali in particolar modo per ciò che concerne la riduzione del rischio idraulico; nello specifico:

Per il Sub Ambito 1: si prevede un intervento di messa in sicurezza idraulica sul rio Maremma comportante la realizzazione, a partire dal retro del fabbricato residenziale esistente al piede del versante, di un canale atto a garantire il deflusso fino al mare con portata al colmo di piena corrispondente a periodo di ritorno T= 200 anni.

Si prevede inoltre, la mitigazione del rischio idraulico, del compluvio a partire dalla dorsale dell'Antica Strada Romana fino alla nuova vasca di decantazione mediante opere di ingegneria naturalistica atte alla protezione passiva contro le colate detritiche (debris flow) con la posa barriere paracolate, la cui posizione sarà definite in fase di stesura del progetto esecutivo.

Per il Sub Ambito 2 si prevede l'adeguamento idraulico di un tratto del rio Eliceto comportante il rifacimento del pontino di accesso all'area Merello, la ricalibratura delle sezioni e la sistemazione delle sponde nel tratto fra la volta a botte dell'Aurelia verso monte nonché il completo rifacimento della tombinatura esistente del rio Moline.

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

Sub Ambito 1 – ex Pippo

- Superficie fondiaria=Superficie ambito= 8100 mq

Sub Ambito 2 – Merello

- Superficie territoriale= 11.160 mq
- Superficie fondiaria= 5.500 mq

Tipo di Intervento:

1) Permesso di costruire convenzionato

2) Strumento Urbanistico Attuativo (ricadendo una minima parte in zona TRZ dell'Assetto Insediativo del PTCP)

18 – Elementi di flessibilità della disciplina dell'Ambito di rigenerazione urbana. Individuazione limiti di flessibilità per attuazione della disciplina dell'Ambito non incidenti sul carico insediativo complessivo e sul fabbisogno di dotazioni di servizi, relativi a:

1) **Perimetro dell'Ambito di rigenerazione urbana e delle sue eventuali articolazioni:**

In relazione ai perimetri dei sub-ambiti sono consentite in sede di progettazione definitiva modifiche degli stessi indicati nelle tavole in ragione di 5 m in più o in meno.

2) Tipologia degli interventi di rigenerazione urbana previsti nell'Ambito:

Fino alla nuova costruzione

3) Disciplina delle destinazioni d'uso complementari e delle eventuali limitazioni, di cui al Campo 8:

Consentite destinazioni d'uso complementari fino ad un massimo del 30% della volumetria ammissibile

4) Disciplina urbanistico-edilizia degli interventi ammessi di cui al Campo 9, con esclusione delle indicazioni a carattere planivolumetrico vincolante contenute nell'eventuale schema di assetto allegato alla Scheda normativa di cui al Campo 15: In relazione agli assetti planimetrici sono consentite in sede di progettazione definitiva modifiche degli allineamenti indicati nelle tavole

in ragione di 5 m in più o in meno, anche con modifica della pianta, sempre nel rispetto della volumetria massima assentibile, dell'altezza massima e del numero dei piani massimi.

5) Disciplina dei parcheggi di cui al Campo 13:

I parcheggi privati anche non pertinenziali potranno essere realizzati fuori terra su uno o due piani ed interrati.

Progettisti:

A**rch. Pietro Cozzani - Arch. Federica Alcozer - Arch. Roberto Burlando - Arch. Giuseppe Galasso**

Dott. Fabio Palazzo: consulente per la tematica delle aree agricole e forestali, turismo rurale, **Arch. Marco Rebora** VAS, SIC

Dott. Luca Sivori: consulente per le analisi delle tematiche geologiche l.s., valutazione delle criticità geomorfologiche e idrauliche

6) Regole per la qualità progettuale degli interventi di cui al Campo 18:
Per quanto riguarda le tipologie, i materiali, le sistemazioni, ecc.., le stesse potranno essere modificate secondo le indicazioni ed in accordo con la Sovrintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici, sempre nel rispetto dei parametri edilizi consentiti.
7) Prestazioni urbanistiche di cui al Campo 21:
Le opere pubbliche o di interesse pubblico potranno subire modifiche progettuali in sede di progettazione definitiva, anche sulla base delle eventuali prescrizioni impartite dagli Enti competenti ed in accordo con la Civica Amministrazione, sempre nel rispetto del conseguimento delle prestazioni urbanistiche minime.
8) Prestazioni ambientali di cui al Campo 22:
Le prestazioni ambientali da conseguire con la Rigenerazione Urbana, legate alla messa in sicurezza idraulica, saranno da concordarsi puntualmente con gli Enti Competenti, tramite gli appositi studi idraulici predisposti da tecnici abilitati.
9) Modalità di attuazione degli interventi:
La modalità minima per entrambi i sub-ambiti è il titolo convenzionato

Progettisti:
A**rch. Pietro Cozzani - Arch. Federica Alcozer - Arch. Roberto Burlando - Arch. Giuseppe Galasso**
Dott. Fabio Palazzo: consulente per la tematica delle aree agricole e forestali, turismo rurale, **Arch. Marco Rebora** VAS, SIC
Dott. Luca Sivori: consulente per le analisi delle tematiche geologiche l.s., valutazione delle criticità geomorfologiche e idrauliche

4. I TEMI DEL PIANO

4.1 IL SISTEMA DELLA VIABILITÀ E PARCHEGGI

Il piano conferma la rete della viabilità principale esistente sono inoltre previsti alcuni interventi atti a regolamentare o a rallentare il traffico in concomitanza con il tessuto urbanizzato mediante l'inserimento di alcune rotonde: la prima delle quali è quella in via di ultimazione situata alle spalle della ex discarica in località Serra, una seconda ed una terza sono previste dal PUC nel rettilineo dell'Aurelia in località Maremma.

Per quanto riguarda i collegamenti a scala locale, il piano prevede i seguenti interventi:

- tratto di viabilità carraia tra la Via Giacomo Puccini e Vico Santa Caterina al fine di offrire un ulteriore collegamento con il centro urbano alla parte di edificato collocato aldilà del tracciato ferroviario;
- nuove rotonde : sulla SP8, il corrispondenza del nuovo tratto di strada affianco alla linea ferroviaria, in corrispondenza con via di Francia. All'incrocio tra lungomare G.Marconi e SS 1 Aurelia;
- nuovo tratto tra via La Spezia e Via Imperia;
- nuovo tratto tra la SP8 verso le Rive (privata ad uso pubblico)
- tratto di viabilità carraia tra Via Laiolo e Via Sanremo;

- Via Aurelia in località Maremma, valorizzazione della parte a mare con ampliamento della passeggiata a mare, creazione di nuova rotonda a servizio del nuovo parcheggio pubblico ed ad un più semplice collegamento della zona a monte della stessa via Aurelia;

- adeguamento della strada a servizio dei nuclei presenti sulla alta collina di Spotorno con creazione di zone di sosta in genere posizionate a monte del tracciato stradale;

- Adeguamento della Via Giuseppe Verdi nel tratto tra il sottopasso ferroviario e il Cimitero con l'inserimento di un marciapiedi continuo di larghezza 1,50 metri;

Il PUC prevede inoltre, un nuovo sistema di parcheggi che parte da località Serra lungo il percorso della ferrovia dismessa , in adiacenza alla variante Aurelia, per proseguire con altro intervento, lungo la variante Aurelia, area d'intervento A.I. di Via Lombardia).

4.2 LE AREE DI INTERVENTO

Nella tavola "Struttura del Piano", all'interno di alcuni ambiti, sono evidenziate le "Aree di Intervento AI". All'interno del centro urbano sono state individuate aree dove, a causa dello stato di particolare degrado edilizio ed urbanistico, l'intervento progettuale non può limitarsi al singolo edificio, ma necessita di un ambito più ampio che coinvolga una pluralità di edifici, di strade e di spazi aperti. Gli interventi progettuali sono rivolti a "reimpaginare" il tessuto urbano attraverso la demolizione dei vecchi edifici e la realizzazione di edifici nuovi, il ridisegno dei tracciati viari e degli spazi aperti.

1le schede-norma

Una sigla numerica posta sulla tavole citata al punto precedente rimanda ad una scheda norma contenente: i parametri dimensionali urbanistici

- le destinazioni d'uso ammissibili (prescrittivo)

- potenzialità edificatoria espressa in Superficie Agibile SA (prescrittivo)
- eventuale volume complessivo realizzabile (non prescrittivo)
- la superficie complessiva dell'area (non prescrittivo)
- le altezze degli edifici (prescrittivo)
- le aree pubbliche e/o a standard (prescrittivo)

Gli schemi grafici che esprimono i principi insediativi del progetto possono essere:

- planimetria dello stato di fatto con evidenziati il perimetro dell'area progetto e gli eventuali edifici da demolire (prescrittivo)
- planimetria di progetto con evidenziate le zone di concentrazione volumetrica privata (ZCV), le aree pubbliche, il disegno della viabilità e dei percorsi pedonali e ciclabili, le regole morfologiche quali gli allineamenti obbligatori; la direzione di giacitura degli edifici (prescrittivo)
- plano-volumetrico di progetto (non prescrittivo)

2modalità di attuazione

Le prescrizioni delle schede-norma relative alle aree progetto si attuano mediante permesso di costruire convenzionato esteso all'intera area progetto, salvo quanto diversamente indicato nella singola scheda. L'edificabilità definita nella scheda-norma si intende riferita all'intera area progetto, per cui ogni mq di superficie agibile (SU.) è comprensivo dell'indice di utilizzazione insediativa medio (riferito alla diverse destinazioni d'uso) nonché (salvo diverse indicazioni contenute nelle scheda-norma) comprensivo della SU degli edifici esistenti da conservare.

Nelle more dell'approvazione dei progetti di trasformazione previsti dalle schede-norma, in assenza di diverse indicazioni contenute nelle schede stesse, sono consentiti soltanto:

- sugli edifici esistenti previsti in demolizione, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
- sugli edifici esistenti da mantenere, interventi fino alla ristrutturazione edilizia;
- sulle aree esterne, interventi non eccedenti la manutenzione straordinaria.

3possibilità di modificazioni dei perimetri delle AI

Sempre per ovviare ad eventuali imprecisioni di cui al punto precedente in sede di attuazione la perimetrazione dell'Area di Intervento può subire aggiustamenti all'interno di una fascia di 5 metri e senza che ciò costituisca ragione di Variante alle previsioni di PUC, restando inalterati i parametri urbanistici generali e le indicazioni morfo-tipologiche del progetto contenute nella relativa scheda-norma.

Progettisti:
A**rch. Pietro Cozzani - Arch. Federica Alcozer - Arch. Roberto Burlando - Arch. Giuseppe Galasso**
Dott. Fabio Palazzo: consulente per la tematica delle aree agricole e forestali, turismo rurale, **Arch. Marco Rebora** VAS, SIC
Dott. Luca Sivori: consulente per le analisi delle tematiche geologiche l.s., valutazione delle criticità geomorfologiche e idrauliche

5. LO SCHEMA NORMATIVO DEGLI AMBITI INDIVIDUATI DAL PUC

AMBITI AR 13 - AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE DI TERRITORI DI PRODUZIONE AGRICOLA

Nelle aree di produzione agricola sono ammessi tutti gli interventi edilizi finalizzati alla conduzione agricola del fondo sia di tipo professionale che amatoriale. Nel caso di attività professionale è richiesta l'attestazione dello stato giuridico del richiedente quale impresa agricola mediante idonea documentazione. Nel caso di interventi connessi ad agricoltura amatoriale dovrà redigersi un piano di miglioramento agricolo ed ambientale delle proprietà coinvolte con sottoscrizione di una convenzione con l'amministrazione in cui siano disciplinate le tipologie d'intervento, nel rispetto delle Norme di Buona Pratica Agricole (DM 19-04-99 e Succ. Mod. e Int. E Dlgs 152\06) e delle altre norme di settore, regionali, statali e comunitarie, vigenti alla data dell'istruttoria relativa all'intervento.

E' dunque prevista la possibilità di realizzare manufatti residenziali, anche distinti dai manufatti tecnici; per ogni unità residenziale (alloggio minimo) la superficie minima è fissata in mq 40.

Tutte le nuove costruzioni che comportino l'esclusiva o parziale destinazione d'uso di tipo residenziale sono assoggettate all'obbligo di Permesso di costruire convenzionato, corredata da piani o programmi aziendali, che dimostrino l'effettiva esigenza di realizzare la nuova edificazione residenziale oltre ai contenuti previsti dalle presenti norme, nella quale dovranno essere contemplati a carico del concessionario o dei suoi aventi causa:

a) l'esercizio effettivo, anche part-time, dell'attività agricola e/o agrituristica, nel rispetto di quanto disposto dalla LR n°37\2008;

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

c) le eventuali prestazioni finalizzate al presidio ed alla tutela del territorio, con i contenuti di cui all'art.36 della LR n°36/1997;

d) le relative modalità e garanzie per il puntuale adempimento degli obblighi assunti.

Le convenzioni dovranno essere trascritte nei registri immobiliari a carico del concessionario o dei suoi aventi causa.

Tutti gli interventi contemplati dalle presenti norme, inclusi quelli di riforestazione o manutenzione del bosco ovvero di riqualificazione ambientale e paesistica anche senza finalità produttive, qualora ricadano all'interno della perimetrazione del SIC IT1323203 "Rocca dei Corvi – Mao- Mortou" sono da assoggettare a preventiva Valutazione di incidenza di cui alla DGR 646/2001

I tipi di interventi ammessi sono di seguito elencati.

a. Interventi sul patrimonio edilizio esistente (AR 13)

Per tutti gli edifici esistenti ricadenti nelle aree di produzione agricola sono ammessi gli interventi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria,

Progettisti:
Arch. Pietro Cozzani - Arch. Federica Alcozer - Arch. Roberto Burlando - Arch. Giuseppe Galasso
Dott. Fabio Palazzo: consulente per la tematica delle aree agricole e forestali, turismo rurale, **Arch. Marco Rebora** VAS, SIC
Dott. Luca Sivori: consulente per le analisi delle tematiche geologiche l.s., valutazione delle criticità geomorfologiche e idrauliche

restauro e ristrutturazione edilizia eventuali ampliamenti, demolizioni e ricostruzioni, gli ampliamenti, le demolizioni con ricostruzione non superino il 30% della volumetria esistente per volumi inferiori a 300 mc e non superino il 15% per le volumetrie eccedenti;

- il progetto riguardi tutta la volumetria interessata all'intervento e tenda a riportare l'organismo edilizio a condizioni di compatibilità tipologico-ambientali.

Gli interventi che prevedono la demolizione e riedificazione di edifici o parti di essi, anche con parziale incremento volumetrico, sono ammessi soltanto qualora le condizioni di degrado statico e/o igienico non siano superabili con un normale intervento di restauro o di ristrutturazione.

b. Interventi di nuova edificazione (AR 13)

Per le nuove costruzioni nelle aree di produzione agricola gli interventi edificatori potranno essere attuati secondo seguenti modi di intervento:
In ambito AR 13 oltre alle attività agricole e agrituristiche sono consentite anche le attività di micro-turismo, come ristoranti, locande, B&B.

b.1 Intervento singolo.

Gli interventi singoli sono ammessi, secondo le tipologie consentite, in base ai seguenti parametri:

Indice Utilizzazione insediativa (IUI):	0,01 mq\mq
Superficie minima del lotto edificato	5000 m^2
Altezza massima	6,50 m.
Tetto massimo di cubatura Costruzioni per attività turistico ricettive	600 m3 1500 m3

b.2 Intervento a nucleo.

Nelle zone AR 13 nei nuclei di mezzacosta della fascia alto-collinare, con esclusione della Cascina Trevo essendo la stessa nel perimetro della ZSC Rocca dei Corvi-Mao-Mortou, è possibile un'edificazione attraverso la realizzazione di nuovi nuclei secondo le indicazioni di carattere insediativo e tipologico allegate alle presenti norme gli interventi edificatori dovranno rispettare i seguenti parametri:
I nuclei sulla collina sono: così denominati :
Masca Bruciata, cascina Metti, cascina Mogge, cascina Fontanin, cascina Trevo.
Per le cascine Metti e Trevo il tetto massimo di nuova **SU** e pari a **600 mq**.

Progettisti:
A**rch. Pietro Cozzani - Arch. Federica Alcozer - Arch. Roberto Burlando - Arch. Giuseppe Galasso**
Dott. Fabio Palazzo: consulente per la tematica delle aree agricole e forestali, turismo rurale, **Arch. Marco Rebora** VAS, SIC
Dott. Luca Sivori: consulente per le analisi delle tematiche geologiche l.s., valutazione delle criticità geomorfologiche e idrauliche

Indice fondiario (If):	0,06 m^q/ m^2
Superficie minima del lotto edificato	7.500 m^2
Altezza massima	6,50 m.
Unità residenziali	- massimo -3

b. 3 Strutture turistico-ricettive

E' sempre ammessa la realizzazione di strutture turistico-ricettive di tipo agrituristico, anche fisicamente non nel perimetro dell'azienda agricola come definite dalla legge regionale 37\2007 in tutte le categorie ammissibili dalla citata legge. Sono inoltre ammesse strutture ricettive inquadrate nella LR 16\08 nei limiti delle definizioni:

E' consentita la demolizione di edifici esistenti sul fondo e non più necessari per la conduzione aziendale e l'accorpamento della relativa volumetria al fabbricato da destinare all'attività agrituristica. L'accorpamento non può in nessun caso apportare al fabbricato un aumento volumetrico superiore al 50 per cento di quello preesistente.

- Bed and breakfast (struttura ricettiva non professionale)
- Affittacamere
- Locanda

Nelle *aree soggette a regime normativo ANI-MA del PTCP sono ammessi soltanto agri-campeggi, come da LR 37\2007, con tende ad esclusiva accessibilità pedonale, nel rispetto di quanto disposto dall'art. 82bis delle N. di A. del PTCP, non è ammessa, invece, la localizzazione all'interno degli ambiti contenuti nel SIC IT1323203 "Rocca dei Corvi – Mao- Mortou"*

c. Manufatti produttivi

Ad eccezione che nel IC IT1323203 "Rocca dei Corvi – Mao- Mortou", è altresì ammessa la realizzazione di manufatti produttivi quali stalle, falegnamerie ed attività artigianali, *legate alla produzione, conservazione e commercializzazione dei prodotti agricoli* in base ai seguenti parametri:

Superficie minima del lotto edificato	4.000 m^2
Rapporto di copertura	(massimo 10% della Sm)

Progettisti:
A**rch. Pietro Cozzani - Arch. Federica Alcozer - Arch. Roberto Burlando - Arch. Giuseppe Galasso**
Dott. Fabio Palazzo: consulente per la tematica delle aree agricole e forestali, turismo rurale, **Arch. Marco Rebora** VAS, SIC
Dott. Luca Sivori: consulente per le analisi delle tematiche geologiche l.s., valutazione delle criticità geomorfologiche e idrauliche

Superficie coperta massima per intervento	500 m^2
Altezza massima	4,50 m.
Distanza minima tra manufatti produttivi	500 m.

d. Serre

Ad eccezione che *nel SIC IT1323203 "Rocca dei Corvi – Mao- Mortou",* è possibile costruire serre tradizionali o con copertura in materiale plastico tipo "tunnel" a condizione che:

- l'altezza misurata al colmo non superi m. 6;
- i muri di sostegno e di contenimento non superino m. 3,5 e vi sia un rivestimento in pietra locale
- sia previsto il progetto delle opere necessarie per lo scarico e l'incanalamento delle acque meteoriche e di quelle eventuali derivanti dall'esercizio dell'impianto;
- la superficie coperta massima non superi il *50%* del lotto;
- distanza dai fabbricati di civile abitazione minimo m. 5.
- *Per la distanza minima dal ciglio stradale di 3 mt*

e. Volumi Tecnici

Ad eccezione che *nel SIC IT1323203 "Rocca dei Corvi – Mao- Mortou",* sono altresì ammessi volumi tecnici afferenti le attività agricole, non computabili ai fini dell'indice di utilizzazione fondiaria, purché destinati all'effettivo ricovero di attrezzi agricoli e con le seguenti caratteristiche:

superficie coperta non superiore a mq. 15;

altezza totale non superiore a m. 2,50;

distanza tra gli edifici: m. 10.

I volumi tecnici afferenti le attività agricole possono essere realizzati anche totalmente o parzialmente interrati o in aderenza a volumi esistenti.

d. Recupero sottotetti

E' consentito il recupero dei sottotetti degli edifici esistenti. Vedi tabella che segue:

Disciplina recupero sottotetti (art. 2 l.r. 24/2001 e s.m.) Restano esclusi gli edifici vincolati come beni culturali, gli ambiti di valore storico, paesaggistico, ambientale, gli edifici ubicati in aree inondabili o in regimi normativi di conservazione del P.T.C.P..	**Individuazione delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali degli edifici e delle coperture ammesse:** **Edifici:** di recente costruzione o comunque privi di particolare qualità architettonica o di valore testimoniale **Coperture:** tetto falde, a due o più falde
	Dotazioni funzionali minime per la realizzazione di unità immobiliari superiori al doppio di quelle esistenti: 25 mq/abitante **(1 ab.= 25 mq)**
	Altezza max. consentita per innalzamento del colmo e della gronda: 1 m colmo - 0,50 m gronda
	Percentuale di ampliamento volumetrico nel caso di modifica dell'altezza di colmo e della linea di gronda: 20 % **(max. 20%)**
	Tipologia costruttiva ammessa per le aperture a filo falda: aperture tipo "Velux" dimensione max 1,50 m x1,50 m distanza tra loro minimo 3,00 m
	Dimensione degli abbaini: larghezza lorda 1,50 m distanza tra loro minimo 3,00 m
	Tipologia costruttiva dei terrazzi: terrazzi a pozzetto superficie max 15 % della copertura arretrati 0,50 m f.f
	Eventuali requisiti di prestazione energetica: vedi regolamento Edilizio
	Per gli interventi di recupero di volumi o superfici diversi dai sottotetti, indicare se si tratta di: **-Intervento ammesso purché:** a) non sia modificata la sagoma dell'edificio né le caratteristiche architettoniche essenziali; b) siano rispettati i requisiti igienico edilizi previsti dagli strumenti urbanistici comunali; c) i nuovi volumi o superfici non siano ottenuti mediante scavo o sbancamento del terreno. c bis) i pubblici esercizi e gli esercizi commerciali di vicinato siano collocati soltanto al piano terreno e al piano rialzato delle costruzioni ed in fregio a strade e percorsi pubblici anche pedonali."

e, Valutazione d'incidenza

Tutti i progetti e interventi riguardanti aree anche solo parzialmente interessate da siti Rete Natura 2000 e ZSC (Zone Speciali di Conservazione) *Rocca dei Corvi – Mao- Mortou",* sono comunque da assoggettare a Valutazione di Incidenza, ai sensi dell'art. 8 della Ir 28/2009, secondo i criteri e le modalità stabilite con la DGR 30/2013 e alla DGR 646/2001

Progettisti:

A**rch. Pietro Cozzani - Arch. Federica Alcozer - Arch. Roberto Burlando - Arch. Giuseppe Galasso**
Dott. Fabio Palazzo: consulente per la tematica delle aree agricole e forestali, turismo rurale, **Arch. Marco Rebora** VAS, SIC
Dott. Luca Sivori: consulente per le analisi delle tematiche geologiche l.s., valutazione delle criticità geomorfologiche e idrauliche

AMBITI AC 6 - AMBITO DI CONSERVAZIONE DI TERRITORI DI PRODUZIONE AGRICOLA

Nelle aree di produzione agricola sono ammessi tutti gli interventi edilizi finalizzati alla conduzione agricola del fondo sia di tipo professionale che amatoriale. Nel caso di attività professionale è richiesta l'attestazione dello stato giuridico del richiedente quale impresa agricola mediante idonea documentazione. Nel caso di interventi connessi ad agricoltura amatoriale dovrà redigersi un piano di miglioramento agricolo ed ambientale delle proprietà coinvolte con sottoscrizione di una convenzione con l'amministrazione in cui siano disciplinate le tipologie d'intervento, nel rispetto delle Norme di Buona Pratica Agricole (DM 19-04-99 e Succ. Mod. e Int. E Dlgs 152\06) e delle altre norme di settore, regionali, statali e comunitarie, vigenti alla data dell'istruttoria relativa all'intervento.

a. Edifici esistenti

Per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia eventuali ampliamenti, demolizioni e ricostruzioni a condizione che: gli ampliamenti, le demolizioni con ricostruzione non superino il 25% della volumetria esistente per volumi inferiori a 300 mc e non superino il 10% per le volumetrie eccedenti; il progetto riguardi tutta la volumetria interessata all'intervento e tenda a riportare l'organismo edilizio a condizioni di compatibilità tipologico-ambientali coerenti con i luoghi, la storia dell'edificio.

.

b. Nuove costruzioni

Non sono ammesse nuove costruzioni con destinazione residenziale

c. Volumi Tecnici

Ad eccezione che *nel SIC IT1323203 "Rocca dei Corvi – Mao- Mortou",* sono altresì ammessi volumi tecnici afferenti le attività agricole, non computabili ai fini dell'indice di utilizzazione fondiaria, purché destinati all'effettivo ricovero di attrezzi agricoli e con le seguenti caratteristiche:

superficie coperta non superiore a mq. 15;

altezza totale non superiore a m. 2,50;

distanza tra gli edifici: m. 10.

I volumi tecnici afferenti le attività agricole possono essere realizzati anche totalmente o parzialmente interrati o in aderenza a volumi esistenti

d. Recupero sottotetti

E' consentito il recupero dei sottotetti degli edifici esistenti.

Disciplina recupero sottotetti (art. 2 l.r. 24/2001 e s.m.) Restano esclusi gli edifici vincolati come beni culturali, gli ambiti di valore storico, paesaggistico, ambientale, gli edifici ubicati in aree inondabili o in regimi normativi di conservazione del P.T.C.P..	**Individuazione delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali degli edifici e delle coperture ammesse:** **Edifici:** di recente costruzione o comunque privi di particolare qualità architettonica o di valore testimoniale **Coperture:** tetto falde, a due o più falde
	Dotazioni funzionali minime per la realizzazione di unità immobiliari superiori al doppio di quelle esistenti: 25 mq/abitante **(1 ab.= 25 mq)**
	Altezza max. consentita per innalzamento del colmo e della gronda: 1 m colmo - 0,50 m gronda
	Percentuale di ampliamento volumetrico nel caso di modifica dell'altezza di colmo e della linea di gronda: 20 % **(max. 20%)**
	Tipologia costruttiva ammessa per le aperture a filo falda: aperture tipo "Velux" dimensione max 1,50 m x1,50 m distanza tra loro minimo 3,00 m
	Dimensione degli abbaini: larghezza lorda 1,50 m distanza tra loro minimo 3,00 m
	Tipologia costruttiva dei terrazzi: terrazzi a pozzetto superficie max 15 % della copertura arretrati 0,50 m f.f
	Eventuali requisiti di prestazione energetica: vedi regolamento Edilizio
	Per gli interventi di recupero di volumi o superfici diversi dai sottotetti, indicare se si tratta di: **-Intervento ammesso purché:** a) non sia modificata la sagoma dell'edificio né le caratteristiche architettoniche essenziali; b) siano rispettati i requisiti igienico edilizi previsti dagli strumenti urbanistici comunali; c) i nuovi volumi o superfici non siano ottenuti mediante scavo o sbancamento del terreno. c bis) i pubblici esercizi e gli esercizi commerciali di vicinato siano collocati soltanto al piano terreno e al piano rialzato delle costruzioni ed in fregio a strade e percorsi pubblici anche pedonali."

e. Valutazione d'incidenza

Tutti i progetti e interventi riguardanti aree anche solo parzialmente interessate da siti Rete Natura 2000 e ZSC (Zone Speciali di Conservazione) *Rocca dei Corvi – Mao- Mortou",* sono comunque da assoggettare a Valutazione di Incidenza, ai sensi dell'art. 8 della Ir 28/2009, secondo i criteri e le modalità stabilite con la DGR 30/2013 e alla DGR 646/2001

Progettisti:

A**rch. Pietro Cozzani - Arch. Federica Alcozer - Arch. Roberto Burlando - Arch. Giuseppe Galasso**
Dott. Fabio Palazzo: consulente per la tematica delle aree agricole e forestali, turismo rurale, **Arch. Marco Rebora** VAS, SIC
Dott. Luca Sivori: consulente per le analisi delle tematiche geologiche l.s., valutazione delle criticità geomorfologiche e idrauliche

AMBITI AC 7 - AMBITI DI CONSERVAZIONE DI TERRITORI DI PRESIDIO AMBIENTALE

In tutto il territorio di presidio ambientale , sono ammessi interventi sul patrimonio esistente, nonché interventi di nuova costruzione esclusivamente finalizzati a garantire forme di recupero e riqualificazione del territorio sotto i diversi profili di tipo ecologico-ambientale, paesaggistico e socio-economico. Tutte le nuove costruzioni che comportino l'esclusiva o parziale destinazione d'uso di tipo residenziale sono assoggettate all'obbligo di Permesso di costruire convenzionato, corredata da piani o programmi aziendali, che dimostrino l'effettiva esigenza di realizzare la nuova edificazione residenziale oltre ai contenuti previsti dal successivo articolo 16, nella quale dovranno essere contemplati a carico del concessionario o dei suoi aventi causa. Nel programma dovranno essere inoltre definite modalità di gestione del\dei lotto\i in asservimento per assicurare l'effettiva azione di presidio e di contenimento dei fattori di dissesto, anche in assenza di produzione e che può realizzarsi altresì con interventi a finalità naturalistica, protettiva e di salvaguardia di opere per la percorrenza pedonale.

Sono quindi da considerarsi, in tal senso:

a) le prestazioni finalizzate al presidio ed alla tutela del territorio con i contenuti di cui all'art. 36 della LR n.36/1997, integrati con la disciplina e le linee guida di settore definiti, ad esempio, nelle linee guida connesse alle misure degli assi I,II,II,IV del Programma Regionale di Sviluppo Rurale Reg.CE 1698\05 e con particolare riguardo alla specificazione degli interventi a carico del richiedente il titolo edilizio a tal fine prescritti;

b) l'esercizio effettivo, anche marginale ed esercitabile part-time, dell'attività agricola e/o agrituristica, nel rispetto di quanto disposto dalla LR n°33/1996;

c) la conservazione della destinazione residenziale agricola dell'edificio;

d) le relative modalità e garanzie per il puntuale adempimento degli obblighi assunti.

Le convenzioni dovranno essere trascritte nei registri immobiliari a carico del concessionario o dei suoi aventi causa.

Tutti gli interventi contemplati dalle presenti norme, inclusi quelli di riforestazione o manutenzione del bosco, localizzati in ambito TPAI, qualora ricadano all'interno della perimetrazione del pSIC IT1323203 "Rocca dei Corvi – Mao- Mortou", sono soggetti a preventiva valutazione di incidenza di cui alla DGR 646/2001

I tipi di interventi ammessi sono i seguenti:

a. Edifici esistenti

Per gli edifici esistenti nelle zone di presidio ambientale sono ammessi gli interventi di di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia eventuali ampliamenti, demolizioni e ricostruzioni a condizione che: gli ampliamenti, le demolizioni con ricostruzione non superino il 25% della volumetria esistente per volumi inferiori a 300 mc e non superino il 10% per le volumetrie eccedenti; il progetto riguardi tutta la volumetria interessata all'intervento e tenda a riportare l'organismo edilizio a condizioni di compatibilità tipologico-ambientali coerenti con i luoghi, la storia dell'edificio .il progetto riguardi tutta la volumetria interessata all'intervento e tenda a riportare l'organismo edilizio a condizioni di compatibilità tipologico-ambientali coerenti con i luoghi, la storia dell'edificio.

Progettisti:

A**rch. Pietro Cozzani - Arch. Federica Alcozer - Arch. Roberto Burlando - Arch. Giuseppe Galasso**

Dott. Fabio Palazzo: consulente per la tematica delle aree agricole e forestali, turismo rurale, **Arch. Marco Rebora** VAS, SIC

Dott. Luca Sivori: consulente per le analisi delle tematiche geologiche l.s., valutazione delle criticità geomorfologiche e idrauliche

Gli interventi che prevedono la demolizione e riedificazione di edifici o parti di essi, anche con parziale incremento volumetrico, sono ammessi soltanto qualora le condizioni di degrado statico e/o igienico non siano superabili con un normale intervento di restauro o di ristrutturazione.

b. Nuove costruzioni

Indice di edificabilità (I.f.):	0,01 m^2/ m^2
Superficie minima del lotto edificato	nessuna
Altezza massima	5.00 m
Cubatura massima per intervento	350 mc

d. Strutture turistico-ricettive

Nei territori di presidio ambientale è ammessa la realizzazione di strutture turistico-ricettive esclusivamente di tipo agrituristico ovvero di ricettività minore come definita dalla LR 2\2008 (bed and breakfest, locande, affittacamere)..

f. Strade

In tutto il territorio di presidio ambientale è vietata l'apertura di strade private di urbanizzazione ad eccezione di quelle finalizzate al recupero agricolo o silvo-pastorale del territorio, ovvero ad interventi di manutenzione attiva e di valorizzazione della fruizione turistico sportiva, *che all'interno degli ambiti classificati ANI-MA non possono comunque, eccedere l'adeguamento dei tracciati preesistenti e la realizzazione di raccordi di sviluppo non superiori a ml 150, mentre in ambito IS-CE è solo consentito l'adeguamento della viabilità preesistente nel rispetto delle caratteristiche tipologiche, dimensionali e di tracciati esistenti. Per gli interventi sottoelencati, volti all'incremento della funzione turistica del territorio (piazzole di sosta, piccoli parcheggi ecc.) e al ripristino della viabilità, si richiamano le ulteriori prescrizioni contenute all'art. 8, qualora gli stessi siano localizzati all'interno della perimetrazione dell'area SIC IT1323203 "Rocca dei Corvi – Mao- Mortou".è inoltre necessario che siano* conformi alle seguenti caratteristiche:
larghezza non superiore a m. 2,7 in rettifilo e m. 3,2 in curva, oltre le opere di presidio della strada

- medesima e le eventuali piazzole di incrocio e di sosta ad una distanza minima di metri 50;
- fondo stradale naturale, anche con l'impiego di tecniche di compattamento e consolidamento comunque opportunamente stabilizzato e dotato di opere di smaltimento delle

acque superficiali e convogliate
- altezza massima di scavi e reinterri rispetto al preesistente livello del terreno metri 2,50;
- opere di contenimento ed eventuale consolidamento del terreno, *da realizzare esclusivamente con interventi di ingegneria naturalistica* ovvero – in caso di particolari problemi di tipo geotecnico e strutturale- con contenuti manufatti convenzionali mantenendo comunque la prevalenza dell'approccio bio-ingegneristico, nonché di canalizzazione e regimentazione delle acque, progettate sulla scorta di uno specifico studio geotecnico
- Per la viabilità rurale, di interesse forestale e per la difesa attiva del territorio le norme tecniche di riferimento per la progettazione e la realizzazione sono quelle definite nel Programma Forestale Regionale e delle sue modificazioni ed integrazioni

L'apertura di nuove strade potrà essere ammessa soltanto ad avvenuta dimostrazione della impossibilità di recuperare tracciati di percorsi già esistenti nella zona.

g. Serre

E' possibile, *limitatamente agli ambiti classificati TPAII, con esclusione dell'areale assoggettato a regime IS.CE di PTCP,* costruire serre tradizionali o con copertura in materiale plastico tipo "tunnel" a condizione che:
- l'altezza misurata al colmo non superi m. 6;
- i muri di sostegno e di contenimento non superino m. 3,5;
- sia previsto il progetto delle opere necessarie per lo scarico e l'incanalamento delle acque meteoriche e di quelle eventuali derivanti dall'esercizio dell'impianto;
- la superficie coperta massima non superi il *30%* del lotto;
- distanza dai fabbricati di civile abitazione minimo m. 6;
- distanza dal ciglio stradale : m 6

Qualora le serre siano dotate del requisito di ancoraggio al suolo (V. circ. regionale n° 129305 del 21/11/89) sono soggette al rilascio di Permesso di costruire.

h. Volumi Tecnici

In tutto il territorio di presidio ambientale sono altresì ammessi volumi tecnici afferenti le attività agricole, non computabili ai fini dell'indice di utilizzazione fondiaria, purché destinati all'effettivo ricovero di attrezzi agricoli e con le seguenti caratteristiche:

- superficie coperta non superiore a mq. 12;
- altezza max 2,40;

Progettisti:
A**rch. Pietro Cozzani - Arch. Federica Alcozer - Arch. Roberto Burlando - Arch. Giuseppe Galasso**
Dott. Fabio Palazzo: consulente per la tematica delle aree agricole e forestali, turismo rurale, **Arch. Marco Rebora** VAS, SIC
Dott. Luca Sivori: consulente per le analisi delle tematiche geologiche l.s., valutazione delle criticità geomorfologiche e idrauliche

- distanza tra gli edifici: m. 20

I volumi tecnici afferenti le attività agricole possono essere realizzati anche totalmente o parzialmente interrati

I. Recupero sottotetti

E' consentito il recupero dei sottotetti degli edifici esistenti. Vedi tabella che segue:

Disciplina recupero sottotetti (art. 2 l.r. 24/2001 e s.m.) Restano esclusi gli edifici vincolati come beni culturali, gli ambiti di valore storico, paesaggistico, ambientale, gli edifici ubicati in aree inondabili o in regimi normativi di conservazione del P.T.C.P..	**Individuazione delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali degli edifici e delle coperture ammesse:** **Edifici:** di recente costruzione o comunque privi di particolare qualità architettonica o di valore testimoniale **Coperture:** tetto falde, a due o più falde
	Dotazioni funzionali minime per la realizzazione di unità immobiliari superiori al doppio di quelle esistenti: 25 mq/abitante **(1 ab.= 25 mq)**
	Altezza max. consentita per innalzamento del colmo e della gronda: 1 m colmo - 0,50 m gronda
	Percentuale di ampliamento volumetrico nel caso di modifica dell'altezza di colmo e della linea di gronda: 20 % **(max. 20%)**
	Tipologia costruttiva ammessa per le aperture a filo falda: aperture tipo "Velux" dimensione max 1,50 m x1,50 m distanza tra loro minimo 3,00 m
	Dimensione degli abbaini: larghezza lorda 1,50 m distanza tra loro minimo 3,00 m
	Tipologia costruttiva dei terrazzi: terrazzi a pozzetto superficie max 15 % della copertura arretrati 0,50 m f.f
	Eventuali requisiti di prestazione energetica: vedi regolamento Edilizio
	Per gli interventi di recupero di volumi o superfici diversi dai sottotetti, indicare se si tratta di: **-Intervento ammesso purché:** a) non sia modificata la sagoma dell'edificio né le caratteristiche architettoniche essenziali; b) siano rispettati i requisiti igienico edilizi previsti dagli strumenti urbanistici comunali; c) i nuovi volumi o superfici non siano ottenuti mediante scavo o sbancamento del terreno. c bis) i pubblici esercizi e gli esercizi commerciali di vicinato siano collocati soltanto al piano terreno e al piano rialzato delle costruzioni ed in fregio a strade e percorsi pubblici anche pedonali."

Progettisti:
A**rch. Pietro Cozzani - Arch. Federica Alcozer - Arch. Roberto Burlando - Arch. Giuseppe Galasso**
Dott. Fabio Palazzo: consulente per la tematica delle aree agricole e forestali, turismo rurale, **Arch. Marco Rebora** VAS, SIC
Dott. Luca Sivori: consulente per le analisi delle tematiche geologiche l.s., valutazione delle criticità geomorfologiche e idrauliche

l. Valutazione d'incidenza

Tutti i progetti e interventi riguardanti aree anche solo parzialmente interessate da siti Rete Natura 2000 e ZSC (Zone Speciali di Conservazione) *Rocca dei Corvi – Mao- Mortou",* sono comunque da assoggettare a Valutazione di Incidenza, ai sensi dell'art. 8 della Ir 28/2009, secondo i criteri e le modalità stabilite con la DGR 30/2013 e alla DGR 646/2001

AMBITO A 19 - TERRITORI PRATIVI BOSCHIVI E NATURALI

Nei territori non insediabili (A 19) sono ammessi esclusivamente interventi sul patrimonio edilizio esistente nei limiti di cui all'art. 14-15 della LR 16\08 e smi; non sono ammesse nuove costruzioni, comprese quelle serricole, ad eccezione *limitatamente agli ambiti classificati ANI.MA con l'esclusione degli ambiti ANI.CE, IS.CE,* delle opere necessarie per il presidio del territorio*, purché di esclusivo interesse pubblico (attuazione del progetto ALTA VIA dei Monti Liguri)* per attività con finalità scientifico-didattiche, ovvero di prevalente interesse pubblico *(attuazione del progetto ALTA VIA dei Monti Liguri), per una volumetria complessiva non superiore a 300* $m^{3.}$.

Dove insistono lembi di sugherete di particolare pregio vegetazionale e ambientale, sono ammessi solo interventi tesi a valorizzare la flora preesistente, con i necessari presidi richiesti dalle tecniche colturali specifiche.

Sono consentiti interventi sulla copertura vegetale e di ricomposizione paesistica*, in coerenza con quanto indicato nell'assetto vegetazionale del PTCP*, quali:

a) opere di rimboschimento con essenze coerenti con il dinamismo naturale secondo quanto indicato negli studi di approfondimento di livello puntuale dell'assetto vegetazionale *e in particolare:*

- *boschi di sclerofille sempreverdi (leccio)*
- *boschi misti di caducifoglie termofile (roverella, ornello, sughera);*
- *boschi misti (rovere, carpino nero, orniello, ecc.) di caducifoglie mesofite;*

b) coltivazione e manutenzione delle zone boscate esistenti, comprese eventuali opere di bonifica idrogeologica in relazione alle indicazioni di livello puntuale dell'assetto geomorfologico;

c) per gli interventi di sistemazione esterna che incidono sull'ambiente fisico e sul paesaggio è prescritto un rapporto equilibrato tra opere di scavo e di riporto; in ogni caso il fronte di scavo *non* potrà superare m. 2,00 ed i relativi muri di contenimento dovranno essere realizzate in pietrame a secco con altezza massima di m. 2,00*, provvedendo ad inerbimento e piantumazione con essenze tipiche della zona delle eventuali scarpate;*

Tutti gli interventi contemplati dalle presenti norme, inclusi quelli di riforestazione, o manutenzione del bosco, qualora ricadano all'interno della perimetrazione del SIC IT1323203 oggi, ZSC "Rocca dei Corvi – Mao- Mortou", sono soggetti a preventiva valutazione di incidenza di cui alla DGR 646/2001

.

Progettisti:

A**rch. Pietro Cozzani - Arch. Federica Alcozer - Arch. Roberto Burlando - Arch. Giuseppe Galasso**

Dott. Fabio Palazzo: consulente per la tematica delle aree agricole e forestali, turismo rurale, **Arch. Marco Rebora** VAS, SIC

Dott. Luca Sivori: consulente per le analisi delle tematiche geologiche l.s., valutazione delle criticità geomorfologiche e idrauliche

SUB -AMBITI – TERRITORI AGRICOLI IN CONDIZIONI DI ABBANDONO O SOTTOUTILIZZATE (sono identificati da un perimetro ad anello ed una linea tratteggiata e si sovrappongono agli ambiti agricoli individuati secondo quanto indicato all'art.4 del REGOLAMENTO REGIONALE 25 LUGLIO 2017 N. 2)

1. Si tratta di terre agricole abbandonate, incolte o insufficientemente coltivate con presenza di terrazzamenti, il che conferma il precedente uso agricolo, collegate con viabilità di tipo rurale pedonale in parte da recuperare , viabilità evidenziata nella tavola della struttura del PUC .

2. I tipi di interventi ammessi sono di seguito elencati
a) opere edilizie strettamente funzionali al recupero di terre agricole abbandonate non riconducibili a quelle di cui all'articolo 6, comma 1, lettere d) ed e), del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia) e successive modificazioni e integrazioni.
b) recupero di edifici esistenti connessi a fondi agricoli, anche mediante cambio di destinazione d'uso, per la residenza dell'imprenditore agricolo a titolo principale, per la residenza di soggetti che, in regime di convenzione con il Comune, assicurino gli obiettivi di recupero agricolo previsti per l'ambito, o per lo svolgimento di funzioni turistico-ricettive esercitate dall'azienda;
c) interventi di riduzione/mitigazione del rischio idrogeologico, idraulico, anche mediante l'impiego di tecniche di ingegneria naturalistica, e sismico;
d) interventi per l'applicazione di tecnologie basate sulle energie rinnovabili e sulla gestione sostenibile delle risorse naturali per la conduzione delle attività agricole e produttive;
e) realizzazione di manufatti agricoli a servizio dell'attività agro-silvo-pastorale di aziende agricole riconducibili a piccoli depositi di attrezzi, le cui dimensioni, ove si tratti di volumi chiusi, non possono risultare superiori a 45 metri cubi, con altezza interna non superiore a 2,40 metri;
f) realizzazione di serbatoi idrici e impianti tecnologici (impianti di rete, reti irrigue, collettori fognari, impianti di depurazione, ecc.) preferibilmente interrati, con impiego di tecniche tradizionali e di ingegneria naturalistica;
g) adeguamento della viabilità esistente, comunale e interpoderale e riuso dei relativi tracciati, per consentire l'accesso e il servizio di soccorso di insediamenti esistenti con il conseguimento di una sezione complessivamente non superiore a 2,50 metri con fondo permeabile o stabilizzato, fatta salva la possibilità per tratti limitati e con pendenza elevata di prevedere pavimentazioni impermeabili, opere di canalizzazione e raccolta delle acque, con limite per scavi/riporti non superiore a 2,50 metri;
h) realizzazione o adeguamento delle dotazioni funzionali alla produzione agricola e dei servizi pubblici essenziali in funzione delle attività da insediare, consistenti in:
1) spazi all'aria aperta per la socializzazione e/o la commercializzazione di prodotti agricoli di aziendali locali;
2) campeggi con tende e relativi servizi con un massimo di 90 mc altezza massima 3.00 ml;
3) allacciamenti alle reti per l'energia elettrica, l'approvvigionamento idrico e la depurazione e attrezzature per la raccolta dei rifiuti;
4) impianti di trasporto a fune, rotaie e cremagliere;
5) servizi per la produzione di energia anche da fonti energetiche rinnovabili e per la gestione sostenibile del ciclo dei rifiuti e delle acque al servizio di aziende agricole;
6) realizzazione di viabilità poderale o interpoderale;
7) realizzazione di recinzioni a protezione delle coltivazioni.

Progettisti:
A**rch. Pietro Cozzani - Arch. Federica Alcozer - Arch. Roberto Burlando - Arch. Giuseppe Galasso**
Dott. Fabio Palazzo: consulente per la tematica delle aree agricole e forestali, turismo rurale, **Arch. Marco Rebora** VAS, SIC
Dott. Luca Sivori: consulente per le analisi delle tematiche geologiche l.s., valutazione delle criticità geomorfologiche e idrauliche

AMBITI DI CONSERVAZIONE

AMBITI AC 1 TESSUTI STORICI IN AREA URBANA, AC2 TESSUTI STORICI ISOLATI, AC 3 COMPLESSI EDILIZI DI PREGIO

1 In tali aree sono ammesse le funzioni proprie del tessuto residenziale complesso e compatibili con i caratteri storico - tipologici degli insediamenti. In particolare, salvo quanto diversamente espresso, sono ammesse le seguenti funzioni:

- residenziale
- turistico-ricettive
- commerciale – direzionale
- produttiva solo se compatibile con i caratteri delle aree in oggetto.

2 In tali aree sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo nonché gli interventi previsti dai piani particolareggiati approvati.

3. Il progetto di ogni intervento eccedente la manutenzione straordinaria dovrà essere accompagnato da apposito studio che fornisca gli approfondimenti necessari per la verifica di conformità rispetto alle disposizioni sotto elencate:

a) le aree pertinenziali devono essere ordinate e sistemate con significative parti di suolo non impermeabile e presenza di piantumazioni e/o diaframmi vegetali, nell'obiettivo di attenuare impatti visivi ed ambientali, specie nei casi di contiguità con aree di pregio insediativo;

b) gli interventi di demolizione dei manufatti incongrui (es. baracche condonate) devono prioritariamente liberare aree per il potenziamento della viabilità o per costituire aree pertinenziali ordinate e sistemate con significative parti di suolo non impermeabile e presenza di piantumazioni e/o diaframmi vegetali, nell'obiettivo di attenuare impatti visivi ed ambientali, specie nei casi di contiguità con aree di pregio insediativo;

c) ogni progetto di intervento deve prevedere l'eliminazione di superfetazioni o parti spurie dell'edificio originario o pregresse alterazioni dei caratteri formali originali (es.: manti di coperture con materiali incongrui);

d) si dovrà comunque ottenere, complessivamente, una semplificazione della morfologia degli aggregati edilizi incongrui con omogeneizzazione del linguaggio architettonico secondo un modello di riferimento che, prioritariamente, dovrà tener conto:

Progettisti:
A**rch. Pietro Cozzani - Arch. Federica Alcozer - Arch. Roberto Burlando - Arch. Giuseppe Galasso**
Dott. Fabio Palazzo: consulente per la tematica delle aree agricole e forestali, turismo rurale, **Arch. Marco Rebora** VAS, SIC
Dott. Luca Sivori: consulente per le analisi delle tematiche geologiche l.s., valutazione delle criticità geomorfologiche e idrauliche

degli elementi più significativi degli edifici esistenti a partire da quelli di più antica costruzione, nonché delle regole di impianto in rapporto alla viabilità ed alle percorrenze minori, al lotto fondiario di pertinenza ed agli altri edifici, regole riconoscibili nella stratigrafia storica dell'edificato;

delle modalità di percezione visiva del nuovo assetto insediativo in rapporto alle percorrenze pubbliche di maggior frequentazione;

e) gli elaborati di progetto dovranno illustrare lo schema tipologico originario dell'edificio e gli eventuali ampliamenti successivi, dimostrando la congruità del nuovo intervento con tale tipologia e con le prescrizioni di cui al presente articolo;

f) non sono ammesse modifiche delle caratteristiche formali dei fronti, se non finalizzate al recupero delle caratteristiche originarie.

g) **non è consentito il recupero dei** sottotetti con modifiche dell'altezza di colmo e di gronda

4 Per i seguenti edifici con vincolo architettonico: si applica la disciplina normativa degli ambiti AC3 i
Vincolo 07/00210594 – Casa colonica in località Rive
Vincolo 07/00210678 – Oratorio di Santa Caterina
Vincolo 07/00210596 – immobile in Via Antico Ospedale – Via Demaestri 24
Vincolo 07/00210868 – Casa Con Portale
Vincolo 07/00210082 – Torre del Coreallo
Vincolo 07/00210083 – Torre Saracena ad est del paese
Vincolo 07/00210085 – Ex Convento Cappuccini di N.S. degli Angeli
Vincolo 07/00210086 – Oratorio della S.S. Annunziata
Vincolo 07/00210076 – Opera Pia Siccardi
Vincolo 07/00210077 – Palazzo Serra con giardino
Vincolo 07/00208404 – Asilo T.Berninzoni
Vincolo 07/00208405 - Edificio
Vincolo 07/00112079 – Resti del Castello Vescovile
Vincolo 07/00112081 – Chiese Parrocchiale della S.S. Annunziata
Vincolo 07/00209823 – Municipio
Vincolo 07/00209824 – Cimitero

Progettisti:
A**rch. Pietro Cozzani - Arch. Federica Alcozer - Arch. Roberto Burlando - Arch. Giuseppe Galasso**
Dott. Fabio Palazzo: consulente per la tematica delle aree agricole e forestali, turismo rurale, **Arch. Marco Rebora** VAS, SIC
Dott. Luca Sivori: consulente per le analisi delle tematiche geologiche l.s., valutazione delle criticità geomorfologiche e idrauliche

5 Disciplina recupero dei sottotetti:

Disciplina recupero sottotetti (art. 2 l.r. 24/2001 e s.m.) Restano esclusi gli edifici vincolati come beni architettonici, archeologici e paesaggistici culturali, gli ambiti di valore storico, paesaggistico, ambientale, gli edifici ubicati in aree inondabili o in regimi normativi di conservazione del P.T.C.P..	**Individuazione delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali degli edifici e delle coperture ammesse:** **Edifici:** di recente costruzione o comunque privi di particolare qualità architettonica o di valore testimoniale **Coperture:** tetto falde, a due o più falde
	Dotazioni funzionali minime per la realizzazione di unità immobiliari superiori al doppio di quelle esistenti: 25 mq/abitante **(1 ab.= 25 mq)**
	Altezza max. consentita per innalzamento del colmo e della gronda: 0.0m colmo 0.0 m gronda
	Percentuale di ampliamento volumetrico nel caso di modifica dell'altezza di colmo e della linea di gronda: 0 %
	Tipologia costruttiva ammessa per le aperture a filo falda: aperture tipo "Velux" dimensione max 1,50 m x1,50 m distanza tra loro minimo 3,00 m
	Dimensione degli abbaini: larghezza lorda 1,50 m distanza tra loro minimo 3,00 m
	Tipologia costruttiva dei terrazzi: non è consentita la realizzazione di terrazzi a pozzetto
	Eventuali requisiti di prestazione energetica: vedi regolamento Edilizio
	Per gli interventi di recupero di volumi o superfici diversi dai sottotetti: **-Intervento ammesso purché:** a) non sia modificata la sagoma dell'edificio né le caratteristiche architettoniche essenziali; b) siano rispettati i requisiti igienico edilizi previsti dagli strumenti urbanistici comunali; c) i nuovi volumi o superfici non siano ottenuti mediante scavo o sbancamento del terreno. c bis) i pubblici esercizi e gli esercizi commerciali di vicinato siano collocati soltanto al piano terreno e al piano rialzato delle costruzioni ed in fregio a strade e percorsi pubblici anche pedonali."

Progettisti:
A**rch. Pietro Cozzani - Arch. Federica Alcozer - Arch. Roberto Burlando - Arch. Giuseppe Galasso**
Dott. Fabio Palazzo: consulente per la tematica delle aree agricole e forestali, turismo rurale, **Arch. Marco Rebora** VAS, SIC
Dott. Luca Sivori: consulente per le analisi delle tematiche geologiche l.s., valutazione delle criticità geomorfologiche e idrauliche

AMBITI AC 4 AMBITI DI CONSERVAZIONE DI TERRITORI INSEDIATI DI VALORE PAESAGGISTICO E PANORAMICO

Sono gli ambiti residenziali saturi di valore paesaggistico e panoramico; . In tali aree sono ammesse le funzioni proprie del tessuto residenziale complesso. In particolare, salvo quanto diversamente espresso, sono ammesse le seguenti funzioni: residenziale, turistico ricettive, commerciale –direzionale, produttiva

(compatibile con la residenza). Non sono ammesse nuove costruzioni.

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

- residenza
- turistico ricettiva
- commerciale
- autorimesse e rimessaggi
- servizi pubblico o di uso pubblico
- orti urbani

E**ventuali limitazioni di cui all'art. 13, comma 2 l.r. 16/2008 e s.m.: non sono ammesse le medie strutture di vendita**

Disciplina transitoria delle destinazioni d'uso esistenti in contrasto con quelle ammesse dal PUC: sono possibili interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione

INTERVENTI CONSENTITI

Attività libera (art.6, comma 1 D.P:R.380/2001 e s.m.e) e per eventuali prescrizioni lettera, e ter

Manutenzione ordinaria Eventuale disciplina dei mutamenti d'uso senza opere edilizie (di cui all'all'art. 13 bis l.r. 16/2008 e s.m.)

Manutenzione straordinaria (art. 3, comma 1 lett. b D.P.R. 380/2001 e s.m.)
1) con frazionamento/accorpamento delle u.i.;
con modifiche alle strutture

Restauro e risanamento conservativo (art. 3, comma 1 lett. c D.P.R. 380/2001 e s.m.)
1) con cambio d'uso compatibile
con modifiche alle strutture

Ristrutturazione edilizia (art. 3, comma 1 lett. c D.P.R. 380/2001 e s.m.)
1) modifiche esterne;

Progettisti:
A**rch. Pietro Cozzani - Arch. Federica Alcozer - Arch. Roberto Burlando - Arch. Giuseppe Galasso**
Dott. Fabio Palazzo: consulente per la tematica delle aree agricole e forestali, turismo rurale, **Arch. Marco Rebora** VAS, SIC
Dott. Luca Sivori: consulente per le analisi delle tematiche geologiche l.s., valutazione delle criticità geomorfologiche e idrauliche

2) cambio d'uso con opere edilizie;
3) demolizione e ricostruzione senza incremento volumetrico;
con mantenimento della sagoma

8. Disciplina delle pertinenze Volume chiuso max. 45 mc (non superiore al 20% del volume dell'edificio principale e comunque non eccedente 45 mc) staccate dall'edificio principale
Ai sensi dell'art.17 l.r. 16/2008 e s.m. Parametri edilizi:
- Altezza max: m 2.50
- Superficie coperta max: mq 16
- Distanza max. dall'edificio principale : m 10

9. Recupero sottotetti

E' consentito il recupero dei sottotetti degli edifici esistenti. Vedi tabella che segue:

Disciplina recupero sottotetti (art. 2 l.r. 24/2001 e s.m.) Restano esclusi gli edifici vincolati come beni culturali, gli ambiti di valore storico, paesaggistico, ambientale, gli edifici ubicati in aree inondabili o in regimi normativi di conservazione	**Individuazione delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali degli edifici e delle coperture ammesse:** **Edifici:** di recente costruzione o comunque privi di particolare qualità architettonica o di valore testimoniale **Coperture:** tetto falde, a due o più falde
	Dotazioni funzionali minime per la realizzazione di unità immobiliari superiori al doppio di quelle esistenti: 25 mq/abitante **(1 ab.= 25 mq)**
	Altezza max. consentita per innalzamento del colmo e della gronda: 1 m colmo - 0,50 m gronda
	Percentuale di ampliamento volumetrico nel caso di modifica dell'altezza di colmo e della linea di gronda: 20 % **(max. 20%)**
	Tipologia costruttiva ammessa per le aperture a filo falda: aperture tipo "Velux" dimensione max 1,50 m x1,50 m distanza tra loro minimo 3,00 m
	Dimensione degli abbaini: larghezza lorda 1,50 m distanza tra loro minimo 3,00 m
	Tipologia costruttiva dei terrazzi: non è consentita la realizzazione di terrazzi a pozzetto
	Eventuali requisiti di prestazione energetica: vedi regolamento Edilizio

Progettisti:
A**rch. Pietro Cozzani - Arch. Federica Alcozer - Arch. Roberto Burlando - Arch. Giuseppe Galasso**
Dott. Fabio Palazzo: consulente per la tematica delle aree agricole e forestali, turismo rurale, **Arch. Marco Rebora** VAS, SIC
Dott. Luca Sivori: consulente per le analisi delle tematiche geologiche l.s., valutazione delle criticità geomorfologiche e idrauliche

del P.T.C.P..	**Per gli interventi di recupero di volumi o superfici diversi dai sottotetti, indicare se si tratta di:** **-Intervento ammesso purché:** a) non sia modificata la sagoma dell'edificio né le caratteristiche architettoniche essenziali; b) siano rispettati i requisiti igienico edilizi previsti dagli strumenti urbanistici comunali; c) i nuovi volumi o superfici non siano ottenuti mediante scavo o sbancamento del terreno. c bis) i pubblici esercizi e gli esercizi commerciali di vicinato siano collocati soltanto al piano terreno e al piano rialzato delle costruzioni ed in fregio a strade e percorsi pubblici anche pedonali.”

Progettisti:
A**rch. Pietro Cozzani - Arch. Federica Alcozer - Arch. Roberto Burlando - Arch. Giuseppe Galasso**
Dott. Fabio Palazzo: consulente per la tematica delle aree agricole e forestali, turismo rurale, **Arch. Marco Rebora** VAS, SIC
Dott. Luca Sivori: consulente per le analisi delle tematiche geologiche l.s., valutazione delle criticità geomorfologiche e idrauliche

AMBITI AC 5 - AMBITI DI CONSERVAZIONE DI TESSUTI EDIFICATI CON CARATTERI OMOGENEI

Si tratta di ambiti a destinazione prevalentemente residenziale, in tali ambiti sono ammesse le funzioni proprie del tessuto residenziale complesso. In particolare, salvo quanto diversamente espresso, sono ammesse le seguenti funzioni: residenziale e turistiche ricettive. Non è consentita la nuova edificazione ne ampliamenti. E' consentito il recupero dei sottotetti.

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

- residenza
- turistico ricettiva
- commerciale
- autorimesse e rimessaggi
- servizi pubblico o di uso pubblico
- orti urbani

E**ventuali limitazioni di cui all'art. 13, comma 2 l.r. 16/2008 e s.m.: non sono ammesse le medie strutture di vendita**

Disciplina transitoria delle destinazioni d'uso esistenti in contrasto con quelle ammesse dal PUC: sono possibili interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione

INTERVENTI CONSENTITI

Attività libera (art.6, comma 1 D.P:R.380/2001 e s.m.e) e per eventuali prescrizioni lettera, e ter

Manutenzione ordinaria Eventuale disciplina dei mutamenti d'uso senza opere edilizie (di cui all'all'art. 13 bis l.r. 16/2008 e s.m.)

Manutenzione straordinaria (art. 3, comma 1 lett. b D.P.R. 380/2001 e s.m.)
1) con frazionamento/accorpamento delle u.i.;
con modifiche alle strutture

Restauro e risanamento conservativo (art. 3, comma 1 lett. c D.P.R. 380/2001 e s.m.)
1) con cambio d'uso compatibile
con modifiche alle strutture

Ristrutturazione edilizia (art. 3, comma 1 lett. c D.P.R. 380/2001 e s.m.)
1) modifiche esterne;
2) cambio d'uso con opere edilizie;

Progettisti:
A**rch. Pietro Cozzani - Arch. Federica Alcozer - Arch. Roberto Burlando - Arch. Giuseppe Galasso**
Dott. Fabio Palazzo: consulente per la tematica delle aree agricole e forestali, turismo rurale, **Arch. Marco Rebora** VAS, SIC
Dott. Luca Sivori: consulente per le analisi delle tematiche geologiche l.s., valutazione delle criticità geomorfologiche e idrauliche

3) demolizione e ricostruzione senza incremento volumetrico;
con mantenimento della sagoma

8. Disciplina delle pertinenze Volume chiuso max. 45 mc (non superiore al 20% del volume dell'edificio principale e comunque non eccedente 45 mc)
staccate dall'edificio principale
Ai sensi dell'art.17 l.r. 16/2008 e s.m. Parametri edilizi:
- Altezza max: m 2.50
- Superficie coperta max: mq 16
- Distanza max. dall'edificio principale : m 10

9. Recupero sottotetti

E' consentito il recupero dei sottotetti degli edifici esistenti. Vedi tabella che segue:

Disciplina recupero sottotetti (art. 2 l.r. 24/2001 e s.m.) Restano esclusi gli edifici vincolati come beni culturali, gli ambiti di valore storico, paesaggistico, ambientale, gli edifici ubicati in aree inondabili o in regimi normativi di conservazione del	**Individuazione delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali degli edifici e delle coperture ammesse:** **Edifici:** di recente costruzione o comunque privi di particolare qualità architettonica o di valore testimoniale **Coperture:** tetto falde, a due o più falde
	Dotazioni funzionali minime per la realizzazione di unità immobiliari superiori al doppio di quelle esistenti: 25 mq/abitante **(1 ab.= 25 mq)**
	Altezza max. consentita per innalzamento del colmo e della gronda: 1 m colmo - 0,50 m gronda
	Percentuale di ampliamento volumetrico nel caso di modifica dell'altezza di colmo e della linea di gronda: 20 % **(max. 20%)**
	Tipologia costruttiva ammessa per le aperture a filo falda: aperture tipo "Velux" dimensione max 1,50 m x1,50 m distanza tra loro minimo 3,00 m
	Dimensione degli abbaini: larghezza lorda 1,50 m distanza tra loro minimo 3,00 m
	Tipologia costruttiva dei terrazzi: terrazzi a pozzetto superficie max 15 % della copertura arretrati 0,50 m f.f
	Eventuali requisiti di prestazione energetica: vedi regolamento Edilizio

Progettisti:
A**rch. Pietro Cozzani - Arch. Federica Alcozer - Arch. Roberto Burlando - Arch. Giuseppe Galasso**
Dott. Fabio Palazzo: consulente per la tematica delle aree agricole e forestali, turismo rurale, **Arch. Marco Rebora** VAS, SIC
Dott. Luca Sivori: consulente per le analisi delle tematiche geologiche l.s., valutazione delle criticità geomorfologiche e idrauliche

P.T.C.P..	**Per gli interventi di recupero di volumi o superfici diversi dai sottotetti, indicare se si tratta di:** **-Intervento ammesso purché:** a) non sia modificata la sagoma dell'edificio né le caratteristiche architettoniche essenziali; b) siano rispettati i requisiti igienico edilizi previsti dagli strumenti urbanistici comunali; c) i nuovi volumi o superfici non siano ottenuti mediante scavo o sbancamento del terreno. c bis) i pubblici esercizi e gli esercizi commerciali di vicinato siano collocati soltanto al piano terreno e al piano rialzato delle costruzioni ed in fregio a strade e percorsi pubblici anche pedonali.”

Progettisti:
A**rch. Pietro Cozzani - Arch. Federica Alcozer - Arch. Roberto Burlando - Arch. Giuseppe Galasso**
Dott. Fabio Palazzo: consulente per la tematica delle aree agricole e forestali, turismo rurale, **Arch. Marco Rebora** VAS, SIC
Dott. Luca Sivori: consulente per le analisi delle tematiche geologiche l.s., valutazione delle criticità geomorfologiche e idrauliche

AMBITI AC 8 – AMBITI DI CONSERVAZIONE DEL TERRITORIO DEMANIALE COSTIERO

Si tratta di aree demaniali con funzioni da conservare.

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

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

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

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

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

6. E' consentita la costruzione di alaggi facilmente rimovibili.

Progettisti:
A**rch. Pietro Cozzani - Arch. Federica Alcozer - Arch. Roberto Burlando - Arch. Giuseppe Galasso**
Dott. Fabio Palazzo: consulente per la tematica delle aree agricole e forestali, turismo rurale, **Arch. Marco Rebora** VAS, SIC
Dott. Luca Sivori: consulente per le analisi delle tematiche geologiche l.s., valutazione delle criticità geomorfologiche e idrauliche

AMBITI RQ 9 - 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 degli edifici non inferiore a l 12,5% della superficie fondiaria caratterizzati da disomogeneità dell'edificato e da un assetto urbanistico inadeguato.

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

- residenza
- turistico ricettiva
- commerciale
- autorimesse e rimessaggi
- servizi pubblico o di uso pubblico

E**ventuali limitazioni di cui all'art. 13, comma 2 l.r. 16/2008 e s.m.: non sono ammesse le medie strutture di vendita**

Disciplina transitoria delle destinazioni d'uso esistenti in contrasto con quelle ammesse dal PUC: sono possibili interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione

2. INTERVENTI CONSENTITI

Attività libera (art.6, comma 1 D.P:R.380/2001 e s.m.e) e per eventuali prescrizioni lettera, e ter

Manutenzione ordinaria Eventuale disciplina dei mutamenti d'uso senza opere edilizie (di cui all'all'art. 13 bis l.r. 16/2008 e s.m.)

Manutenzione straordinaria (art. 3, comma 1 lett. b D.P.R. 380/2001 e s.m.)
1) con frazionamento/accorpamento delle u.i.;
con modifiche alle strutture

Restauro e risanamento conservativo (art. 3, comma 1 lett. c D.P.R. 380/2001 e s.m.)
1) con cambio d'uso compatibile
con modifiche alle strutture

Ristrutturazione edilizia (art. 3, comma 1 lett. c D.P.R. 380/2001 e s.m.)

Progettisti:
A**rch. Pietro Cozzani - Arch. Federica Alcozer - Arch. Roberto Burlando - Arch. Giuseppe Galasso**
Dott. Fabio Palazzo: consulente per la tematica delle aree agricole e forestali, turismo rurale, **Arch. Marco Rebora** VAS, SIC
Dott. Luca Sivori: consulente per le analisi delle tematiche geologiche l.s., valutazione delle criticità geomorfologiche e idrauliche

1) modifiche esterne;
2) cambio d'uso con opere edilizie;
3) demolizione e ricostruzione con incremento volumetrico e con variazione della sagoma

3. Nuova costruzione (art. 3, comma 1, lett. e), D.P.R. 380/2001 e s.m. ed art. 14 l.r. 16/2008 e s.m.)
1) Ampliamento volumetrico senza demolizione max. 20% (non superiore al 20% ex art. 14, comma 2bis, l.r. 16/2008 e s.m.)
- Ampliamento planimetrico e altimetrico:
- Sopraelevazione: h. max/numero di piani: 3,50 m/ uno max
2) Ampliamento volumetrico con demolizione per riqualificazione edifici residenziali max. 35% %,
- Ampliamento planimetrico e altimetrico:
3) Sopraelevazione: h. max/numero di piani: 3,50 m max uno
4) ammessa demolizione con recupero della SU da utilizzarsi per per nuove costruzioni in ambito CP 17.
5). Disciplina della quantificazione 40% della SU in funzione delle prescrizioni generali dell'ambito della superficie accessoria (Art. 67, c1, l.r. 16/2008 e s.m.)
6) Nell'ambito RQ 9 interessato dalle sponde del torrente Crovetto, la nuova costruzione dovrà essere realizzata ad una distanza maggiore di 15 m dalle stesse sponde.

4. Disciplina delle pertinenze Volume chiuso max. 45 mc (non superiore al 20% del volume dell'edificio principale e comunque non eccedente 45 mc) staccate dall'edificio principale
Ai sensi dell'art.17 l.r. 16/2008 e s.m. Parametri edilizi:
- Altezza max: m 2.50
- Superficie coperta max: mq 16
- Distanza max. dall'edificio principale : m 10

5. INTERVENTI PER LA PROMOZIONE DELLA RIQUALIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ED URBANISTICO ESISTENTE (ex art. 29 quinquies, lett.a legge regionale 36/97e s.m.i.)

Al fine di ridurre le densità edilizie del costruito esistente nell'ambito, per gli edifici in condizioni di degrado fisico con incompatibilità funzionale, tipologica e per l' inefficienza energetica, è consentito l'intervento di demolizione con la formazione di credito edilizio per la delocalizzazione di edifici o di parti di edifici negli ambiti CP17 prevedendo le seguenti premialità;
RESIDENZIALE: Il volume demolito in ambito RQ 9 e portato in ambito CP17, dove è prevista la nuova costruzione solo per trasferimento di volumetrie demolite, può essere incrementato del 50% ed è utilizzabile integralmente nel lotto di ricostruzione o con formazione di credito edilizio per la parte di volume non utilizzato.

Progettisti:
Arch. Pietro Cozzani - Arch. Federica Alcozer - Arch. Roberto Burlando - Arch. Giuseppe Galasso
Dott. Fabio Palazzo: consulente per la tematica delle aree agricole e forestali, turismo rurale, **Arch. Marco Rebora** VAS, SIC
Dott. Luca Sivori: consulente per le analisi delle tematiche geologiche l.s., valutazione delle criticità geomorfologiche e idrauliche

NON RESIDENZIALE: Il volume demolito in ambito RQ 9 e portato in ambito CP17, dove è prevista la nuova costruzione, solo per trasferimento di volumetrie demolite, può essere incrementato del 35% ed è utilizzabile integralmente nel lotto di ricostruzione o con formazione di credito edilizio per la parte di volume non utilizzato.

Regole per la qualità progettuale degli interventi

Miglioramento della funzionalità e della qualità architettonica dell'edificio, nel rispetto di normativa antisismica, di rendimento energetico e dei requisiti igienico-sanitari;

6. RECUPERO SOTTOTETTI

E' consentito il recupero dei sottotetti degli edifici esistenti. Vedi tabella che segue:

Disciplina recupero sottotetti (art. 2 l.r. 24/2001 e s.m.) Restano esclusi gli edifici vincolati come beni culturali, gli ambiti di valore storico, paesaggistico, ambientale, gli edifici ubicati in aree inondabili o in regimi normativi di conservazione del P.T.C.P..	**Individuazione delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali degli edifici e delle coperture ammesse:** **Edifici:** di recente costruzione o comunque privi di particolare qualità architettonica o di valore testimoniale **Coperture:** tetto falde, a due o più falde
	Dotazioni funzionali minime per la realizzazione di unità immobiliari superiori al doppio di quelle esistenti: 25 mq/abitante **(1 ab.= 25 mq)**
	Altezza max. consentita per innalzamento del colmo e della gronda: 1 m colmo - 0,50 m gronda
	Percentuale di ampliamento volumetrico nel caso di modifica dell'altezza di colmo e della linea di gronda: 20 % **(max. 20%)**
	Tipologia costruttiva ammessa per le aperture a filo falda: aperture tipo "Velux" dimensione max 1,50 m x1,50 m distanza tra loro minimo 3,00 m
	Dimensione degli abbaini: larghezza lorda 1,50 m distanza tra loro minimo 3,00 m
	Tipologia costruttiva dei terrazzi: terrazzi a pozzetto superficie max 15 % della copertura arretrati 0,50 m f.f
	Eventuali requisiti di prestazione energetica: vedi regolamento Edilizio

Progettisti:
A**rch. Pietro Cozzani - Arch. Federica Alcozer - Arch. Roberto Burlando - Arch. Giuseppe Galasso**
Dott. Fabio Palazzo: consulente per la tematica delle aree agricole e forestali, turismo rurale, **Arch. Marco Rebora** VAS, SIC
Dott. Luca Sivori: consulente per le analisi delle tematiche geologiche l.s., valutazione delle criticità geomorfologiche e idrauliche

	Per gli interventi di recupero di volumi o superfici diversi dai sottotetti, indicare se si tratta di: **-Intervento ammesso purché:** a) non sia modificata la sagoma dell'edificio né le caratteristiche architettoniche essenziali; b) siano rispettati i requisiti igienico edilizi previsti dagli strumenti urbanistici comunali; c) i nuovi volumi o superfici non siano ottenuti mediante scavo o sbancamento del terreno. c bis) i pubblici esercizi e gli esercizi commerciali di vicinato siano collocati soltanto al piano terreno e al piano rialzato delle costruzioni ed in fregio a strade e percorsi pubblici anche pedonali.”

Progettisti:
A**rch. Pietro Cozzani - Arch. Federica Alcozer - Arch. Roberto Burlando - Arch. Giuseppe Galasso**
Dott. Fabio Palazzo: consulente per la tematica delle aree agricole e forestali, turismo rurale, **Arch. Marco Rebora** VAS, SIC
Dott. Luca Sivori: consulente per le analisi delle tematiche geologiche l.s., valutazione delle criticità geomorfologiche e idrauliche

AMBITI RQ 11 - AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE DI TESSUTI PRODUTTIVI DISORGANIZZATI

Tessuti lineari su strada di scorrimento e insediamenti per funzioni produttive, artigianali, commerciali, turistico – ricettive con edificazione eterogenea e di scarsa qualità architettonica, energetica funzionale, carenza di accessibilità e di dotazioni territoriali.

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

- artigianale
- turistico ricettiva
- commerciale
- autorimesse e rimessaggi
- servizi pubblico o di uso pubblico

E**ventuali limitazioni di cui all'art. 13, comma 2 l.r. 16/2008 e s.m.: non sono ammesse le medie strutture di vendita**

2.Costruzione di nuovi edifici:

- Indice di edificabilità (da esprimere in termini di SU con l'utilizzo dell'I.U.I.) 40 % della superficie fondiaria = SU edificabile
- Indice di copertura IC max 40 %
- Indice di permeabilità territoriale/fondiario IP max_50%
- Numero di piani max: tre
- Altezza dell'edificio max 9,50m

3. Recupero sottotetti

E' consentito il recupero dei sottotetti degli edifici esistenti. Vedi tabella che segue:

Disciplina recupero sottotetti (art. 2 l.r. 24/2001 e s.m.) Restano esclusi gli edifici vincolati come beni culturali, gli ambiti di valore storico, paesaggistico, ambientale, gli edifici ubicati in aree inondabili o in regimi normativi di conservazione del P.T.C.P..	**Individuazione delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali degli edifici e delle coperture ammesse:** **Edifici:** di recente costruzione o comunque privi di particolare qualità architettonica o di valore testimoniale **Coperture:** tetto falde, a due o più falde
	Dotazioni funzionali minime per la realizzazione di unità immobiliari superiori al doppio di quelle esistenti: 25 mq/abitante **(1 ab.= 25 mq)**
	Altezza max. consentita per innalzamento del colmo e della gronda: 1 m colmo - 0,50 m gronda
	Percentuale di ampliamento volumetrico nel caso di modifica dell'altezza di colmo e della linea di gronda: 20 % **(max. 20%)**
	Tipologia costruttiva ammessa per le aperture a filo falda: aperture tipo "Velux" dimensione max 1,50 m x1,50 m distanza tra loro minimo 3,00 m
	Dimensione degli abbaini: larghezza lorda 1,50 m distanza tra loro minimo 3,00 m
	Tipologia costruttiva dei terrazzi: terrazzi a pozzetto superficie max 15 % della copertura arretrati 0,50 m f.f
	Eventuali requisiti di prestazione energetica: vedi regolamento Edilizio
	Per gli interventi di recupero di volumi o superfici diversi dai sottotetti, indicare se si tratta di: **-Intervento ammesso purché:** a) non sia modificata la sagoma dell'edificio né le caratteristiche architettoniche essenziali; b) siano rispettati i requisiti igienico edilizi previsti dagli strumenti urbanistici comunali; c) i nuovi volumi o superfici non siano ottenuti mediante scavo o sbancamento del terreno. c bis) i pubblici esercizi e gli esercizi commerciali di vicinato siano collocati soltanto al piano terreno e al piano rialzato delle costruzioni ed in fregio a strade e percorsi pubblici anche pedonali."

Progettisti:
A**rch. Pietro Cozzani - Arch. Federica Alcozer - Arch. Roberto Burlando - Arch. Giuseppe Galasso**
Dott. Fabio Palazzo: consulente per la tematica delle aree agricole e forestali, turismo rurale, **Arch. Marco Rebora** VAS, SIC
Dott. Luca Sivori: consulente per le analisi delle tematiche geologiche l.s., valutazione delle criticità geomorfologiche e idrauliche

AMBITI RQ 15 AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE DEL TERRITORIO DEMANIALE COSTIERO

Parti di territorio appartenenti ai beni del demanio marittimo, anche in concessione per usi pubblici, contraddistinti da un assetto complessivo non compiuto..

1. Destinazioni ammesse:

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

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

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

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

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

6. Sono consentiti piccoli incrementi volumetrici in cambio di un ampliamento della passeggiata a mare, tali ampliamenti non potranno superare in profondità la misura di 1,50 m.

7. E' consentita la costruzione di alaggi facilmente rimovibili

AMBITI CP 17 - AMBITI DI COMPLETAMENTO DI ALTRI TESSUTI EDIFICATI

Tessuti edificati suscettibili di completamento, che non hanno ancora assunto un aspetto definitivo, senza particolare valori paesaggistici, storici e ambientali da salvaguardare.

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

- residenza
- turistico ricettiva
- commerciale
- autorimesse e rimessaggi
- servizi pubblico o di uso pubblico

E**ventuali limitazioni di cui all'art. 13, comma 2 l.r. 16/2008 e s.m.: non sono ammesse le medie strutture di vendita**

2. Interventi ammessi edifici esistenti

Attività libera (art.6, comma 1 D.P:R.380/2001 e s.m.e) e per eventuali prescrizioni lettera, e ter
Manutenzione ordinaria Eventuale disciplina dei mutamenti d'uso senza opere edilizie (di cui all'all'art. 13 bis l.r. 16/2008 e s.m.)
Manutenzione straordinaria (art. 3, comma 1 lett. b D.P.R. 380/2001 e s.m.)
con frazionamento/accorpamento delle u.i.;
con modifiche alle strutture
Restauro e risanamento conservativo (art. 3, comma 1 lett. c D.P.R. 380/2001 e s.m.)
con cambio d'uso compatibile con modifiche alle strutture
Ristrutturazione edilizia (art. 3, comma 1 lett. c D.P.R. 380/2001 e s.m.)
1) modifiche esterne;
2) cambio d'uso con opere edilizie;
3) demolizione e ricostruzione senza incremento volumetrico;
con modifica della sagoma in assenza di vincoli ex D.Lgs 42/2004 e s.m.
4) Ripristino di edifici o parti di essi crollati o demoliti di cui è accertata la preesistente consistenza volumetrica (con relativi parametri dimensionali)
con mantenimento della sagoma in presenza di vincoli ex D.Lgs 42/2004 e s.m.
con modifica della sagoma in assenza di vincoli ex D.Lgs 42/2004 e s.m.

Progettisti:
A**rch. Pietro Cozzani - Arch. Federica Alcozer - Arch. Roberto Burlando - Arch. Giuseppe Galasso**
Dott. Fabio Palazzo: consulente per la tematica delle aree agricole e forestali, turismo rurale, **Arch. Marco Rebora** VAS, SIC
Dott. Luca Sivori: consulente per le analisi delle tematiche geologiche l.s., valutazione delle criticità geomorfologiche e idrauliche

3. Nuova costruzione (art. 3, comma 1, lett. e), D.P.R. 380/2001 e s.m. ed art. 14 l.r. 16/2008 e s.m.)
1) Ampliamento volumetrico senza demolizione max. 20 % (non superiore al 20% ex art. 14, comma 2bis, l.r. 16/2008 e s.m.)
- Ampliamento planimetrico e altimetrico:
- Sopraelevazione: h. max/numero di piani: tre

4. COSTRUZIONE DI NUOVI EDIFICI: SOLO PER MEZZO DEI CREDITI EDILIZI PROVENIENTI DAGLI AMBITI RQ9, TRAMITE DEMOLIZIONE DI EDIFICI ESISTENTI NEGLI STESSI AMBITI RQ 9:
- Indice di edificabilità : Vedi comma 9 dell'Ambito RQ9
- Indice di copertura IC max 40 %
- Indice di permeabilità territoriale/fondiario IP max_60%
- Numero di piani max: tre
- Altezza dell'edificio max 9,50m
- Distanza tra fabbricati: 10 mt
- Distanza dai confini : 10 mt
- Distanza dalle strade: larghezza della sede stradale maggiorata di 5 mt per lato per strade di larghezza inferiori a 7 mt.

Nei limiti di densità fondiaria massima stabiliti all'art. 10, comma 1, del Regolamento regionale 25 luglio 2017

5. Recupero sottotetti

E' consentito il recupero dei sottotetti degli edifici esistenti. Vedi tabella che segue:

Disciplina recupero sottotetti (art. 2 l.r. 24/2001 e s.m.) Restano esclusi gli edifici vincolati come beni culturali, gli ambiti di valore storico, paesaggistico,	**Individuazione delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali degli edifici e delle coperture ammesse:** **Edifici:** di recente costruzione o comunque privi di particolare qualità architettonica o di valore testimoniale **Coperture:** tetto falde, a due o più falde
	Dotazioni funzionali minime per la realizzazione di unità immobiliari superiori al doppio di quelle esistenti: 25 mq/abitante **(1 ab.= 25 mq)**
	Altezza max. consentita per innalzamento del colmo e della gronda: 1 m colmo - 0,50 m gronda
	Percentuale di ampliamento volumetrico nel caso di modifica dell'altezza di colmo e della linea di gronda: 20 % **(max. 20%)**
	Tipologia costruttiva ammessa per le aperture a filo falda: aperture tipo "Velux" dimensione max 1,50 m x1,50 m distanza tra loro minimo 3,00 m
	Dimensione degli abbaini: larghezza lorda 1,50 m distanza tra loro minimo 3,00 m

ambientale, gli edifici ubicati in aree inondabili o in regimi normativi di conservazione del P.T.C.P..	
	Tipologia costruttiva dei terrazzi: terrazzi a pozzetto superficie max 15 % della copertura arretrati 0,50 m f.f
	Eventuali requisiti di prestazione energetica: vedi regolamento Edilizio
	Per gli interventi di recupero di volumi o superfici diversi dai sottotetti, indicare se si tratta di: **-Intervento ammesso purché:** a) non sia modificata la sagoma dell'edificio né le caratteristiche architettoniche essenziali; b) siano rispettati i requisiti igienico edilizi previsti dagli strumenti urbanistici comunali; c) i nuovi volumi o superfici non siano ottenuti mediante scavo o sbancamento del terreno. c bis) i pubblici esercizi e gli esercizi commerciali di vicinato siano collocati soltanto al piano terreno e al piano rialzato delle costruzioni ed in fregio a strade e percorsi pubblici anche pedonali.”

a) Norma per ambito CP17.1 Coreallo
Si prevede la riprogettazione dell’ambito con i seguenti contenuti.

1. La riprogettazione dell'area di fondovalle in fregio alla sponda sinistra del torrente Coreallo, attualmente interessata dalle infrastrutture turistiche e sportive.
Nello specifico ii nuovo assetto infrastrutturale dell'area dovrà prevedere:
a) La realizzazione a raso di una pista per ii pattinaggio di velocita, all'interno dell'anello sarà realizzata un'area di adeguate dimensioni per ii pattinaggio artistico e di svago.
b) L'inserimento di un volume di servizio, di dimensione da definire, comunque molto ridotto rispetto alle volumetrie attualmente previste, in cui ospitare la club-house, gli spogliatoi, un ufficio ed un annesso locale deposito utilizzabile anche per piccole riparazioni. Questo volume potrà rappresentare un punto di incontro/ristoro per le attività di trekking, mountain bike ed altri sport/attività sempre del mondo out-door.
c) L'eventuale realizzazione di alcune gradinate per ospitare gli spettatori, rispettando ii profilo naturale del terreno e sfruttando ii dislivello esistente tra la quota della strada e la quota della pista di pattinaggio, in fregio alla viabilità di zona.
d) La realizzazione di aree verdi, a compendia dell'infrastruttura sportiva, adeguatamente corredate con giochi per i bambini e panchine per la sosta, liberamente fruibili per tutto l'anno.
e) La pulizia, ii riordino e la sistemazione dei percorsi, dei sentieri testimonianze storiche e dei collegamenti tra ii fondovalle del Rio Coreallo e le prime pendici collinari soprastanti, al fine di garantirne la percorribilità e di completare adeguatamente le opere infrastrutturali / attrezzature.
f) La valorizzazione dei punti panoramici lungo i sentieri, con la realizzazione di alcune piazzole belvedere attrezzate per la sosta, non invasive e nel rispetto della orografia naturale.

2. Eventuali modifiche alla tipologia dei volumi residenziali, dovute soprattutto alla orografia della parte collinare del territorio che risulta fortemente condizionata dalla nuova adozione (D.G.R. 507 del 21/06/2019) del reticolo idrografico regionale dove sono stati individuati/indicati come rii alcuni compluvi presenti nell'area, penalizzando quindi, notevolmente, l'assetto planivolumetrico previsto dallo SUA, a causa delle maggiori distanze dai corsi d'acqua richieste dalla normativa vigente per i rii rispetto ai colatori di pendio.
3. Aggiornamento della Convenzione Urbanistica per l'attuazione dello SUA in variante. Quota convenzionata = 30% della SU totale. Dotazioni territoriali = 24mq/ UCU.
Modalità di attuazione : Permesso di costruire convenzionato x una SU complessiva di 5156 mq

b) Norma per ambito CP17.2 L'ambito non ha indice proprio, si tratto di un ambito di atterraggio della SU preventivamente demolita negli ambiti RQ 9;

c) Norma per ambito CP17.3 L'ambito non ha indice proprio, si tratto di un ambito di atterraggio della SU preventivamente demolita negli ambiti RQ 9;

d) Norma per ambito CP17.4 Parametri edilizi: 0,020 mq/mq per residenze. H max : 6,50 metri n° piani 2 Distanza strade : 5,00.
Modalità di attuazione : Permesso di costruire convenzionato. Dotazioni territoriali = 24mq/ UCU. Nella tavola della struttura, all'interno dell'ambito, è disegnata, indicativamente, una strada che dalla SP 8 scende verso il torrente Coreallo. Si tratta di una strada privata ad uso pubblico.

e) Norma per ambito CP17.5 Magiarda
Parametri edilizi: 0,16 mq/mq di cui non più di 0,13 mq/mq per residenze e il rimanente per attrezzature. H max : 6,50 metri n° piani 2 Distanza strade : 5,00.
Modalità di attuazione : Permesso di costruire convenzionato. Dotazioni territoriali = 24mq/ UCU dovranno essere localizzate nel fondovalle, riva sinistra del torrente Crovetto e destinate a verde pubblico, parcheggi, attività sportive.

f) Norma per ambito CP17.6 L'ambito non ha indice proprio, si tratto di un ambito di atterraggio della SU preventivamente demolita negli ambiti RQ 9;

g) Norma per ambito CP17.7 L'ambito non ha indice proprio, si tratto di un ambito di atterraggio della SU preventivamente demolita negli ambiti RQ 9;

Progettisti:
A**rch. Pietro Cozzani - Arch. Federica Alcozer - Arch. Roberto Burlando - Arch. Giuseppe Galasso**
Dott. Fabio Palazzo: consulente per la tematica delle aree agricole e forestali, turismo rurale, **Arch. Marco Rebora** VAS, SIC
Dott. Luca Sivori: consulente per le analisi delle tematiche geologiche l.s., valutazione delle criticità geomorfologiche e idrauliche

DISCIPLINA URBANISTICA DELLA RIQUALIFICAZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA E MISURE DI INCENTIVAZIONE DELLA RIQUALIFICAZIONE URBANA, IN ATTUAZIONE DEGLI ARTT. 29 TER E 29 QUINQUIES DELLA L.R. 36/1997 E S.M. (RILIEVO 3-37 E 42 DGR 311 DEL 12/04/2019)

Negli Ambiti indicati nella Tabella che segue sono suscettibili di riqualificazione edilizia, mediante interventi di ampliamento concretanti nuova costruzione, gli edifici esistenti che non siano compresi tra quelli indicati dal Piano di valore storico-testimoniale o che, in assenza di tale qualificazione, non presentino caratteristiche tipologiche e costruttive espressive dei caratteri storico-testimoniali presenti nell'Ambito.
Negli Ambiti indicati nella Tabella che segue sono altresì suscettibili di riqualificazione edilizia o urbanistica, mediante interventi di demolizione e ricostruzione, gli edifici esistenti caratterizzati da:
a) Condizioni di rischio idraulico all'interno di aree inondabili con tempo di ritorno fino a 200 anni;
b) Condizioni di pericolosità geomorfologica elevata (Pg3a/b) e molto elevata (Pg4);
c) Condizioni di incompatibilità per contrasto dell'edificio con le destinazioni d'uso dell'Ambito;
d) Condizioni di incompatibilità dell'edificio per la sua tipologia edilizia rispetto a quelle connotanti l'Ambito nel quale è compreso;
e) Condizioni di degrado strutturale, funzionale od igienico-sanitario che richiedano per il loro superamento un insieme sistematico di opere od interventi che conducano alla demolizione dell'edificio ed alla sua ricostruzione;
Situazioni dei interferenza con la previsione di realizzazione di servizi pubblici o di infrastrutture pubbliche preordinate all'espropriazione per pubblica utilità.

Progettisti:
A**rch. Pietro Cozzani - Arch. Federica Alcozer - Arch. Roberto Burlando - Arch. Giuseppe Galasso**
Dott. Fabio Palazzo: consulente per la tematica delle aree agricole e forestali, turismo rurale, **Arch. Marco Rebora** VAS, SIC
Dott. Luca Sivori: consulente per le analisi delle tematiche geologiche l.s., valutazione delle criticità geomorfologiche e idrauliche

Disciplina urbanistica / Tipologia di intervento		Ambito urbanistico nel quale si applica la tipologia di intervento	Regime normativo P.T.C.P.	Porzioni di Ambito escluse dall'applicazione della tipologia di intervento	Percentuale di ampliamento volumetrico (Per gli interventi di demolizione di edifici collocati nelle situazioni di cui alle lett. a) e b) le percentuali di ampliamento volumetrico sono elevate al 50%)	Destinazioni d'uso	Parametri urbanistico edilizi	Regole per la qualità progettuale degli interventi	Incentivi per prestazioni ambientali	Parcheggi pertinenziali e requisiti di localizzazione obbligatori degli interventi	Modalità di attuazione
1	**Ampliamento** edificio residenziale non eccedente 1.500 mc	**RQ 9** **RQ 11** **CP 17** **AR 13** **AC 4** **AC 5** **AC 6**	**ID.MA** **ID-CO** **ANI.MA** **IS-MA** **IS-MO-B** **TU** **IS-CE**	Ferma restando l'esclusione per limitazione al restauro e risanamento conservativo sono: **esclusi gli edifici in SU ANI.MA ed ANI.CE di PTCP.**	Sino a 200 mc = 60 mc; Da 200 a 500 mc = 20%; da 500 a 1.000 mc = 10%; da 1.000 a 1.500 mc = 6% fino ad un max. di 200 mc complessivi	- residenza - turistico ricettivo -commercio.	- Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici frontistanti, misurata in senso ortogonale alle pareti che si fronteggiano = min. 10 metri -Altezza massima edifici: 10 m Occorre comunque non superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti, nonché il limite di 1,42 mq/mq di densità fondiaria.	In osservanza dei contenuti dell'art. 27.bis, miglioramento della funzionalità e della qualità architettonica dell'edificio, nel rispetto di normativa antisismica, di rendimento energetico e dei requisiti igienico-sanitari;	15% per adeguamento antisismico e rendimento energetico per nuove costruzioni intero edificio e ampliamento; 5% per ampliamento edifici rurali di valore testimoniale, a destinazione residenziale, anche parzialmente diruti, con materiali e tipologia tradizionali (ardesia con carbonato di calcio > 20%, laterizi tipo "coppo", lastre in pietra "lose", e materiali e tecniche tipici liguri e caratterizzanti l'edificio esistente come da attestazione, a corredo P.C., del progettista); 5% per coperture ed. residenziali non rurali di valore testimoniale in ardesia (come sopra)/ coppi / lose o materiali tipici liguri, se non in contrasto con caratteristiche tetti circostanti; 5% per almeno 2 dei seguenti interventi: 1. tetto fotovoltaico potenza picco >= 1Kw; 2. serbatoio interrato per acque pluviali >= 5mc./150mc. costruzione oggetto	Normativa Generale degli Ambiti di Conservazione e di Riqualificazione Vedi art. Parcheggi privati - dotazioni minime	Permesso di costruire (convenzione se richiesto per incentivi per prestazioni ambientali)

Progettisti:
A**rch. Pietro Cozzani - Arch. Federica Alcozer - Arch. Roberto Burlando - Arch. Giuseppe Galasso**
Dott. Fabio Palazzo: consulente per la tematica delle aree agricole e forestali, turismo rurale, **Arch. Marco Rebora** VAS, SIC
Dott. Luca Sivori: consulente per le analisi delle tematiche geologiche l.s., valutazione delle criticità geomorfologiche e idrauliche

									d'intervento; 3. ripristino suolo agricolo, incolto e abbandonato classato agrario al catasto rurale al 30.06.2009, e terrazzamenti (restauro muri di sostegno in pietra) con sup. terreno >= 10 volte la superficie lorda dell'immobile ampliato, nel lotto di pertinenza dell'immobile o nel territorio comunale; 4. ripristino, previa convenzione con l'A.C., di sentieri, mulattiere, stradine vicinali di uso pubblico, catastalmente registrati, di almeno 300 ml., serventi o confinanti con il lotto in cui è l'immobile; 5 + 15 mc. una tantum per servizio igienico per disabili o persone con difficoltà motoria.		
2	**Ampliamento** edificio socio-assistenziale-/ socio-educativo / turistico ricettivo non eccedente 1.500 mc.	**RQ 9** **RQ 11** **CP 17** **AR 13** **AC 4** **AC 5** **AC 6**	**ID.MA** **ID-CO** **ANI.MA** **IS-MA** **IS-MO-B** **TU** **IS-CE**	Ferma restando l'esclusione per limitazione al restauro e risanamento conservativo sono: **esclusi gli edifici in SU ANI.MA ed ANI.CE di PTCP.**	Sino a 200 mc = 60 mc; Da 200 a 500 mc = 20%; da 500 a 1.000 mc = 10%; da 1.000 a 1.500 mc = 6% fino ad un max. di 200 mc complessivi	- residenza - turistico ricettivo -commercio.	- Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici frontistanti, misurata in senso ortogonale alle pareti che si fronteggiano = min. 10 metri -Altezza massima edifici: 10 m Occorre comunque non superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti, nonché il limite di 1,42 mq/mq di densità fondiaria.	In osservanza dei contenuti dell'art. 27.bis, miglioramento della funzionalità e della qualità architettonica dell'edificio, nel rispetto di normativa antisismica, di rendimento energetico e dei requisiti igienico-sanitari;	15% per adeguamento antisismico e rendimento energetico per nuove costruzioni intero edificio e ampliamento; 5% per ampliamento edifici rurali di valore testimoniale, a destinazione residenziale, anche parzialmente diruti, con materiali e tipologia tradizionali (ardesia con carbonato di calcio > 20%, laterizi tipo "coppo", lastre in pietra "lose", e materiali e tecniche tipici liguri e caratterizzanti l'edificio esistente come da attestazione, a corredo P.C., del progettista); 5% per coperture ed. residenziali non rurali di valore testimoniale in ardesia (come sopra)/ coppi / lose o materiali tipici liguri, se non in contrasto con caratteristiche tetti circostanti; 5% per almeno 2 dei seguenti interventi: 1. tetto fotovoltaico potenza picco >=	Normativa Generale degli Ambiti di Conservazione e di Riqualificazione Vedi art. Parcheggi privati - dotazioni minime	65 Permesso di costruire (convenzione se richiesto per incentiviper prestazioni ambientali)

									1Kw; 2. serbatoio interrato per acque pluviali >= 5mc./150mc. costruzione oggetto d'intervento; 3. ripristino suolo agricolo, incolto e abbandonato classato agrario al catasto rurale al 30.06.2009, e terrazzamenti (restauro muri di sostegno in pietra) con sup. terreno >= 10 volte la superficie lorda dell'immobile ampliato, nel lotto di pertinenza dell'immobile o nel territorio comunale; 4. ripristino, previa convenzione con l'A.C., di sentieri, mulattiere, stradine vicinali di uso pubblico, catastalmente registrati, di almeno 300 ml., serventi o confinanti con il lotto in cui è l'immobile; 5 + 15 mc. una tantum per servizio igienico per disabili o persone con difficoltà motoria.		66
3	**Ampliamento pertinenze non eccedenti 200 mc**	**RQ 9** **RQ 11** **CP 17** **AR 13** **AC 4** **AC 5** **AC 6**	**ID.MA** **ID-CO** **ANI.MA** **IS-MA** **IS-MO-B** **TU** **IS-CE**	Ferma restando l'esclusione per limitazione al restauro e risanamento conservativo sono esclusi gli edifici in SU ANI.MA ed ANI.CE di PTCP;	Max. 60 mc	---------	- Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici frontistanti, misurata in senso ortogonale alle pareti che si fronteggiano = min. 10 metri; - Altezza massima edifici: 10 m Occorre comunque non superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti, nonché il limite di	In osservanza dei contenuti dell'art. 27.bis, miglioramento della funzionalità e della qualità architettonica dell'edificio, nel rispetto di normativa antisismica, di rendimento energetico e dei requisiti igienico-sanitari;	15% per adeguamento antisismico e rendimento energetico per nuove costruzioni intero edificio e ampliamento; 5% per ampliamento edifici rurali di valore testimoniale, a destinazione residenziale, anche parzialmente diruti, con materiali e tipologia tradizionali (ardesia con carbonato di calcio > 20%, laterizi tipo "coppo", lastre in pietra "lose", e materiali e tecniche tipici liguri e caratterizzanti l'edificio esistente come da attestazione, a corredo P.C., del progettista); 5% per coperture ed. residenziali non rurali di valore testimoniale in ardesia (come sopra)/ coppi / lose o materiali tipici liguri, se non in contrasto con	----------	Permesso di costruire (convenzione se richiesto per incentiviper prestazioni ambientali)

							1,42 mq/mq di densità fondiaria.		caratteristiche tetti circostanti; 5% per almeno 2 dei seguenti interventi: 1. tetto fotovoltaico potenza picco >= 1Kw; 2. serbatoio interrato per acque pluviali >= 5mc./150mc. costruzione oggetto d'intervento; 3. ripristino suolo agricolo, incolto e abbandonato classato agrario al catasto rurale al 30.06.2009, e terrazzamenti (restauro muri di sostegno in pietra) con sup. terreno >= 10 volte la superficie lorda dell'immobile ampliato, nel lotto di pertinenza dell'immobile o nel territorio comunale; 4. ripristino, previa convenzione con l'A.C., di sentieri, mulattiere, stradine vicinali di uso pubblico, catastalmente registrati, di almeno 300 ml., serventi o confinanti con il lotto in cui è l'immobile; 5 + 15 mc. una tantum per servizio igienico per disabili o persone con difficoltà motoria.		67
4	**Cambio d'uso edificio residenziale non eccedente 1.500 mc**	**RQ 9** **RQ 11** **CP 17** **AR 13** **AC 4** **AC 5** **AC 6**	**ID.MA** **ID-CO** **ANI.MA** **IS-MA** **IS-MO-B** **TU** **IS-CE**	Con l'esclusione, per limitazione al restauro e risanamento conservativo senza cambio di destinazione d'uso: degli edifici in ambito ANI.CE di PTCP.	Sino a 200 mc = 60 mc; Da 200 a 500 mc = 20%; da 500 a 1.000 mc = 10%; da 1.000 a 1.500 mc = 6% fino ad un max. di 200 mc complessivi	- residenza - turistico ricettivo - commercio	--------	In osservanza dei contenuti dell'art. 27.bis, miglioramento della funzionalità e della qualità architettonica dell'edificio, nel rispetto di normativa antisismica, di rendimento energetico e dei requisiti igienico-sanitari;	15% per adeguamento antisismico e rendimento energetico per nuove costruzioni intero edificio e ampliamento; 5% per ampliamento edifici rurali di valore testimoniale, a destinazione residenziale, anche parzialmente diruti, con materiali e tipologia tradizionali (ardesia con carbonato di calcio > 20%, laterizi tipo "coppo", lastre in pietra "lose", e materiali e tecniche tipici liguri e caratterizzanti l'edificio esistente come da attestazione, a corredo P.C., del progettista); 5% per coperture ed. residenziali non	Normativa Generale degli Ambiti di Conservazione e di Riqualificazione Vedi art. Parcheggi privati - dotazioni minime	Permesso di costruire (convenzione se richiesto per incentiviper prestazioni ambientali)

									rurali di valore testimoniale in ardesia (come sopra)/ coppi / lose o materiali tipici liguri, se non in contrasto con caratteristiche tetti circostanti; 5% per almeno 2 dei seguenti interventi: 1. tetto fotovoltaico potenza picco >= 1Kw; 2. serbatoio interrato per acque pluviali >= 5mc./150mc. costruzione oggetto d'intervento; 3. ripristino suolo agricolo, incolto e abbandonato classato agrario al catasto rurale al 30.06.2009, e terrazzamenti (restauro muri di sostegno in pietra) con sup. terreno >= 10 volte la superficie lorda dell'immobile ampliato, nel lotto di pertinenza dell'immobile o nel territorio comunale; 4. ripristino, previa convenzione con l'A.C., di sentieri, mulattiere, stradine vicinali di uso pubblico, catastalmente registrati, di almeno 300 ml., serventi o confinanti con il lotto in cui è l'immobile; 5 + 15 mc. una tantum per servizio igienico per disabili o persone con difficoltà motoria.		68
5	**Cambio d'uso edificio socio-assistenziale-/ socio-educativo / turistico ricettivo non eccedente 1.500 mc.**	**RQ 9** **RQ 11** **CP 17** **AR 13** **AC 4** **AC 5**	**ID.MA** **ID-CO** **ANI.MA** **IS-MA** **IS-MO-B** **TU** **IS-CE**	Con l'esclusione, per limitazione al restauro e risanamento conservativo senza cambio di destinazione d'uso: degli edifici in ambito ANI.CE di PTCP.	Sino a 200 mc = 60 mc; Da 200 a 500 mc = 20%; da 500 a 1.000 mc = 10%; da 1.000 a 1.500 mc = 6% fino ad un max. di 200 mc complessivi	- residenza - turistico ricettivo - commercio	--------	In osservanza dei contenuti dell'art. 27.bis, miglioramento della funzionalità e della qualità architettonica dell'edificio, nel rispetto di normativa antisismica, di rendimento energetico e dei	15% per adeguamento antisismico e rendimento energetico per nuove costruzioni intero edificio e ampliamento; 5% per ampliamento edifici rurali di valore testimoniale, a destinazione residenziale, anche parzialmente diruti, con materiali e tipologia tradizionali (ardesia con carbonato di calcio > 20%, laterizi tipo "coppo", lastre in pietra "lose", e materiali e tecniche tipici liguri e caratterizzanti l'edificio esistente	Normativa Generale degli Ambiti di Conservazione e di Riqualificazione Vedi art. Parcheggi privati - dotazioni minime	Permesso di costruire (convenzione se richiesto per incentiviper prestazioni ambientali)

		AC 6						requisiti igienico-sanitari;	come da attestazione, a corredo P.C., del progettista); 5% per coperture ed. residenziali non rurali di valore testimoniale in ardesia (come sopra)/ coppi / lose o materiali tipici liguri, se non in contrasto con caratteristiche tetti circostanti; 5% per almeno 2 dei seguenti interventi: 1. tetto fotovoltaico potenza picco >= 1Kw; 2. serbatoio interrato per acque pluviali >= 5mc./150mc. costruzione oggetto d'intervento; 3. ripristino suolo agricolo, incolto e abbandonato classato agrario al catasto rurale al 30.06.2009, e terrazzamenti (restauro muri di sostegno in pietra) con sup. terreno >= 10 volte la superficie lorda dell'immobile ampliato, nel lotto di pertinenza dell'immobile o nel territorio comunale; 4. ripristino, previa convenzione con l'A.C., di sentieri, mulattiere, stradine vicinali di uso pubblico, catastalmente registrati, di almeno 300 ml., serventi o confinanti con il lotto in cui è l'immobile; 5 + 15 mc. una tantum per servizio igienico per disabili o persone con difficoltà motoria.		69
6	**Cambio d'uso pertinenze non eccedenti 200 mc**	**RQ 9** **RQ 11** **CP 17** **AR 13** **AC 4**	**ID.MA** **ID-CO** **ANI.MA** **IS-MA** **IS-MO-B** **TU** **IS-CE**	Escluse le tipologie assoggettate al restauro e risanamento conservativo senza cambio d'uso, nonchè gli edifici in	Max. 60 mc	- residenza - turistico ricettivo - commercio	--------	In osservanza dei contenuti dell'art. 27.bis, miglioramento della funzionalità e della qualità architettonica dell'edificio, nel rispetto di normativa	15% per adeguamento antisismico e rendimento energetico per nuove costruzioni intero edificio e ampliamento; 5% per ampliamento edifici rurali di valore testimoniale, a destinazione residenziale, anche parzialmente diruti, con materiali e tipologia tradizionali (ardesia con carbonato di calcio > 20%,	Normativa Generale degli Ambiti di Conservazione e di Riqualificazione Vedi art. Parcheggi privati -	Permesso di costruire (convenzione se richiesto per incentiviper prestazioni ambientali)

		AC 5 **AC 6**		ambiti ANI.MA e ANI.CE di PTCP.				antisismica, di rendimento energetico e dei requisiti igienico-sanitari;	laterizi tipo "coppo", lastre in pietra "lose", e materiali e tecniche tipici liguri e caratterizzanti l'edificio esistente come da attestazione, a corredo P.C., del progettista); 5% per coperture ed. residenziali non rurali di valore testimoniale in ardesia (come sopra)/ coppi / lose o materiali tipici liguri, se non in contrasto con caratteristiche tetti circostanti; 5% per almeno 2 dei seguenti interventi: 1. tetto fotovoltaico potenza picco >= 1Kw; 2. serbatoio interrato per acque pluviali >= 5mc./150mc. costruzione oggetto d'intervento; 3. ripristino suolo agricolo, incolto e abbandonato classato agrario al catasto rurale al 30.06.2009, e terrazzamenti (restauro muri di sostegno in pietra) con sup. terreno >= 10 volte la superficie lorda dell'immobile ampliato, nel lotto di pertinenza dell'immobile o nel territorio comunale; 4. ripristino, previa convenzione con l'A.C., di sentieri, mulattiere, stradine vicinali di uso pubblico, catastalmente registrati, di almeno 300 ml., serventi o confinanti con il lotto in cui è l'immobile; 5 + 15 mc. una tantum per servizio igienico per disabili o persone con difficoltà motoria.	dotazioni minime	
7	**Ampliamento e cambio d'uso edificio residenziale non eccedente**	**RQ 9** **RQ 11** **CP 17**	**ID.MA** **ID-CO** **ANI.MA** **IS-MA** **IS-MO-B**	Con l'esclusione, per limitazione al restauro e risanamento conservativo	Sino a 200 mc = 60 mc; Da 200 a 500 mc = 20%; da 500 a 1.000 mc = 10%;	- residenza - turistico ricettivo - commercio	- Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici frontistanti, misurata in senso ortogonale alle	In osservanza dei contenuti dell'art. 27.bis, miglioramento della funzionalità e della qualità	15% per adeguamento antisismico e rendimento energetico per nuove costruzioni intero edificio e ampliamento; 5% per ampliamento edifici rurali di valore testimoniale, a destinazione	Normativa Generale degli Ambiti di Conservazione e di Riqualificazione	Permesso di costruire (convenzione se richiesto per

Progettisti:

A**rch. Pietro Cozzani - Arch. Federica Alcozer - Arch. Roberto Burlando - Arch. Giuseppe Galasso**

Dott. Fabio Palazzo: consulente per la tematica delle aree agricole e forestali, turismo rurale, **Arch. Marco Rebora** VAS, SIC

Dott. Luca Sivori: consulente per le analisi delle tematiche geologiche l.s., valutazione delle criticità geomorfologiche e idrauliche

	1.500 mc	**AR 13** **AC 4** **AC 5** **AC 6**	**TU** **IS-CE**	senza cambio di destinazione d'uso, Esclusi gli edifici in SU ANI.MA ed ANI.CE di PTCP.	da 1.000 a 1.500 mc = 6% fino ad un max. di 200 mc complessivi		pareti che si fronteggiano = min. 10 metri -Altezza massima edifici: 10 m Occorre comunque non superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti, nonché il limite di 1,42 mq/mq di densità fondiaria.	architettonica dell'edificio, nel rispetto di normativa antisismica, di rendimento energetico e dei requisiti igienico-sanitari;	residenziale, anche parzialmente diruti, con materiali e tipologia tradizionali (ardesia con carbonato di calcio > 20%, laterizi tipo "coppo", lastre in pietra "lose", e materiali e tecniche tipici liguri e caratterizzanti l'edificio esistente come da attestazione, a corredo P.C., del progettista); 5% per coperture ed. residenziali non rurali di valore testimoniale in ardesia (come sopra)/ coppi / lose o materiali tipici liguri, se non in contrasto con caratteristiche tetti circostanti; 5% per almeno 2 dei seguenti interventi: 1. tetto fotovoltaico potenza picco >= 1Kw; 2. serbatoio interrato per acque pluviali >= 5mc./150mc. costruzione oggetto d'intervento; 3. ripristino suolo agricolo, incolto e abbandonato classato agrario al catasto rurale al 30.06.2009, e terrazzamenti (restauro muri di sostegno in pietra) con sup. terreno >= 10 volte la superficie lorda dell'immobile ampliato, nel lotto di pertinenza dell'immobile o nel territorio comunale; 4. ripristino, previa convenzione con l'A.C., di sentieri, mulattiere, stradine vicinali di uso pubblico, catastalmente registrati, di almeno 300 ml., serventi o confinanti con il lotto in cui è l'immobile; 5 + 15 mc. una tantum per servizio igienico per disabili o persone con difficoltà motoria.	Vedi art. Parcheggi privati - dotazioni minime	incentiviper prestazioni ambientali)
8	**Ampliamento e cambio d'uso edificio**	**RQ 9** **RQ 11**	**ID.MA** **ID-CO** **ANI.MA**	Con l'esclusione, per limitazione al	Sino a 200 mc = 60 mc; Da 200 a 500	- residenza - turistico ricettivo	- Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici	In osservanza dei contenuti dell'art. 27.bis,	15% per adeguamento antisismico e rendimento energetico per nuove costruzioni intero edificio e	Normativa Generale degli Ambiti di	Permesso di costruire

Progettisti:

A**rch. Pietro Cozzani - Arch. Federica Alcozer - Arch. Roberto Burlando - Arch. Giuseppe Galasso**

Dott. Fabio Palazzo: consulente per la tematica delle aree agricole e forestali, turismo rurale, **Arch. Marco Rebora** VAS, SIC

Dott. Luca Sivori: consulente per le analisi delle tematiche geologiche l.s., valutazione delle criticità geomorfologiche e idrauliche

	socio-assistenziale-/ socio-educativo / turistico ricettivo non eccedente 1.500 mc	**CP 17** **AR 13** **AC 4** **AC 5** **AC 6**	**IS-MA** **IS-MO-B** **TU** **IS-CE**	restauro e risanamento conservativo senza cambio di destinazione d'uso. Esclusi gli edifici in SU ANI.MA ed ANI.CE di PTCP.	mc = 20%; da 500 a 1.000 mc = 10%; da 1.000 a 1.500 mc = 6% fino ad un max. di 200 mc complessivi	- commercio	frontistanti, misurata in senso ortogonale alle pareti che si fronteggiano = min. 10 metri -Altezza massima edifici: 10 m Occorre comunque non superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti, nonché il limite di 1,42 mq/mq di densità fondiaria.	per miglioramento della funzionalità e della qualità architettonica dell'edificio, nel rispetto di normativa antisismica, di rendimento energetico e dei requisiti igienico-sanitari;	ampliamento; 5% per ampliamento edifici rurali di valore testimoniale, a destinazione residenziale, anche parzialmente diruti, con materiali e tipologia tradizionali (ardesia con carbonato di calcio > 20%, laterizi tipo "coppo", lastre in pietra "lose", e materiali e tecniche tipici liguri e caratterizzanti l'edificio esistente come da attestazione, a corredo P.C., del progettista); 5% per coperture ed. residenziali non rurali di valore testimoniale in ardesia (come sopra)/ coppi / lose o materiali tipici liguri, se non in contrasto con caratteristiche tetti circostanti; 5% per almeno 2 dei seguenti interventi: 1. tetto fotovoltaico potenza picco >= 1Kw; 2. serbatoio interrato per acque pluviali >= 5mc./150mc. costruzione oggetto d'intervento; 3. ripristino suolo agricolo, incolto e abbandonato classato agrario al catasto rurale al 30.06.2009, e terrazzamenti (restauro muri di sostegno in pietra) con sup. terreno >= 10 volte la superficie lorda dell'immobile ampliato, nel lotto di pertinenza dell'immobile o nel territorio comunale; 4. ripristino, previa convenzione con l'A.C., di sentieri, mulattiere, stradine vicinali di uso pubblico, catastalmente registrati, di almeno 300 ml., serventi o confinanti con il lotto in cui è l'immobile; 5 + 15 mc. una tantum per servizio igienico per disabili o persone con difficoltà motoria.	Conservazione e di Riqualificazione Vedi art. Parcheggi privati - dotazioni minime	(convenzione se richiesto per incentiviper prestazioni ambientali)

Progettisti:
A**rch. Pietro Cozzani - Arch. Federica Alcozer - Arch. Roberto Burlando - Arch. Giuseppe Galasso**
Dott. Fabio Palazzo: consulente per la tematica delle aree agricole e forestali, turismo rurale, **Arch. Marco Rebora** VAS, SIC
Dott. Luca Sivori: consulente per le analisi delle tematiche geologiche l.s., valutazione delle criticità geomorfologiche e idrauliche

9	**Ampliamento e cambio d'uso pertinenze non eccedente 200 mc**	**RQ 9** **RQ 11** **CP 17** **AR 13** **AC 4** **AC 5** **AC 6**	**ID.MA** **ID-CO** **ANI.MA** **IS-MA** **IS-MO-B** **TU** **IS-CE**	Escluse le tipologie assoggettate al restauro e risanamento conservativo senza cambio di destinazione d'uso, nonchè gli edifici in SU, ANI.MA ed ANI.CE di PTCP.	Max. 60 mc.	- residenza - turistico ricettivo - commercio .	- Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici frontistanti, misurata in senso ortogonale alle pareti che si fronteggiano = min. 10 metri -Altezza massima edifici: 10 m Occorre comunque non superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti, nonché il limite di 1,42 mq/mq di densità fondiaria.	In osservanza dei contenuti dell'art. 27.bis, per miglioramento della funzionalità e della qualità architettonica dell'edificio, nel rispetto di normativa antisismica, di rendimento energetico e dei requisiti igienico-sanitari;	15% per adeguamento antisismico e rendimento energetico per nuove costruzioni intero edificio e ampliamento; 5% per ampliamento edifici rurali di valore testimoniale, a destinazione residenziale, anche parzialmente diruti, con materiali e tipologia tradizionali (ardesia con carbonato di calcio > 20%, laterizi tipo "coppo", lastre in pietra "lose", e materiali e tecniche tipici liguri e caratterizzanti l'edificio esistente come da attestazione, a corredo P.C., del progettista); 5% per coperture ed. residenziali non rurali di valore testimoniale in ardesia (come sopra)/ coppi / lose o materiali tipici liguri, se non in contrasto con caratteristiche tetti circostanti; 5% per almeno 2 dei seguenti interventi: 1. tetto fotovoltaico potenza picco >= 1Kw; 2. serbatoio interrato per acque pluviali >= 5mc./150mc. costruzione oggetto d'intervento; 3. ripristino suolo agricolo, incolto e abbandonato classato agrario al catasto rurale al 30.06.2009, e terrazzamenti (restauro muri di sostegno in pietra) con sup. terreno >= 10 volte la superficie lorda dell'immobile ampliato, nel lotto di pertinenza dell'immobile o nel territorio comunale; 4. ripristino, previa convenzione con l'A.C., di sentieri, mulattiere, stradine vicinali di uso pubblico, catastalmente registrati, di almeno 300 ml., serventi o confinanti con il lotto in cui è l'immobile;	Normativa Generale degli Ambiti di Conservazione e di Riqualificazione Vedi art. Parcheggi privati - dotazioni minime	Permesso di costruire (convenzione se richiesto per incentiviper prestazioni ambientali)

Progettisti:
A**rch. Pietro Cozzani - Arch. Federica Alcozer - Arch. Roberto Burlando - Arch. Giuseppe Galasso**
Dott. Fabio Palazzo: consulente per la tematica delle aree agricole e forestali, turismo rurale, **Arch. Marco Rebora** VAS, SIC
Dott. Luca Sivori: consulente per le analisi delle tematiche geologiche l.s., valutazione delle criticità geomorfologiche e idrauliche

									5 + 15 mc. una tantum per servizio igienico per disabili o persone con difficoltà motoria.		
10	**Cambio d'uso edifici non residenziali non eccedenti 200 mc.**	**RQ 9** **RQ 11** **CP 17** **AR 13** **AC 4** **AC 5** **AC 6**	**ID.MA** **ID-CO** **ANI.MA** **IS-MA** **IS-MO-B** **TU** **IS-CE**	Escluse le tipologie assoggettate al restauro e risanamento conservativo senza cambio di destinazione d'uso, nonchè gli edifici in ambiti ANI.MA e ANI.CE di PTCP.	Max. 60 mc.	- residenza - turistico ricettivo - commercio	-------- -	In osservanza dei contenuti dell'art. 27.bis, per miglioramento della funzionalità e della qualità architettonica dell'edificio, nel rispetto di normativa antisismica, di rendimento energetico e dei requisiti igienico-sanitari;	15% per adeguamento antisismico e rendimento energetico per nuove costruzioni intero edificio e ampliamento; 5% per ampliamento edifici rurali di valore testimoniale, a destinazione residenziale, anche parzialmente diruti, con materiali e tipologia tradizionali (ardesia con carbonato di calcio > 20%, laterizi tipo "coppo", lastre in pietra "lose", e materiali e tecniche tipici liguri e caratterizzanti l'edificio esistente come da attestazione, a corredo P.C., del progettista); 5% per coperture ed. residenziali non rurali di valore testimoniale in ardesia (come sopra)/ coppi / lose o materiali tipici liguri, se non in contrasto con caratteristiche tetti circostanti; 5% per almeno 2 dei seguenti interventi: 1. tetto fotovoltaico potenza picco >= 1Kw; 2. serbatoio interrato per acque pluviali >= 5mc./150mc. costruzione oggetto d'intervento; 3. ripristino suolo agricolo, incolto e abbandonato classato agrario al catasto rurale al 30.06.2009, e terrazzamenti (restauro muri di sostegno in pietra) con sup. terreno >= 10 volte la superficie lorda dell'immobile ampliato, nel lotto di pertinenza dell'immobile o nel territorio comunale; 4. ripristino, previa convenzione con l'A.C., di sentieri, mulattiere, stradine vicinali di uso pubblico, catastalmente	Il lotto di intervento deve essere servito da viabilità carrabile esistente anche di tipo interpoderale Generale degli Ambiti di Conservazione e di Riqualificazione Vedi art. Parcheggi privati - dotazioni minime	Permesso di costruire (convenzione se richiesto per incentiviper prestazioni ambientali)

Progettisti:
A**rch. Pietro Cozzani - Arch. Federica Alcozer - Arch. Roberto Burlando - Arch. Giuseppe Galasso**
Dott. Fabio Palazzo: consulente per la tematica delle aree agricole e forestali, turismo rurale, **Arch. Marco Rebora** VAS, SIC
Dott. Luca Sivori: consulente per le analisi delle tematiche geologiche l.s., valutazione delle criticità geomorfologiche e idrauliche

									registrati, di almeno 300 ml., serventi o confinanti con il lotto in cui è l'immobile; 5 + 15 mc. una tantum per servizio igienico per disabili o persone con difficoltà motoria.		
11	**Demolizione e ricostruzione edificio/edifici residenziali o assimilabili quali residenze collettive non eccedenti complessivamente 2.500 mc nello stesso lotto o nel lotto contiguo** **Demolizione e ricostruzione edificio/edifici residenziali o assimilabili quali residenze collettive non eccedenti complessivamente 2.500 mc in sito, escluse le aree comportanti abbattimento**	**RQ 9** **RQ 11** **CP 17** **AR 13** **AC 4** **AC 5** **AC 6**	**ID.MA** **ID-CO** **ANI.MA** **IS-MA** **IS-MO-B** **TU** **IS-CE**	Escluse le tipologie assoggettate al restauro e risanamento conservativo , nonché gli edifici in ambiti ID.MA, SU, ANI.MA e ANI.CE di PTCP.	Max. 20% di incremento del volume esistente Max. 20% di incremento del volume esistente. Max. 35% di incremento del volume esistente per diritti edificatori maturati in luogo della corresponsione dell'indennità di esproprio in denaro.	- residenza - turistico ricettivo - commercio .	- Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici frontistanti, misurata in senso ortogonale alle pareti che si fronteggiano = min. 10 metri -Altezza massima edifici: 10 m Occorre comunque non superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti, nonché il limite di 1,42 mq/mq di densità fondiaria.	In osservanza dei contenuti dell'art. 27.bis, prevedere caratteristiche architettoniche, tipologiche e formali innovative, riqualificazione delle aree di pertinenza con progettazione organica del verde, con rispetto norme per interventi di sistemazione degli spazi liberi; tutela della permanenza, funzione e leggibilità di immobili, percorsi o contesti di valore storico. Utilizzo di materiali e tecnologie innovative per risparmio energetico e produzione di energia da fonti rinnovabili ed efficientamento energetico Sistemazione aree	----------	Parcheggio pertinenziale = 1 mq ogni 10 mc di incremento da non computarsi nell'incremento complessivo previsto se interrati.	Permesso di costruire conv. art. 49 l.r. 36/1997 e s.m.

Progettisti:
A**rch. Pietro Cozzani - Arch. Federica Alcozer - Arch. Roberto Burlando - Arch. Giuseppe Galasso**
Dott. Fabio Palazzo: consulente per la tematica delle aree agricole e forestali, turismo rurale, **Arch. Marco Rebora** VAS, SIC
Dott. Luca Sivori: consulente per le analisi delle tematiche geologiche l.s., valutazione delle criticità geomorfologiche e idrauliche

	di alberi di alto fusto							liberate dalla demolizione.			
12	**Demolizione edificio/edifici residenziali o assimilabili quali residenze collettive non eccedenti complessivamente 2.500 mc e ricostruzione in altro lotto ricadente in regime ID.MO-A di PTCP nello stesso Ambito urbanistico R.1** **Demolizione edificio/edifici residenziali o assimilabili quali residenze collettive non eccedenti complessivamente 2.500 mc e ricostruzione in altro lotto nello stesso Ambito urbanistico**	**RQ 9** **RQ 11** **CP 17** **AR 13** **AC 4** **AC 5** **AC 6**	**ID.MA** **ID-CO** **ANI.MA** **IS-MA** **IS-MO-B** **TU** **IS-CE**	Escluse le tipologie assoggettate al restauro e risanamento conservativo, nonchè gli edifici in ambiti ID.MA, SU, ANI.MA e ANI.CE di PTCP.	Max. 20% di incremento del volume esistente Max. 20% di incremento del volume esistente. Max. 35% di incremento del volume esistente per diritti edificatori maturati in luogo della corresponsione dell'indennità di esproprio in denaro.	- residenza - turistico ricettivo - commercio .	- Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici frontistanti, misurata in senso ortogonale alle pareti che si fronteggiano = min. 10 metri -Altezza massima edifici: 10 m Occorre comunque non superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti, nonché il limite di 1,42 mq/mq di densità fondiaria.	In osservanza dei contenuti dell'art. 27.bis, prevedere caratteristiche architettoniche, tipologiche e formali innovative, riqualificazione delle aree di pertinenza con progettazione organica del verde, con rispetto norme per interventi di sistemazione degli spazi liberi; tutela della permanenza, funzione e leggibilità di immobili, percorsi o contesti di valore storico. Utilizzo di materiali e tecnologie innovative per risparmio energetico e produzione di energia da fonti rinnovabili ed efficientamento energetico. Sistemazione aree liberate dalla demolizione.	----------	Parcheggio pertinenziale = 1 mq ogni 10 mc di incremento da non computarsi nell'incremento complessivo previsto se interrati.	Permesso di costruire conv. art. 49 l.r. 36/1997 e s.m.

Progettisti:

A**rch. Pietro Cozzani - Arch. Federica Alcozer - Arch. Roberto Burlando - Arch. Giuseppe Galasso**

Dott. Fabio Palazzo: consulente per la tematica delle aree agricole e forestali, turismo rurale, **Arch. Marco Rebora** VAS, SIC

Dott. Luca Sivori: consulente per le analisi delle tematiche geologiche l.s., valutazione delle criticità geomorfologiche e idrauliche

	R.2, escluse le aree comportanti abbattimento di alberi di alto fusto										
13	**Demolizione edificio/edifici residenziali o assimilabili quali residenze collettive non eccedenti complessivamente 2.500 mc e ricostruzione negli Ambiti urbanistico RQ9, RQ11, CP17 escluse le aree comportanti abbattimento di alberi di alto fusto**	**RQ9 Ambito provenienza** **RQ11 Ambito provenienza**	**ID.MA** **ID-CO** **ANI.MA** **IS-MA** **IS-MO-B** **TU** **IS-CE**	Esclusi le tipologie assoggettate a restauro e risanamento conservativo nonchè gli edifici in ambiti di PTCP:, , ANI.MA, IS-CE, SU	Max. 35% di incremento del volume esistente Max. 35% di incremento del volume esistente ovvero costituzione di credito edilizio per ampliamento del volume di edifici esistenti in RQ 9, mediante trascrizione nel Registro di cui all'art. 29.ter, comma 4, L.R. n. 36/1997 s.m.i. Max. 50% di incremento del volume esistente in R.3. Max. 35% di incremento del volume esistente anche per diritti edificatori	- residenza - turistico ricettivo - commercio .	- Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici frontistanti, misurata in senso ortogonale alle pareti che si fronteggiano = min. 10 metri -Altezza massima edifici: 10 m Occorre comunque non superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti, nonché il limite di 1,42 mq/mq di densità fondiaria.	Con progettazione unitaria, prevedere caratteristiche architettoniche, tipologiche e formali innovative, riqualificazione delle aree di pertinenza con progettazione organica del verde, con rispetto norme per interventi di sistemazione degli spazi liberi; tutela della permanenza, funzione e leggibilità di immobili, percorsi o contesti di valore storico. Utilizzo di materiali e tecnologie innovative per risparmio energetico e produzione di energia da fonti rinnovabili ed efficientamento energetico. Sistemazione aree liberate dalla	----------	Parcheggio pertinenziale = 1 mq ogni 10 mc di incremento da non computarsi nell'incremento complessivo previsto se interrati.	Permesso di costruire conv. art. 49 l.r. 36/1997 e s.m.

Progettisti:

A**rch. Pietro Cozzani - Arch. Federica Alcozer - Arch. Roberto Burlando - Arch. Giuseppe Galasso**

Dott. Fabio Palazzo: consulente per la tematica delle aree agricole e forestali, turismo rurale, **Arch. Marco Rebora** VAS, SIC

Dott. Luca Sivori: consulente per le analisi delle tematiche geologiche l.s., valutazione delle criticità geomorfologiche e idrauliche

					maturati in luogo della corresponsione dell'indennità di esproprio in denaro.			demolizione.			
14	**Demolizione e ricostruzione edifico/edifici non residenziali non eccedenti complessiva mente 2.500 mc. nello stesso lotto o sul lotto contiguo Demolizione e ricostruzione edifico/edifici non residenziali non eccedenti complessiva mente 2.500 mc in sito, escluse le aree comportanti abbattimento di alberi di alto fusto**	**RQ 9** **RQ 11** **CP 17** **AR 13** **AC 4** **AC 5** **AC 6**	**ID.MA** **ID-CO** **ANI.MA** **IS-MA** **IS-MO-B** **TU** **IS-CE**	Esclusi: le tipologie assoggettate a restauro e risanamento conservativo nonchè gli edifici in ambiti ID.MA, SU, ANI.MA e ANI.CE di PTCP;	Max. 20% di incremento del volume esistente Max. 20% di incremento del volume esistente. Max. 35% di incremento del volume esistente per diritti edificatori maturati in luogo della corresponsione dell'indennità di esproprio in denaro.	- residenza - turistico ricettivo - commercio	- Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici frontistanti, misurata in senso ortogonale alle pareti che si fronteggiano = min. 10 metri -Altezza massima edifici: 10 m Occorre comunque non superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti, nonché il limite di 1,42 mq/mq di densità fondiaria.	In osservanza dei contenuti dell'art. 27.bis, prevedere caratteristiche architettoniche, tipologiche e formali innovative, riqualificazione delle aree di pertinenza con progettazione organica del verde, con rispetto norme per interventi di sistemazione degli spazi liberi; tutela della permanenza, funzione e leggibilità di immobili, percorsi o contesti di valore storico. Utilizzo di materiali e tecnologie innovative per risparmio energetico e produzione di energia da fonti rinnovabili ed efficientamento energetico Sistemazione aree	---	Parcheggio pertinenziale = 1 mq ogni 10 mc di incremento da non computarsi nell'incremento complessivo previsto se interrati.	Permesso di costruire conv. art. 49 l.r. 36/1997 e s.m.

Progettisti:
A**rch. Pietro Cozzani - Arch. Federica Alcozer - Arch. Roberto Burlando - Arch. Giuseppe Galasso**
Dott. Fabio Palazzo: consulente per la tematica delle aree agricole e forestali, turismo rurale, **Arch. Marco Rebora** VAS, SIC
Dott. Luca Sivori: consulente per le analisi delle tematiche geologiche l.s., valutazione delle criticità geomorfologiche e idrauliche

								liberate dalla demolizione.			
15	**Demolizione edifico/edifici non residenziali non eccedenti complessivamente 2.500 mc e ricostruzione in altro lotto ricadente in regime ID.MO-A di PTCP nello stesso Ambito urbanistico R.1 Demolizione edificio/edifici non residenziali non eccedenti complessivamente 2.500 mc e ricostruzione in altro lotto nello stesso Ambito urbanistico R.2 escluse le aree comportanti abbattimento di alberi di alto fusto**	**RQ 9** **RQ 11** **CP 17** **AR 13** **AC 4** **AC 5** **AC 6**	**ID.MA** **ID-CO** **ANI.MA** **IS-MA** **IS-MO-B** **TU** **IS-CE**	Esclusi: le tipologie assoggettate a restauro e risanamento conservativo, nonchè gli edifici in ambiti ID.MA, SU, ANI.MA e ANI.CE di PTCP.	Max. 20% di incremento del volume esistente Max. 20% di incremento del volume esistente Max. 35% di incremento del volume esistente per diritti edificatori maturati in luogo della corresponsione dell'indennità di esproprio in denaro.	- residenza - turistico ricettivo - commercio .	- Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici frontistanti, misurata in senso ortogonale alle pareti che si fronteggiano = min. 10 metri -Altezza massima edifici: 10 m Occorre comunque non superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti, nonché il limite di 1,42 mq/mq di densità fondiaria.	In osservanza dei contenuti dell'art. 27.bis, prevedere caratteristiche architettoniche, tipologiche e formali innovative, riqualificazione delle aree di pertinenza con progettazione organica del verde, con rispetto norme per interventi di sistemazione degli spazi liberi; tutela della permanenza, funzione e leggibilità di immobili, percorsi o contesti di valore storico. Utilizzo di materiali e tecnologie innovative per risparmio energetico e produzione di energia da fonti rinnovabili ed efficientamento energetico. Sistemazione aree liberate dalla demolizione.	----------	Parcheggio pertinenziale = 1 mq ogni 10 mc di incremento da non computarsi nell'incremento complessivo previsto se interrati.	Permesso di costruire conv. art. 49 l.r. 36/1997 e s.m.

Progettisti:

A**rch. Pietro Cozzani - Arch. Federica Alcozer - Arch. Roberto Burlando - Arch. Giuseppe Galasso**

Dott. Fabio Palazzo: consulente per la tematica delle aree agricole e forestali, turismo rurale, **Arch. Marco Rebora** VAS, SIC

Dott. Luca Sivori: consulente per le analisi delle tematiche geologiche l.s., valutazione delle criticità geomorfologiche e idrauliche

16	**Demolizione edificio/edifici non residenziali non eccedenti complessivamente 2.500 mc e ricostruzione in Ambito urbanistico RQ9, CP17escluse le aree comportanti abbattimento di alberi di alto fusto**	**RQ9 Ambito provenienza** **RQ11 Ambito provenienza**	**ID.MA ID-CO ANI.MA IS-MA IS-MO-B TU IS-CE**	Esclusi le tipologie assoggettate a restauro e risanamento conservativo, nonchè gli edifici in ambiti di PTCP: NI.MA, ME, ANI.MA, ANI.CE, SU	Max. 35% di incremento del volume esistente Max. 35% di incremento del volume esistente Max. 35% di incremento del volume esistente anche per diritti edificatori maturati in luogo della corresponsione dell'indennità di esproprio in denaro.	- residenza - turistico ricettivo - commercio .	- Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici frontistanti, misurata in senso ortogonale alle pareti che si fronteggiano = min. 10 metri -Altezza massima edifici: 10 m Occorre comunque non superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti, nonché il limite di 1,42 mq/mq di densità fondiaria.	Con progettazione unitaria, in osservanza dei contenuti dell'art. 27.bis, prevedere caratteristiche architettoniche, tipologiche e formali innovative, riqualificazione delle aree di pertinenza con progettazione organica del verde, con rispetto norme per interventi di sistemazione degli spazi liberi; tutela della permanenza, funzione e leggibilità di immobili, percorsi o contesti di valore storico. Utilizzo di materiali e tecnologie innovative per risparmio energetico e produzione di energia da fonti rinnovabili ed efficientamento energetico. Sistemazione aree liberate	----------	Parcheggio pertinenziale = 1 mq ogni 10 mc di incremento da non computarsi nell'incremento complessivo previsto se interrati.	Permesso di costruire conv. art. 49 l.r. 36/1997 e s.m.

Progettisti:

A**rch. Pietro Cozzani - Arch. Federica Alcozer - Arch. Roberto Burlando - Arch. Giuseppe Galasso**

Dott. Fabio Palazzo: consulente per la tematica delle aree agricole e forestali, turismo rurale, **Arch. Marco Rebora** VAS, SIC

Dott. Luca Sivori: consulente per le analisi delle tematiche geologiche l.s., valutazione delle criticità geomorfologiche e idrauliche

RISCHIO ARCHEOLOGICO

1. Per quanto concerne gli aspetti archeologici, con riferimento alla Tavola 1 Tavola del Rischio Assoluto, degli elaborati di studio archeologico, dove sono indicati gli areali di rischio archeologico diversificato, si inserisce per ciascuna gradualità del rischio delle prescrizioni specifiche di tutela per ogni opera che comporti un mutamento dello stato attuale del sottosuolo. Tali prescrizioni si riferiscono esclusivamente ai lavori esclusi da quanto normato dal D.Lgs. n. 50/2016, cioè in particolare ai lavori privati.

2. Gradualità del rischio:
Rischio archeologico alto: obbligo di preventiva comunicazione, a livello di progetto preliminare, alla Soprintendenza della Liguria al fine della verifica della compatibilità dell'intervento e delle sue modalità esecutive, con la tutela dei Beni Archeologici (Art. 2 D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i.) e, ove nel caso sia valutata positivamente la fattibilità dell'intervento, saranno prescritte le modalità con cui realizzare le indagini archeologiche preliminari ai lavori di cantiere. - Obbligo, a carico dell'attuatore, di designazione di soggetto dotato dei necessari requisiti di specializzazione archeologica atto a condurre le indagini archeologiche con metodologia scientifica, secondo le indicazioni che la Soprintendenza potrà eventualmente dare, ai sensi della normativa vigente, anche in corso d'opera, per la documentazione e la tutela della giacitura archeologica, con obbligo di redazione di rapporto finale alla conclusione dei lavori.
Rischio archeologico medio: obbligo di comunicazione prima dell'inizio dei lavori alla Soprintendenza della Liguria affinché questa possa definire le modalità per la salvaguardia delle stratigrafie archeologiche che eventualmente si conservano nel sottosuolo (sopralluoghi da parte della Soprintendenza, controllo archeologico in corso d'opera da parte di soggetti dotati dei necessari requisiti di specializzazione archeologica o altro).
Rischio archeologico basso: viene richiesta una comunicazione alla Soprintendenza nel caso di sbancamenti particolarmente consistenti.
Rischio archeologico nullo: non necessita la comunicazione alla Soprintendenza, fermo restando quanto previsto all'art. 28 del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i. in materia di rinvenimento di eventuali emergenze archeologiche.

TOLLERANZE, FLESSIBILITÀ NELLA LETTURA DELLA CARTOGRAFIA DEL PUC

1. Al fine di una puntuale identificazione della perimetrazione dei diversi ambiti e sub/ambiti del presente PUC in ordine alla tolleranza grafica, si prevede un margine di flessibilità pari a metri 5,00 delle linee di demarcazione degli ambiti, misurato dall’asse delle linee stesse.

Progettisti:
A**rch. Pietro Cozzani - Arch. Federica Alcozer - Arch. Roberto Burlando - Arch. Giuseppe Galasso**
Dott. Fabio Palazzo: consulente per la tematica delle aree agricole e forestali, turismo rurale, **Arch. Marco Rebora** VAS, SIC
Dott. Luca Sivori: consulente per le analisi delle tematiche geologiche l.s., valutazione delle criticità geomorfologiche e idrauliche

2 I tracciati stradali di progetto, individuati nella tavola della struttura del PUC, hanno un margine di flessibilità di metri 5,00 misurato dai perimetri degli stessi tracciati.

PARCHEGGI PRIVATI - DOTAZIONI MINIME – PARCHEGGI PERTINENZIALI E NON PERTINENZIALI

1. Negli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione dell'edificio deve essere sempre assicurata una dotazione di parcheggi privati nella misura di 35 mq ogni 100 mq di Superficie Utile (SU) e comunque con obbligo di almeno un posto auto per ogni unità immobiliare, posti all'interno dell'edificio stesso, ovvero sulla sua area di pertinenza. Negli interventi che comportano il frazionamento o il cambio di destinazione d'uso di edifici o di parti di essi, deve essere assicurato il reperimento di parcheggi pertinenziali in misura di un posto auto per ogni unità residenziale o commerciale aggiuntiva, è comunque fatto salvo quanto previsto dall'articolo 19 dalla L.R. 16 /08 e s.m.i.

2. In funzione dell'incremento del carico urbanistico deve essere garantita la realizzazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico nella misura di 2,5 mq ogni 25 mq di SU di costruzione destinata alla residenza; di mq.40 ogni mq.100 di superficie lorda di pavimento di costruzione destinata ad attività commerciali e direzionali; di mq.5 ogni mq.100 di lotto destinato ad attività industriali ed artigianali.
In tutti gli ambiti del piano, è ammessa la realizzazione di parcheggi privati pertinenziali. Parcheggi privati non pertinenziali sono ammessi in tutti gli ambiti con particolare attenzione al fatto che i parcheggi pertinenziali realizzabili ex art. 9, comma 1, L. n. 122/1989 e s.m. ed i parcheggi realizzabili nel sottosuolo possono essere realizzati nel rispetto del limite di cui al comma 3 dell'art. 19 della l.r. n. 16/2008 e s.m.

3. Per le nuove strutture commerciali (con rimando alla normativa regionale in materia) e per le strutture ricettive alberghiere di nuova costruzione (da riferire anche ad interventi sul patrimonio edilizio esistente) si fa riferimento a quanto disposto dai commi 7 e 8 dell'art. 19 della L.R. 16/2008 s.m.i.,.

4. Per i posti all'aperto dovrà essere realizzata una pavimentazione preferibilmente in pietra. E' inoltre prescritta l'adozione di adeguate misure per la mitigazione dell'impatto delle auto sul paesaggio.

Progettisti:
A**rch. Pietro Cozzani - Arch. Federica Alcozer - Arch. Roberto Burlando - Arch. Giuseppe Galasso**
Dott. Fabio Palazzo: consulente per la tematica delle aree agricole e forestali, turismo rurale, **Arch. Marco Rebora** VAS, SIC
Dott. Luca Sivori: consulente per le analisi delle tematiche geologiche l.s., valutazione delle criticità geomorfologiche e idrauliche

6. NORME GEOLOGICHE

PREMESSE E CONTENUTI

ART. 1 – PREMESSA E RIFERIMENTI NORMATIVI
ART. 2 - ARTICOLAZIONE DELLE NORME
ART. 3 - INTERVENTI IN ZONE A DIFFERENTE ZONIZZAZIONE GEOLOGICA
ART. 4 - DEFINIZIONE DEI TIPI DI INTERVENTI
ART. 5 - INTERVENTI MINIMI
ART. 6 - INTERVENTI DI MODESTA RILEVANZA
ART. 7 - INTERVENTI DI MEDIA RILEVANZA
ART. 8 - INTERVENTI RILEVANTI
ART. 9 - INTERVENTI SU GRANDI AREE
ART. 10 - VARIANTI IN CORSO D'OPERA E PROCEDURE EDILIZIE SEMPLIFICATE
ART. 11 - PIANI URBANISTICI OPERATIVI (P.U.O.)
ART. 12 – CONFORMITÀ ALLA NORMATIVA DEL PIANO DI BACINO E ALLA NORMATIVA GEOLOGICA DI ATTUAZIONE
ART. 13 - INTERVENTI IN ZONE URBANIZZATE
ART. 14 – NORME DI SALVAGUARDIA IDROGEOLOGICA
ART. 15 - NORME DI SALVAGUARDIA IDRAULICA
ART. 16 - SALVAGUARDIA DI POZZI E SORGENTI AD USO IDROPOTABILE

Progettisti:
A**rch. Pietro Cozzani - Arch. Federica Alcozer - Arch. Roberto Burlando - Arch. Giuseppe Galasso**
Dott. Fabio Palazzo: consulente per la tematica delle aree agricole e forestali, turismo rurale, **Arch. Marco Rebora** VAS, SIC
Dott. Luca Sivori: consulente per le analisi delle tematiche geologiche l.s., valutazione delle criticità geomorfologiche e idrauliche

ART. 17 - CONTENUTI DELLA RELAZIONE GEOLOGICA

ARTICOLAZIONE DEL TERRITORIO IN CLASSI DI SUSCETTIVITA'

CLASSE 1: SUSCETTIVITÀ D'USO NON CONDIZIONATA

CLASSE 2: SUSCETTIVITÀ D'USO MODERATAMENTE CONDIZIONATA

CLASSE 3: SUSCETTIVITÀ D'USO CONDIZIONATA

CLASSE 4: SUSCETTIVITÀ D'USO PARZIALMENTE LIMITATA

CLASSE 5: SUSCETTIVITÀ D'USO LIMITATA

Progettisti:
A**rch. Pietro Cozzani - Arch. Federica Alcozer - Arch. Roberto Burlando - Arch. Giuseppe Galasso**
Dott. Fabio Palazzo: consulente per la tematica delle aree agricole e forestali, turismo rurale, **Arch. Marco Rebora** VAS, SIC
Dott. Luca Sivori: consulente per le analisi delle tematiche geologiche l.s., valutazione delle criticità geomorfologiche e idrauliche

ART. 1 - PREMESSA E RIFERIMENTI NORMATIVI

Le seguenti norme disciplinano, per gli aspetti geologici, l'attuazione del Piano Urbanistico Comunale di Spotorno e costituiscono parte integrante delle norme d'attuazione dello Strumento Urbanistico Generale, in osservanza della legislazione vigente. La loro applicazione riguarda tutte le opere che interagiscono con il suolo e/o il sottosuolo.
In particolare, oltre alla Legge Regionale n. 36 del 04.09.1997 (Legge Urbanistica Regionale) ed alla D.G.R. n. 1745 del 27.12.2013, pubblicata sul BULR n. 5/2014, si fa riferimento al D.M. Infrastrutture e Trasporti 17.01.2018 (Aggiornamento delle norme tecniche per le costruzioni e Circolare 21 gennaio 2019, n. 7 C.S.LL.PP. Istruzioni per l'applicazione dell'Aggiornamento delle "Norme tecniche per le costruzioni" di cui al decreto ministeriale 17 gennaio 2018. (pubblicato sulla GU n.35 del 11-2-2019 – Suppl. Ordinario n. 5), che definiscono i principi per il progetto, l'esecuzione e il collaudo delle costruzioni, nei riguardi delle prestazioni loro richieste in termini di requisiti essenziali di resistenza meccanica, stabilità e durabilità.
Le presenti norme tengono conto di quanto previsto nel Piano di Bacino Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (Crovetto) relativamente agli interventi consentiti in ambito di fondovalle e di versante.
Per quanto attiene ai lavori pubblici, la documentazione geologica da produrre nelle diverse fasi progettuali è quella indicata nel D. Lgs. 18.04.2016 n. 50.
Per quanto riguarda la disciplina relativa alle cave e alle discariche si rimanda alla Legislazione Regionale sovraordinata.
Considerato che la D.G.R. 19/11/10, n. 1362, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Liguria (B.U.R.L.) n. 50 del 15/12/10 parte II, ha approvato la nuova classificazione sismica - entrata in vigore il 1° gennaio 2011 (che ha sostituito la precedente di cui alla D.G.R. 24/10/08, n. 1308), il Comune di Spotorno è stato inserito in classe sismica 3: ciò ha reso necessario fornire specifiche normative anche a tale proposito.
Le presenti Norme, nel loro complesso, costituiscono la premessa e la programmazione degli accertamenti e delle verifiche geologiche e geotecniche necessarie per ogni singolo intervento.

Progettisti:
A**rch. Pietro Cozzani - Arch. Federica Alcozer - Arch. Roberto Burlando - Arch. Giuseppe Galasso**
Dott. Fabio Palazzo: consulente per la tematica delle aree agricole e forestali, turismo rurale, **Arch. Marco Rebora** VAS, SIC
Dott. Luca Sivori: consulente per le analisi delle tematiche geologiche l.s., valutazione delle criticità geomorfologiche e idrauliche

Il grado di approfondimento della Relazione geologica dovrà essere commisurato alla tipologia dell'opera e alle varie fasi connesse alla progettazione, alla realizzazione, al collaudo e alla manutenzione della stessa, tenendo presente che, ai sensi della normativa vigente in materia di costruzioni (N.T.C. 2018), è necessario predisporre a supporto del progetto strutturale anche la Relazione geotecnica in cui sono riportate le verifiche agli stati limite relative agli interventi edilizi da realizzare.
Fermo restando quanto sopra, la Civica Amministrazione, in qualsiasi momento del percorso approvativo o in fase di realizzazione di un intervento edilizio-urbanistico, potrà richiedere integrazioni di indagini, rispetto a quelle indicate nel seguito, al fine di conformare la posizione del Richiedente ad eventuali aggiornamenti normativi in materia.
Le indagini geologiche di base e le norme geologiche di attuazione che ne derivano sono state condotte ed elaborate nella scala propria di studi eseguiti a corredo di strumenti urbanistici, l'approfondimento quindi non è certamente puntuale, ma areale.
Conseguentemente può verificarsi l'eventualità che all'interno di un comparto già classificato, a seguito di indagini successive più puntuali e finalizzate all'esecuzione di un intervento edificatorio si possano riscontrare situazioni meritevoli di classificazioni diverse rispetto a quelle prospettate in questa sede.
Infine per quanto attiene il quadro Normativo cui assoggettare le varie zone individuate, queste sono state rese coerenti con le Norme a carattere geologico (sl) sovraordinate.
Resta inteso che qualsiasi intervento sul territorio dovrà essere valutato al momento in cui proposto, ai sensi degli eventuali aggiornamenti del Piano di Bacino e di tutte le altre normative in materia di criticità del territorio che interverranno successivamente

ART. 2 – ARTICOLAZIONE DELLE NORME

Il corpo regolamentare individua diverse tipologie di intervento edilizio sulla base della rilevanza in ambito geologico, e fornisce indicazioni circa le metodologie geognostiche ritenute più adatte a fronte dei problemi geologici specifici individuati sul territorio

Progettisti:
A**rch. Pietro Cozzani - Arch. Federica Alcozer - Arch. Roberto Burlando - Arch. Giuseppe Galasso**
Dott. Fabio Palazzo: consulente per la tematica delle aree agricole e forestali, turismo rurale, **Arch. Marco Rebora** VAS, SIC
Dott. Luca Sivori: consulente per le analisi delle tematiche geologiche l.s., valutazione delle criticità geomorfologiche e idrauliche

comunale (zonizzazione geologica) e sui livelli di approfondimento degli accertamenti geologici da eseguirsi in rapporto alla rilevanza dell'intervento.
Le prescrizioni ivi impartite sono suddivise in due sezioni: la prima sezione fornisce indicazioni generali, valide sull'intero territorio comunale, mentre la seconda sezione prescrive i contenuti degli elaborati geologici in rapporto alla diversa suscettività d'uso del territorio individuata dalla Carta di Zonizzazione

ART. 3 – INTERVENTI IN ZONE A DIFFERENTE ZONIZZAZIONE GEOLOGICA

La strutturazione delle norme è articolata su cinque livelli di disposizioni corrispondenti alle diverse zone in cui è stato suddiviso il territorio comunale in termini di suscettività d'uso, riportate nella Carta della suscettività del territorio (Tav.8), in funzione della crescente complessità delle problematiche geologiche s.l. e degli accertamenti e delle verifiche da effettuarsi per la realizzazione degli interventi, avendo sempre come obiettivo la definizione del modello geologico del settore nel quale si propone di operare. Nel caso in cui il progetto da sottoporre ad approvazione 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. 4 – DEFINIZIONE DEI TIPI DI INTERVENTI

Il Geologo incaricato è il responsabile delle indagini e stabilisce il grado di approfondimento in base alle caratteristiche della zona di P.U.C. e alla tipologia di intervento.
La Civica Amministrazione, in qualsiasi momento del percorso approvativo o in fase di realizzazione di un intervento edilizio-urbanistico, può richiedere integrazioni di indagini, al fine di conformare la posizione del richiedente ad eventuali aggiornamenti normativi in materia oppure semplici approfondimenti e chiarimenti.

Per definire a livello qualitativo gli standard minimi di indagine finalizzati alla definizione del modello geologico del sito sono state distinte alcune tipologie d'intervento di diversa incidenza sul territorio, facendo riferimento a quanto stabilito nella L.R. 4/99 sul vincolo idrogeologico.

ART. 5 – INTERVENTI MINIMI

Per interventi di minima rilevanza dal punto di vista geologico, si intendono interventi che riguardino movimenti di terreno di limitato sviluppo lineare, che comportano un volume complessivo di scavo o riporto non superiore a 100 m^3, un'altezza di sbancamento o di accumulo non superiore a 2 m, un'impermeabilizzazione del suolo non superiore a 10% della superficie del lotto e che siano connessi a titolo di esempio a opere di:

- manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo
- manutenzione straordinaria della viabilità esistente che non comporti modifiche formali e dimensionali
- opere di demolizione, reinterri e scavi;
- eliminazione di barriere architettoniche;
- realizzazione e ripristino di recinzioni, muri di cinta e cancellate;
- realizzazione di impianti tecnologici che non richiedono l'apertura di viabilità di accesso al cantiere;
- aree destinate ad attività sportive senza creazioni di volumetrie;
- parcheggi di pertinenza a raso nell'ambito del lotto su cui insiste il fabbricato;
- sistemazioni agrarie, ivi incluse la manutenzione ed il ripristino dei muri di fascia;
- riporti di terreno agrario

Progettisti:
A**rch. Pietro Cozzani - Arch. Federica Alcozer - Arch. Roberto Burlando - Arch. Giuseppe Galasso**
Dott. Fabio Palazzo: consulente per la tematica delle aree agricole e forestali, turismo rurale, **Arch. Marco Rebora** VAS, SIC
Dott. Luca Sivori: consulente per le analisi delle tematiche geologiche l.s., valutazione delle criticità geomorfologiche e idrauliche

Nell'ovvia impossibilità di ricondurre ad una precisa elencazione tutti gli interventi classificabili di minima rilevanza, essendo gli stessi soggetti ad una casistica molto varia, saranno da intendersi interventi minimi tutti quelli che per impatto geologico-applicativo siano assimilabili a quelli menzionati e comunque non rapportabili alla classe degli interventi di media rilevanza di cui al punto successivo
Si sottolinea tuttavia che non possono essere considerati interventi minimi qualunque tipologia di opera che ricada in frana attiva o quiescente (Classe 5g e 4g).
Per gli interventi ricadenti nelle categorie sopra riportate è possibile produrre una *Relazione geologica* con contenuti minimi riportante considerazioni di natura geologica, ed eventualmente geofisica e geotecnica, basate su indagini, da allegare in copia al progetto, già eseguite in prossimità dell'area di intervento o desunte da studi già compiuti e pubblicati. Le considerazioni conseguenti devono essere comunque adeguatamente motivate e, in presenza di problematiche di versante, giustificate e argomentate.

ART. 6 – INTERVENTI DI MODESTA RILEVANZA

Sono interventi di poco eccedenti quelli illustrati al punto precedente e quindi assoggettati a un diverso grado di indagine e autorizzazione; in dettaglio:

- strutture edilizie non residenziali (box, volumi tecnici, anche interrati) di volume inferiore a 150 m3;
- strutture edilizie non residenziali destinate al contenimento, per volumi variabili, di sostanze liquide di volume inferiore a 50 m3;
- modificazioni dell'assetto della superficie del terreno, anche permanenti, non vincolati a edilizia residenziale, che comportino spostamento, asportazione e riporti di terre e rocce per volumi di 200-250 m3, purché determinino fronti di scavo, o di accumulo, ancorché sistemati con muri di sostegno, di altezza massima 2,5 m;
- interventi che comportino solo modificazioni dell'assetto della superficie del terreno, anche definitive e coinvolgenti elementi minori dell'idrografia e della disciplina idrogeologica, caratterizzate da prevalente sviluppo orizzontale o lineare (viabilità

minore, condotte idriche e fognarie, ecc.), che comportino opere di sostegno di altezza < 2,5 m e scarpate naturali di altezza <1,5 m;

- interventi che comportino solo modificazioni della superficie del terreno, anche definitive, destinate a trasformazioni colturali o alla conservazione di terreni saldi o a bosco in terreni per colture non boschive, ancorché prevedendo scarpate naturali, in scavo o in rilevato, di altezza fino a 3 m, e lunghezze non superiori a 10 m, purché non comportino opere di sostegno qualsiasi, né modificazioni dell'idrografia superficiale e di elementi significativi dell'idrogeologia sub-superficiale o sotterranea.
  Nell'ovvia impossibilità di ricondurre ad una precisa elencazione tutti gli interventi classificabili di minima rilevanza, essendo gli stessi soggetti ad una casistica molto varia, saranno da intendersi interventi minimi tutti quelli che per impatto geologico-applicativo siano assimilabili a quelli menzionati e comunque non rapportabili alla classe degli interventi di media rilevanza di cui al punto successivo
- Si sottolinea tuttavia che non possono essere considerati interventi minimi qualunque tipologia di opera che ricada in frana attiva o quiescente (Classe 5g e 4g).
- Per gli interventi ricadenti nelle categorie sopra riportate è possibile produrre una *Relazione geologica* con contenuti minimi riportante considerazioni di natura geologica, ed eventualmente geofisica e geotecnica, basate su indagini, da allegare in copia al progetto, già eseguite in prossimità dell'area di intervento o desunte da studi già compiuti e pubblicati. Le considerazioni conseguenti devono essere comunque adeguatamente motivate e, in presenza di problematiche di versante, giustificate e argomentate.

Progettisti:
A**rch. Pietro Cozzani - Arch. Federica Alcozer - Arch. Roberto Burlando - Arch. Giuseppe Galasso**
Dott. Fabio Palazzo: consulente per la tematica delle aree agricole e forestali, turismo rurale, **Arch. Marco Rebora** VAS, SIC
Dott. Luca Sivori: consulente per le analisi delle tematiche geologiche l.s., valutazione delle criticità geomorfologiche e idrauliche

ART. 7 – INTERVENTI DI MEDIA RILEVANZA

Sono interventi che necessitano di un grado di approfondimento più elevato in quanto incidono in misura più significativa sul territorio di riferimento.
In questa categoria si possono ricomprendere i seguenti interventi:

- realizzazione di strutture edilizie anche residenziali, di volume tra 100 m^3 e 500 m^3, o tra 50 m^3 e 150 m^3 nel caso di contenitori di sostanze liquide, purché comportino scavi e sbancamenti non eccedenti 5 m di altezza;
- scavi e riporti di contenuta profondità o altezza, inferiore a 5 m, di rilevante sviluppo lineare (viabilità minore, condotte idriche e fognarie, ecc.) che comportino opere in controripa di sostegno e/o in sottoscarpa e/o sistemazioni a scarpata naturale di altezza compresa tra 4 m e 6 m, salvo dove sia impedito tale dimensionamento, ovvero dove si necessiti un'altezza maggiore per motivi oggettivi, tale scelta dovrà essere documentata e descritta nella Relazione geologica allegata al progetto dell'opera.

  Con riferimento a tale classe d'indagine, la modellazione geologica e la definizione della categoria di suolo di fondazione si possono definire, oltre che sulla base di indagini già eseguite in prossimità dell'intervento o desunte da studi già compiuti, anche in base a prospezioni geofisiche o mediante prove geotecniche elaborate seguendo le metodologie ufficialmente riconosciute. La definizione dei parametri geotecnici si deve fondare su prospezioni geognostiche. In aree di vincolo idrogeologico e per le tipologie di intervento individuate nel presente elaborato nel capitolo relativo alle Norme geologiche per le diverse classi di suscettività deve essere prodotta la verifica di stabilità del pendio e del complesso opera-pendio.

Progettisti:
A**rch. Pietro Cozzani - Arch. Federica Alcozer - Arch. Roberto Burlando - Arch. Giuseppe Galasso**
Dott. Fabio Palazzo: consulente per la tematica delle aree agricole e forestali, turismo rurale, **Arch. Marco Rebora** VAS, SIC
Dott. Luca Sivori: consulente per le analisi delle tematiche geologiche l.s., valutazione delle criticità geomorfologiche e idrauliche

ART. 8 – INTERVENTI RILEVANTI

Si tratta di ogni altra costruzione edilizia di qualsiasi destinazione e fruizione, che comporti scavi e sbancamenti, riporti, strutture murarie di sostegno, scarpate libere, volumi edilizi eccedenti i limiti considerati nei punti precedenti.
Con riferimento a tale classe d'indagine, la modellazione geologica si può definire in base a prospezioni geofisiche associate a prove geotecniche elaborate seguendo le metodologie ufficialmente riconosciute. La definizione dei parametri geotecnici e della categoria del suolo di fondazione si deve basare su sondaggi geognostici, su prove geotecniche in foro e geofisiche lineari o in foro. In aree di vincolo idrogeologico e per le tipologie di intervento individuate nel presente elaborato nel capitolo relativo alle Norme geologiche per le diverse classi di suscettività deve essere prodotta la verifica di stabilità del pendio e del complesso opera-pendio.

ART. 9 – INTERVENTI SU GRANDI AREE

Sono compresi in questa classe tutti gli interventi che, oltre a presentare elevata rilevanza, si sviluppano su grandi aree e risultano decisamente incidenti sull'assetto geologico del territorio.
La modellazione geologica preliminare si può definire in base a prospezioni geofisiche associate a prove geotecniche elaborate seguendo le metodologie ufficialmente riconosciute.
La parametrizzazione geotecnica e la definizione della categoria del suolo di fondazione si devono basare su sondaggi geognostici, su prove geotecniche in foro e geofisiche lineari o in foro. In aree di vincolo idrogeologico e per le tipologie di intervento individuate nel presente elaborato nel capitolo relativo alle Norme geologiche per le diverse classi di suscettività deve essere prodotta la verifica di stabilità del pendio e del complesso opera-pendio.
Sulla base di quanto sopra esposto di seguito è riportato schematicamente per pronto riferimento quanto necessario produrre in relazione alla tipologia dell'intervento.

Intervento	Relazione di fattibilità preliminare	Relazione geologica con contenuti minimi	Relazione geologica	Relazione geologica di fine lavori
Minima rilevanza	NO	SI	NO	NO
Modesta rilevanza	NO	NO	SI	NO
Media rilevanza	NO	NO	SI	SI
Rilevanti	SI	NO	SI	SI
Su grandi aree	SI	NO	SI	SI

ART.10 - VARIANTI IN CORSO D'OPERA E PROCEDURE EDILIZIE SEMPLIFICATE

Nel caso di presentazione di varianti al progetto originariamente esaminato e trattato negli elaborati delle indagini geologiche di qualsiasi grado di approfondimento, che comportino interferenze diverse con il suolo e il sottosuolo, è obbligatorio presentare una Relazione geologica di adeguamento a firma di Geologo iscritto all'Albo A dell'Ordine professionale, che attesti l'ammissibilità della variante per gli aspetti di competenza in rapporto al contesto e alle problematiche precedentemente esaminate e, se necessario, fornisca nuove e adeguate prescrizioni operative.

Per interventi minimi o di modesta rilevanza potrà essere sufficiente una dichiarazione a firma congiunta del Geologo e del progettista che attesti responsabilmente la compatibilità della variante con l'esigenza di tutela dell'equilibrio geomorfologico e dell'assetto idrogeologico della zona di intervento.
Nel caso di procedure edilizie semplificate (ad es. S.C.I.A.) la Relazione geologica dovrà essere presentata contestualmente alla dichiarazione di inizio dei lavori.

ART. 11 - PIANI URBANISTICI OPERATIVI (P.U.O.)

Nel caso di aree sulle quali gli interventi modificatori siano soggetti alla preliminare predisposizione di Piani Urbanistici Operativi (P.U.O.), il progetto urbanistico da sottoporre all'esame degli organi competenti dovrà essere corredato di tutti gli elaborati tecnici previsti dalla circolare n. 4551 del 12.12.1989 della Regione Liguria, riferita alla legge regionale n. 24/87, anche se quest'ultima è stata abrogata dalla legge regionale n. 36/97.
Nella suddetta circolare regionale è prescritto che le indagini geologiche a livello di S.U.A. (oggi P.U.O.), quindi le fasi di progettazione urbanistica, devono adeguarsi a quanto richiesto per ciascuna zona individuata nella carta di zonizzazione (Tav. 8). In considerazione della classificazione sismica dell'intero territorio comunale, la Relazione geologica connessa al P.U.O. deve fare riferimento anche alla L.R. n. 29 del 21.07.1983, alla D.G.R. n. 471 del 22.03.2010 ed alla D.G.R. n. 714 del 21.06.2011.

ART. 12 - CONFORMITÀ ALLA NORMATIVA DEL PIANO DI BACINO E ALLA NORMATIVA GEOLOGICA DI ATTUAZIONE

Ogni pratica edilizia dovrà essere corredata di una dichiarazione di conformità alla normativa di Piano di Bacino e alla presente normativa di attuazione. La dichiarazione di conformità, che dovrà essere contenuta nella relazione geologica, dovrà contenere stralci cartografici dei Piani stessi (carta della suscettività al dissesto, del reticolo idrografico, delle fasce esondabili, del vincolo idrogeologico, della suscettività d'uso, etc.), al fine di valutare distanze dai corsi d'acqua, eventuali interferenze con aree esondabili individuate nella carta delle fasce fluviali del Piano di Bacino e in ambito di versante eventuali interferenze con zone in frana attiva o quiescente.

ART 13 - INTERVENTI IN ZONE URBANIZZATE

Per interventi di media rilevanza o rilevanti, in zone urbanizzate o in adiacenza a manufatti o infrastrutture preesistenti, che possano creare interferenze con il volume significativo degli edifici al contorno, dovrà essere prodotto, tra la documentazione progettuale, uno studio finalizzato alla verifica delle ripercussioni dell'intervento (in corso d'opera e successivamente alla fine dei lavori) sui terreni di fondazione su cui gravano tutti i manufatti circostanti.
L'attestazione dovrà essere congruente con i contenuti della relazione geologica, contenere una analisi dettagliata delle preesistenze al contorno, una descrizione delle opere strutturali previste, specificando l'eventuale adozione di opere speciali provvisionali o definitive, esplicitando le modalità operative e le fasi realizzative degli interventi previsti. Nel caso di interventi che presentino scavi rilevanti o interferenza significativa con la falda idrica dovrà essere predisposto e allegato anche un piano di monitoraggio (piezometrico e dei fronti di scavo, eventualmente anche dei manufatti circostanti) 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. In caso di scavi in falda che prevedano abbassamento, anche temporaneo, del livello freatico, dovranno essere preliminarmente valutate le potenziali interferenze connesse alla realizzazione del progetto con il regime idraulico sotterraneo, specie in riferimento ai manufatti esistenti.

ART 14 – NORME DI SALVAGUARDIA IDROGEOLOGICA

Con riferimento a quanto indicato nella normativa di Piano di Bacino stralcio, all'art.5 e 5bis delle Norme d'Attuazione, sono indicati alcuni criteri di carattere generale che devono essere recepiti e sviluppati dalle norme di attuazione degli strumenti urbanistici comunali. In particolare nell'art. 5 bis sono indicati alcuni criteri generali che sono stati in parte approfonditi nel seguito. Negli indirizzi si raccomanda di:

Progettisti:
A**rch. Pietro Cozzani - Arch. Federica Alcozer - Arch. Roberto Burlando - Arch. Giuseppe Galasso**
Dott. Fabio Palazzo: consulente per la tematica delle aree agricole e forestali, turismo rurale, **Arch. Marco Rebora** VAS, SIC
Dott. Luca Sivori: consulente per le analisi delle tematiche geologiche l.s., valutazione delle criticità geomorfologiche e idrauliche

- prevedere adeguati sistemi di regimazione delle acque piovane atte a rallentarne lo smaltimento, impiegando, nella realizzazione di nuovi spazi pubblici o privati o di loro eventuali risistemazioni (piazzali, parcheggi, aree attrezzate, impianti sportivi, viabilità ecc), modalità costruttive che favoriscano, in via preferenziale, l'infiltrazione delle acque nel terreno, quali pavimentazioni drenanti e permeabili, verde pensile, e tecniche similari e, qualora ancora necessario per la ritenzione temporanea delle acque, la realizzazione di idonee reti di regolazione e drenaggio;
- messa in atto, soprattutto a fronte di interventi che comportano un significativo impatto, di adeguate forme di compensazione finalizzate al riequilibrio tra le superfici impermeabilizzate e quelle naturali attraverso la previsione di interventi di rinaturalizzazione di aree già impermeabilizzate a fronte della sigillatura di superfici permeabili;
- incentivare il riuso in sito delle acque raccolte;
- mantenere le acque nel bacino idrografico di naturale competenza;
- assicurare il definitivo convogliamento delle acque delle reti di drenaggio in fognature o in corsi d'acqua adeguati allo smaltimento.

Con riferimento e seguito agli indirizzi generali sopra riportati, risulta necessario che nell'intero territorio comunale il rilascio o l'adozione di atti di assenso relativi a nuove edificazioni o trasformazioni d'uso di aree pubbliche o private sia subordinato all'individuazione di interventi atti a limitare l'impermeabilizzazione superficiale del territorio e controllarne gli effetti anche attraverso l'impiego di sistemi di ritenzione temporanea delle acque meteoriche.
I nuovi spazi pubblici o privati destinati a piazzali, parcheggi, viabilità devono essere realizzati con modalità costruttive che consentano l'infiltrazione e la ritenzione temporanea delle acque in idonee reti di regolazione e drenaggio. Di regola, i contributi di afflusso idrico delle aree oggetto di intervento devono rimanere a carico del bacino idrografico di naturale competenza.
Nei casi in cui a valle del sistema di raccolta e compensazione sia prevista la dispersione di acque nel terreno, dovranno essere definiti gli accorgimenti tecnico-costruttivi e osservate le prescrizioni di carattere geologico–tecnico e idrogeologico al fine di evitare la saturazione dei terreni e l'innesco di fenomeni erosivi del suolo.

Nelle aree esterne al perimetro del centro urbano la realizzazione di interventi che comportino nuove superfici impermeabilizzate, deve garantire comunque il mantenimento di una superficie permeabile pari ad almeno 80% dell'estensione del lotto. Per impermeabilizzazioni eccedenti il 20% dovranno essere adottati sistemi di compensazione.
Per questi interventi, il diretto convogliamento delle acque piovane in fognatura o in corsi d'acqua deve essere verificato da tecnico abilitato.
Nelle restanti zone individuate dal PUC alla presentazione di ogni pratica urbanistico-edilizia che comporti la realizzazione di una superficie impermeabilizzata superiore a 50 m^2, dovrà essere predisposta una stima idrologica estesa a tutta la superficie scolante a monte della sezione interessata, tenuto conto anche dell'efficienza dello stato delle vie di deflusso esistenti (tratti di collettore o di colatore naturale ove saranno convogliati i nuovi afflussi), per mantenere e/o migliorare le condizioni di sicurezza del comparto e/o l'adeguamento della rete di smaltimento.
Tale stima dovrà contenere la seguente documentazione:

- planimetria con indicazione della superficie fondiaria permeabile, del rapporto di permeabilità e della superficie di nuova impermeabilizzazione;
- progetto del sistema di compensazione delle portate (vasca di compensazione delle portate);
- nel caso di adozione di sistemi di compensazione gli stessi dovranno essere riportati nella tavola di progetto relativa allo schema delle defluenze.

Il dimensionamento dei sistemi di compensazione delle portate andrà effettuato sulla scorta della stima delle portate raccolte dai sistemi di regimazione delle acque superficiali e dalle reti di drenaggio del nuovo insediamento, tenendo a riferimento i dati pluviometrici relativi alla zona di interesse, delle precipitazioni brevi e intense più significative, reperibili presso il Servizio Idrografico e/o altri Enti o Istituti che effettuano raccolte sistematiche dei valori di precipitazione.

In alternativa, i dimensionamenti andranno eseguiti in modo che una precipitazione d'intensità pari a 50 mm in 30 minuti risulti ritardata per 30 minuti e, compatibilmente con le condizioni di sicurezza del comparto, smaltita con uniformità sull'intera superficie scolante nella rete di smaltimento.

ART. 15 - NORME DI SALVAGUARDIA IDRAULICA

Nel caso di interventi edilizi svolti in prossimità di corsi d'acqua le distanze da mantenere risultano normate dagli art. 6 e 8 del Piano di Bacino – Crovetto.
Per tali corsi d'acqua, il Piano di Bacino (ai sensi del Reg. Regionale 3/2011) individua specifiche distanze (fascia di inedificabilità assoluta, fascia di rispetto) anche sulla base dell'area del bacino idrografico. Per ciascun intervento dovrà essere verificato il rispetto delle distanze minime richieste dalla rete idrografica regionale. Per tutti i rivi comunque classificati, anche non riportati nella suddetta cartografia, dovrà comunque essere sempre verificata l'assenza di ripercussioni sul regime idraulico esistente. Nel caso di interventi di media rilevanza o rilevanti, in adiacenza a corsi d'acqua soggetti a fenomeni erosivi o ad altre criticità di tipo idraulico (anche non rilevate nella cartografia del P.U.C.) il proponente, dovrà accertare l'assenza di ripercussioni sull'intervento stesso.
Per gli interventi che ricadono in zone esondabili individuate nella cartografia delle fasce fluviali dei Piani di bacino e ripresa nella cartografia dei vincoli del P.U.C. si rimanda ai Piani di bacino per l'individuazione delle limitazioni e prescrizioni connesse alle diverse fasce di esondazione.

ART. 16 – SALVAGUARDIA DI POZZI E SORGENTI AD USO IDROPOTABILE

In caso di interventi in prossimità di sorgenti e pozzi, dovrà essere verificata la non interferenza con le fasce di tutela assoluta (10 m) e di rispetto (200 m) di cui al Dlgs 152/06 inerenti la vulnerabilità della risorsa idrica.

Progettisti:
A**rch. Pietro Cozzani - Arch. Federica Alcozer - Arch. Roberto Burlando - Arch. Giuseppe Galasso**
Dott. Fabio Palazzo: consulente per la tematica delle aree agricole e forestali, turismo rurale, **Arch. Marco Rebora** VAS, SIC
Dott. Luca Sivori: consulente per le analisi delle tematiche geologiche l.s., valutazione delle criticità geomorfologiche e idrauliche

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. 17 CONTENUTI DELLA RELAZIONE GEOLOGICA

Alla presentazione di tutti i progetti di carattere edilizio che determinano un impatto sul suolo o sul sottosuolo, indipendentemente dalla classe di suscettività d'uso di appartenenza della zona di intervento, è necessario allegare una Relazione geologica, a firma di Geologo iscritto all'Albo A dell'Ordine professionale, con i contenuti minimi prescritti dalle presenti norme, nella quale siano sviluppati i seguenti elementi di seguito sinteticamente descritti:

- inquadramento geografico del sito di intervento nell'ambito del territorio comunale, individuazione dell'area in termini di suscettività d'uso nella carta della zonizzazione geologica del P.U.C. e definizione della classificazione nel Piano di Bacino della suscettività al dissesto (ambito di versante) o della fascia di inondabilità (settore di fondovalle), nonché di altri eventuali vincoli e/o fasce di rispetto;
- profilo geologico-strutturale e tettonico della zona, comprensivo dei caratteri litologici dei terreni e delle rocce, assetto idrografico e profilo idrogeologico dell'areale, lineamenti geomorfologici con distinzione per agente modellatore di forme, processi e depositi, specificando stato di attività ed eventuali cinematismi, estesi ad un adeguato intorno, in ragione delle peculiarità geologiche del sito e dell'incidenza dell'intervento; a tal proposito devono essere accertate condizioni di equilibrio geomorfologico diffuse e puntuali prima di qualsiasi intervento modificatorio, soprattutto per quelli che determinano sterri e/o riporti significativi, prevedendone il comportamento nel tempo in rapporto alle opere in progetto;
- caratterizzazione stratigrafica, geotecnica e geomeccanica del suolo e del sottosuolo direttamente interessati dalla proposta progettuale, anche sotto il profilo sismico, estesa al volume geotecnico significativo; per tale caratterizzazione si può fare

Progettisti:
A**rch. Pietro Cozzani - Arch. Federica Alcozer - Arch. Roberto Burlando - Arch. Giuseppe Galasso**
Dott. Fabio Palazzo: consulente per la tematica delle aree agricole e forestali, turismo rurale, **Arch. Marco Rebora** VAS, SIC
Dott. Luca Sivori: consulente per le analisi delle tematiche geologiche l.s., valutazione delle criticità geomorfologiche e idrauliche

riferimento sia a dati esistenti sia a risultati originali derivanti da accertamenti diretti e/o indiretti e prove in sito e di laboratorio, in ragione delle peculiarità geologiche del sito e dell'incidenza dell'intervento;

- individuazione della categoria di sottosuolo ai sensi delle normative vigenti in materia di costruzioni, dei parametri di pericolosità sismica del sito e di eventuali fenomeni amplificativi della sollecitazione sismica dovuti ad aspetti topografici e/o stratigrafici;
- nei settori sottoposti al vincolo idrogeologico, verifiche di stabilità nello stato attuale e in quello di progetto lungo sezioni rappresentative, sufficientemente estese a monte e a valle del sito in questione, e definizione di uno schema relativo alle defluenze delle acque meteoriche e al loro convogliamento nella rete di smaltimento naturale o artificiale;
- certificazione relativa alla gestione delle terre e rocce da scavo nel sito di produzione, ai sensi del D.Lgs 3 aprile 2006 n. 152 con le modifiche e le integrazioni del D.P.R. n.120 del 13 giugno 2017 *("Regolamento recante la disciplina semplificata della gestione delle terre e rocce da scavo");*
- prescrizioni operative e raccomandazioni costruttive, da adempiere in fase di cantiere durante la realizzazione dell'opera, relative ai movimenti terra (scavi e riporti), alla regimazione delle acque superficiali e sotterranee, alla corretta costruzione e/o posa in opera dei manufatti in rapporto alle caratteristiche dei terreni di riferimento;
- indicazioni progettuali relative ad eventuali accorgimenti tecnici da adottare prima dell'esecuzione degli interventi edilizi o progettazione di eventuali opere di consolidamento e bonifica idrogeologica, al fine di non compromettere l'attuale assetto geologico-geomorfologico, nonché il regime idrogeologico, soprattutto nel caso siano interessate zone di captazione idrica;
- eventuale predisposizione di un piano dei controlli, da attivare prima dell'apertura del cantiere nel caso sia finalizzato alla verifica delle ipotesi assunte in fase progettuale, oppure durante le attività di cantiere per verificare l'efficacia dei provvedimenti adottati durante i lavori, oppure post-operam nel caso sia necessario controllare la funzionalità dell'opera nel tempo e individuare eventuali ripercussioni nel contesto paesaggistico-ambientale e antropico in cui l'intervento si colloca.

Tutte le indagini geologiche dovranno essere estese all'area interessata dall'intervento e ad un suo congruo intorno (area di possibile influenza), valutando sia lo stato di fatto sia la situazione conseguente alla modifica che s'intende realizzare, tenendo conto anche di eventuali interferenze con manufatti limitrofi o con la rete idrografica superficiale.

Progettisti:
A**rch. Pietro Cozzani - Arch. Federica Alcozer - Arch. Roberto Burlando - Arch. Giuseppe Galasso**
Dott. Fabio Palazzo: consulente per la tematica delle aree agricole e forestali, turismo rurale, **Arch. Marco Rebora** VAS, SIC
Dott. Luca Sivori: consulente per le analisi delle tematiche geologiche l.s., valutazione delle criticità geomorfologiche e idrauliche

Per interventi poco rilevanti, che interferiscono in misura minima con il suolo e sottosuolo, il grado di approfondimento della Relazione geologica potrà essere minore rispetto a quanto previsto nelle norme relative alle singole zone di suscettività d'uso, a seguito di autocertificazione congiunta del progettista delle strutture e del consulente Geologo –geotecnico e successivo riscontro positivo della Civica Amministrazione.
La documentazione da allegare alla Relazione geologica, in termini di elaborati grafici e relative scale, riferite a progetti definitivi-architettonici di opere edilizie e a interventi sul suolo e nel sottosuolo, in termini generali è esposta nel seguito, tenuto conto che la scelta e il numero degli elaborati grafici è propria del professionista responsabile delle indagini in base alla valutazione della tipologia dell'intervento, dell'incidenza delle opere sul territorio e della classe di riferimento nella zonizzazione geologica del P.U.C.:

- elaborati di inquadramento geografico generale in scala 1:5000
- elaborati di P.U.C. e di Piano di Bacino utili alla corretta individuazione del sito in termini di classificazione in chiave normativa e vincolistica;
- eventuali elaborati geologico-strutturali e/o tettonici, con relative sezioni tematiche, orientate a fornire inquadramenti del sito d'intervento, nonché di un conveniente intorno, alla scala 1:10.000, 1:5000, 1:2500;
- carte geologiche, geomorfologiche, idrogeologiche, litotecniche e di microzonazione sismica del sito d'intervento, nonché di un conveniente intorno, alla scala 1:5000, 1:2000, 1:1000;
- carte geologico-tecniche, carte delle prospezioni geognostiche e prove in sito ed eventuali altre carte tematiche alla scala 1:1000 e 1:500;
- sezioni geologiche, stratigrafiche e/o geologico-tecniche alla scala di progetto e in ogni caso a scala con denominatore non superiore a 500;
- profilo stratigrafici di indagini e prove geognostiche, geotecniche e/o geofisiche, originali e/o già eseguite e di interesse per il progetto, con denominatori di scala ritenuti congrui e comunque non superiori a 200;
- risultati di analisi e prove di laboratorio;
- risultanze di analisi e verifiche di stabilità;

Progettisti:
A**rch. Pietro Cozzani - Arch. Federica Alcozer - Arch. Roberto Burlando - Arch. Giuseppe Galasso**
Dott. Fabio Palazzo: consulente per la tematica delle aree agricole e forestali, turismo rurale, **Arch. Marco Rebora** VAS, SIC
Dott. Luca Sivori: consulente per le analisi delle tematiche geologiche l.s., valutazione delle criticità geomorfologiche e idrauliche

- risultati di monitoraggi, controlli, misure condotte nel corso delle indagini o in precedenza, compresi i dati tematici (interferometria satellitare, progetto Re.mo.ver., I.F.F.I., ecc.) disponibili on-line sui siti regionali (www.ambienteinliguria.it);
- dati storici relativi al sito o agli interventi proposti in sede progettuale.

Per tutti gli interventi edilizi di media ed elevata rilevanza, alla fine dei lavori, dovrà essere presentata una Relazione geologica di fine lavori, a firma di Geologo iscritto all'Albo A dell'Ordine professionale, con indicazione delle problematiche riscontrate all'atto esecutivo e degli eventuali accertamenti geognostici condotti in fase di cantiere, dei lavori di carattere geologico effettivamente eseguiti, dei criteri fondazionali messi in atto, degli eventuali monitoraggi messi in opera, delle eventuali verifiche di stabilità eseguite, del tipo di opere speciali di tipo definitivo (non provvisionali) eventualmente utilizzate, delle caratteristiche di aggressività dei terreni nei confronti delle opere speciali a carattere definitivo (non provvisionali) se utilizzate, del piano di manutenzione delle opere speciali (non provvisionali) e dei sistemi di drenaggio eventualmente messi in opera. Alla Relazione geologica di fine lavori dovrà essere allegata anche un'attestazione della corretta esecuzione degli interventi sul suolo e nel sottosuolo, a garanzia della stabilità delle opere realizzate e di quelle preesistenti, nonché per la tutela dell'equilibrio geomorfologico e dell'assetto idrogeologico e idraulico della zona di intervento: tale attestazione sarà firmata congiuntamente dal professionista incaricato delle indagini geologiche, del progettista delle strutture e del direttore dei lavori. E' evidente a tal proposito la necessità di prevedere durante la realizzazione dell'opera l'assistenza geologica alla direzione dei lavori, finalizzata alla verifica dell'attuazione della parte geologica dell'intervento progettato nelle sue varie fasi esecutive, sorvegliandone la buona riuscita.

A parziale deroga di quanto stabilito in merito alla necessità di predisporre sempre una Relazione geologica completa ed unitaria, per gli interventi su grandi aree, per opere molto incidenti sull'assetto geologico del territorio o in zone con suscettività d'uso limitata (Tav. 08), è possibile individuare una "fase pre-progettuale" durante la quale sarà sottoposto alla valutazione della Civica Amministrazione uno studio di fattibilità tecnica ed economica dell'opera in questione, a cui potrà essere allegata una Relazione geologica di fattibilità preliminare, a firma di Geologo iscritto all'Albo A dell'Ordine professionale. Tale Relazione dovrà sostanzialmente accertare la compatibilità dell'intervento con gli strumenti di pianificazione del territorio vigenti a scala comunale e di bacino ed esprimere un giudizio positivo di idoneità geologica del sito in rapporto alla tipologia progettuale, definendo un dettagliato programma di indagini e

prove (in sito e di laboratorio) da sviluppare nelle fasi successive, all'atto della redazione della Relazione geologica e della Relazione geotecnica conformi alle N.T.C. 2018.

NORME GEOLOGICHE PER LE DIVERSE CLASSI DI SUSCETTIVITÀ

Gli articoli, di seguito riportati, si riferiscono alle diverse zone individuate nella relativa Carta della suscettività d'uso del territorio (Tav.8) in base al grado di suscettività d'uso. Per ogni classe vengono indicate le caratteristiche specifiche che la contraddistinguono e gli accertamenti geologici minimi necessari in rapporto alla rilevanza dell'intervento.
A ciascun intervento dovranno essere comunque applicate le disposizioni normative contenute nella parte generale indipendentemente dalla rilevanza dell'intervento o dalla zona di afferenza.

CLASSE 1: SUSCETTIVITÀ D'USO NON CONDIZIONATA

Sono aree senza particolari criticità sotto il profilo geologico, geomorfologico e idrogeologico, caratterizzate dal substrato roccioso affiorante, in discrete condizioni di conservazione, con valori di acclività < 50%, oppure subaffiorante con coltri sottili di natura eluvio-colluviale, con valori di acclività < 20%; queste zone sono riferite in particolare ai crinali principali e secondari.
Solo localmente possono riscontrarsi condizioni geologiche s.l. sfavorevoli legate problematiche puntuali del territorio.
Nelle aree comprese in questa classe, 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.
Le condizioni evidenziate nella zonizzazione non pongono particolari limiti a qualsiasi forma di utilizzazione urbanistica: pertanto gli interventi sono esclusivamente regolamentati dalle disposizioni urbanistico-edilizie del P.U.C. e dagli obblighi imposti dalla legislazione approvata relativamente al Piano di Bacino.

Tutti gli accertamenti dovranno comunque garantire la precisa definizione delle problematiche di ordine geologico-geomorfologico-idrogeologico-geotecnico attraverso l'esecuzione di rilevamenti, prove puntuali in sito e verifiche di stabilità sui fronti di scavo o degli abbancamenti di ampiezza significativa (lunghezza > 12 m, altezza > 4 m), ancorché gradonati.
La scelta del metodo o dei metodi di indagine, anche senza ricorso a prospezioni dirette o indirette ma utilizzando dati esistenti, dovrà essere adeguatamente discussa nella Relazione geologica, in rapporto all'effettiva estensione del volume geotecnico significativo e ai limiti di attendibilità delle correlazioni adottate.

CLASSE 2: SUSCETTIVITÀ D'USO MODERATAMENTE CONDIZIONATA

Sono aree con criticità puntuali e moderate sotto il profilo geologico, geomorfologico e idrogeologico, caratterizzate dal substrato roccioso affiorante o subaffiorante, oppure da coltri sottili, di natura eluvio-colluviale.
Non presentano elementi di elevata pericolosità geologica, anche se sono possibili problematiche geologico-geotecniche legate alla presenza di coltri su versanti mediamente acclivi.
In tali aree sono state riscontrate modeste limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori che possono essere superate mediante approfondimenti di indagine e accorgimenti tecnico-costruttivi da minimi a medi.

Sono state distinte due sottoclassi:

- ***sottoclasse 2fs:*** caratterizzate da coltri sottili con valori di acclività compresa fra il 20% e il 50%; si tratta pertanto di problematiche connesse ai rapporti esistenti tra substrato roccioso e coperture, alla localizzazione in profondità del basamento lapideo e alle caratteristiche geotecniche dei materiali sciolti, per la scelta e dimensionamento delle soluzioni fondazionali**.**

Progettisti:
A**rch. Pietro Cozzani - Arch. Federica Alcozer - Arch. Roberto Burlando - Arch. Giuseppe Galasso**
Dott. Fabio Palazzo: consulente per la tematica delle aree agricole e forestali, turismo rurale, **Arch. Marco Rebora** VAS, SIC
Dott. Luca Sivori: consulente per le analisi delle tematiche geologiche l.s., valutazione delle criticità geomorfologiche e idrauliche

Le indagini relative a tali zone dovranno definire una caratterizzazione geotecnica delle coperture e geomeccanica del substrato roccioso, in modo da poter verificare la stabilità dei fronti di scavo o degli abbancamenti di ampiezza significativa (lunghezza > 10 m, altezza > 3 m), ancorchè gradonati, e l'equilibrio globale dei versanti, anche in relazione alla tipologia degli interventi previsti.
Tutte le valutazioni di carattere geologico s.l. dovranno essere condotte, oltre che attraverso dati desunti, anche da osservazioni di spaccati naturali significativi, con prospezioni geognostiche dirette o indirette, con saggi esplorativi o sondaggi meccanici e/o prospezioni geofisiche, con prove geotecniche e geomeccaniche in sito e/o in laboratorio, in rapporto all'incidenza degli interventi sul comparto di riferimento.

CLASSE 3: SUSCETTIVITÀ D'USO CONDIZIONATA

Sono aree con criticità medie e tipologicamente differenziate per il concorso di più fattori morfologici incrociati con le diverse classi di acclività.
Sono state distinte diverse sottoclassi:

- ***sottoclasse 3gt***: si tratta di aree caratterizzate dalla presenza di riporti o rimaneggiamenti di natura antropica nelle aree urbanizzate o collinari e nelle zone pianeggianti urbanizzate;

- ***sottoclasse 3asd:*** si tratta di aree caratterizzate da coltri di potenza significativa di natura detritico-colluviale e da paleofrane e/o frane stabilizzate relitte con acclività del versante > 20%; presentano problematiche connesse ai rapporti esistenti tra substrato roccioso e coperture, alla localizzazione in profondità del basamento lapideo e alle caratteristiche geotecniche dei materiali sciolti, per la scelta e dimensionamento delle soluzioni fondazionali. Dovrà pertanto essere accertata l'assenza di fenomeni di instabilità in atto o latenti, che possono essere significativi in aree caratterizzate da un elevato spessore della copertura. In tale classe sono comprese anche le aree classificate con suscettività al dissesto elevata nel Piano di Bacino (Zone Pg3b);

- ***sottoclasse 3i:*** sono incluse sia le zone inondabili con tempo di ritorno di 500 anni (fasce di tipo C) sia le aree ex-inondabili del Piano di Bacino. Si tratta pertanto di aree con limitati condizionamenti di ordine geologico s.l. eliminabili con interventi di media difficoltà e onerosità.

- ***sottoclasse 3ca***: si tratta di aree carsiche soggette ad infiltrazione diffusa ed il loro regime normativo è indicato nella LR 39/2009 a; le condizioni geologiche rilevate non pongono in evidenza fenomeni negativi in atto di ordine geologico e geomorfologico, ma solo attenzioni in ordine idrogeologico. Si tratta comunque di ambiti posti alle quote elevate in prossimità dei crinali di confine comunale a NE. La loro rilevanza urbanistica è dunque modesta. Le attenzioni sono pertanto rivolte a limitare l'impermeabilizzazione dei terreni e la possibile diffusione di inquinanti nei terreni.

- ***sottoclasse 3sp***: si tratta di aree di costa bassa che comprende la fascia litoranea occupata dai depositi sabbiosi emersi (Spiaggia emersa), e dai corrispondenti depositi sabbiosi sommersi (Spiaggia sommersa).
  Non sono rilevati particolari problematiche in ordine geologico, geomorfologico ed idrogeologico. L'inserimento in tale classe è legato principalmente all'attenzione necessaria alle scelte del suo uso e degli interventi finalizzati alla sua protezione, definendo i mezzi che meglio si adattano a preservare queste aree in particolare a fenomeni erosivi.
  Si rimanda comunque al Piano di Utilizzo Demaniale (P.U.D.) del Comune di Spotorno.

Le indagini relative a tali zone dovranno definire una caratterizzazione geotecnica delle coperture e geomeccanica del substrato roccioso; dovrà inoltre essere verificata la stabilità dei fronti di scavo di ampiezza significativa (lunghezza > 8 m, altezza > 3 m) e la stabilità globale dei versanti, anche in relazione alla tipologia degli interventi previsti.
Per le zone appartenenti alla sottoclasse 3asd derivate del Piano di Bacino vigono comunque le relative Norme di attuazione e pertanto occorre fare riferimento agli interventi consentiti in zone Pg3b (art 16 comma 3ter).
Analogamente per la sottoclasse 3i derivata dalla perimetrazione del P. di B. relativa alle zone in fascia C vigono le relative Norme di attuazione (art. 15 comma 4).

Progettisti:
A**rch. Pietro Cozzani - Arch. Federica Alcozer - Arch. Roberto Burlando - Arch. Giuseppe Galasso**
Dott. Fabio Palazzo: consulente per la tematica delle aree agricole e forestali, turismo rurale, **Arch. Marco Rebora** VAS, SIC
Dott. Luca Sivori: consulente per le analisi delle tematiche geologiche l.s., valutazione delle criticità geomorfologiche e idrauliche

CLASSE 4: SUSCETTIVITÀ D'USO PARZIALMENTE LIMITATA

Sono aree con criticità di livello medio e diffuso sotto il profilo geologico, geomorfologico e idrogeologico, caratterizzate da un substrato roccioso affiorante e/o subaffiorante in mediocri condizioni di conservazione conseguenti alla presenza di orli di scarpate di degradazione e/o orli di falesia oppure aree inondabili classificate come fascia B (T<200 anni) nel Piano di Bacino - Ambito 15.
Sono state distinte tre sottoclassi:

- ***sottoclasse 4g:*** sono incluse in questa classe le aree identificate come frane quiescenti del Piano di bacino (Pg3a);
- ***sottoclasse 4i***: sono incluse le fasce di tipo B derivate dal Piano di Bacino, inondabili con tempo di ritorno di 200 anni;
- ***sottoclasse 4ri***: definiscono le aree di rispetto delle risorse idriche censite;
- ***sottoclasse 4mca:*** si tratta di aree di fascia costiera caratterizzate da elevati valori di acclività, dove il substrato roccioso mostra uno stato di degradazione medio o elevato; in tale contesto sono ricomprese anche le zone di costa alta con conformazione a falesia.

Le problematiche emerse in queste zone inducono una limitazione della fruibilità urbanistica e comportano la necessità di approfondire alcune tematiche connesse a situazioni specifiche.
Si tratta pertanto di aree con significativi condizionamenti di ordine geologico, geotecnico e idrogeologico, eliminabili con interventi di difficoltà e onerosità da media ad elevata; risulta quindi necessario procedere, particolarmente per interventi di elevata rilevanza, ad una verifica preliminare finalizzata a constatare l'effettiva assenza di fenomeni geologici tali da sconsigliare, in rapporto ad una onerosità

Progettisti:
A**rch. Pietro Cozzani - Arch. Federica Alcozer - Arch. Roberto Burlando - Arch. Giuseppe Galasso**
Dott. Fabio Palazzo: consulente per la tematica delle aree agricole e forestali, turismo rurale, **Arch. Marco Rebora** VAS, SIC
Dott. Luca Sivori: consulente per le analisi delle tematiche geologiche l.s., valutazione delle criticità geomorfologiche e idrauliche

troppo elevata delle opere di bonifica, l'effettiva realizzazione dell'intervento, ovvero la possibilità di migliorare le condizioni di stabilità delle aree adottando specifiche cautele.
Le indagini puntuali dovranno essere volte a definire le caratteristiche geotecniche, geomeccaniche e idrogeologiche del substrato roccioso e di eventuali coperture, al fine di verificarne le condizioni di equilibrio anche in rapporto alla tipologia degli interventi previsti; dovrà inoltre essere accertata l'assenza di fenomeni di instabilità in atto o latenti.
Le indagini relative a tali zone dovranno consentire la verifica di stabilità dei fronti di scavo o degli abbancamenti di ampiezza significativa (lunghezza > 6 m, altezza > 2.5 m), ancorché gradonati, e la stabilità a scala globale dell'ambito di interesse.
Pur tenendo conto della diversa rilevanza degli interventi e della loro incidenza sul terreno, la Relazione geologica dovrà in ogni caso essere supportata da elementi desunti da prospezioni geognostiche dirette "leggere" (trincee, pozzetti, prove penetrometriche) e/o indirette di tipo geofisico e, almeno in fase di cantiere, da prospezioni geognostiche dirette complete (sondaggi, prove geotecniche in sito e/o in laboratorio).
Per gli interventi che interessano queste zone dovrà essere predisposto anche un adeguato piano dei controlli, facente parte integrante degli elaborati progettuali, con le modalità tecniche scelte a discrezione del professionista incaricato, da attivare prima dell'apertura del cantiere; tale monitoraggio è finalizzato alla verifica delle ipotesi assunte in fase progettuale e dell'efficacia dei provvedimenti adottati durante i lavori e dovrà proseguire per un congruo periodo di tempo, anche dopo la fine dei lavori stessi.
Per quanto concerne gli interventi di carattere urbanistico-edilizio consentiti in classe 4i (aree inondabili di fascia B) occorre fare riferimento anche in questo caso alle Norme di Piano di Bacino - Ambito 15 (Art. 15 comma 3 e art. 15 bis).

Progettisti:
A**rch. Pietro Cozzani - Arch. Federica Alcozer - Arch. Roberto Burlando - Arch. Giuseppe Galasso**
Dott. Fabio Palazzo: consulente per la tematica delle aree agricole e forestali, turismo rurale, **Arch. Marco Rebora** VAS, SIC
Dott. Luca Sivori: consulente per le analisi delle tematiche geologiche l.s., valutazione delle criticità geomorfologiche e idrauliche

CLASSE 5: SUSCETTIVITA' D'USO LIMITATA

Si tratta di aree con elevate criticità sotto il profilo geologico, geomorfologico, idrogeologico, litotecnico o sismico, caratterizzate in generale da problematiche in atto di una certa gravità, per le specifiche tendenze evolutive di carattere geomorfologico e idrogeologico, l'imprevedibilità di sviluppo dei fenomeni o per la dimensione delle aree coinvolte.
Sono aree caratterizzate in prevalenza dalla presenza di substrato roccioso affiorante, intensamente fratturato e alterato, fino a disarticolato, le pareti rocciose subverticali e le falesie attive.
In termini idraulici e idrogeologici tale classe comprende le fasce di tipo A derivate dal Piano di Bacino.
Sono state individuate tre classi con un diverso ordine di problematiche:

- ***sottoclasse 5i:*** sono incluse in tale classe le fasce di tipo A derivate dal Piano di Bacino, inondabili con tempo di ritorno di 50 anni.,

- ***sottoclasse 5ri:*** definiscono le aree di tutela assoluta delle risorse idriche censite,

- ***sottoclasse 5g:*** definiscono le aree cartografate come frane attive Pg4 nel Piano di Bacino,

- ***sottoclasse 5ifr:*** sono incluse in tale classe le fasce di riassetto fluviale dal Piano di Bacino.

Per quanto concerne gli interventi di carattere urbanistico-edilizio consentiti in classe 5i (aree inondabili di fascia A) e 5ifr (fasce di riassetto fluviale) occorre fare riferimento anche in questo caso alle Norme di Piano di Bacino - Ambito 15 (Art. 15 comma 2 e art. 15 bis).

Progettisti:
A**rch. Pietro Cozzani - Arch. Federica Alcozer - Arch. Roberto Burlando - Arch. Giuseppe Galasso**
Dott. Fabio Palazzo: consulente per la tematica delle aree agricole e forestali, turismo rurale, **Arch. Marco Rebora** VAS, SIC
Dott. Luca Sivori: consulente per le analisi delle tematiche geologiche l.s., valutazione delle criticità geomorfologiche e idrauliche

Le problematiche individuate nella sottoclasse 5mca portano a considerare tali aree nell'ambito di una fruibilità urbanistica molto limitata e, comunque, subordinata ad interventi di mitigazione della pericolosità attraverso consolidamenti del pendio e sistemazioni ambientali tali da riflettersi positivamente sull'intero comparto in esame.
Le indagini, finalizzate ad una verifica preliminare in fase pre-progettuale degli interventi consentiti dovranno mirare all'accertamento dell'effettiva e puntuale presenza di fenomeni di instabilità in atto, della loro tipologia, delle cause determinanti, delle dimensioni e del cinematismo, per poter valutare, in rapporto all'efficacia e ai parametri di costo, gli interventi di consolidamento eseguibili.
Si tratta quindi di realizzazioni da valutare con responsabilità e da adottare solo nei casi in cui, a fronte di una profonda e radicale opera di bonifica e sistemazione, l'intervento comporti un miglioramento tale da riflettersi positivamente sull'intero comparto.
La documentazione atta ad illustrare il comportamento ipotizzabile e le caratteristiche dei terreni sciolti e dell'ammasso roccioso, i loro rapporti geometrici e di mutua interferenza con gli interventi previsti dovranno essere supportati in tutti i casi da prospezioni geognostiche.
Dovranno essere effettuate analisi di stabilità dei fronti di scavo o degli abbancamenti e a scala globale dei versanti.
Il progetto sarà finalizzato all'ottenimento di idonei fattori di sicurezza rispetto alle possibili situazioni di potenziale criticità, operando sia a livello strutturale e non strutturale sia con interventi di regimazione delle acque superficiali e/o sotterranee.
Le ipotesi assunte in fase progettuale e l'efficacia dei provvedimenti adottati in fase esecutiva andranno verificate attraverso un piano dei controlli, facente parte integrante degli elaborati progettuali. I monitoraggi, da attivare prima dell'apertura del cantiere, dovranno proseguire per un congruo periodo di tempo, anche dopo la fine lavori, e dovranno essere espressamente indicati nel citato piano dei controlli.
Nella sottoclasse 5ri della carta di zonizzazione sono state incluse le aree di tutela assoluta delle sorgenti, costituite da una fascia strettamente circostante le captazioni, avente estensione di 10 m di raggio, in cui sono consentite esclusivamente opere di presa e infrastrutture di servizio; è stata definita anche una zona di rispetto, esterna alla precedente, che presenta un'estensione di 200 m dal punto di captazione.
Ai sensi dell'art 94 comma 4 del D.Lgs 152/2006 nella zona di rispetto sono vietate le seguenti attività: dispersione di fanghi e acque reflue, accumulo di concimi chimici e prodotti similari, spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, dispersione nel suolo di acque meteoriche provenienti da piazzali e strade, aree cimiteriali, apertura di cave, esecuzione di pozzi, fatta eccezione per quelli

Progettisti:
A**rch. Pietro Cozzani - Arch. Federica Alcozer - Arch. Roberto Burlando - Arch. Giuseppe Galasso**
Dott. Fabio Palazzo: consulente per la tematica delle aree agricole e forestali, turismo rurale, **Arch. Marco Rebora** VAS, SIC
Dott. Luca Sivori: consulente per le analisi delle tematiche geologiche l.s., valutazione delle criticità geomorfologiche e idrauliche

destinati al consumo umano, gestione rifiuti, stoccaggio di prodotti chimici pericolosi, centri di raccolta, demolizione e rottamazione autoveicoli, pozzi perdenti, pascolo di bestiame.
Relativamente agli interventi consentiti nelle zone di rispetto, concentriche alle zone di tutela assoluta, i contenuti delle indagini e le specifiche tecniche relative allo svolgimento delle stesse a supporto degli interventi edilizi coincidono con quelli della zona corrispondente nella carta di zonizzazione.
Gli interventi urbanistico-edilizi consentiti, anche in zona di rispetto allargata, dovranno in ogni caso essere supportati da uno studio idrogeologico relativo alla valutazione dell'impatto dell'intervento sulla circolazione idrica sotterranea, comprese le eventuali opere di eliminazione e risanamento di potenziali fonti di inquinamento.

Progettisti:
A**rch. Pietro Cozzani - Arch. Federica Alcozer - Arch. Roberto Burlando - Arch. Giuseppe Galasso**
Dott. Fabio Palazzo: consulente per la tematica delle aree agricole e forestali, turismo rurale, **Arch. Marco Rebora** VAS, SIC
Dott. Luca Sivori: consulente per le analisi delle tematiche geologiche l.s., valutazione delle criticità geomorfologiche e idrauliche

7. DOTAZIONE TERRITORIALI

CALCOLO DELLE UNITÀ DI CARICO URBANISTICO DEL PUC DI SPOTORNO (SV)

(In applicazione del R.R. 25 luglio 2017, N.2 "Dotazioni territoriali del P.U.C.")

Si riportano di seguito le note esplicative della metodologia che è stata definita, con la collaborazione Città Metropolitana di Genova, per l'applicazione del **Regolamento Regionale 25 luglio 2017, n. 2-** sub **art. 6 - Fase 1**, finalizzata alla definizione del **Carico Urbanistico complessivo** previsto dal progetto di P.U.C. attraverso **la quantificazione delle Unità di Carico Urbanistico** (U.C.U.) complessive e suddivise per le capacità insediative delle diverse categorie funzionali espressive di carico urbanistico di cui all'art. 13 della l.r. 16/2008 e s.m., al fine della determinazione del fabbisogno complessivo di dotazioni territoriali obbligatorie di cui all'art. 34, comma 1, della l.r. 36/1997 e s.m..
A questi fini è necessario utilizzare dati certi relativamente ad ogni tipologia di "capacità insediativa" tra quelle indicate all'art. 6 – Fase 1- punti da 1 a 6, del R.r. n. 2/2017 anche sulla base di sopralluoghi e verifiche dirette sul territorio.
In allegato si riporta la Tabella denominata ***"CALCOLO UNITA' DI CARICO URBANISTICO - U.C.U."*** che riepiloga tutte le voci da 1 a 6 della predetta Fase 1, con il relativo **Allegato A.**

1) - RESIDENZIALE

a) Calcolo **dell'UCU complessiva residenziale esistente,** si sviluppa partendo dal valore dei vani, ad uso residenziale, complessivamente presenti sul territorio comunale in base ai dati catastali (categorie A01 - A11); i vani devono essere depurati da quelli accessori che si ritiene opportuno stimare in numero di 2 vani per abitazione (locali cucina e bagno), al fine di prendere in considerazione solo i vani che effettivamente determinano la capacità abitativa degli alloggi **(A**); il Coefficiente di occupazione, indicato all'art. 33, comma 2, lett. a), punto 2, della l.r. 36/1997 e s.m. e dal R.r n. 2/2017, **si stima** come rapporto tra le stanze occupate **(B)** ed il numero dei rispettivi occupanti espresso dagli abitanti residenti nel Comune **(C)**: per tale calcolo gli unici dati disponibili e certi sono quelli ricavati dal censimento ISTAT:
COEFFICIENTE Occ. (D) = stanze occupate da ISTAT / residente da ISTAT; tale coefficiente di occupazione **(D)** viene quindi applicato al numero totale dei Vani **(A)** ottenendo così il valore della prima componente dell'UCU residenziale.
UCU complessivo residenziale lett. a) = Vani depurati (A) x Coefficiente di Occupazione (D)
Per l'applicazione pratica del calcolo si rinvia all'Allegato "A" .

Progettisti:
Arch. Pietro Cozzani - Arch. Federica Alcozer - Arch. Roberto Burlando - Arch. Giuseppe Galasso
Dott. Fabio Palazzo: consulente per la tematica delle aree agricole e forestali, turismo rurale, **Arch. Marco Rebora** VAS, SIC
Dott. Luca Sivori: consulente per le analisi delle tematiche geologiche l.s., valutazione delle criticità geomorfologiche e idrauliche

b) Calcolo **dell'UCU da superficie agibile (utile) degli esercizi di vicinato** presenti negli edifici a prevalente uso residenziale; i metodi per tale definizione possono essere due:
1) dalle superfici degli esercizi ottenute dalle tabelle TARI che sono note ai Comuni, sulle quali viene poi applicato il parametro dei 25 mq/UCU come da R.r. n. 2/2017;
2) dalle superfici ottenute da Catasto (C/1 negozi e botteghe), sulle quali viene sempre applicato il parametro di 25 mq/U.C.U.;
Nelle tabelle esemplificative è stato adottato il primo metodo:
UCU complessivo esercizi vicinato lett. b) = Superficie totale mq/25 mq/U.C.U.
Per l'applicazione pratica del calcolo si rinvia all'allegato "A".

c) Previsioni di PUC per nuove superfici utili ad uso residenziale, derivanti da nuova costruzione e dalla stima dell'entità prevedibile di ampliamenti degli edifici esistenti superiori al 20% (gli ampliamenti degli edifici esistenti sino al limite del 20% si considerano assorbiti nella U.C.U. residenziale complessiva esistente), che si determina:
UCU residenziale complessivo da nuove previsione PUC = Superficie utile complessiva prevista mq. / 25 mq.

2) - TURISTICO - RICETTIVA: applicazione del R.r. n. 2/2017 con individuazione puntuale del:
UCU complessivo = Numero dei posti letto esistenti + Numero posti letto di previsione.

3) - PRODUTTIVA ARTIGIANALE, INDUSTRIALE, TURISTICA E DIREZIONALE: la definizione dell'UCU si può ottenere da:

Valori della Superficie coperta esistente, come ottenuti dalla Camera di Commercio, trasformati in superficie utile stimata in funzione del numero dei piani degli edifici produttivi;
Valori della Superficie coperta esistenti ottenuti dal calcolo diretto delle superfici ad uso produttivo note e rilevate dalla cartografia tecnica, trasformati in superficie utile stimata in funzione del numero dei piani degli edifici produttivi;

ai quali deve applicarsi il parametro indicato dal R.r. n. 2/2017 (100 mq per ciascun addetto) al fine di ottenere l'UCU produttivo, che deve a sua volta essere ridotto in base al coefficiente individuato dal Comune in modo da considerare esclusivamente il numero di addetti in entrata nel Comune, posto che gli addetti "residenti" sono già conteggiati al punto 1 nell'UCU residenziale.
Il valore di tale coefficiente potrà essere **stimato** sulla base di un'analisi diretta con interviste/contatti con le ditte/imprese che operano sul territorio o, quanto meno, sulla base di una verifica che prenda in considerazione un campione significativo del sistema produttivo locale.
A tale **UCU produttivo esistente** andrà quindi aggiunto **l'UCU produttivo di previsione**, da calcolarsi sempre secondo le indicazioni del R.r. n. 2/2017 (una unità di carico urbanistico per ogni 100 mq. di S.U. produttiva di nuova previsione)

4) - **PRODUTTIVA AGRICOLA**: il metodo è analogo al punto 3, con l'applicazione del parametro di un addetto ogni 1.000 mq. di superficie coperta da edifici e serre; al riguardo si segnala di verificare le caratteristiche delle aziende agricole presenti nel territorio comunale per accertare che gli addetti in tali attività non siano residenti e quindi già contabilizzati nella UCU residenziale di cui al p.to 1).

5) - **GRANDI E MEDIE STRUTTURE COMMERCIALI DI VENDITA**: vale la stessa metodologia del punto 3, da riferirsi sia agli addetti che agli utenti in entrata.

Progettisti:
A**rch. Pietro Cozzani - Arch. Federica Alcozer - Arch. Roberto Burlando - Arch. Giuseppe Galasso**
Dott. Fabio Palazzo: consulente per la tematica delle aree agricole e forestali, turismo rurale, **Arch. Marco Rebora** VAS, SIC
Dott. Luca Sivori: consulente per le analisi delle tematiche geologiche l.s., valutazione delle criticità geomorfologiche e idrauliche

6) - **SERVIZI TERRITORIALI AGGIUNTIVI**: la metodologia è contenuta al punto 6 – Fase 1 , dell'art. 6 del R.r. n. 2/2017. **La stima** degli utenti ed addetti dei servizi territoriali aggiuntivi, ove presenti nel territorio comunale, deve essere effettuata attraverso apposite analisi in sede di redazione del P.U.C., secondo una densità di utenti/addetti in entrata ogni 100 mq di S.U..

FASE 1

DETERMINAZIONE DEL CARICO URBANISTICO COMPLESSIVO PREVISTO DAL PROGETTO DI PUC (Applicazione REGOLAMENTO REGIONALE n.2/2017 - art. 6 – comma 1).

P.to 1) UCU residenziale complessiva (abitanti primari e secondari)	**Totale**
a) U.C.U. residenziale esistente (allegato A): **15.616 UCU**	**16.892 U.C.U.**
b) U.C.U. esercizi di vicinato negli edifici residenziali (allegato A): mq 3.500 /100 = **35 UCU**	
c) U.C.U. residenziale di previsione (1 ab ogni 25mq S.U.): **1241 UCU**	

P.to 2) UCU turistico-ricettiva (utenti ospitabili)	**Totale**
U.C.U. ricettiva esistente in n° posti letto: 1613	**1.812 U.C.U.**
U.C.U. ricettiva di previsione in n° di posti letto: 199	

P.to 3) UCU produttiva artigianale, industriale, turistica, direzionale (addetti in entrata)	**Totale**
UCU produttiva esistente = addetti stimati in entrata nel Comune ogni 100 mq S.U. esistente, calcolata come da schema : Superficie Utile stimata 4280 mq : 100 = **43** di cui addetti in entrata 8 UCU produttiva di previsione = addetti stimati ogni 100 di S.U. prevista : 3.500/100= **35**	**78 U.C.U.**

P.to 4) UCU produttiva agricola (addetti in entrata)	**Totale**
UCU agricola esistente = addetti in entrata stimati nel Comune ogni 1.000 mq S.C. esistente. Mq 40.000 /1000 = 40 di cui stimati in entrata 0 **UCU agricola prod.va di previsione** = addetti stimati ogni 1.000 mq di S.C. prevista dal PUC. 72.000 : 1000 = 72 Addetti stimati in entrata nel Comune 0 :	**112 U.C.U.**

Progettisti:
A**rch. Pietro Cozzani - Arch. Federica Alcozer - Arch. Roberto Burlando - Arch. Giuseppe Galasso**
Dott. Fabio Palazzo: consulente per la tematica delle aree agricole e forestali, turismo rurale, **Arch. Marco Rebora** VAS, SIC
Dott. Luca Sivori: consulente per le analisi delle tematiche geologiche l.s., valutazione delle criticità geomorfologiche e idrauliche

P.to 5) UCU grandi e medie strutture commerciali di vendita (addetti/addetti in entrata)	**Totale**
UCU esistente = addetti/utenti stimati in entrata nel Comune ogni 100 mq S.U. esistente, calcolata come da schema : 1.500 mq :100 = 15 UCU **UCU di previsione =** addetti/utenti in entrata stimati ogni 100 di S.U. prevista : 2.110:100= 21 UCO	**36 U.C.U.**

P.to 6) UCU servizi territoriali aggiuntivi (addetti/utenti in entrata)	**Totale**
UCU esistente = addetti/utenti stimati in entrata nel Comune ogni 100 mq S.U. esistente, calcolata come da schema : 1000mq : 100 = 10 UCU **UCU di previsione =** addetti/utenti stimati ogni 100 di S.U. prevista : 0	**10 U.C.U.**

TOTALE U.C.U.	**18.940 U.C.U**

All. A - applicazione *Regolamento Regionale del 25/07/2017, n.2, art. 6, c.1, fase 1- punto 1*

CALCOLO U.C.U. RESIDENZIALE COMPLESSIVA ESISTENTE (lett. a) dello schema)

Vani complessivi riscontrati dai dati catastali

Il R.r. n. 2/2017 richiede di determinare i vani complessivi presenti negli edifici esistenti del territorio comunale ad uso residenziale; tale elemento è ricavabile dai dati catastali. I vani così trovati dovranno essere depurati dai relativi accessori, valutati per stima in n. 2 vani per abitazione (corrispondenti ai locali cucina e bagno).

Categoria	Numero abitazioni	Numero vani	Accessori (*)	Vani depurati
Fonte catastale	4.880	17.568	n. di vani accessori per ogni categoria catastale ottenuto dal prodotto tra il n. di abitazioni di ogni	Vani totali – totale vani accessori

			categoria x 2 (di norma corrispondenti a cucina e bagno)	
Vani totali =		17.568	**Totale accessori = 9.760**	**Totale vani depurati = 7.808 (A)**

Calcolo Coefficiente di Occupazione

Per stimare il Coefficiente di Occupazione si calcola il rapporto che intercorre tra i vani occupati ed il numero dei rispettivi occupanti; per tale calcolo gli unici dati certi disponibili sono quelli ricavati dal censimento ISTAT.

Dati censimento ISTAT

Abitazioni occupate	Numero abitazioni	Stanze	Totale stanze
Aventi 1 stanza	57	1	Prodotto tra le abitazioni ed il loro numero di stanze
Aventi 2 stanze	331	2	
Aventi 3 stanze	552	3	
Aventi 4 stanze	561	4	
Aventi 5 stanze	253	5	
Aventi 6 o più stanze	225	6	
Totale stanze occupate			**7.234 (B)**

Abitanti residenti (fonte comunale 26/11/2020 = n° 3615 (C)

Rapporto tra le stanze occupate e gli occupanti:

Stanze occupate (B) 7.234 / Occupanti (C) 3615 = 2 **Coefficiente di Occupazione (D**)

U.C.U. residenziale complessiva da vani occupati:

Vani depurati **(A) 7.808** x Coefficente di Occupazione **(D) 2** = **15.616** **UCU residenziale complessiva negli edifici esistenti**

Progettisti:
A**rch. Pietro Cozzani - Arch. Federica Alcozer - Arch. Roberto Burlando - Arch. Giuseppe Galasso**
Dott. Fabio Palazzo: consulente per la tematica delle aree agricole e forestali, turismo rurale, **Arch. Marco Rebora** VAS, SIC
Dott. Luca Sivori: consulente per le analisi delle tematiche geologiche l.s., valutazione delle criticità geomorfologiche e idrauliche

U.C.U. ESERCIZI DI VICINATO NEGLI EDIFICI RESIDENZIALI (lettera b) dello scherma)

UCU complessiva da superficie agibile degli esercizi di vicinato negli edifici a prevalente uso residenziale:

Superficie totale mq. 3.500/ 100mq = **35 UCU da esercizi vicinato**

FASE 2

QUANTIFICAZIONE DEL FABBISOGNO COMPLESSIVO DI AREE E SUPERFICI

Il comune di Spotorno è inserito nell'elenco dei comuni costieri all'articolo 3 del Regolamento Regionale n°2 del 25/07/2017. Per questi comuni il Regolamento prevede il seguente livello di servizi:

CALCOLO FABBISOGNO COMPLESSIVO

TOTALE GENERALE 18.940 U.C.U. x 24 mq = 454.320 mq

RIPARTIZIONE DELLA SUPERFICIE DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI : STATO DI FATTO

ISTRUZIONE secondo fabbisogno stimato dal PUC
INTERESSE COMUNE : 9 mq/U.C.U.
FRUIZIONE LUDICA, RICREATIVA SPORTIVA: 12 mq /U.C.U
PARCHEGGI: in funzione dei relativi fabbisogni stimati dal PUC 3 mq/ UCU

CALCOLO FABBISOGNO TEORICO: STATO DI FATTO

INTERESSE COMUNE : 17.370 U.C.U. x 9 mq/ UCU = 156.330 mq

FRUIZIONE LUDICA, RICREATIVA SPORTIVA: 17.370 U.C.U x 12 mq/ UCU = 208.440 mq

PARCHEGGI : 17.370 UCU x 3 mq/UCU = 52.110 mq

DOTAZIONI TERRITORIALI : STATO DI FATTO

INTERESSE COMUNE : 44.437 mq < 156.330 mq

FRUIZIONE LUDICA, RICREATIVA SPORTIVA: 153.462 mq < 208.440 mq

PARCHEGGI : 57.112 mq > 52.110 mq

TOTALE DOTAZIONI TERRITORIALI : STATO DI FATTO = 255.011 mq < 416.880 mq (- 161.869 mq)

Si evidenzia una marcata carenza di dotazioni territoriali sia nel loro complesso sia per l'interesse comune e la fruizione ludica, ricreativa sportiva. Viene soddisfatta solo la dotazione relativa ai parcheggi pubblici. Per quanto riguarda la qualità delle dotazioni, occorre rimarcare che se anche carenti nella quantità minima, non sono prive di eccellenze, come il parco Monticello per le dotazioni per la funzione ludica, ricreativa sportiva e la sala congressi nell' ex Hotel Palace del Comune di Spotorno per la funzione interesse comune.

FASE 3

Le Dotazioni Territoriali sono rappresentate sulla tavola della Struttura e sono individuate con sigla seguita da un numero progressivo. Le dotazioni territoriali degli Ambiti di Conservazione e di Riqualificazione sono computate in misura doppia rispetto a quella effettiva, al fine del soddisfacimento delle quantità minime, come da articolo 3 comma 3 del Regolamento Regionale n°2 del 25/07/2017.

RIPARTIZIONE DELLA SUPERFICIE MINIMA DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI CALCOLO FABBISOGNO TEORICO

INTERESSE COMUNE : 18.940 U.C.U. x 9 mq/ UCU = 170.460 mq

FRUIZIONE LUDICA, RICREATIVA SPORTIVA: 18.940 U.C.U x 12 mq/ UCU = 227.280 mq

PARCHEGGI : 18.940 UCU x 3 mq/UCU = 56.820 mq

TOTALE DOTAZIONI FABBISOGNO TEORICO : 454.320 mq

RIPARTIZIONE DELLA SUPERFICIE MINIMA DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI PREVISTE DAL PUC

ISTRUZIONE secondo fabbisogno stimato dal PUC : **13.898 mq**

INTERESSE COMUNE: **52.703 mq + 834 mq** Dotazioni aggiuntive = **53.537 mq**

FRUIZIONE LUDICA, RICREATIVA SPORTIVA: **356.469 mq + 19.275 mq** Dotazioni aggiuntive = **375.744 mq**

PARCHEGGI: **73.556 mq + 6052 mq** Dotazioni aggiuntive = **79.608 mq**

TOTALE FABBISOGNO TEORICO 454.320 mq < 482.728 mq TOTALE DOTAZIONE PREVISTE DEL PUC (+ 28.408 mq) + 26.161 mq DOTAZIONI AGGIUNTIVE = 508.889 mq (+ 54.569 mq)

	FABBISOGNO TEORICO	DOTAZIONI PREVISTE DAL PUC
INTERESSE COMUNE : 18.940 U.C.U. x 9 mq/ UCU =	**170.460 mq**	**> 53.703 mq (- 116.757)**
FRUIZIONE LUDICA, RICREATIVA SPORTIVA: 18.940 U.C.U x 12 mq/ UCU = 227.280 mq		**< 356.469 mq (+ 129.189)**
PARCHEGGI : 18.940 UCU x 3 mq/ UCU =	**56.820 mq**	**< 73.556 mq (+ 16.736)**

Nel loro complesso le dotazioni territoriali, previste dal progetto del PUC, soddisfano ampiamente lo standard previsto per legge. Rimane carente solo la dotazione prevista per l'interesse comune, mentre viene notevolmente migliorato il parametro relativo alla fruizione ludica, ricreativa sportiva.
Per quanto riguarda la qualità delle dotazioni, occorre rimarcare le eccellenze, come il parco Monticello per le dotazioni per la funzione ludica, ricreativa sportiva e la sala congressi nell' ex Hotel Palace del Comune di Spotorno per la funzione interesse comune.

FASE 4
DETERMINAZIONE DELLE SINGOLE DOTAZIONI TERRITORIALI OBBLIGATORIE

Ripartizione analitica negli Ambiti

AMBITI DI CONSERVAZIONE

AC1: Centro storico	**4.680 U.C.U**
AC2: Vani complessivi nucleo Castello	**900 U.C.U**
AC3: Complessi edilizi di pregio	**500 U.C.U**
AC4: Valore paesaggistico e panoramico	**480 U.C.U**
AC5: Tessuti con caratteri omogenei	**160 U.C.U**
AC6: Territori di produzione agricola	**60 U.C.U**
AC7: Territori di presidio ambientale	**50 U.C.U**
AC8: Territorio demaniale costiero	**0 U.C.U**

Totale U.C.U. AmbitI di Conservazione	**6.830 U.C.U**

Dotazione minima teorica (24 mq di servizi) **DOTAZIONE PREVISTA DAL PUC**

INTERESSE COMUNE: 9 x 6.830 U.C.U. = **61.470 mq** - DOTAZIONE PREVISTA DAL PUC = **15.173 mq**
(Standard non verificato in quanto **46.297 mq** in meno)

FRUIZIONE LUDICA, RICREATIVA SPORTIVA: 12 x 6.830 U.C.U.= **81.960 mq** - DOTAZIONE PREVISTA DAL PUC = **229.819 mq**
(Standard verificato in quanto 147.859 mq in più)

PARCHEGGI: 3 mq x 6.830 U.C.U. = **20.490 mq** - DOTAZIONE PREVISTA DAL PUC = **24.516 mq**
Con parcheggio Pzz.le Berninzoni 5568 mq esterno ad A.C. ma adiacente al centro storico (Standard verificato in quanto **4.026 mq** in più)

Progettisti:
A**rch. Pietro Cozzani - Arch. Federica Alcozer - Arch. Roberto Burlando - Arch. Giuseppe Galasso**
Dott. Fabio Palazzo: consulente per la tematica delle aree agricole e forestali, turismo rurale, **Arch. Marco Rebora** VAS, SIC
Dott. Luca Sivori: consulente per le analisi delle tematiche geologiche l.s., valutazione delle criticità geomorfologiche e idrauliche

TOTALI dotazione minima : **163.920 mq** dotazione prevista dal PUC : **269.508 mq** (verificato in quanto **105.588 mq** in più)

AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE

RQ 11: Produttivi disorganizzati	**2.900 U.C.U**
RQ 15: Tessuto demaniale costiero	**0 U.C.U**
RQ 9: Tessuti con caratteri di eterogenei	**6.500 U.C.U**

Totale U.C.U. Ambiti di Riqualificazione	**9.400 U.C.U**

Dotazione minima teorica (18 mq di servizi) Dotazione prevista dal PUC

INTERESSE COMUNE: 9 x 9.400 U.C.U. = **84.600 mq** - DOTAZIONE PREVISTA DAL PUC nel solo ambito di Riqualificazione =**26.503 mq**
(non verificato all'interno dell'ambito di riqualificazione in quanto **58.097 mq** in meno)
Sono, comunque, da computare anche le seguenti dotazioni ubicate in ambito di conservazione ma poste in prossimità dell'ambito di riqualificazione ed a servizio anche dello stesso ambito:

FRUIZIONE LUDICA, RICREATIVA SPORTIVA: 12 x 9.400 U.C.U.= **112.800 mq** - DOTAZIONE PREVISTA DAL PUC = **190.515 mq**
(verificato in quanto +**77.715** mq)

PARCHEGGI: 3 mq x 9.400 U.C.U. = **28.200 mq** - DOTAZIONE PREVISTA DAL PUC = **34.449 mq**
(verificato in quanto **6.249** mq in più)

TOTALI dotazione minima : **225.600 mq** dotazione prevista dal PUC ambito di Riqualificazione : **251.469 mq** (verificato)

Progettisti:
A**rch. Pietro Cozzani - Arch. Federica Alcozer - Arch. Roberto Burlando - Arch. Giuseppe Galasso**
Dott. Fabio Palazzo: consulente per la tematica delle aree agricole e forestali, turismo rurale, **Arch. Marco Rebora** VAS, SIC
Dott. Luca Sivori: consulente per le analisi delle tematiche geologiche l.s., valutazione delle criticità geomorfologiche e idrauliche

FASE 5

SVILUPPO DEL PROGETTO DEL SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE E DEI SERVIZI PUBBLICI

Fabbisogno teorico di dotazioni secondo il disposto all'articolo n°3 del Regolamento Regionale n°2 del 25/07/2017, e dotazioni effettivamente previste dal PUC:

FABBISOGNO TEORICO
TOTALE INTERESSE COMUNE = **170.460 MQ > 53.703 MQ (- 116.757 MQ)**
FRUIZIONE LUDICA, RICREATIVA SPORTIVA
TOTALE FRUIZIONE LUDICA, RICREATIVA SPORTIVA = **227.280 MQ < 356.469 MQ (+ 129.189)**
PARCHEGGI
TOTALE PARCHEGGI = **56.820 MQ < 73.556 MQ (+ 16.736MQ)**
TOTALE ISTRUZIONE = **13.898 MQ**

TOTALE DOTAZIONI TERRITORIALI TEORICHE = **454.320 MQ**

DOTAZIONI TOTALI PREVISTE DAL PUC = **508.889 MQ**

INTERESSE COMUNE : **53.537 MQ**

FRUIZIONE LUDICA, RICREATIVA SPORTIVA = **375.744 MQ**

Progettisti:
A**rch. Pietro Cozzani - Arch. Federica Alcozer - Arch. Roberto Burlando - Arch. Giuseppe Galasso**
Dott. Fabio Palazzo: consulente per la tematica delle aree agricole e forestali, turismo rurale, **Arch. Marco Rebora** VAS, SIC
Dott. Luca Sivori: consulente per le analisi delle tematiche geologiche l.s., valutazione delle criticità geomorfologiche e idrauliche

PARCHEGGI = **79.608 MQ**

ISTRUZIONE = **13.898 MQ**

BILANCIO DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI

INTERESSE COMUNE : **170.460 MQ > 53.537 MQ (- 116.923 MQ)**

FRUIZIONE LUDICA, RICREATIVA SPORTIVA = **227.280 MQ < 375.744 MQ (+ 148.464)**

PARCHEGGI = **56.820 MQ < 79.608 MQ (+ 22.788MQ)**

ISTRUZIONE = **13.898 MQ**

DOTAZIONI TOTALI escluso istruzione = **508.889 MQ - 454.320 MQ = + 54.569 MQ**

Progettisti:
A**rch. Pietro Cozzani - Arch. Federica Alcozer - Arch. Roberto Burlando - Arch. Giuseppe Galasso**
Dott. Fabio Palazzo: consulente per la tematica delle aree agricole e forestali, turismo rurale, **Arch. Marco Rebora** VAS, SIC
Dott. Luca Sivori: consulente per le analisi delle tematiche geologiche l.s., valutazione delle criticità geomorfologiche e idrauliche

ALLEGATO 1 - TABELLE DOTAZIONI TERRITORIALI

TABELLA 1a - ISTRUZIONE

aree ed edifici per l'istruzione										
Sigla identif.	Dotazione Servizio	Localizzazione	Ambito PUC	zona omogenea A o B	Esistente	Previsione	Sup. edificio	Sup.pertinenza	Tot	CONSISTENZA DA D.M.
(01) SP01 01	Scuola primaria "Sandro Pertini" e verde di pertinenza	Viale Europa	AC-5	B	SI		1172	654	1826	3652
(02) SP01 01	Scuola media	Via G.Verdi	AC-2	A	SI		1176	3947	5123	10246
								Sommano m2		13898

Progettisti:
A**rch. Pietro Cozzani - Arch. Federica Alcozer - Arch. Roberto Burlando - Arch. Giuseppe Galasso**
Dott. Fabio Palazzo: consulente per la tematica delle aree agricole e forestali, turismo rurale, **Arch. Marco Rebora** VAS, SIC
Dott. Luca Sivori: consulente per le analisi delle tematiche geologiche l.s., valutazione delle criticità geomorfologiche e idrauliche

TABELLA 1b – INTERESSE COMUNE

edifici per funzioni amministrative, sanitarie di base , religiose

Sigla identif.	Dotazione Servizio	Localizzazione	Ambito PUC	zona omogenea A o B	Esistente	Previsione	Sup. edificio	Sup.pertinenza	Tot	CONSISTENZA DA D.M.
(01) SP02 01	Sede comunale	Via aurelia	AC-1	A	SI		498		498	996
(02) SP02 01	Parrocchia SS Annunziata	Via G.Garibaldi	AC-1	A	SI		715		715	1430
(03) SP02 01	Chiesa di S.Caterina	Vico Santa Caterina	AC-3	A	SI		187		187	374
(04) SP02 01	Oratorio della Santissima Annunziata e spazio verde di pertinenza	Via Santissima Annunziata	RQ-9	B	SI		409	1126	1535	3070
(05) SP02 01	Biblioteca	Lungomare G.Marconi (ex Palace)	AC-5	B	SI		277		277	554
(06) SP02 01	Nuova sede comunale	Via Aurelia	AC-1	A	SI		732		732	1464
		A.I.5.0				SI			200	400
		A.I.6.0				SI			2250	4500
		A.I.8.0				SI			200	400
		A.I.10.0				SI			1483	2966
						Sommano m2				16154

residenze socio assistenziali e protette

Sigla identif.	Dotazione Servizio	Localizzazione	Ambito PUC	zona omogenea A o B	Esistente	Previsione	Sup.	Sup.pertinenza	Tot	CONSISTENZA DA D.M.
(01)SP02 02	Opera Pia Siccardi, parcheggio e area verde di pertinenza	Via G.Verdi	RQ-9	B	SI		2597	6414	9011	18022
(02)SP02 02	RSA La Quiete	Via alla Rocca	AC-5	B	SI		1209	2586	3795	7590
						Sommano m2				25612

Cimiteri e relativi servizi

Sigla identif.	Dotazione Servizio	Localizzazione	Ambito PUC	zona omogenea A o B	Esistente	Previsione	Sup.	Sup.pertinenza	Tot	CONSISTENZA DA D.M.
(01) SP02 03	Cimitero Comunale	Via G.Verdi	RQ-11	D	SI		6411		6411	6411
						Sommano m2				6411

Progettisti:

A**rch. Pietro Cozzani - Arch. Federica Alcozer - Arch. Roberto Burlando - Arch. Giuseppe Galasso**

Dott. Fabio Palazzo: consulente per la tematica delle aree agricole e forestali, turismo rurale, **Arch. Marco Rebora** VAS, SIC

Dott. Luca Sivori: consulente per le analisi delle tematiche geologiche l.s., valutazione delle criticità geomorfologiche e idrauliche

Impianti per l'approvigionamento, la depurazione e la distribuzione idrica										
Sigla identif.	**Dotazione Servizio**	**Localizzazione**	**Ambito PUC**	**zona omogenea A o B**	**Esistente**	**Previsione**	**Sup.**	**Sup.pertinenza**	**Tot**	**CONSISTENZA DA D.M.**
(01) SP02 04	Depuratore	Via La Spezia	AR-13	D	SI		296		296	296
							Sommano m2			**296**

edilizia residenziale pubblica										
Sigla identif.	**Dotazione Servizio**	**Localizzazione**	**Ambito PUC**	**zona omogenea A o B**	**Esistente**	**Previsione**	**Sup.**	**Sup.pertinenza**	**Tot**	**CONSISTENZA DA D.M.**
(01) SP02 05	5 Alloggi ERP	Zona a monte parco Prelo-Maggiarda	AC-5	B		SI	394	792	1186	2372
(02) SP02 05	5 Alloggi ERP	Zona a monte parco Prelo-Maggiarda	AC-5	B		SI	394	535	929	1858
							Sommano m2			**4230**

DOTAZIONI AGGIUNTIVE										
Servizi delle amministrazioni dello stato										
Sigla identif.	**Dotazione Servizio**	**Localizzazione**	**Ambito PUC**	**zona omogenea A o B**	**Esistente**	**Previsione**	**Sup.**	**Sup.pertinenza**	**Tot**	**CONSISTENZA DA D.M.**
(01) SP06 01	Caserma Carabinieri	Via G.Verdi	RQ-9	B	SI		417		417	834
							Sommano m2			**834**

Progettisti:
A**rch. Pietro Cozzani - Arch. Federica Alcozer - Arch. Roberto Burlando - Arch. Giuseppe Galasso**
Dott. Fabio Palazzo: consulente per la tematica delle aree agricole e forestali, turismo rurale, **Arch. Marco Rebora** VAS, SIC
Dott. Luca Sivori: consulente per le analisi delle tematiche geologiche l.s., valutazione delle criticità geomorfologiche e idrauliche

TABELLA 1c – FRUIZIONE LUDICO SPORTIVA

aree di tutela del verde urbano e reti ecologiche

Sigla identif.	Dotazione Servizio	Localizzazione	Ambito PUC	zona omogenea A o B	Esistente	Previsione	Sup.	CONSISTENZA DA D.M.
(02) SP03 02	Area verde	limitrofa park Via Bellinzoni			SI		5638	5638
(03) SP07 02	parco urbano		AC-5	B		SI	63055	126110
(04) SP07 02	parco urbano		AC-4	A		SI	11105	22210
(05) SPO7 02	parco urbano		AR13	D		SI	32456	32456
				Sommano m2				186414

passeggiate ed aree pedonali per l'aggregazione sociale e manifestazioni

Sigla identif.	Dotazione Servizio	Localizzazione	Ambito PUC	zona omogenea A o B	Esistente	Previsione	Sup	CONSISTENZA DA D.M.
(01) SP03 01	Spazio pubblico pedonale	Lungomare G.Marconi	AC-5	B	SI		777	1554
(02) SP03 01	Spazio pubblico pedonale	Passeggiata lungomate e piazze	AC-8 e RQ-15	A	SI		12207	24414
(03) SP03 01	Spazio pubblico pedonale	P.zza G.Matteotti	AC-1	A	SI		684	1368
(04) SP03 01	Spazio pubblico pedonale	Lungomare G.Marconi (fronte hotel Premuda)	AC-5	B	SI		1108	2216
(05) SP03 01	Spazio pubblico pedonale	Lungomare G.Marconi (fronte hotel Tirreno)	AC-5	B	SI		2242	4484
(06) SP03 01	Spazio pubblico pedonale	Lungomare G.Marconi	Ambito ex legge 23/18 (ed DT2)		SI		2286	2286
(07) SP03 01	Spazio pubblico pedonale	P.zza Aonzo	AC-2	A	SI		638	1276
(08) SP03 01	Spazio pubblico pedonale	Via Maremma	AC-4	A	SI		436	872
(09) SP03 01	Spazio pubblico pedonale	Via Costantino	RQ-9	B	SI		532	1064
	Ambito ex legge 23/18 (ed DT2)					SI	1600	1600
					Sommano m2			41134

Progettisti:
A**rch. Pietro Cozzani - Arch. Federica Alcozer - Arch. Roberto Burlando - Arch. Giuseppe Galasso**
Dott. Fabio Palazzo: consulente per la tematica delle aree agricole e forestali, turismo rurale, **Arch. Marco Rebora** VAS, SIC
Dott. Luca Sivori: consulente per le analisi delle tematiche geologiche l.s., valutazione delle criticità geomorfologiche e idrauliche

aree sistemate a giardino o a parco attrezzato di quartiere								
						Previsione		
Sigla identif.	Dotazione Servizio	Localizzazione	Ambito PUC	zona omogenea A o B	Esistente		Sup.	CONSISTENZA DA D.M.
(01) SP03 03	Parco comunale	limitrofo Municipio	AC-1	A	SI		1056	2112
(02) SP03 03	Area attrezzata	Lungomare J.F.Kennedy	AC-1	A	SI		4084	8168
(03) SP03 03	Parco giochi aperto	via Serra	RQ-9	B	SI		2929	5858
(04) SP03 03	Area sistemata a giardino	Piazza G.verne	RQ-9	B	SI		174	348
(05) SP03 03	Spazio pubblico pedonale	Viale Europa vicino stazione	RQ-9	B	SI		609	1218
(06) SP03 03	Parco giochi monticello	Via G.Verdi	RQ-9	B	SI		12052	24104
(07) SP03 03	Area verde e parco giochi	Via Laiolo	RQ-9	C	SI		611	611
(08) SP03 03	Area sistemata a giardino	Via Magiarda	AC-5	B	SI		8790	17580
(09) SP03 03	Area sistemata a giardino	P.zza Napoleone	RQ-9	B	SI	SI	464	928
(10) SP03 03	Area sistemata a giardino	Via Laiolo	CP-17	C			771	771
	A.I.2.0					SI	1850	1850
	A.I.3.0					SI	3341	3341
	A.I.5.0					SI	140	140
	Ambito ex legge 23/18 (ed DT1)	SUB AMBITO 1				SI	3900	3900
	Ambito ex legge 23/18 (ed DT1)	SUB AMBITO 2				SI	8400	8400
					Sommano m2			79329

Pagina 1

Progettisti:
A**rch. Pietro Cozzani - Arch. Federica Alcozer - Arch. Roberto Burlando - Arch. Giuseppe Galasso**
Dott. Fabio Palazzo: consulente per la tematica delle aree agricole e forestali, turismo rurale, **Arch. Marco Rebora** VAS, SIC
Dott. Luca Sivori: consulente per le analisi delle tematiche geologiche l.s., valutazione delle criticità geomorfologiche e idrauliche

impianti sportivi locali e di quartiere

Sigla identif.	Dotazione Servizio	Localizzazione	Ambito PUC	zona omogenea A o B	Esistente	Previsione	Sup.	CONSISTENZA DA D.M.
(01) SP03 04	Palestra sportiva pubblica	Via G. Verdi	AC-3	A	SI	SI	4535	9070
(02) SP03 04		Area campo sportivo	RQ-11	D		SI	2600	2600
	Ambito ex legge 23/18 (ed DT1)	SUB AMBITO 3					3000	3000
					Sommano m2			14670

Spiagge libere e libere attrezzate

Sigla identif.	Dotazione Servizio	Localizzazione	Ambito PUC	zona omogenea A o B	Esistente	Previsione	Sup.	CONSISTENZA DA D.M.
(01) SP03 05	Spiaggia libera		AC-8	A	SI		396	792
(02) SP03 05	Spiaggia libera attrezzata		AC-8	A	SI		6042	12084
(03) SP03 05	Spiaggia libera		AC-8	A	SI		1742	3484
(04) SP03 05	Spiaggia libera attrezzata		AC-8	A	SI		2192	4384
(05) SP03 05	Spiaggia libera		AC-8	A	SI		237	474
(06) SP03 05	Spiaggia libera		RQ-15	A	SI		150	300
(07) SP03 05	Spiaggia libera attrezzata		RQ-15	A	SI		1044	2088
(08) SP03 05	Spiaggia libera attrezzata		AC-8	A	SI		5658	11316
					Sommano m2			34922

Progettisti:
A**rch. Pietro Cozzani - Arch. Federica Alcozer - Arch. Roberto Burlando - Arch. Giuseppe Galasso**
Dott. Fabio Palazzo: consulente per la tematica delle aree agricole e forestali, turismo rurale, **Arch. Marco Rebora** VAS, SIC
Dott. Luca Sivori: consulente per le analisi delle tematiche geologiche l.s., valutazione delle criticità geomorfologiche e idrauliche

DOTAZIONI AGGIUNTIVE

Grandi impianti sportivi

Sigla identif.	Dotazione Servizio	Localizzazione	Ambito PUC	zona omogenea A o B	Esistente	Previsione	Sup.	CONSISTENZA DA D.M.
(01) SP07 01	Campo sportivo				SI		2090	2090
						Sommano m2		2090

Parchi urbani e territoriali naturali ed attrezzati

Sigla identif.	Dotazione Servizio	Localizzazione	Ambito PUC	zona omogenea A o B	Esistente	Previsione	Sup.	CONSISTENZA DA D.M.
(01) SP07 02	parco urbano		TBP-19	E	SI		12185	12185
	Ambito ex legge 23/18	SUB AMBITO 5					5000	5000
						Sommano m2		17185

Progettisti:
A**rch. Pietro Cozzani - Arch. Federica Alcozer - Arch. Roberto Burlando - Arch. Giuseppe Galasso**
Dott. Fabio Palazzo: consulente per la tematica delle aree agricole e forestali, turismo rurale, **Arch. Marco Rebora** VAS, SIC
Dott. Luca Sivori: consulente per le analisi delle tematiche geologiche l.s., valutazione delle criticità geomorfologiche e idrauliche

TABELLA 1d – PARCHEGGI

parcheggi pubblici di quartiere

Sigla identif.	Localizzazione	Ambito PUC	zona omogenea A o B	Esistente	Previsione	Sup.	CONSISTENZA DA D.M.
(01) SP04 01	Via Maremma	AC-4	A	SI		88	176
(02) SP04 01	Via Maremma	AC-4	A	SI		60	120
(03) SP04 01	Via Maremma	AC-4	A	SI		135	270
(04) SP04 01	Via Maremma	Ambito ex legge 23/18		SI		35	35
(05) SP04 01	Via Maremma	AC-4	A	SI		62	124
(06) SP04 01	Via Maremma	AC-4	A	SI		83	166
(07) SP04 01	Via Maremma	AC-4	A	SI		34	68
(08) SP04 01	Via Maremma	AC-4	A	SI		50	100
(09) SP04 01	Via Maremma	AC-7	A	SI		273	546
(10) SP04 01	Via Maremma	RQ-9	B	SI		66	132
(11) SP04 01	Via Maremma	RQ-9	B	SI		102	204
(12) SP04 01	Via T.Berninzoni	RQ-9	B	SI		28	56
(13) SP04 01	Via T.Berninzoni	RQ-9	B	SI		68	136
(14) SP04 01	Via T.Berninzoni	RQ-9	B	SI		385	770
(15) SP04 01	Via T.Berninzoni	RQ-9	B	SI		679	1358
(16) SP04 01	Via Vecchie Fornaci "grattacieli"	RQ-9	B	SI		376	752
(17) SP04 01	Via Vecchie Fornaci "grattacieli"	RQ-9	B	SI		3591	7182
(18) SP04 01	Via Vecchie Fornaci "grattacieli"	RQ-9	B	SI		246	492
(19) SP04 01	Via T.Berninzoni	RQ-9	B	SI		84	168
(20) SP04 01	Rotonda Via G.Verdi	RQ-9	B	SI		74	148
(21) SP04 01	Via G.Verdi	AC-3	A	SI		216	432
(22) SP04 01	Parch. Palestra pubblica	AC-3	A	SI		941	1882
(23) SP04 01	Via G.Verdi	RQ-9	B	SI		169	338
(24) SP04 01	Via G.Verdi	RQ-9	B	SI		445	890
(25) SP04 01	P..za Serrati	A.I.12.0		SI			131
(26) SP04 01	P..za Serrati	A.I.12.0		SI			1483
(27) SP04 01	Viale Europa	A.I.12.0		SI			59
(28) SP04 01	Viale Europa	RQ-9	B	SI		30	60
(29) SP04 01	Viale Europa	RQ-9	B	SI		35	70
(30) SP04 01	Viale Europa	RQ-9	B	SI		34	68
(31) SP04 01	Viale Europa	RQ-9	B	SI		30	60

Progettisti:
A**rch. Pietro Cozzani - Arch. Federica Alcozer - Arch. Roberto Burlando - Arch. Giuseppe Galasso**
Dott. Fabio Palazzo: consulente per la tematica delle aree agricole e forestali, turismo rurale, **Arch. Marco Rebora** VAS, SIC
Dott. Luca Sivori: consulente per le analisi delle tematiche geologiche l.s., valutazione delle criticità geomorfologiche e idrauliche

(32) SP04 01	Via delle Strette	RQ-9	B	SI		45	90
(33) SP04 01	Via delle Strette	RQ-9	B	SI		94	188
(34) SP04 01	Via delle Strette	RQ-9	B	SI		40	80
(35) SP04 01	Via delle Strette	RQ-9	B	SI		23	46
(36) SP04 01	Via delle Strette	RQ-9	B	SI		54	108
(37) SP04 01	Via Rapallo	RQ-9	B	SI		178	356
(38) SP04 01	Via Rapallo	RQ-9	B	SI		70	140
(39) SP04 01	Via Liguria	RQ-9	B	SI		47	94
(40) SP04 01	Via Liguria	RQ-9	B	SI		30	60
(41) SP04 01	Via Liguria	RQ-9	B	SI		15	30
(42) SP04 01	Via Liguria	RQ-9	B	SI		30	60
(43) SP04 01	Viale Francia	RQ-9	B	SI		15	30
(44) SP04 01	Viale Francia	RQ-9	B	SI		15	30
(45) SP04 01	P..zza G.Verne	RQ-9	B	SI		1530	3060
(46) SP04 01	P..zza Napoleone	RQ-9	B	SI		344	688
(47) SP04 01	P..zza Napoleone	RQ-9	B	SI		30	60
(48) SP04 01	P..zza Napoleone	RQ-9	B	SI		65	130
(49) SP04 01	P..zza Napoleone	RQ-9	B	SI		30	60
(50) SP04 01	P..zza Napoleone	RQ-9	B	SI		189	378
(51) SP04 01	P..zza Napoleone	RQ-9	B	SI		53	106
(52) SP04 01	Via Belgio	RQ-9	B	SI		30	60
(53) SP04 01	Via Belgio	RQ-9	B	SI		30	60
(54) SP04 01	Via Belgio	RQ-9	B	SI		30	60
(55) SP04 01	Via Belgio	RQ-9	B	SI		30	60
(56) SP04 01	Via Belgio	RQ-9	B	SI		30	60
(57) SP04 01	Via Belgio	RQ-9	B	SI		30	60
(58) SP04 01	Via Belgio	RQ-9	B	SI		57	114

Pagina 1

Progettisti:
A**rch. Pietro Cozzani - Arch. Federica Alcozer - Arch. Roberto Burlando - Arch. Giuseppe Galasso**
Dott. Fabio Palazzo: consulente per la tematica delle aree agricole e forestali, turismo rurale, **Arch. Marco Rebora** VAS, SIC
Dott. Luca Sivori: consulente per le analisi delle tematiche geologiche l.s., valutazione delle criticità geomorfologiche e idrauliche

(59) SP04 01	Vico Nicel	RQ-9	B	SI		373	746
(60) SP04 01	Via Lombardia	RQ-9	B	SI		544	1088
(61) SP04 01	Via Lombardia	A.I.10.0		SI			296
(62) SP04 01	Via Lombardia	A.I.10.0		SI			261
(63) SP04 01	Via Santissima Annunziata	A.I.10.0		SI			123
(64) SP04 01	Via Superiore al Castello	AC-2	A	SI		30	60
(65) SP04 01	Salita ai frati	RQ-9	C	SI		225	225
(66) SP04 01	Salita ai frati	RQ-9	C	SI		50	50
(67) SP04 01	Via Lalolo	RQ-9	C	SI		30	30
(68) SP04 01	Via Lalolo	RQ-9	C	SI		77	77
(69) SP04 01	Via Lalolo	RQ-9	C	SI		1231	1231
(70) SP04 01	Via Antica Romana	RQ-9	C	SI		161	161
(71) SP04 01	Lungomare G.Marconi	RQ-11	D	SI		194	194
(72) SP04 01	Via Serra	Ambito ex legge 23/18		SI			895
(73) SP04 01	Lungomare G.Marconi	Ambito ex legge 23/18		SI			661
(74) SP04 01	Lungomare G.Marconi	Ambito ex legge 23/18		SI			334
(75) SP04 01	Via Aurelia	Ambito ex legge 23/18		SI			222
(76) SP04 01	Via Serra	RQ-9	B	SI		217	434
(77) SP04 01	Via Serra	Ambito ex legge 23/18		SI			45
(78) SP04 01	Via Maremma	Ambito ex legge 23/18		SI			1011
(79) SP04 01	Via Maremma	AC-4	A	SI		269	538
(80) SP04 01	Via Maremma	AC-4	A	SI		1074	2148
(81) SP04 01	Via Maremma	AC-4	A	SI		115	230
(82) SP04 01		Ambito ex legge 23/18		SI			1371
(83) SP04 01	Via Coreallo	Ambito ex legge 23/18		SI			632

Progettisti:

A**rch. Pietro Cozzani - Arch. Federica Alcozer - Arch. Roberto Burlando - Arch. Giuseppe Galasso**

Dott. Fabio Palazzo: consulente per la tematica delle aree agricole e forestali, turismo rurale, **Arch. Marco Rebora** VAS, SIC

Dott. Luca Sivori: consulente per le analisi delle tematiche geologiche l.s., valutazione delle criticità geomorfologiche e idrauliche

SP04 01	P.zzale Cimitero	RQ-11	D	SI		1491	1491
SP04 01	Via G.Puccini	RQ-9	C	SI		253	253
SP04 01	Via G.Puccini	RQ-9	C	SI		149	149
SP04 01	Via G.Puccini	RQ-9	C	SI		1019	1019
SP04 01	Via G.Puccini	RQ-11	D	SI		1037	1037
SP04 01	Via alla Rocca	AC-5	B	SI		239	478
SP04 01	Via Coreallo	AC-5	B	SI		1469	2938
SP04 01	Via Salita alla torre	AC-5	B	SI		551	1102
SP04 01	Via Serra	AC-5	B	SI		1198	2396
SP04 01	Via Laiolo	RQ-9	C		SI	684	684
SP04 01	Via Laiolo	CP-17	C		SI	150	150
SP04 01	Via Serra	A.I.4.0			SI	550	550
		A.I.2.0			SI	3750	3750
		A.I.3.0			SI	3341	3341
		A.I.9.0			SI	550	550
	AREA 2	Ambito ex legge 23/18			SI	3990	3990
				Sommano m2			61885

Pagina 2

Progettisti:
Arch. Pietro Cozzani - Arch. Federica Alcozer - Arch. Roberto Burlando - Arch. Giuseppe Galasso
Dott. Fabio Palazzo: consulente per la tematica delle aree agricole e forestali, turismo rurale, **Arch. Marco Rebora** VAS, SIC
Dott. Luca Sivori: consulente per le analisi delle tematiche geologiche l.s., valutazione delle criticità geomorfologiche e idrauliche

parcheggi a servizio degli ambiti storici ed urbani pedonali

Sigla identif.	Localizzazione	Ambito PUC	zona omogenea A o B	Esistente	Previsione	Sup.	CONSISTENZA DA D.M.
(31) SP04 02	Via T.Berninzoni	RC-3	B	SI		480	960
(32) SP04 02	Via T.Berninzoni	RC-3	B	SI		227	674
(33) SP04 02	Vico Bellotti osterina	AC-2	A	SI		484	968
(34) SP04 02	P.zza le T.Berninzoni	RC-3	B	SI		2784	5568
(35) SP04 02	Lungomare G.Marconi	AC-5	B	SI		260	520
(36) SP04 02	Lungomare G.Marconi	AC-5	B	SI		120	240
(37) SP04 02	Lungomare G.Marconi	AC-5	B	SI		75	150
(38) SP04 02	Lungomare G.Marconi	AC-5	B	SI		88	176
(39) SP04 02	Lungomare G.Marconi	AC-5	B	SI		96	192
(10) SP04 02	Lungomare G.Marconi	AC-5	B	SI		164	328
(11) SP04 02	Lungomare G.Marconi	AC-1	A	SI		147	294
(12) SP04 02	Lungomare G.Marconi	AC-1	A	SI		102	204
(13) SP04 02	Lungomare G.Marconi	AC-1	A	SI		60	120
(14) SP04 02	Lungomare G.Marconi	AC-1	A	SI		60	120
(15) SP04 02	Lungomare G.Marconi	AC-1	A	SI		60	120
(16) SP04 02	Lungomare G.Marconi	AC-1	A	SI		30	60
(17) SP04 02	Lungomare G.Marconi	AC-1	A	SI		60	120
(18) SP04 02	Lungomare G.Marconi	AC-1	A	SI		60	120
(19) SP04 02	Lungomare G.Marconi	AC-1	A	SI		15	30
				m2			10864

Progettisti:

Arch. Pietro Cozzani - Arch. Federica Alcozer - Arch. Roberto Burlando - Arch. Giuseppe Galasso
Dott. Fabio Palazzo: consulente per la tematica delle aree agricole e forestali, turismo rurale, **Arch. Marco Rebora** VAS, SIC
Dott. Luca Sivori: consulente per le analisi delle tematiche geologiche l.s., valutazione delle criticità geomorfologiche e idrauliche

aree pubb "che dest"nate a a d"str"buz"one de e merc" a serv"z"o deg " amb"t" stor"c"

Sigla identif.	Localizzazione	Ambito PUC	zona omogenea A o B	Esistente	Previsione	Area	CONSISTENZA D D.M.
(01) SP04 03	Lungomare G.Marconi	AC-1	A	SI		45	90
(02) SP04 03	Lungomare G.Marconi	AC-1	A	SI		283	566
(03) SP04 03	Lungomare G.Marconi	AC-1	A	SI		75	150
				m2			806

DOTAZIONI AGGIUNTIVE

Parchegg" pubb "c" d" "nterscamb"o

Sigla identif.	Localizzazione	Ambito PUC	zona omogenea A o B	Esistente	Previsione	Area	CONSISTENZA D D.M.
(01) SP08-01	Parcheggio stazione	RQ-9	B	SI		1912	3824
(02) SP08-01	Parcheggio autostrada	AC-6	A	SI		1114	2228
				m2			6052

Progettisti:
Arch. Pietro Cozzani - Arch. Federica Alcozer - Arch. Roberto Burlando - Arch. Giuseppe Galasso
Dott. Fabio Palazzo: consulente per la tematica delle aree agricole e forestali, turismo rurale, **Arch. Marco Rebora** VAS, SIC
Dott. Luca Sivori: consulente per le analisi delle tematiche geologiche l.s., valutazione delle criticità geomorfologiche e idrauliche

8. CALCOLO CARICO URBANISTICO

UCU TURISTICO RICETTIVO

A1.TURISTICO RICETTIVO ESISTENTE
ALBERGHI 1413 posti letto
CAMPEGGI 200 posti letto
A1. TOTALE 1613 POSTI LETTO = 1613 UCU

A 2.NUOVI INTERVENTI TURISTICO RICETTIVO
Ambito ex lege 23/18 Porta di Ponente : 70 mq SU = **3 UCU**
Ambito ex lege 23/18 Porta di Levante: 1885 mq SU 150 posti letto = **150 UCU**
A 2. TOTALE 158 POSTI LETTO = 153 UCU

A3. AREE INTERVENTO CON NUOVO TURISTICO RICETTIVO
AI 2.0 UCU 600 mq SU : 25 = **24 UCU**
AI 3.0 300 mq SU : 25 = **12 UCU**
AI 15 CASTELLO 250 mq **SU = 10 UCU**
A3 TOTALE = 46 UCU

A. TOTALE TURISTICO RICETTIVO : A1+A2+A3 = 1812 UCU

Progettisti:
Arch. Pietro Cozzani - Arch. Federica Alcozer - Arch. Roberto Burlando - Arch. Giuseppe Galasso
Dott. Fabio Palazzo: consulente per la tematica delle aree agricole e forestali, turismo rurale, **Arch. Marco Rebora** VAS, SIC
Dott. Luca Sivori: consulente per le analisi delle tematiche geologiche l.s., valutazione delle criticità geomorfologiche e idrauliche

UCU RESIDENZA

B1 RESIDENZIALE ESISTENTE 15.651

B1 ABITAZIONI ESISTENTI = **15.616 UCU**
B1.1 ESERCIZI DI VICINATO NEGLI EDIFICI RESIDENZIALI mq 3.500 /100 = **35 UCU**

B2 NUOVE RESIDENZE AMBITI EX LEGE 23/18
Ambito ex lege 23/18 Porta di Ponente RESIDENZA 800 mq SU **:** 25 **= 32 UCU**
Ambito ex lege 23/18 Porta di Levante RESIDENZA 9600 mq - 20% 1920 mq 7680 : 25 **= 307 UCU**

B2 TOTALE NUOVE RESIDENZE AMBITI EX LEGE 23/18: 339 UCU

B3 AREE INTERVENTO RESIDENZA
AI 7.0 210 mq SU + 300 mq SU : **21 UCU**
AI 8.0 CAPPUCCINI = 120 UCU

B3 TOTALE RESIDENZA AREE DI INTERVENTO = 141 UCU

Progettisti:
A**rch. Pietro Cozzani - Arch. Federica Alcozer - Arch. Roberto Burlando - Arch. Giuseppe Galasso**
Dott. Fabio Palazzo: consulente per la tematica delle aree agricole e forestali, turismo rurale, **Arch. Marco Rebora** VAS, SIC
Dott. Luca Sivori: consulente per le analisi delle tematiche geologiche l.s., valutazione delle criticità geomorfologiche e idrauliche

B4 RECUPERO E RIQUALIFICAZIONE

AMBITI DI CONSERVAZIONE **: 2000 mq SU : 25 = 80 UCU**
AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE Piano Casa + recupero sottotetti: 4000 mq SU: 25 **= 150 UCU**
AMBITI DI COMPLETAMENTO esclusi CP 17.1, CP 17.5, CP 17.4 - 3000 mq SU: 25 **= 135 UCU**
AMBITI AGRICOLI 2800 : 25 **= 112 UCU**

B4 TOTALE RECUPERO E RIQUALIFICAZIONE= 477 UCU

B5 AREE CON PIANIFICAZIONE PREVIGENTE
AMBITO CP17.1 COREALLO (EX C1) = 206 UCU
AMBITO CP17. 5 MAGIARDA 8EX C2) = 150 UCU
AMBITO CP17. 4 = 40 UCU

B5 TOTALE AREE CON PIANIFICAZIONE PREVIGENTE = 396 UCU

B. TOTALE RESIDENZIALE B1 + B2 + B3 + B4 + B5 = 17.004 UCU

Progettisti:
A**rch. Pietro Cozzani - Arch. Federica Alcozer - Arch. Roberto Burlando - Arch. Giuseppe Galasso**
Dott. Fabio Palazzo: consulente per la tematica delle aree agricole e forestali, turismo rurale, **Arch. Marco Rebora** VAS, SIC
Dott. Luca Sivori: consulente per le analisi delle tematiche geologiche l.s., valutazione delle criticità geomorfologiche e idrauliche

C. UCU ARTIGIANALE

4280 mq : 100 = **43 UCU** (esistente)
3500 mq :100 = **35 UCU** (previsione)

C TOTALE ARTIGIANALE 78 UCU

D. UCU COMMERCIO

Ambito ex lege 23/18 Porta di Ponente : COMMERCIO 1810 MQ SU : 100 = **18 UCU**
MEDIE STRUTTURE ESISTENTI 1500 mq : 100 = **15 UCU**
AI 10 300 mq SU : 100 = **3 UCU**

D. TOTALE COMMERCIO = 36 UCU

UCU TOTALE GENERALE = A + B + C + D = 18.930 UCU

Progettisti:
A**rch. Pietro Cozzani - Arch. Federica Alcozer - Arch. Roberto Burlando - Arch. Giuseppe Galasso**
Dott. Fabio Palazzo: consulente per la tematica delle aree agricole e forestali, turismo rurale, **Arch. Marco Rebora** VAS, SIC
Dott. Luca Sivori: consulente per le analisi delle tematiche geologiche l.s., valutazione delle criticità geomorfologiche e idrauliche

9. COERENZA CON IL DOCUMENTO DEGLI OBIETTIVI

Il Documento degli Obiettivi è stata la guida a cui ci si è riferiti nel corso della progettazione del PUC del comune di Spotorno;di seguito, si citano alcuni temi generali di pianificazione, contenuti nel Documento degli Obiettivi, che hanno caratterizzato la progettazione del nuovo PUC del Comune di Spotorno e come gli stessi siano stati calati negli elaborati del PUC:

1. SICUREZZA ED ASSETTO IDROGEOLOGICO

Il P.U.C., oltre a creare i presupposti per lo sviluppo economico del territorio, dovrà garantire e tutelare la salute dei cittadini, la salvaguardia del patrimonio edilizio, delle infrastrutture ed il rispetto dei valori ambientali e di paesaggio.

Pertanto con riferimento a quanto sopra si dovrà , in primo luogo, operare per:

- la messa in sicurezza delle aree esondabili, così come individuate dal Piano di Bacino

- salvaguardare le aree vegetate a rischio di incendio e scongiurare le criticità geologiche ed idrogeologiche.

PREVISIONI DEL PUC

Per quanto riguarda la sicurezza e l'assetto idrogeologico le previsioni del PUC hanno preservato le aree a rischio esondazione non interessandole con interventi di trasformazione, inoltre sono state salvaguardate le aree vegetate operando in alcuni interventi, come ad esempio quello A.I. Area Via Laiolo, alla risoluzione di criticità geologiche ed idrogeologiche presenti sul territorio comunale.

2. VALORIZZAZIONE DELLE RISORSE AMBIENTALI E TUTELA DEI CARATTERI STORICO-CULTURALI

La pianificazione del territorio di Spotorno, connotato da una grande varietà di fenomeni ambientali, storiche ed artistiche, si dovrà articolare attraverso misure che salvaguardino e valorizzino gli elementi identificativi peculiari del territorio.

A tale scopo si ritiene prioritario:

la definizione di idonei criteri di intervento che consentano la riqualificazione del territorio costiero, del territorio rurale e delle aree naturalistiche, da attuarsi attraverso l'utilizzo delle risorse presenti sul territorio, l'integrazione tra attività agricola e turismo, la valorizzazione dei sentieri, delle emergenze naturali, dei nuclei rurali e di tutti quegli elementi di identità che configurano il territorio di Spotorno e lo distinguono dagli altri;

il restauro, recupero ed utilizzo ottimale dei beni storico - artistici che potranno, a seconda dell'ubicazione e delle funzioni che in essi troveranno collocazione, essere inseriti in circuiti turistico - culturali a scala nazionale ed internazionale;

il rafforzamento delle connessioni tra la costa e l'entroterra, da attuarsi con limitati interventi infrastrutturali di adeguamento della rete esistente e di parziale completamento della stessa al fine di ottenere una rete di penetrazione del territorio rurale che individui un itinerario di attraversamento alternativo a quello costiero con valenze sia paesistico ambientali che turistiche.

PREVISIONI DEL PUC

Per quanto riguarda il tema della valorizzazione delle risorse ambientali e la tutela dei caratteri storico - culturali il progetto di PUC opera mediante la salvaguardia normativa di tutti i beni storici ed ambientali. Di seguito gli interventi più significativi previsti dal PUC:

Progetto Porta di Ponente con la riqualificazione dell'area dell'ex discarica;

Progetto Porta di Levante con la riqualificazione del fronte mare della zona Maremma.

Progettisti:

A**rch. Pietro Cozzani - Arch. Federica Alcozer - Arch. Roberto Burlando - Arch. Giuseppe Galasso**
Dott. Fabio Palazzo: consulente per la tematica delle aree agricole e forestali, turismo rurale, **Arch. Marco Rebora** VAS, SIC
Dott. Luca Sivori: consulente per le analisi delle tematiche geologiche l.s., valutazione delle criticità geomorfologiche e idrauliche

3. RIORGANIZZAZIONE DELLA RETE INFRASTRUTTURALE E DEI SERVIZI

La riorganizzazione infrastrutturale dovrà prevedere interventi volti a migliorare la viabilità costiera ed i collegamenti interni tra le frazioni rafforzando le connessioni costa – entroterra e proponendo soluzioni di limitato impatto ambientale.

La realizzazione di nuove infrastrutture viarie dovrà essere valutata sempre in funzione della loro effettiva necessità, della possibilità di utilizzare percorsi alternativi ovvero di riorganizzazione della viabilità esistente.

In particolare, nei contesti di pregio paesistico (centro storico, aree rurali, ecc.) si propone la modifica del tracciato viario a monte del centro storico di Spotorno, oggi una vera cesura tra la città ed il mare. L'obiettivo sarà pertanto quello di rendere permeabile questa infrastruttura, oggi una sorta di muro separatore. Le proposte sono:

realizzare un grande parco lineare da affiancare alla all'infrastruttura viaria, realizzando, inoltre, un numero maggiore di attraversamenti dalla città verso il mare, "bucando" il tracciato della circonvallazione.

svuotare ove possibile il tracciato elevato realizzando infrastrutture lineari legate al commercio, a parcheggi e aumentare notevolmente la permeabilità dell'asse lasciando la viabilità in superficie, alta, ma aumentando la connessione "a terra".

Si dovrà, inoltre, creare e/o migliorare la rete viaria affinché la stessa sia meglio collegata alla collina.

Individuare soluzioni che consentano di riammagliare la viabilità esistente la dove la stessa è interrotta terminando a "cul de sac".

Dovranno essere privilegiate soluzioni che permettano di limitare l'inquinamento acustico sull'ambiente, l'uso di materiali riciclati e l'impiego di fonti energetiche rinnovabili per l'illuminazione stradale.

Ove possibile, in considerazione della morfologia dei luoghi, dovranno essere previste piste ciclabili adeguatamente protette, nonché recuperate e mantenute le percorrenze di collegamento con l'entroterra ad uso più prettamente sportivo – escursionistico (mountain bike, trekking).

In particolare, per quanto attiene la riorganizzazione dei servizi, si ritiene prioritario:

il rafforzamento del polo dei servizi a monte della circonvallazione ed il completamento del polo turistico-culturale nella zona a mare e nel centro storico;

Progettisti:
A**rch. Pietro Cozzani - Arch. Federica Alcozer - Arch. Roberto Burlando - Arch. Giuseppe Galasso**
Dott. Fabio Palazzo: consulente per la tematica delle aree agricole e forestali, turismo rurale, **Arch. Marco Rebora** VAS, SIC
Dott. Luca Sivori: consulente per le analisi delle tematiche geologiche l.s., valutazione delle criticità geomorfologiche e idrauliche

la realizzazione del porto turistico, nel rispetto degli indirizzi e delle prescrizioni di carattere ambientale fornite dalla Regione Liguria ai Comuni di Spotorno e Noli;

l'individuazione di criteri per una più corretta gestione delle risorse idriche ed un minore spreco di acqua potabile, soprattutto in contesto extra urbano, imponendo, ad esempio, sia per gli interventi di nuova costruzione che per gli interventi di recupero edilizio di rilevante consistenza, la realizzazione di sistemi di recupero dell'acqua piovana per usi compatibili e di risparmio idrico;

favorire soluzioni innovative per la raccolta differenziata ed il recupero della risorsa rifiuto, prevedendo la realizzazione di isole ecologiche e promuovendo, a livello di normativa di attuazione, la separazione dei materiali inerti, evitando la miscelazione dei rifiuti pericolosi con altri e incentivando economicamente il compostaggio domestico.

PREVISIONI DEL PUC

L' intervento AI 10 di Via Lombardia risponde all'esigenza di aumentare la permeabilità della Variante Aurelia tramite nuovi collegamenti con sottopassi tra la parte urbana a mare e la parte urbana a monte dell'infrastruttura viaria. Le previsioni del PUC vedono un forte incremento delle aree destinate ai servizi a standard si veda in particolare gli interventi previsti AI 1.0 Area campo di calcio comunale, AI 4.0 Nuovo parcheggio a raso variante S.S. Aurelia, AI 5.0 Alga Blu, AI 6.0 Nuova sede comunale, AI 9.0 Via Laiolo, AI 11.0 Area magazzino comunale, AI 13.0 Recupero ex Mulino sul torrente Crovetto, AI 14.0 Parcheggio Vecchia Stazione. .

4. SISTEMA PARCHEGGI

La risoluzione delle problematiche relative alla carenza "cronica" di posti auto ed alle difficoltà di circolazione che si riscontrano soprattutto in corrispondenza del centro storico ed in parte delle aree realizzate negli anni '60/'70, è una delle priorità del PUC. A riguardo, si è previsto una pianificazione volta al miglioramento della qualità urbana sia per i residenti sia per i turisti.

Si propone, in primo luogo, la realizzazione di un'ampia piastra, silos in corrispondenza dell'attuale parco sportivo, da riqualificare e valorizzare; questo parcheggio è di assoluta importanza anche per la futura realizzazione del Porto turistico. Si tratta di una localizzazione strategica, punto di arrivo della viabilità dall'autostrada,

posto in prossimità della viabilità a monte dell'edificato storico, il luogo si presta ad essere un polo infrastrutturale di interscambio per la città. È possibile prevedere un sistema di mobilità leggera usando il polo individuato per alleggerire il centro soprattutto per il periodo estivo. Il luogo può divenire una vera Porta per la città, fruendo anche del parco retrostante e del parco a lato mare che potrebbe essere caratterizzato da elementi di cultura e arte.

Il secondo sistema di parcheggi, più riferito ai residenti, può essere quello realizzabile lungo l'asse di circonvallazione.

Si dovranno individuare aree idonee alla costruzione di autorimesse a servizio delle attività turistiche – ricettive presenti nel territorio comunale.

Dovranno essere studiate soluzioni che consentano di incrementare l'offerta di box pertinenziali per le abitazioni esistenti nella parte di città posta aldilà della circonvallazione.

PREVISIONI DEL PUC

Per quanto riguarda il soprariportato punto 4, il PUC prevede alcuni progetti significativi:

A.I. 10.0 di Via Lombardia - parcheggi pubblici e privati. Porta di Levante e Porta di Ponente con ampia dotazione di parcheggi pubblici; AI 4.0 Nuovo parcheggio a raso variante S.S. Aurelia, AI 12 Nuova sistemazione parcheggio Piazza Serrati, AI 14.0 Parcheggio Vecchia Stazione.

5. RIQUALIFICAZIONE DELL'ASSETTO INSEDIATIVO

Il nuovo Piano Urbanistico Comunale, nel rispetto dei caratteri peculiari e delle valenze dei vari contesti, persegue sia la qualità delle trasformazioni atte a garantire un'architettura degli edifici e degli spazi esterni adeguata al contesto, sia il raggiungimento della funzionalità ed efficienza dei servizi essenziali per i residenti ed i turisti.

A tale scopo si ritiene prioritario:

la definizione di idonei criteri di intervento sulla base dei caratteri unitari dell'insediamento, sia sotto il profilo morfologico che paesistico – ambientale;

la promozione del recupero dell'edificato storico e della zona a mare, anche attraverso l'individuazione di nuovi poli culturali, nel rispetto delle valenze storiche, culturali, architettoniche, tipologiche e paesistico-ambientali, ciò al fine di migliorare la qualità della vita dei suoi abitanti; la promozione della qualità urbana, attraverso la ricomposizione degli insediamenti di più recente edificazione, da attuarsi anche attraverso interventi di sostituzione edilizia ove finalizzati al trasferimento di funzioni incongrue/incompatibili con il contesto, ovvero volti alla riqualificazione della compagine urbana (rif. L49/2009 anche per i nuclei a monte);

il contenimento dell'espansione residenziale, limitando gli interventi garantendo tuttavia una risposta adeguata al problema della "prima casa", ossia alle esigenze abitative dei residenti, analizzando tale fabbisogno, suddiviso tra le varie fasce sociali (edilizia sovvenzionata, convenzionata, a canone moderato, ecc.), individuando le zone ove potrebbero concretizzarsi tali interventi (sia di nuova realizzazione che di recupero di volumetrie esistenti), studiando gli strumenti attuativi, e prevedendo norme tecniche attuative;

A tal proposito si riportano i dati sull'utilizzo del patrimonio immobiliare nel comune di Spotorno

Per corrispondere al fabbisogno di alloggi per le categorie sociali che non sono in grado di accedere al libero mercato l'Amministrazione, come precisato dalle linee guida, ritiene di implementare in Spotorno iniziative residenziali a valenza pubblica e sociale individuando aree nelle quali, coerentemente agli indirizzi contenuti nella legge regionale n° 38 del 20 novembre 2007, al fine di completare quartieri integrati di edilizia pubblica e privata. Riteniamo che il nuovo PUC debba innovare in particolare le tecniche di costruzione delle nuove case al fine di diminuirne i consumi ed azzerarne le immissioni in atmosfera.

PREVISIONI DEL PUC

Per quanto riguarda la riqualificazione dell'assetto insediativo si vedano in particolare gli interventi proposti per l'ambito RQ 9 proposto dal PUC con ampie possibilità di trasformazione del tessuto edilizio esistente .anche mediante il trasferimento delle volumetrie in altro ambito al fine di alleggerire la densa trama del centro urbano. Aree di intervento per la riqualificazione dell'assetto insediativo: AI 5.0 Alga Blu, AI 6.0 Nuova sede comunale, AI 7.0 Area via Laiolo, AI 10.0 Parcheggio via Lombardia, AI 11.0 Nuova palestra, AI 12 p.zza Serrati AI13.0 Recupero ex mulino AI 14.0 Parcheggio Vecchia Stazione, AI 15.0 Castello

Progettisti:
A**rch. Pietro Cozzani - Arch. Federica Alcozer - Arch. Roberto Burlando - Arch. Giuseppe Galasso**
Dott. Fabio Palazzo: consulente per la tematica delle aree agricole e forestali, turismo rurale, **Arch. Marco Rebora** VAS, SIC
Dott. Luca Sivori: consulente per le analisi delle tematiche geologiche l.s., valutazione delle criticità geomorfologiche e idrauliche

5.1 UNA ATTIVITÀ EDILIZIA SOSTENIBILE

Il nuovo PUC del comune di Spotorno dovrà promuovere una attività edilizia sostenibile, intesa in senso ampio e da considerarsi un anello si una catena di sostenibilità del progetto urbano e territoriale che deve partire dalle strategie e dalle disposizioni della struttura del Piano (art. 27, 28 e 29 LUR) per nuovi insediamenti e svilupparsi nelle norme di conformità e di congruenza (art. 30 LUR). Significa, quindi, partire da un uso corretto e contenuto del territorio, e sviluppare a seguire l'attenzione alle relazioni paesaggistiche e ambientali, la priorità alla riqualificazione, la rispondenza delle tipologie di offerta alla domanda sociale, il rispetto del rapporto con i luoghi e le identità locali, la qualità dei servizi e degli spazi pubblici, la promozione del risparmio idrico ed energetico, l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili e di sistemi di cogenerazione, fino alla qualità e sicurezza del processo di costruzione degli edifici.

In questa catena di passaggi, al PUC compete soprattutto il tema dei requisiti tecnici prestazionali degli edifici, in materia di sicurezza, benessere, efficienza nell'uso delle risorse. A questo riguardo, un aspetto rilevante sarà l'aggiornamento dei requisiti cogenti in materia di efficienza energetica nonché le nuove procedure sulla certificazione energetica degli edifici. Un ulteriore aspetto riguarderà la disposizione di forme di incentivo al raggiungimento della certificazione di una classe più elevata di efficienza energetica che potrà consentire di ottenere di ridurre a meno della metà il consumo energetico e l'emissione di gas serra nei nuovi edifici. Altro aspetto che il PUC dovrà trattare sarà quello relativo all'assunzione di nuovi requisiti cogenti riguardo all'uso razionale delle risorse idriche (riduzione dei consumi, recupero e riuso delle acque meteoriche ecc.)

incentivare la bioarchitettura, il risparmio energetico e la riduzione di emissioni in atmosfera, favorendo (anche attraverso scomputi sugli oneri, utilizzo di indici di fabbricabilità maggiorati, ecc.) tutte le iniziative volte all'utilizzo di strategie edilizie bioclimatiche ed eco-sostenibili, sia per gli interventi di nuova costruzione che per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio.

Progettisti:
Arch. Pietro Cozzani - Arch. Federica Alcozer - Arch. Roberto Burlando - Arch. Giuseppe Galasso
Dott. Fabio Palazzo: consulente per la tematica delle aree agricole e forestali, turismo rurale, **Arch. Marco Rebora** VAS, SIC
Dott. Luca Sivori: consulente per le analisi delle tematiche geologiche l.s., valutazione delle criticità geomorfologiche e idrauliche

PREVISIONI DEL PUC

La normativa del PUC prevede che il nuovo costruito sia almeno in "classe energetica A". La dispersione di calore è uno dei principali problemi degli edifici costruiti senza rispettare i principi di efficienza energetica. Il Regolamento Edilizio conterrà i requisiti tecnici prestazionali in materia di sicurezza, benessere, efficienza, degli edifici.

6. RIQUALIFICAZIONE DELL'OFFERTA TURISTICO - RICETTIVA E DI QUELLA DELLE STRUTTURE BALNEARI

La riqualificazione dell'offerta turistico - ricettiva deve tener conto del concetto di "sistema locale di offerta turistica", attraverso il coordinamento della pluralità di elementi (ricettivi, infrastrutturali, storici, culturali, naturalistici, ambientali, ecc...) caratterizzanti il territorio comunale di Spotorno e del suo comprensorio. Pertanto dovranno essere potenziate e valorizzate, oltre alle strutture ricettive in senso stretto, anche le forme di ricettività alternativa che consentano di estrinsecare il potenziale turistico legato al mare, all'entroterra, agli aspetti naturalistici ed a quelli storici; dovrà essere incrementato il turismo sportivo e del benessere, nonché quello congressuale.

In particolare, si ritiene prioritario:

favorire la riqualificazione ed il potenziamento delle strutture ricettive esistenti, incentivando la diversificazione dell'offerta secondo le varie tipologie alberghiere ed extraalberghiere; incentivando la dotazione, sia per le strutture turistiche esistenti che per quelle di nuova realizzazione, di servizi integrativi di qualità, come palestre, piscine, sale congressi, centri talassoterapeutici, ecc.;

favorire l'offerta legata al turismo congressuale e del "benessere";

favorire l'offerta legata al turismo "sportivo" attraverso il potenziamento e riqualificazione del "polo sportivo" comunale, attraverso il recupero dei sentieri storici per le escursioni a piedi, a cavallo ed in mountain byke, incentivando la realizzazione di aree a destinazione sportiva connesse a strutture ricettive, favorendo la realizzazione di strutture di accoglienza alternative (rifugi escursionistici, locande, aree di sosta attrezzate, campeggi);

Progettisti:
A**rch. Pietro Cozzani - Arch. Federica Alcozer - Arch. Roberto Burlando - Arch. Giuseppe Galasso**
Dott. Fabio Palazzo: consulente per la tematica delle aree agricole e forestali, turismo rurale, **Arch. Marco Rebora** VAS, SIC
Dott. Luca Sivori: consulente per le analisi delle tematiche geologiche l.s., valutazione delle criticità geomorfologiche e idrauliche

incentivare e sviluppare il ruolo turistico dell'entroterra, attraverso la valorizzazione delle aree naturalistiche, storiche e archeologiche, permettendo la realizzazione di piccole strutture ricettive decentrate (agriturismo, B&B, ecc.);

favorire il recupero a fini turistico ricettivi dei volumi pubblici e privati dismessi ovvero sottoutilizzati;

reperire gli spazi ed i servizi pubblici connessi agli ampliamenti delle strutture esistenti ed alla creazione di nuove aziende turistico ricettive;

favorire la riqualificazione ed il rinnovamento degli stabilimenti balneari esistenti, anche attraverso un'idonea normativa in grado di garantire una migliore qualità ambientale, escludendo soluzioni che possano compromettere le visuali panoramiche verso l'arenile ed il mare;

recuperare il complesso del "Castello" e adibire l'area ad un uso pubblico, ricercando soluzioni che consentano l'acquisizione alla pubblica amministrazione del Castello e delle aree libere di pertinenza dell'edificio storico.

favorire gli interventi a supporto del mercato turistico: interventi a carattere infrastrutturale viario, infrastrutture puntuali come i parcheggi; la realizzazione di un sistema di piste ciclabili, percorsi pedonali, passeggiate, sentieri.

ripensare l'area sosta dei camper, ubicata sulla costa di levante, in chiave di sviluppo turistico.

definire la sistemazione dell'aria denominata dal piano vigente zona T3 che dovrà, comunque, essere caratterizzata da funzioni turistico – ricettive.

le aree interessate dalla zona TC3 del piano vigente dovranno avere nel nuovo PUC funzioni che si caratterizzano come servizi per il turismo.

PREVISIONI DEL PUC

Molti sono gli interventi previsti dal nuovo strumento urbanistico generale per la riqualificazione dell'offerta turistica. Si veda in proposito gli interventi per nuove Strutture ricettive – AI 2.0 AREA IN LOCALITA' SERRA LUNGO LA PROVINCIALE SP8 Strutture ricettive all'area aperta – AI 3.0 AREA LUNGO IL TORRENTE CROVETTO, Strutture ricettive all'area aperta – Nuovo villaggio turistico nella Pineta – Nuovi possibili campeggi sulla collina – Il recupero dei principali sentieri - Nuovo Residence nella Porta di Levante – Porta di Ponente –Talassoterapia e recupero riqualificazione ampliamento di Villa Zanardi – Ricettivo Turistico – Restauro ex mulino in appoggio alle attività outdoor – nuovo campo di calcio – nuova palestra – PORTO A SECCO – recupero del molo S.Antonio.

PORTO TURISTICO

La Giunta Regionale con Del. 939 del 29 07.2011 ha adottato la variante di aggiornamento del Piano Territoriale di Coordinamento della Costa, eliminando ogni previsione di Porto turistico lungo tutto il litorale del comune. Si riporta di seguito la scheda tecnica della Variante adottata:

B) NUOVI PORTI
SCHEDA DI VALUTAZIONE
5. Noli – Spotorno *SV*
Indicazioni PTC
Previsto come nuovo porto.
Stato progettazioni/ iter autorizzativo
Nell'ambito della procedura di cui all'art. 5 del DPR n. 509/97, attivata a fronte della presentazione di due soluzioni progettuali, con DGR n.470 del 06.05.11 è stata dichiarata l'inammissibilità dei due progetti preliminari sotto i profili pianificatorio, urbanistico, paesaggistico, di sostenibilità ambientale e demaniale–marittimo all'avanzamento dell'ulteriore fase procedimentale (art.6 DPR 509/97).
Valutazioni urbanistico/ paesistiche
La localizzazione prevista contrasta con il secondo dei criteri indicati; si evidenzia inoltre che una parte dell'area di tangenza dell'AI-CO a terra è stata riclassificata IS-CE dalla variante al PTCP e costituisce il terminale di un corridoio paesistico-ambientale.
Valutazioni ambientali
La realizzazione di una struttura portuale nel tratto di costa in oggetto produce un impatto sul litorale e sui processi costieri sia diretto (occupazione di superfici di arenili) che indiretto (per alterazione delle dinamiche costiere di alimentazione delle spiagge limitrofe). Il tratto di costa interessato è l'unico entro il quale è possibile ipotizzare l'inserimento di una struttura portuale che rimanga al di fuori – anche se per pochi metri – del confine del SIC – posidonieto antistante.
Se pur è possibile evitare l'impatto diretto, non è possibile escludere un impatto indiretto sulla prateria, che si presenta in buono stato di conservazione e con elevata valenza ecologica; ciò in considerazione dell'effetto riflettente delle strutture foranee, del transito di imbarcazioni e dell'uso alla fonda indotto dello specchio acqueo circostante il porto, nonché della modalità di gestione del recapito a mare dei rii che sfociano nel tratto di costa interessato (qualora deviati all'esterno dello specchio acqueo per esigenze di manutenzione e gestione dello stesso).
Il principio di cautela suggerisce la non sostenibilità di un'iniziativa volta a inserire una struttura portuale nel contesto in esame.
Proposta finale
Per le valutazioni elaborate non sussistono le condizioni per la realizzazione di un nuovo porto turistico lungo tutto il litorale del comune, con ciò superando la previsione del PTC che va stralciata dal Piano ed eliminando inoltre, coerentemente con tale indicazione, la classificazione paesistica del PTCP di ANI TR-AI nella parte a mare.

Progettisti:
A**rch. Pietro Cozzani - Arch. Federica Alcozer - Arch. Roberto Burlando - Arch. Giuseppe Galasso**
Dott. Fabio Palazzo: consulente per la tematica delle aree agricole e forestali, turismo rurale, **Arch. Marco Rebora** VAS, SIC
Dott. Luca Sivori: consulente per le analisi delle tematiche geologiche l.s., valutazione delle criticità geomorfologiche e idrauliche

PREVISIONI DEL PUC

Preso atto che per l'organo regionale non sussistono le condizioni per la realizzazione di un nuovo porto turistico, l'Amministrazione del Comune di Spotorno ritiene che tale area sia strategica per il rilancio turistico di Spotorno. L'area ex discarica Serra è perimetrata all'interno di un ambito ex lege 23/2018. L'intervento complessivo dovrà garantire la completa riqualificazione dell'area in oggetto, attraverso l'integrazione con il tessuto urbano circostante e attraverso la valorizzazione delle risorse locali, siano esse naturali, quali il litorale, siano esse economiche, quali le attività commerciali e turistiche ricettive.

In particolare il PUC prevede la realizzazione di un "**porto a secco".**

L'intervento di trasformazione dovrà riqualificare l'area attraverso la realizzazione di strutture a servizio del turismo locale e promuoverne lo sviluppo in relazione all'offerta turistica.

Come sottolineato dall'Amministrazione comunale, tale ambito dovrebbe costituire un "Polo di servizi" per il comune di Spotorno e diventare un riferimento per lo sviluppo delle attività formative, di promozione culturale e di informazione per il settore turistico. Le attività insediate dovranno quindi, tendere a valorizzare questo elementi di identificazione di Spotorno, promuovendo queste attività ed un turismo specifico legato a tali attività.

7. RECUPERO DELLE FUNZIONI AGRICOLE DELL'ENTROTERRA

Il paesaggio rurale costituisce una importante risorsa per Spotorno; la sua conservazione dovrà avvenire nel rispetto del principio della "salvaguardia attiva" del territorio.

Si ritiene prioritario:

il mantenimento e l'incentivazione delle attività agricole, forestali e naturali, da attuarsi sia attraverso il presidio ambientale che attraverso l'innovazione delle attività tradizionali con l'introduzione delle coltivazioni biologiche, la certificazione di qualità dei prodotti tipici, il consolidamento delle attività agrituristiche;

la valorizzazione turistica delle aree protette, la redazione di piani di assestamento forestale che tengano conto delle caratteristiche e della differenziazione dei luoghi, la riqualificazione delle aree di degradate per la presenza di fenomeni di dissesto.

Progettisti:
A**rch. Pietro Cozzani - Arch. Federica Alcozer - Arch. Roberto Burlando - Arch. Giuseppe Galasso**
Dott. Fabio Palazzo: consulente per la tematica delle aree agricole e forestali, turismo rurale, **Arch. Marco Rebora** VAS, SIC
Dott. Luca Sivori: consulente per le analisi delle tematiche geologiche l.s., valutazione delle criticità geomorfologiche e idrauliche

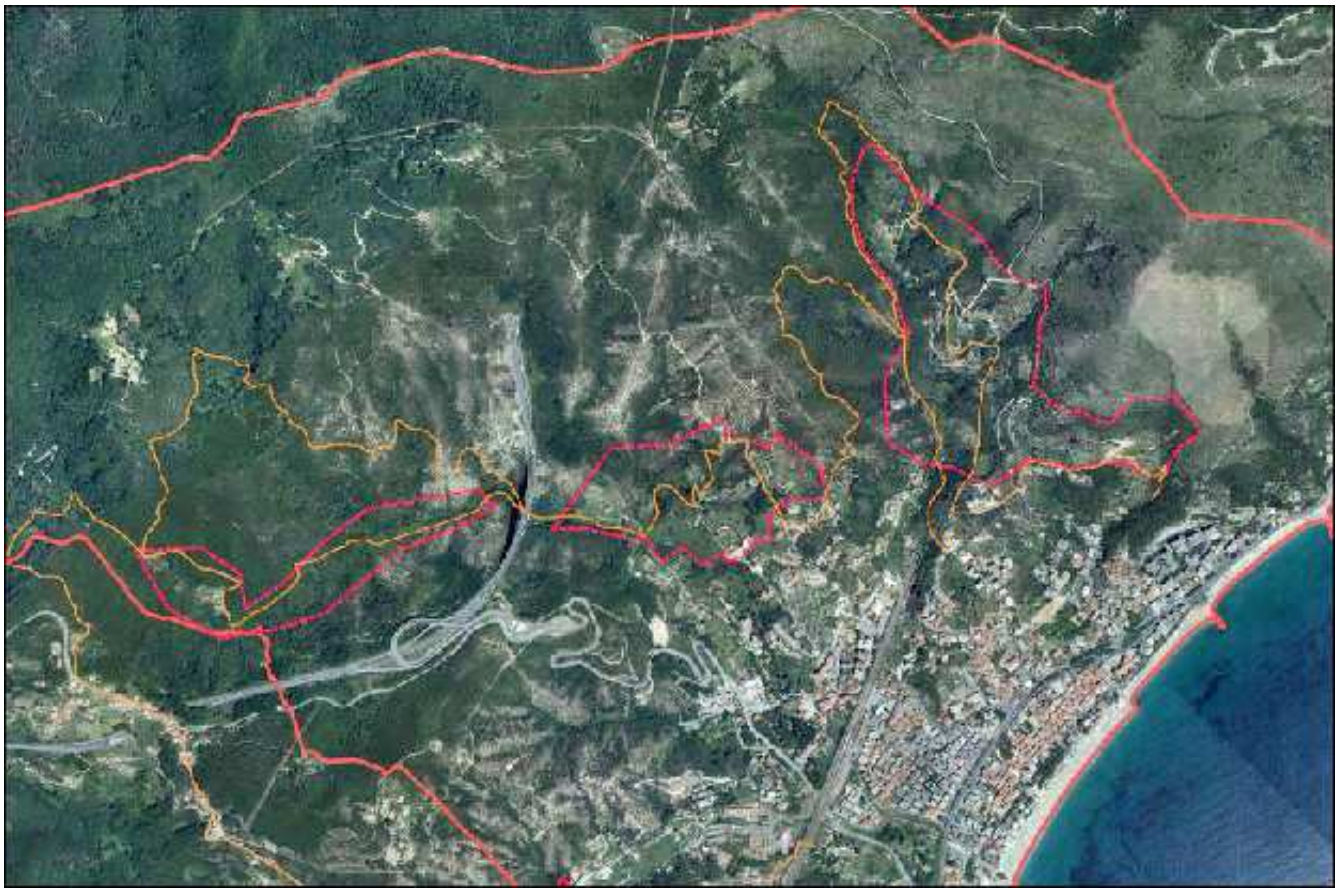
il potenziamento delle relazioni e delle connessioni tra il fondovalle e le aree collinari terrazzate, tra gli assi di comunicazione esistenti e le aree ad essi contigue ma non servite, da realizzarsi attraverso l'utilizzo e la valorizzazione dei percorsi esistenti, tramite interventi manutentivi straordinari per il ripristino e l'adeguamento di tali vie ed interventi manutentivi ordinari programmati nonché opere di arredo e segnaletica al fine di connotare in maniera efficace i collegamenti.

PREVISIONI DEL PUC

La normativa del PUC agisce per mantenere e sviluppare la vocazione turistico-sportiva e di tutela attiva del territorio di questo ambito del Comune di Spotorno evidenziando alcuni indirizzi sui quali si articola la disciplina:

1. manutenzione e messa in sicurezza della rotabile Tosse-Spotorno-Vado e dei tracciati pedonali da recuperare individuati nella struttura del PUC;.
2. incentivazione dell'adeguamento dei nuclei esistenti alla microricettività turistica sia legata alla produzione agricola (attività agrituristica) che autonoma;
3. incentivo al miglioramento estetico-funzionale degli edifici dei nuclei;
4. possibilità di integrazione volumetrica con contestuale presa in carico di interventi di manutenzione e gestione delle aree;
5. utilizzo di standard urbanistici per interventi in ambiti di riqualificazione per interventi di gestione e manutenzione nella fascia collinare;
6. Individuazione dei territori agricoli in condizioni di abbandono o sottoutilizzati e relativa normativa.
7. Recupero dei sentieri principali per la creazione di un anello che attraversa tutta la collina.

Progettisti:
A**rch. Pietro Cozzani - Arch. Federica Alcozer - Arch. Roberto Burlando - Arch. Giuseppe Galasso**
Dott. Fabio Palazzo: consulente per la tematica delle aree agricole e forestali, turismo rurale, **Arch. Marco Rebora** VAS, SIC
Dott. Luca Sivori: consulente per le analisi delle tematiche geologiche l.s., valutazione delle criticità geomorfologiche e idrauliche



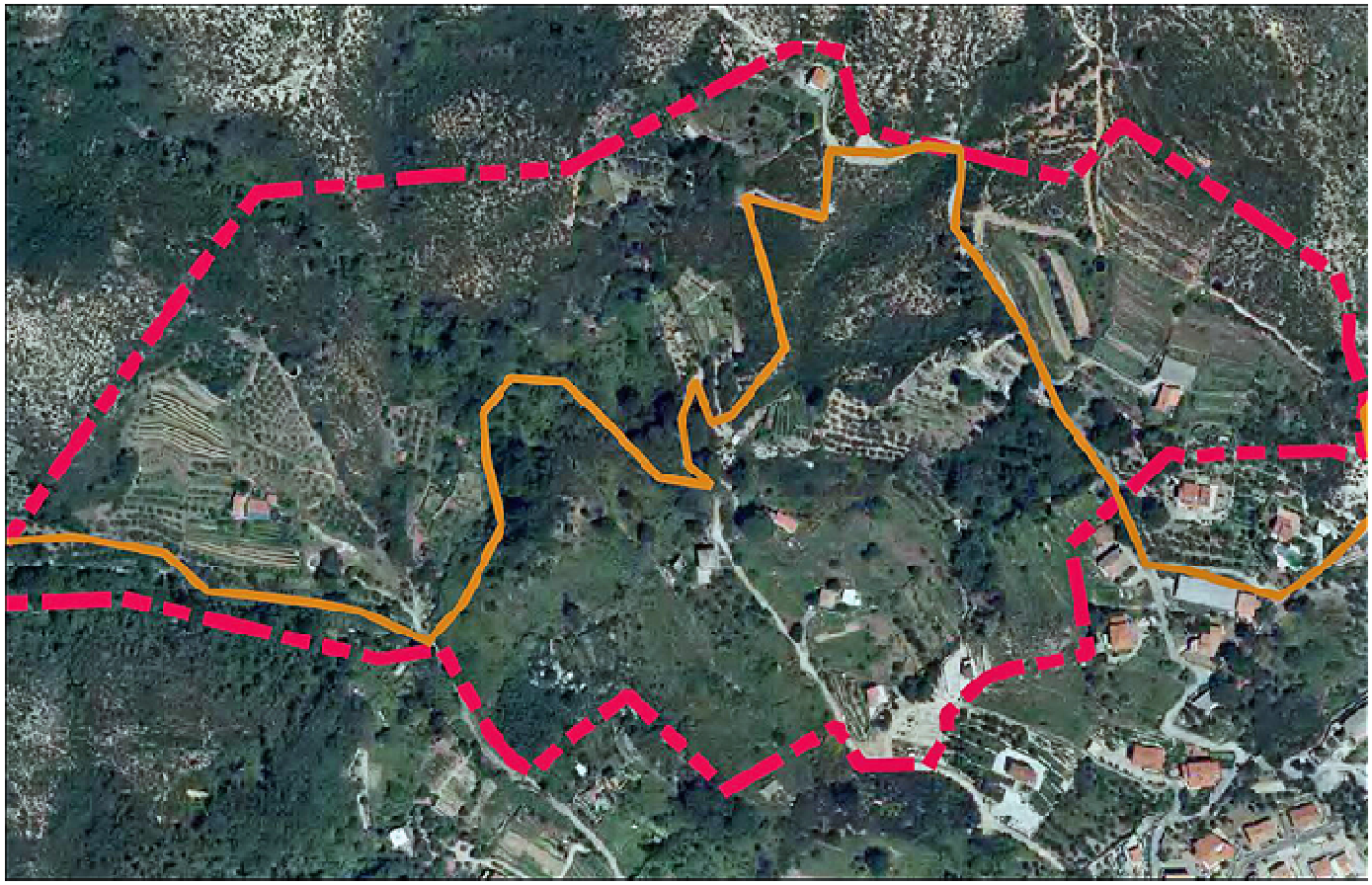
IN ROSSO TRATTEGGIATO – TERRITORI AGRICOLI IN CONDIZIONI DI ABBANDONO – QUADRO D'INSIEME

Progettisti:

A**rch. Pietro Cozzani - Arch. Federica Alcozer - Arch. Roberto Burlando - Arch. Giuseppe Galasso**

Dott. Fabio Palazzo: consulente per la tematica delle aree agricole e forestali, turismo rurale, **Arch. Marco Rebora** VAS, SIC

Dott. Luca Sivori: consulente per le analisi delle tematiche geologiche l.s., valutazione delle criticità geomorfologiche e idrauliche



● ● ● **IPOTESI DI STRADA CARRABILE DA ADEGUARE SINO A 2,50 M**

Progettisti:

A**rch. Pietro Cozzani - Arch. Federica Alcozer - Arch. Roberto Burlando - Arch. Giuseppe Galasso**

Dott. Fabio Palazzo: consulente per la tematica delle aree agricole e forestali, turismo rurale, **Arch. Marco Rebora** VAS, SIC

Dott. Luca Sivori: consulente per le analisi delle tematiche geologiche l.s., valutazione delle criticità geomorfologiche e idrauliche



Progettisti:
Arch. Pietro Cozzani - Arch. Federica Alcozer - Arch. Roberto Burlando - Arch. Giuseppe Galasso
Dott. Fabio Palazzo: consulente per la tematica delle aree agricole e forestali, turismo rurale, **Arch. Marco Rebora** VAS, SIC
Dott. Luca Sivori: consulente per le analisi delle tematiche geologiche l.s., valutazione delle criticità geomorfologiche e idrauliche