COMUNE DI PIEVE LIGURE
Provincia di Genova

prof. ing. Antonio Chirico
(Capogruppo e coordinatore)

arch. Angela Zattera

arch. Giuseppe Galasso

arch. Marco Rebora

dott. Geol. Pietro Nosengo

dott. Geol. Andrea Basso

ing. Elisa Torti
(Collaboratore)

ing. Lucia Picasso
(Collaboratore)

P.U.C.

Piano Urbanistico Comunale L.R. 36/97 e s.m -R.R. 2/2017

STRUTTURA del P.U.C.

NORME AMBITI

Novembre 2021

ST 1.2

P.U.C. Struttura	rif. cartog.	norme di conformità	1_CE_TDC
	St.1/2/3-G06/07/08	ambito COSTIERO di conservazione di demanio marittimo	

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

CE_TDC ambito nel demanio marittimo *conservazione*	**localizzazione territoriale dell'Ambito:**	**zona tipo**
Sup. Terr. ambito: **21.218 mq**	**Costa marina, sviluppata lungo tutto l'affaccio a mare del territorio comunale.**	**A**
Sup. standard: **9.741 mq**	**descrizione sintetica :** **Fascia non insediata corrispondente alla quota inferiore dei terrazzi marini. Prevalentemente sviluppata ad oriente su tratti di costa rocciosa, allungati stretti e scoscesi sul mare. Solo nella parte terminale è presente un tratto di ridotta superficie pressoché pianeggiante.**	
Stima della densità territoriale dell'ambito: **0 mq/mq**	**obiettivi ed azioni di PUC:** 1. **Preservare l'ambito costiero quale patrimonio e risorsa ambientale-paesaggistica della collettività.** 2. **Interdire qualsiasi trasformazione che possa compromettere l'emergenza scenografica della costa, la cui fruizione risulta oggi limitata dalla accentuata privatizzazione dei siti. la manutenzione ed il recupero dell'edilizia esistente;** 3. **la manutenzione, il recupero ed il miglioramento dei limitati spazi aperti pubblici prevalentemente costituiti dai percorsi pedonali di accesso alla costa, privilegiando i tracciati propri dell'impianto più antico e tradizionale**	
Tipologia dell'ambito ex art.4 R.R.2/2017: **1**		

2 Vincoli e servitù operanti sull'Ambito

✖	Vincoli paesaggistici/monumentali/archeologico: BELLEZZA D'INSIEME: FASCIA COSTIERA NEL COMUNE DI BOGLIASCO PIEVE (OGGI BOGLIASCO E PIEVE LIGURE)	
	Vincolo idrogeologico: NO	
	Vincolo per aree percorse da fuoco: NO	
✖	Vincolo cimiteriale: SI CIMITERO DI SORI	
✖	Vincoli imposti dai Piani di Bacino	Fasce di salvaguardia delle aree di foce dei corsi d'acqua
	Distanze di salvaguardia dal reticolo idrografico	
	Art. 8 NTA Piano di Bacino ambito 14	
	codice	***descrizione intervento. Misure speciali di prevenzione e protezione***
	ID-PL-01 PLTE01	Regolamentazione all'uso della viabilità pedonale in sponda destra a monte della copertura terminale. Rimozione del deposito imbarcazioni a cavallo del rio, per risolvere criticità al deflusso della portata
	SIC/ZPS: NO	
	Fasce di rispetto degli elettrodotti ai sensi del DPCM 6 luglio 2003: NO	
	Zone di tutela assoluta per la protezione degli acquiferi, ex art. 21 del PTA approvato con DCR n. 32 del 28/3/2016: NO	

3 P.T.C.P

Ambito territoriale P.T.C.P.: n. **61/63**

Indirizzo generale per l'Assetto Insediativo: **Conservazione**

Regime normativo P.T.C.P. Assetto Insediativo del Livello locale:

ID-CE **Sup. Terr.= 3.044,00 mq (pari al 14.3%)**

ID-CE

Art. 43 Insediamenti Diffusi - Regime normativa di CONSERVAZIONE (ID-CE)

1. Tale regime si applica nei casi in cui, in relazione ai valori di qualità e di tipicità dell'insieme e dei singoli elementi costitutivi, si rende necessario subordinare ogni intervento indipendentemente dalla sua motivazione, al rispetto dei valori suddetti.
2. L'obiettivo della disciplina è quello di conservare sostanzialmente inalterata la situazione attuale sia nel suo insieme, in quanto allo stesso si riconosce un elevato valore paesistico-ambientale e di tipicità, sia nei singoli elementi costitutivi, in quanto espressione di caratteri omogenei e non riproducibili attraverso interventi innovativi.
3. La normativa è altresì volta a rendere possibili, in quanto compatibili con l'obiettivo sopra enunciato, quegli interventi che siano preordinati al recupero di eventuali singole situazioni di degrado e al soddisfacimento di carenze di ordine funzionale ed in particolare di quelle relative all'accessibilità ed ai parcheggi.
4. Non è pertanto consentito costruire nuovi edifici, né alterare quelli esistenti se non per adeguarli ai caratteri propri della zona.
5. E' inoltre vietato aprire nuove strade, modificare le caratteristiche tipologiche e di tracciato di quelle esistenti, nonché alterare in misura paesaggisticamente percepibile la morfologia e le sistemazioni dei terreno e ogni altro elemento o manufatto che concorra significativamente alla definizione dei paesaggio, ad eccezione degli interventi preordinati al superamento delle carenze funzionali sopra indicate.

IS-CE **Sup. Terr.= 17.819,00 mq (pari al 84,0%)**

IS-CE

Art. 48 Insediamenti Sparsi - Regime normativa di CONSERVAZIONE (IS-CE)

1. Tale regime si applica nei casi in cui, in relazione ai valori di qualità e tipicità che si riconoscono all'insediamento esistente, si rende necessario subordinare ogni intervento all'esigenza di non alterare equilibrio raggiunto tra l'insediamento e l'ambiente naturale e/o agricolo.
2. L'obiettivo della disciplina è pertanto quello di conservare sostanzialmente inalterata la situazione attuale per quanto riguarda i porti quantitativi e qualitativi tra l'insediamento ed il contesto ambientale.
3. La normativa è altresì volta a rendere possibili, in quanto compatibili con l'obiettivo enunciato al comma precedente, quegli interventi episodici che siano preordinati al recupero di eventuali singole situazioni di degrado e al soddisfacimento di puntuali carenze di ordine funzionale ed in particolare di quelle relative all'accessibilità e parcheggi.
4. Non è pertanto consentito costruire nuovi edifici, né alterare quelli esistenti se non per adeguarli ai caratteri propri della zona.
5. E' inoltre vietato aprire nuove strade, modificare le caratteristiche tipologiche e di tracciato di quelle esistenti, nonché alterare in misura paesaggisticamente percepibile la morfologia e le sistemazioni terreno e ogni altro elemento o manufatto che concorra significativamente alla definizione dei paesaggio, ad eccezione degli interventi preordinati al superamento delle carenze funzionali sopra indicate.

ID-MA **Sup. Terr.= 254,00 mq (pari all' 1,2%)**

ID-MA

Art. 44 Insediamenti Diffusi - Regime normativo di MANTENIMENTO (ID-MA)

1. Tale regime si applica là dove l'assetto insediativo abbia conseguito una ben definita caratterizzazione e un corretto inserimento paesistico, tali da consentire un giudizio positivo sulla situazione complessiva in atto, non suscettibile peraltro di essere compromesso dalla modificazione di singoli elementi costituenti il quadro d'insieme o da contenute integrazioni dei tessuto edilizio.
2. L'obiettivo della disciplina è quello di mantenere sostanzialmente immutati i caratteri complessivi dell'insediamento in quanto vi si riconosce l'espressione di un linguaggio coerente ed un

equilibrato rapporto con il contesto ambientale.
3. Sono pertanto consentiti esclusivamente interventi di limitata modificazione delle preesistenze ed eventualmente di contenuta integrazione dell'insediamento purché nel rispetto dei caratteri peculiari della zona e dei suoi rapporti con l'ambito paesistico.
4. Per far fronte a quelle carenze di ordine funzionale che possono influire sulla stessa qualità dell'ambiente e sulla sua fruizione, con particolare riferimento alla accessibilità ed ai parcheggi, sono consentiti interventi anche relativamente più incidenti sull'assetto dell'insediamento.

IS-MA-cpa **Sup. Terr.= 101,00 (pari all' 0,5%)**

IS-MA-cpa

Art. 49 ter * Insediamenti Sparsi – Regime di MANTENIMENTO finalizzato alla salvaguardia di corridoi paesistico-ambientali (IS MA CPA)
1. Tale regime si applica in quelle parti di territorio già classificate come insediamento sparso in regime di mantenimento che per collocazione, prevalenza di spazi liberi sull'edificato, valori di immagine, costituiscono corridoi di importanza sia paesistica che ambientale per il collegamento tra costa ed entroterra o per la interruzione della continuità urbana lungo i versanti costieri.
2. L'obiettivo della disciplina è salvaguardare la funzione e i caratteri di tali corridoi preservandone la continuità in termini di bassa densità insediativa, modi d'uso del suolo e valori identitari presenti.
3. Sono consentiti tutti gli interventi volti al recupero degli edifici, dei rustici e delle infrastrutture esistenti per favorire il presidio del territorio nei modi coerenti con gli obiettivi qualitativi della disciplina. Non sono consentiti ulteriori interventi di nuova edificazione e di correlata urbanizzazione se non in misura episodica e per funzioni quali l'attività agricola e di presidio ambientale e altre attività volte a favorire la fruizione naturalistica, ambientale, storico - culturale nonché la funzione turistico-ricettiva purché a basso impatto paesistico e ambientale, che preservino comunque la continuità degli spazi non edificati, la bassa densità insediativa e i connotati paesistici del corridoio. In sede di redazione o aggiornamento della disciplina paesistica di livello puntuale, da adottarsi entro il termine di 1 anno dall'entrata in vigore della presente norma, fermo restando il rispetto degli obiettivi di cui al precedente comma 2, possono essere specificati i caratteri di episodicità della nuova edificazione in relazione alle peculiarità dell'ambito e alle esigenze di manutenzione del territorio. Gli interventi ammessi non possono comunque comportare la trasformazione di serre in volumi edilizi né essere localizzati nei punti paesisticamente caratterizzanti e di maggiore visibilità quali i crinali e in particolare nelle aree soprastanti i tunnel autostradali. 3 bis. Non è ammessa l'installazione di impianti di captazione di energia solare a terra, in aree naturali, seminaturali o agricole, salvo piccoli impianti non estensivi e comunque di scala non industriale.
4. Sono ammissibili i manufatti agricoli e i locali pertinenziali consentiti dalla disciplina urbanistica comunale a condizione che non alterino in misura paesaggisticamente percepibile lo stato dei luoghi e che non modifichino in modo significativo la morfologia e le sistemazioni del terreno.

4 altri piani territoriali

4.1	AMBITO PTC	1.8 Paradiso

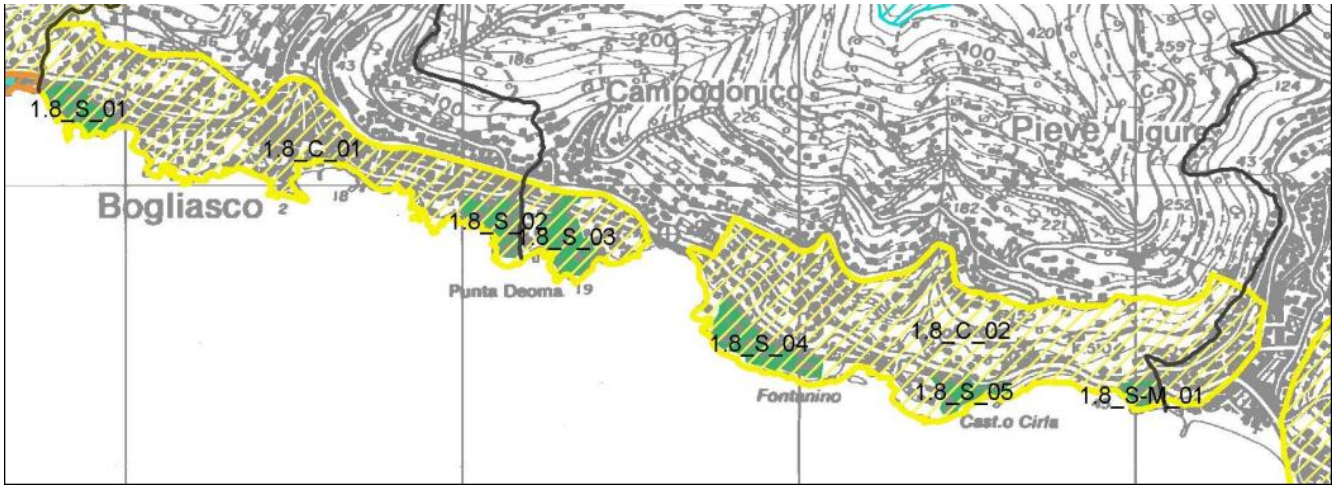
L'area si connota per il valore dei **caratteri peculiari** della vegetazione e degli elementi di strutturazione del verde, nonché per il raggiunto grado di equilibrio delle componenti, in rapporto al ruolo svolto nel Sistema.
Vanno pertanto coniugate le esigenze di riqualificazione del sistema insediativo e di integrazione della relativa dotazione di infrastrutture e servizi con la tutela dei valori vegetazionali presenti, favorendone, ove oggetto di interventi di convenzione urbanistica, la fruizione pubblica, segnatamente per quanto attiene all'accessibilità al mare.
Riguardo alla **componente vegetazionale** è esclusivamente ammessa la **manutenzione e/o integrazione** delle specie arboree presenti, salvo la necessità della loro sostituzione in conseguenza di fitopatie o per causa di tutela della pubblica incolumità. Per l'importanza residuale che il bosco costiero riveste in questo contesto sono ammissibili interventi di valorizzazione attraverso la manutenzione del sottobosco e la rimozione delle specie infestanti.
Riguardo alla **strutturazione** deve essere sostanzialmente **mantenuto** l'equilibrio con gli elementi vegetazionali.

4.2	AMBITO PTC	1.8 Paradiso	schede	1.8_C_01/02 - 1.8_S_03/04/05
categorie:		Territori di cornice costiera (C) e Aree verdi strutturate nell'ambito dei sistemi insediativi urbani (S)		

DISCIPLINA DEL SISTEMA DEL VERDE A LIVELLO PROVINCIALE: Sono presenti le seguenti componenti ai sensi del comma 3 lett. d) dell'art. 11

d) Le aree verdi strutturate di pausa e cornice, come individuate nella Descrizione Fondativa del Piano – sub Sistema Insediativo - poste nel territorio urbanizzato o ai margini e costituenti momenti di interruzione nella continuità del tessuto edificato, caratterizzate da predominanti assetti vegetazionali, naturali od antropici, che concorrono a qualificazione del paesaggio urbano;

- **1.8_C_01 -Fascia costiera da Bogliasco a scalo Chiappa**
- **1.8_C_02 -Fascia costiera a ponente di Sori**
- **1.8_S_03 -Area costiera di scalo Chiappa**
- **1.8_S_04 -Scalo Demola**
- **1.8_S_05 -Castello Cirla**



1.8_C_01 -Fascia costiera da Bogliasco a scalo Chiappa

DISCIPLINA DI AREA

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

In sede di pianificazione comunale possono essere effettuati approfondimenti in relazione ai caratteri peculiari, con l'obiettivo di garantire il mantenimento degli stessi, favorire l'innalzamento del livello qualitativo della copertura vegetazionale, specie laddove si riscontrino puntuali situazioni di degrado conseguenti a scarsa manutenzione, a fenomeni di abbandono, dissesto idrogeologico, incendi, presenza di specie infestanti e fitopatie, anche proponendo eventuali modifiche alla delimitazione del "territorio di cornice" indicata nella scheda.

1.8_C_02 -Fascia costiera a ponente di Sori

DISCIPLINA D'AREA

In ragione dell'elevata qualità ed estensione della copertura vegetazionale, che contribuisce alla composizione ed all'equilibrio del paesaggio costiero, la pianificazione urbanistica, deve essere volta alla conservazione dei caratteri peculiari più sopra evidenziati.
Gli interventi consentiti dalla disciplina urbanistica devono, pertanto, coniugare le esigenze di riqualificazione del sistema insediativo e di integrazione della relativa dotazione di infrastrutture e servizi con la tutela dei valori vegetazionali presenti nelle aree di verde che connotano il territorio costiero, favorendone, ove oggetto di interventi in regime di convenzione urbanistica con il Comune, la fruizione pubblica, segnatamente per quanto attiene all'accessibilità al mare.
In sede di pianificazione comunale possono essere effettuati approfondimenti in relazione ai caratteri peculiari, con l'obiettivo di garantire il mantenimento degli stessi, favorire l'innalzamento del livello qualitativo della copertura vegetazionale, specie laddove si riscontrino puntuali situazioni di degrado conseguenti a scarsa manutenzione, a fenomeni di abbandono, dissesto idrogeologico, incendi, presenza di specie infestanti e fitopatie, anche proponendo eventuali modifiche alla delimitazione del "territorio di cornice" indicata nella scheda.

1.8_S_03 -Area costiera di scalo Chiappa

DISCIPLINA D'AREA

L'area si connota per il valore dei **caratteri peculiari** della vegetazione e degli elementi di strutturazione del verde, nonché per il raggiunto grado di equilibrio delle componenti, in rapporto al ruolo svolto nel Sistema. Riguardo alla **componente vegetazionale** è esclusivamente ammessa la **manutenzione e/o integrazione** delle specie arboree presenti, salvo la necessità della loro sostituzione in conseguenza di fitopatie o per causa di tutela della pubblica incolumità. Nei boschi costieri devono essere incentivati gli interventi volti al miglioramento dello stato della copertura arborea. Riguardo alla **strutturazione** deve essere sostanzialmente **mantenuto** l'equilibrio con gli elementi vegetazionali; devono essere incentivati interventi volti a migliorare la fruizione pubblica delle aree a verde.

1.8_S_04 -Scalo Demola

DISCIPLINA D'AREA

L'area si connota per il valore dei **caratteri peculiari** della vegetazione e degli elementi di strutturazione del verde, nonché per il raggiunto grado di equilibrio delle componenti, in rapporto al ruolo svolto nel Sistema.

Riguardo alla **componente vegetazionale** è esclusivamente ammessa la **manutenzione e/o integrazione** delle specie arboree presenti, salvo la necessità della loro sostituzione in conseguenza di fitopatie o per causa di tutela della pubblica incolumità.

Riguardo alla **strutturazione** deve essere sostanzialmente **mantenuto** l'equilibrio con gli elementi vegetazionali; devono essere incentivati interventi volti a migliorare la fruizione pubblica delle aree a verde.

1.8_S_05 -Castello Cirla

DISCIPLINA D'AREA

L'area si connota per il valore dei **caratteri peculiari** della vegetazione e degli elementi di strutturazione del verde, nonché per il raggiunto grado di equilibrio delle componenti, in rapporto al ruolo svolto nel Sistema.

Riguardo alla **componente vegetazionale** è esclusivamente ammessa la **manutenzione e/o integrazione** delle specie arboree presenti, salvo la necessità della loro sostituzione in conseguenza di fitopatie o per causa di tutela della pubblica incolumità. Per l'importanza residuale che il bosco costiero riveste in questo contesto sono ammissibili interventi di valorizzazione attraverso la manutenzione del sottobosco e la rimozione delle specie infestanti.

Riguardo alla **strutturazione** deve essere sostanzialmente **mantenuto** l'equilibrio con gli elementi vegetazionali.

4.3	Piano Tutela Ambiente Marino Costiero (approvato con DCR n. 18 del 25 settembre 2012)
	Il piano non è ancora operante per Pieve Ligure. (golfo Paradiso)

5 Progetto di utilizzo comunale delle aree demaniali marittime: PUD comunale (art. 11bis l.r. 13/1999 e s.m.)

Non esiste PUD

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

Funzioni principali previste *[categorie funzionali art.13, comma 1 l.r. 16/2008 e s.m.]*	Funzioni complementari previste (max.%) rispetto alle funzioni principali dell'intervento	Eventuali limitazioni di cui all'art. 13, comma 2, l.r. 16/2008 e s.m.	
		Per utilizzi all'interno della stessa categoria comma 1	Per assicurare la compatibilità degli interventi con la normativa di tutela dell'ambiente
g) servizi, comprensiva delle attività per i servizi pubblici anche in regime convenzionato per l'uso pubblico, dei servizi speciali per le installazioni logistiche del trasporto pubblico	d) commerciale, comprensiva delle attività per la distribuzione al dettaglio, delle attività di servizio alla persona ed all'impresa e dei pubblici esercizi, definite dalla vigente normativa regionale in materia; max: 20%	si escludono servizi speciali per le installazioni logistiche del trasporto pubblico, in quanto incongrue con l'ambito	

Disciplina transitoria delle destinazioni d'uso esistenti in contrasto con quelle ammesse dal PUC:

No

7 Tipologie di opere ammesse in aree demaniali (art. 11 quinquies 1 l.r. 13/1999 e s.m.)

In assenza di PUD art. 11bis l.r. 13/1999 e s.m. sono ammesse solo opere di manutenzione ai sensi dell'art. 11bis comma 2	Opere ammesse dal PUC in assenza di PUD sulle aree non in concessione: 1) <u>Sul demanio "naturale" (spiagge e scogliere)</u>: a) la realizzazione di nuove costruzioni e manufatti non in muratura che possano essere smontati e rimossi dal sedime demaniale per usi temporanei, legati a manifestazioni pubbliche per il tempo libero ed il turismo, quali spettacoli musicali o teatrali b) la realizzazione di nuove costruzioni e manufatti in muratura o interrati solo quando si tratti di: 1) opere pubbliche; 2) opere di adeguamento tecnologico e igienico-sanitario interrate derivanti da obblighi di legge; 3) opere di rilevante interesse pubblico connesse all'attuazione di interventi previsti nella pianificazione urbanistico-territoriale che conseguano la positiva pronuncia di valutazione di impatto ambientale. 2) <u>Sul demanio "artificiale" (riempimenti)</u>: gli stessi interventi ammessi per il demanio naturale

8 Disciplina degli edifici di pregio

non esistono edifici di pregio

9 Disciplina degli interventi edilizi sugli edifici e sulle aree edificabili ex DPR 380/2001 art.3 e l.r. 16/2008 e s.m.

non esistono edifici nell'ambito

10 Disciplina recupero sottotetti solo per edifici concessi per finalità turistico-ricettive (art. 2 l.r. 24/2001 e s.m.)

non esistono edifici nell'ambito

11 Disciplina dei parcheggi privati pertinenziali (art. 19 l.r. 16/2008 e s.m.)

non esiste accessibilità veicolare all'ambito

12 Incrementi volumetrico per risparmio energetico (art. 67, c.3, l.r. 16/2008 e s.m.)

non esistono edifici nell'ambito

13 Distanze tra gli edifici (art. 18 l.r. 16/2008 e s.m.)

non esistono edifici nell'ambito

14 Distanze delle costruzioni dalle strade (art. 12 R.R. 2/2017)

non esistono edifici nell'ambito

15 Regole per la qualità progettuale degli interventi

15.1 accessibilità al mare dai percorsi pubblici e spazi di connettivo pubblico

Per i percorsi pubblici e/o di uso pubblico che collegano l'Aurelia con le aree pubbliche di accesso al mare, si rinvia ad una serie di progetti unitari di iniziativa pubblica di recupero e riqualificazione e di riassetto dell'arredo urbano, che proceda da un rilievo dettagliato sia dei percorsi, sia del loro contesto, segnatamente del Verde di pregio e sia delle aree di costa cui i percorsi conducono. Il corredo di indagini e documentazione necessaria a tali progetti sarà costituita da:

- approfondimenti in relazione ai caratteri peculiari del sistema del verde
- classificazione storica e funzionale – lunghezza, pendenza, larghezza, accessibilità veicolare e pedonalità e gravitazione edilizia;
- connessioni di accessibilità con la rete viaria veicolare e con gli spazi ed i servizi pubblici;
- punti singolari di pregio ambientale paesistico e panoramico;
- elementi di particolare emergenza architettonica, storico-artistica o testimoniale;
- centri nodali di attrazione;
- caratteristiche fisiche intrinseche –margini, pavimentazioni, arredi;
- condizioni di discontinuità, manomissioni e degrado che hanno alterato forme e rapporti tradizionalmente acquisiti
- sistemi di illuminazione pubblica
- aree di arenile, scaletti

I conseguenti progetti unitari di riordino e riqualificazione avranno per obiettivi:

a. il mantenimento e l'innalzamento del livello qualitativo della copertura vegetazionale, specie laddove si riscontrino puntuali situazioni di degrado conseguenti a scarsa manutenzione, a fenomeni di abbandono, dissesto idrogeologico, incendi, presenza di specie infestanti e fitopatie, anche proponendo eventuali estensioni ed integrazioni alla delimitazione del "territorio di cornice" indicate nelle schede di PTC 1.8_C_01 e 1.8_S_03/1.8_S_04/1.8_S_05 .
b. il miglioramento dell'esistente accessibilità al mare con l'eliminazione delle barriere architettoniche e la realizzazione di nuovi collegamenti pedonali;
c. mantenimento delle esistenti visuali verso il mare dagli spazi pubblici e dai punti cospicui della costa e all'apertura di nuove visuali:
d. il potenziamento e la riqualificazione degli spazi pubblici attrezzati esistenti e l'eventuale creazione di nuovi attraverso una puntuale definizione dell'arredo urbano e delle caratteristiche dei manufatti e delle sistemazioni per le strutture esistenti nelle aree in concessione comunale;
e. una migliore qualificazione dell'arredo urbano e delle caratteristiche dei manufatti e delle sistemazioni per le strutture esistenti e/o da prevedersi per le finalità di cui al §7 nelle aree pubbliche in concessione comunale;
f. una maggiore dotazione di attrezzature per il tempo libero e la balneazione;
g. il potenziamento di infrastrutture per il varo ed il rimessaggio di piccole imbarcazioni;
h. la realizzazione di opere di protezione dei tratti costieri, di consolidamento di quelle esistenti e, laddove possibile ed opportuno, di ridefinizione di quegli interventi, realizzati in passato a protezione di sedi ferroviarie o stradali, che pregiudichino, sotto il profilo ambientale o della fruibilità, tratti di costa.

I progetti saranno organizzati per fasi e per singoli interventi pubblici, coordinando e condizionando altresì nel tempo le modalità e le regole di intervento dei proprietari dei terreni limitrofi, in ordine alle sistemazione dei margini con i percorsi, delle tecniche edilizie e materiche da impiegare.

Le opere di maggior preminenza oggetto dei progetti unitari per le aree [S01.c07- c08- c09] riguardano:

- sistemazione dei percorsi e delle aree di sosta con idonee pavimentazioni;
- piano del verde e delle piantumazioni;
- installazione di attrezzature balneari destinate a spogliatoio e locali di ritrovo senza carattere fisso e che possano essere smontate dopo ogni impiego stagionale;
- realizzazione di servizi igienici e docce a impianto fisso;
- costruzione di piattaforme e scivoli per piccole imbarcazioni;
- realizzazione, preferibilmente con strutture lignee o metalliche leggere, di rimessaggi per la nautica minore e di piccoli depositi per motori e attrezzature (altezza massima m 2,00);
- interventi di protezione, di consolidamento e di ridefinizione strutturale di opere di protezione già eseguite, senza introdurre nuovi elementi di sostanziale modificazione dell'attuale uso della fascia litoranea.

In particolare per l'area di Scalo Torre si dovranno regolamentare gli interventi/progetti di cui ai progetti ID-PL-01 e PLTE01 di P.diB. [vedi §2]
Le modalità qualitative e morfologiche degli interventi attuativi di tali progetti saranno ricondotte alle indicazioni/prescrizioni di cui ai campo §15.2- §15.3 e §17

15.2 interventi sul suolo in aree libere da edifici	Le opere di sistemazione e di arredo delle aree libere (muri di sostegno, recinzioni, pavimentazioni esterne, ecc.) dovranno essere omogenee e congruenti con le preesistenze in una logica unitaria di recupero dell'immediato contesto edificato [ambito **CE_TI_VPP_1**] e dei suoi rapporti con le caratteristiche morfologico-ambientali dei siti. Gli interventi ammissibili presuppongono uno studio dettagliato delle caratteristiche preesistenti (vegetazionali e morfologiche) che costituiscono significativa identificazione dei luoghi, alle quali vanno conformati in una logica unitaria di restauro. In sub-ordine ove non sussistano criteri cui uniformarsi ai sensi del principio generale di cui al punto precedente sono ammessi: 1. manutenzione di muri di sostegno con loro riqualificazione realizzati in pietra o rivestiti in pietra a corsi regolari orizzontali di spessore non inferiore a cm. 8 e stilatura profonda dei giunti, ovvero con intonacature grezza; 2. sistemazioni del terreno asservito con conservazione delle essenze arboree di più rilevante valore ed impianto di essenze arboree locali mantenendo a superficie permeabile almeno il 50% del totale, mentre le parti pavimentate potranno essere realizzate in o in scaglie o lastricato lapidei o acciottolato; 3. realizzazione di serbatoi e cisterne totalmente interrati; 4. introduzione di gazebi, pergolati ed altri elementi di arredo caratterizzati da disegno e tecniche della tradizione locale e materiali naturali quali ferro, legno, pietra, mattoni pieni. Le pavimentazioni dei vialetti e degli spiazzi devono essere drenanti e realizzate nel rispetto delle preesistenze di pregio, con materiali e tecniche preferibilmente tradizionali, legate all'epoca di primo impianto.
15.3 interventi sugli spazi di connettivo pubblico	Le opere di sistemazione e di arredo delle aree libere (muri di sostegno, recinzioni, pavimentazioni esterne, ecc.) dovranno essere omogenee e congruenti con le preesistenze in una logica unitaria di recupero dell'immediato contesto edificato [ambito **CE_TI_VPP_1**] e dei suoi rapporti con le caratteristiche morfologico-ambientali dei siti. Gli interventi ammissibili presuppongono uno studio dettagliato delle caratteristiche preesistenti (vegetazionali e morfologiche) che costituiscono significativa identificazione dei luoghi, alle quali vanno conformati in una logica unitaria di restauro. In sub-ordine ove non sussistano criteri cui uniformarsi ai sensi del principio generale di cui al punto precedente sono ammessi: 1. manutenzione di muri di sostegno con loro riqualificazione realizzati in pietra o rivestiti in pietra a corsi regolari orizzontali di spessore non inferiore a cm. 8 e stilatura profonda dei giunti, ovvero con intonacature grezza; 2. sistemazioni del terreno asservito con conservazione delle essenze arboree di più rilevante valore ed impianto di essenze arboree locali mantenendo a superficie permeabile almeno il 50% del totale, mentre le parti pavimentate potranno essere realizzate in o in scaglie o lastricato lapidei o acciottolato; 3. realizzazione di serbatoi e cisterne totalmente interrati; 4. introduzione di gazebi, pergolati ed altri elementi di arredo caratterizzati da disegno e tecniche della tradizione locale e materiali naturali quali ferro, legno, pietra, mattoni pieni. Le pavimentazioni dei vialetti e degli spiazzi devono essere drenanti e realizzate nel rispetto delle preesistenze di pregio, con materiali e tecniche preferibilmente tradizionali, legate all'epoca di primo impianto. Per i **percorsi veicolari e pedonali esistenti** oltre alle norme tipo-morfologiche, laddove fungibili, di cui alla SCHEDA NORMATIVA DEL SISTEMA DEI SERVIZI E DELLE INFRASTRUTTURE (art. 32 e 34 l.r. 36/1997 e s.m.) [**§ 5 e § 9**] valgono criteri generali di intervento atti a favorire l'integrazione nel paesaggio, privilegiando il recupero delle soluzioni architettoniche originarie (in specie per le pavimentazioni e per muri di crosa, muri a secco, alberature di pregio). Laddove possibile si dovranno realizzare pavimentazioni in lastricato di pietra di uso tradizionale, in accoltellato di mattoni misto a cordoli di pietra ed in acciottolato. Laddove possibile le reti elettriche e telefoniche dovranno essere poste in opera completamente interrate; armadi, centraline ed apparecchiature similari dovranno essere localizzate con riguardo all'ambiente circostante, collocate in incasso entro muri preesistenti o in volumi in muratura intonacati, tinteggiati e coperti in ardesia, congrui con l'intorno; le ante degli sportelli dovranno essere realizzati in metallo verniciato. **L'illuminazione pubblica** dovrà essere integrata per valorizzare le emergenze architettoniche e caratterizzare gli ambiti di pregio, con l'utilizzo integrato di illuminazione diffusa e di illuminazione puntuale diretta, con attenzione alla fruizione pedonale degli spazi. In generale i punti luce dovranno essere localizzati in modo da non interferire con la percezione di particolari vedute paesaggistiche, né generare inquinamento luminoso, con criteri di massimo risparmio energetico, utilizzando lampade a ***led.*** Lungo i tratti in cui è possibile, i punti luce dovranno essere a braccio, ancorati agli edifici.

15.4 disposizioni relative al verde: elemento strutturante il paesaggio	Ogni progetto di intervento edilizio riguardante gli spazi aperti e e le percorrenze dovrà essere dotato di un progetto relativo al VERDE pertinenziale, redatto da esperto agronomo-naturalista. Tale progetto, a partire dall'analisi dell'assetto dello stato di fatto innanzitutto per le alberature di alto fusto e le essenze pregiate presenti, specie se tipiche della zona dovrà prevederne il mantenimento ed un consistente miglioramento quantitativo e qualitativo. Salvo i casi irrecuperabili di fitopatie e/o condizioni di instabilità con conseguente problemi di pubblica incolumità è fatto divieto dell'abbattimento delle specie arboree non infestanti presenti: il progetto del VERDE dovrà comunque giustificare l'equilibrio della vegetazione e delle sue componenti strutturanti, ricorrendo alla sostituzione e/o integrazione delle alberature abbattute.[vedi art.11 c.7,8 e 9 del Piano del verde P.T.C]

16 Disciplina geologica e microzonazione sismica

- **Sono presenti le seguenti due classi di suscettività:**
  CLASSE DI SUSCETTIVITÀ 2 SOTTOCLASSE 2FS
- **Norme geologico-tecniche di attuazione del PUC – artt. 19 e 20**
- **Microzona sismica 2 – Zone suscettibili di amplificazioni locali**

16.1	**Non sono presenti edifici esposti a rischio di tipo idrologico o geologico tali da dover essere demoliti e trasferiti**

17 Misure di mitigazione ambientale indicate nel Rapporto ambientale, nell'eventuale Rapporto di Incidenza e derivanti dagli esiti delle pronunce ambientali e per la presenza di elementi della R.E.L. (Rete Ecologica Ligure)

NON SONO PRESENTI NELL'AMBITO AMBIENTI DELLA RETE ECOLOGICA LIGURE

Si fa rinvio ad eventuali prescrizioni/disposizioni derivanti dall'esito del Rapporto ambientale della VAS

18 Disciplina per il controllo dell'urbanizzazione in presenza di stabilimenti soggetti alle disposizioni del D.Lgs. 105/2015 (Rischio di incidente rilevante)

No

19 Modalità di attuazione (artt. 48,49 l.r.36/1997 e s.m.)

Tipo di intervento: Titolo abilitativo diretto

20 Dotazioni territoriali obbligatorie per interventi soggetti ad obbligo di convenzione urbanistica/atto unilaterale d'obbligo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione (R.R. 25 luglio 2017, n. 2, art. 5)

No

21 Interventi infrastrutturali e per dotazioni territoriali obbligatorie od aggiuntive in corso di realizzazione che interessano l'Ambito che il PUC conferma (numerazione ed identificazione dei tracciati/perimetri di intervento)

No

22 Elementi di flessibilità della disciplina urbanistico-edilizia dell'Ambito (art. 28, comma 4, l.r. 36/1997 e s.m.)

La flessibilità riguarda la definizione del perimetro dell'ambito a monte della linea demaniale nei confronti di aree non insediate dell'ambito contiguo 2_CE_TIVPP, specie in rapporto ad esigenze legate ad una progettazione dell'accessibilità al mare dai percorsi pubblici (prevista al §15) più rispondente al raggiungimento degli obiettivi di interesse pubblico indicati al medesimo §15.

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

2_CE_TI_VPP ambito COSTIERO di valore paesaggistico e panoramico *conservazione*

Sup. Terr. ambito: 178.367 mq

Sup. standard: 7.249 mq

Stima della densità territoriale dell'ambito: 0,25 mq/mq

rap. copert.: Rc= 8,7%

Stima della densità fondiaria media dell'ambito: 0,26 mq/mq

Tipologia dell'ambito ex art.4 R.R.2/2017: 4

zona tipo: A

finalità generali di PUC per l'ambito:

1. Preservare l'ambito costiero quale patrimonio e quale risorsa ambientale e paesaggistica della collettività. La disciplina pertanto viene indirizzata ad evitare qualsiasi tipo di trasformazione degli attuali assetti che non sia volta a migliorare le qualità abitative, interdicendone significative intensificazioni che produrrebbero insostenibili aggravamenti di carico sui limitatissimi servizi presenti. (parcheggi ecc.).
2. Interdire qualsiasi trasformazione che possa compromettere l'emergenza scenografica della costa, la cui fruizione risulta oggi limitata dalla accentuata privatizzazione dei siti.
3. Evitare che vadano perdute quelle testimonianze dell'assetto preesistente che hanno resistito a trasformazioni urbanistiche radicali e che contribuiscono a determinare la qualità ambientale della struttura urbana attuale.
4. Non consentire interventi che compromettano l'identità e l'identificazione di tali testimonianze e la leggibilità dell'assetto territoriale preesistente a cui esse rinviano.

componenti e caratteri:

- **Tessuto rado** di edifici plurifamiliari di notevoli dimensioni, posti a picco sul mare non di particolare valore, in lotti regolari circondato da significative presenze di verde di pregio. Esigui percorsi di accesso al litorale. Il carattere di insediamento sparso è tutt'oggi mantenuto inalterato e concluso. Limitata l'accessibilità dall'Aurelia attraverso piccoli sovrappassi della ferrovia.
- **Emergenze** costitute da ville, originariamente monofamiliari, in lotti di notevoli dimensioni, parchi di pertinenza in genere in buono stato di conservazione, all'interno di un contesto paesistico ambientale di elevatissimo pregio e visibilità esclusiva dalla costa marina
- **Fascia non insediata ed isolata** di cornice della riva marina, corrispondente alla quota inferiore dei terrazzi marini e delimitata a monte dall'Aurelia. Prevalentemente sviluppata ad oriente della costa su tratti di costa rocciosa, allungati stretti e scoscesi sul mare. Solo nella parte terminale è presente un tratto di ridotta superficie pressoché pianeggiante.

obiettivi ed azioni di PUC:

CONFERMA dello stato di equilibrio consolidato e degli aspetti storico-formativi e dei caratteri architettonici e costruttivi delle unità edilizie, degli spazi naturali e degli elementi tecnologici di pregio e di valore testimoniale; le azioni conseguenti sono:

- la manutenzione ed il recupero dell'edilizia esistente;
- il mantenimento della prevalente destinazione residenziale;
- il restauro degli edifici-emergenze speciali con la conferma del loro ruolo storico-morfologico, funzionale e simbolico nell'ambito, privilegiando interventi unitari estesi anche alla manutenzione dei giardini e dei parchi pertinenziali, dotati di essenze di pregio e di notevole bellezza, interventi che garantiscano quindi la valorizzazione dell'insieme dei manufatti e delle pertinenze vegetate nella loro inscindibile unità architettonica e paesaggistica;
- la manutenzione, il recupero ed il miglioramento dei limitati spazi aperti pubblici prevalentemente costituiti dai percorsi pedonali di accesso alla costa, privilegiando i tracciati propri dell'impianto più antico e tradizionale

2 Vincoli e servitù operanti sull'Ambito

✖	Vincoli paesaggistici/monumentali/archeologico: BELLEZZA D'INSIEME: FASCIA COSTIERA NEL COMUNE DI BOGLIASCO PIEVE (OGGI BOGLIASCO E PIEVE LIGURE); VINCOLI ARCHITETTONICI: Torre del Pontelegno; Villa La Vedetta con giardino; Villa Marietta.	
	Vincolo idrogeologico: NO	
	Vincolo per aree percorse da fuoco: NO	
✖	Vincolo cimiteriale: SI CIMITERO DI SORI	
✖	Vincoli imposti dai Piani di Bacino	Fasce di salvaguardia dei corsi d'acqua e Fasce fluviali in classe A e B Aree in classe Pg3a e Pg4

Distanze di salvaguardia dal reticolo idrografico

Art. 8 NTA Piano di Bacino ambito 14

codice	*descrizione intervento. Misure speciali di prevenzione e protezione*
ID-PL-01 PLTE01	Regolamentazione all'uso della viabilità pedonale in sponda destra a monte della copertura terminale. Rimozione del deposito imbarcazioni a cavallo del rio, per risolvere criticità al deflusso della portata
ID-PL-05	Rifacimento ponti e tombinature
14G3	Consolidamento monitoraggi /approfondimenti

	SIC/ZPS: NO
	Fasce di rispetto degli elettrodotti ai sensi del DPCM 6 luglio 2003: NO
	Zone di tutela assoluta per la protezione degli acquiferi, ex art. 21 del PTA approvato con DCR n. 32 del 28/3/2016: NO

3 P.T.C.P

Ambito territoriale P.T.C.P.: n. 61-63

Indirizzo generale per l'Assetto Insediativo: **Conservazione/ Mantenimento**

Regime normativo P.T.C.P. Assetto Insediativo del Livello locale: **ID-CE/IS-CE/ID-MA**

ID-CE **Sup. Terr.= 70.903,00 mq (pari al 39,7%)**

ID-CE

Art. 43 Insediamenti Diffusi - Regime normativa di CONSERVAZIONE (ID-CE)

1. Tale regime si applica nei casi in cui, in relazione ai valori di qualità e di tipicità dell'insieme e dei singoli elementi costitutivi, si rende necessario subordinare ogni intervento indipendentemente dalla sua motivazione, al rispetto dei valori suddetti.
2. L'obiettivo della disciplina è quello di conservare sostanzialmente inalterata la situazione attuale sia nel suo insieme, in quanto allo stesso si riconosce un elevato valore paesistico-ambientale e di tipicità, sia nei singoli elementi costitutivi, in quanto espressione di caratteri omogenei e non riproducibili attraverso interventi innovativi.
3. La normativa è altresì volta a rendere possibili, in quanto compatibili con l'obiettivo sopra enunciato, quegli interventi che siano preordinati al recupero di eventuali singole situazioni di degrado e al soddisfacimento di carenze di ordine funzionale ed in particolare di quelle relative all'accessibilità ed ai parcheggi.
4. Non è pertanto consentito costruire nuovi edifici, né alterare quelli esistenti se non per adeguarli ai caratteri propri della zona.
5. E' inoltre vietato aprire nuove strade, modificare le caratteristiche tipologiche e di tracciato di quelle esistenti, nonché alterare in misura paesaggisticamente percepibile la morfologia e le sistemazioni del terreno e ogni altro elemento o manufatto che concorra significativamente alla definizione del paesaggio, ad eccezione degli interventi preordinati al superamento delle carenze funzionali sopra indicate.

IS-CE **Sup. Terr.= 88.181,00 mq (pari al 49,4%)**

IS-CE

Art. 48 Insediamenti Sparsi - Regime normativa di CONSERVAZIONE (IS-CE)

1. Tale regime si applica nei casi in cui, in relazione ai valori di qualità e tipicità che si riconoscono all'insediamento esistente, si rende necessario subordinare ogni intervento all'esigenza di non alterare equilibrio raggiunto tra l'insediamento e l'ambiente naturale e/o agricolo.
2. L'obiettivo della disciplina è pertanto quello di conservare sostanzialmente inalterata la situazione attuale per quanto riguarda i porti quantitativi e qualitativi tra l'insediamento ed il contesto ambientale.
3. La normativa è altresì volta a rendere possibili, in quanto compatibili con l'obiettivo enunciato al comma precedente, quegli interventi episodici che siano preordinati al recupero di eventuali singole situazioni di degrado e al soddisfacimento di puntuali carenze di ordine funzionale ed in particolare di quelle relative all'accessibilità e parcheggi.
4. Non è pertanto consentito costruire nuovi edifici, né alterare quelli esistenti se non per adeguarli ai caratteri propri della zona.
5. E' inoltre vietato aprire nuove strade, modificare le caratteristiche tipologiche e di tracciato di quelle esistenti, nonché alterare in misura paesaggisticamente percepibile la morfologia e le sistemazioni terreno e ogni altro elemento o manufatto che concorra significativamente alla definizione dei paesaggio, ad eccezione degli interventi preordinati al superamento delle carenze funzionali sopra indicate.

ID-MA **Sup. Terr.= 18.336,00 mq (pari al 10,3%)**

ID-MA

Art. 44 Insediamenti Diffusi - Regime normativo di MANTENIMENTO (ID-MA)

1. Tale regime si applica là dove l'assetto insediativo abbia conseguito una ben definita caratterizzazione e un corretto inserimento paesistico, tali da consentire un giudizio positivo sulla situazione complessiva in atto, non suscettibile peraltro di essere compromesso dalla modificazione di singoli elementi costituenti il quadro d'insieme o da contenute integrazioni dei tessuto edilizio.
2. L'obiettivo della disciplina è quello di mantenere sostanzialmente immutati i caratteri complessivi dell'insediamento in quanto vi si riconosce l'espressione di un linguaggio coerente ed un equilibrato rapporto con il contesto ambientale.
3. Sono pertanto consentiti esclusivamente interventi di limitata modificazione delle preesistenze ed eventualmente di contenuta integrazione dell'insediamento purché nel rispetto dei caratteri peculiari della zona e dei suoi rapporti con l'ambito paesistico.
4. Per far fronte a quelle carenze di ordine funzionale che possono influire sulla stessa qualità dell'ambiente e sulla sua fruizione, con particolare riferimento alla accessibilità ed ai parcheggi, sono consentiti interventi anche relativamente più incidenti sull'assetto dell'insediamento.

IS-MA-CPA **Sup. Terr.= 947,00 mq (pari allo 0,5%)**

IS-MA-cpa

Art. 49 ter * Insediamenti Sparsi – Regime di MANTENIMENTO finalizzato alla salvaguardia di corridoi paesistico-ambientali (IS MA CPA)

1. Tale regime si applica in quelle parti di territorio già classificate come insediamento sparso in regime di mantenimento che per collocazione, prevalenza di spazi liberi sull'edificato, valori di immagine, costituiscono corridoi di importanza sia paesistica che ambientale per il collegamento tra costa ed entroterra o per la interruzione della continuità urbana lungo i versanti costieri.
2. L'obiettivo della disciplina è salvaguardare la funzione e i caratteri di tali corridoi preservandone la continuità in termini di bassa densità insediativa, modi d'uso del suolo e valori identitari presenti.
3. Sono consentiti tutti gli interventi volti al recupero degli edifici, dei rustici e delle infrastrutture esistenti per favorire il presidio del territorio nei modi coerenti con gli obiettivi qualitativi della disciplina. Non sono consentiti ulteriori interventi di nuova edificazione e di correlata urbanizzazione se non in misura episodica e per funzioni quali l'attività agricola e di presidio ambientale e altre attività volte a favorire la fruizione naturalistica, ambientale, storico - culturale nonché la funzione turistico-ricettiva purché a basso impatto paesistico e ambientale, che preservino comunque la continuità degli spazi non edificati, la bassa densità insediativa e i connotati paesistici del corridoio. In sede di redazione o aggiornamento della disciplina paesistica di livello puntuale, da adottarsi entro il termine di 1 anno dall'entrata in vigore della presente norma, fermo restando il rispetto degli obiettivi di cui al precedente comma 2, possono essere specificati i caratteri di episodicità della nuova edificazione in relazione alle peculiarità dell'ambito e alle esigenze di manutenzione del territorio. Gli interventi ammessi non possono comunque comportare la trasformazione di serre in volumi edilizi né essere localizzati nei punti paesisticamente caratterizzanti e di maggiore visibilità quali i crinali e in particolare nelle aree soprastanti i tunnel autostradali. 3 bis. Non è ammessa l'installazione di impianti di captazione di energia solare a terra, in aree naturali, seminaturali o agricole, salvo piccoli impianti non estensivi e comunque di scala non industriale.
4. Sono ammissibili i manufatti agricoli e i locali pertinenziali consentiti dalla disciplina urbanistica comunale a condizione che non alterino in misura paesaggisticamente percepibile lo stato dei luoghi e che non modifichino in modo significativo la morfologia e le sistemazioni del terreno.

4 altri piani territoriali

4.1	AMBITO PTC	1.8 Paradiso

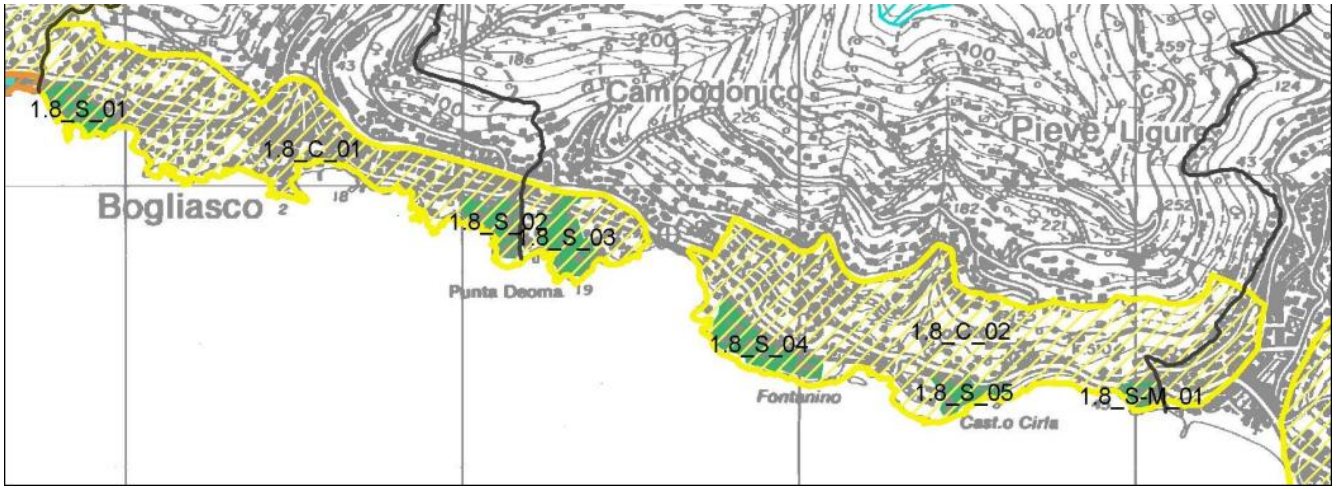
L'area si connota per il valore dei **caratteri peculiari** della vegetazione e degli elementi di strutturazione del verde, nonché per il raggiunto grado di equilibrio delle componenti, in rapporto al ruolo svolto nel Sistema.
Vanno pertanto coniugate le esigenze di riqualificazione del sistema insediativo e di integrazione della relativa dotazione di infrastrutture e servizi con la tutela dei valori vegetazionali presenti, favorendone, ove oggetto di interventi di convenzione urbanistica, la fruizione pubblica, segnatamente per quanto attiene all'accessibilità al mare.
Riguardo alla **componente vegetazionale** è esclusivamente ammessa la **manutenzione e/o integrazione** delle specie arboree presenti, salvo la necessità della loro sostituzione in conseguenza di fitopatie o per causa di tutela della pubblica incolumità. Per l'importanza residuale che il bosco costiero riveste in questo contesto sono ammissibili interventi di valorizzazione attraverso la manutenzione del sottobosco e la rimozione delle specie infestanti.
Riguardo alla **strutturazione** deve essere sostanzialmente **mantenuto** l'equilibrio con gli elementi vegetazionali.

4.2	AMBITO PTC	1.8 Paradiso	schede	1.8_C_01/02 - 1.8_S_03/04/05
	categorie:	Territori di cornice costiera (C) e Aree verdi strutturate nell'ambito dei sistemi insediativi urbani (S)		

DISCIPLINA DEL SISTEMA DEL VERDE A LIVELLO PROVINCIALE: Sono presenti le seguenti componenti ai sensi del comma 3 lett. d) dell'art. 11

d) Le aree verdi strutturate di pausa e cornice, come individuate nella Descrizione Fondativa del Piano – sub Sistema Insediativo - poste nel territorio urbanizzato o ai margini e costituenti momenti di interruzione nella continuità del tessuto edificato, caratterizzate da predominanti assetti vegetazionali, naturali od antropici, che concorrono a qualificazione del paesaggio urbano;

- **1.8_C_01 -Fascia costiera da Bogliasco a scalo Chiappa**
- **1.8_C_02 -Fascia costiera a ponente di Sori**
- **1.8_S_03 -Area costiera di scalo Chiappa**
- **1.8_S_04 -Scalo Demola**
- **1.8_S_05 -Castello Cirla**



1.8_C_01 -Fascia costiera da Bogliasco a scalo Chiappa

DISCIPLINA D'AREA

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

In sede di pianificazione comunale possono essere effettuati approfondimenti in relazione ai caratteri peculiari, con l'obiettivo di garantire il mantenimento degli stessi, favorire l'innalzamento del livello qualitativo della copertura vegetazionale, specie laddove si riscontrino puntuali situazioni di degrado conseguenti a scarsa manutenzione, a fenomeni di abbandono, dissesto idrogeologico, incendi, presenza di specie infestanti e fitopatie, anche proponendo eventuali modifiche alla delimitazione del "territorio di cornice" indicata nella scheda.

1.8_C_02 -Fascia costiera a ponente di Sori

DISCIPLINA D'AREA

In ragione dell'elevata qualità ed estensione della copertura vegetazionale, che contribuisce alla composizione ed all'equilibrio del paesaggio costiero, la pianificazione urbanistica, deve essere volta alla conservazione dei caratteri peculiari più sopra evidenziati.
Gli interventi consentiti dalla disciplina urbanistica devono, pertanto, coniugare le esigenze di riqualificazione del sistema insediativo e di integrazione della relativa dotazione di infrastrutture e servizi con la tutela dei valori vegetazionali presenti nelle aree di verde che connotano il territorio costiero, favorendone, ove oggetto di interventi in regime di convenzione urbanistica con il Comune, la fruizione pubblica, segnatamente per quanto attiene all'accessibilità al mare.
In sede di pianificazione comunale possono essere effettuati approfondimenti in relazione ai caratteri peculiari, con l'obiettivo di garantire il mantenimento degli stessi, favorire l'innalzamento del livello qualitativo della copertura vegetazionale, specie laddove si riscontrino puntuali situazioni di degrado conseguenti a scarsa manutenzione, a fenomeni di abbandono, dissesto idrogeologico, incendi, presenza di specie infestanti e fitopatie, anche proponendo eventuali modifiche alla delimitazione del "territorio di cornice" indicata nella scheda.

1.8_S_03 -Area costiera di scalo Chiappa

DISCIPLINA D'AREA

L'area si connota per il valore dei **caratteri peculiari** della vegetazione e degli elementi di strutturazione del verde, nonché per il raggiunto grado di equilibrio delle componenti, in rapporto al ruolo svolto nel Sistema. Riguardo alla **componente vegetazionale** è esclusivamente ammessa la **manutenzione e/o integrazione** delle specie arboree presenti, salvo la necessità della loro sostituzione in conseguenza di fitopatie o per causa di tutela della pubblica incolumità. Nei boschi costieri devono essere incentivati gli interventi volti al miglioramento dello stato della copertura arborea. Riguardo alla **strutturazione** deve essere sostanzialmente **mantenuto** l'equilibrio con gli elementi vegetazionali; devono essere incentivati interventi volti a migliorare la fruizione pubblica delle aree a verde.

1.8_S_04 -Scalo Demola

DISCIPLINA D'AREA

L'area si connota per il valore dei **caratteri peculiari** della vegetazione e degli elementi di strutturazione del verde, nonché per il raggiunto grado di equilibrio delle componenti, in rapporto al ruolo svolto nel Sistema.

Riguardo alla **componente vegetazionale** è esclusivamente ammessa la **manutenzione e/o integrazione** delle specie arboree presenti, salvo la necessità della loro sostituzione in conseguenza di fitopatie o per causa di tutela della pubblica incolumità.

Riguardo alla **strutturazione** deve essere sostanzialmente **mantenuto** l'equilibrio con gli elementi vegetazionali; devono essere incentivati interventi volti a migliorare la fruizione pubblica delle aree a verde.

1.8_S_05 -Castello Cirla
DISCIPLINA D'AREA

L'area si connota per il valore dei **caratteri peculiari** della vegetazione e degli elementi di strutturazione del verde, nonché per il raggiunto grado di equilibrio delle componenti, in rapporto al ruolo svolto nel Sistema.

Riguardo alla **componente vegetazionale** è esclusivamente ammessa la **manutenzione e/o integrazione** delle specie arboree presenti, salvo la necessità della loro sostituzione in conseguenza di fitopatie o per causa di tutela della pubblica incolumità. Per l'importanza residuale che il bosco costiero riveste in questo contesto sono ammissibili interventi di valorizzazione attraverso la manutenzione del sottobosco e la rimozione delle specie infestanti.

Riguardo alla **strutturazione** deve essere sostanzialmente **mantenuto** l'equilibrio con gli elementi vegetazionali.

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

Funzioni principali previste *[categorie funzionali art.13, comma 1 l.r. 16/2008 e s.m.]*	Funzioni complementari previste (max.%) rispetto alle funzioni principali dell'intervento	Eventuali limitazioni di cui all'art. 13, comma 2, l.r. 16/2008 e s.m.	
		Per utilizzi all'interno della stessa categoria comma 1	Per assicurare la compatibilità degli interventi con la normativa di tutela dell'ambiente
a) residenza, comprensiva delle civili abitazioni, delle residenze in funzione della conduzione di attività rurali e delle residenze specialistiche per alloggi protetti per anziani, studenti, disabili, case famiglia e comunità civili, religiose, assistenziali, convitti, foresterie, alloggi di servizio per il personale di attività pubbliche, studi ed uffici professionali compatibili con la residenza, strutture ricettive all'interno di unità abitative ai sensi della vigente normativa regionale in materia di attività turistico-ricettive;	d) commerciale [max10%]		in caso di interventi di sostituzione edilizia e di nuova costruzione di edifici l'introduzione di studi ed uffici professionali compatibili con la residenza, solo in presenza di adeguate dotazioni di parcheggi pertinenziali, che non riducano la superficie di verde esistente, data la qualità ambientale dell'ambito.
b) turistico-ricettiva, comprensiva delle strutture ricettive alberghiere ed extralberghiere definite dalla vigente normativa			
d) limitatamente alle attività esistenti commerciale, comprensiva delle attività per la distribuzione al dettaglio, delle attività di servizio alla persona ed all'impresa e dei pubblici esercizi, definite dalla vigente normativa regionale in materia			
g) servizi, comprensiva delle attività per i servizi pubblici anche in regime convenzionato per l'uso pubblico, dei servizi speciali per le installazioni logistiche del trasporto pubblico,			

Disciplina transitoria delle destinazioni d'uso esistenti in contrasto con quelle ammesse dal PUC:

eventuali attività industriali, logistiche per il trasporto, la movimentazione, il deposito di merci e prodotti, la distribuzione all'ingrosso delle merci, delle attività terziarie e delle attività direzionali separate dalle sedi operative delle imprese e delle attività per la produzione potranno rimanere fino all'esaurimento dell'attuale gestione con interventi limitati alla manutenzione straordinaria

6 Disciplina degli edifici di pregio da conservare [rif. Tav. St.1]

N.B.: Il PUC individua gli edifici **Me** *e quelli con vincolo specifico di B.A. ai sensi dell'art.10 D.lgs 42/2004. L'attribuzione delle altre categorie è indicata nelle tavole di struttura del PUC con grafia particolare. In sede progettuale degli interventi ammissibili sulla base delle indagini svolte e di ulteriori conoscenze storico-documentali e diagnostiche che devono costituire documentazione tecnica prescrittiva della Relazione paesaggistica è possibile cambiare la categoria di appartenenza e la commissione locale per il paesaggio deve validare l'eventuale variazione della classificazione operata sull'edificio.*

6.1	tipologia EDIFICI	profilo caratterizzante degli edifici distinti per valori testimoniali, per caratteristiche tipologiche e diversa coerenza di linguaggio in:
	Me	(*presenze singolari e caratterizzanti*): **edifici Me** o con vincolo specifico di B.A. ai sensi dell'art.10 Dlgs 42/2004
	cat.a1	(*presenza ricorrente e caratterizzante*) **EDIFICI** singolari emergenti per caratteristiche architettoniche e specialità di funzioni (**VILLE** o **PALAZZETTI** mono o plurifamiliari di epoca fine '800 prima metà '900, Linguaggio edilizio-architettonico ordinato e compiuto di valore stilistico compositivo, con forte individuazione di parti basamentali, elevati, cornici e coperture, spesso con decorazioni.
	cat.a2	(*presenza ricorrente e caratterizzante*) **EDIFICI PLURIFAMILIARI** di impianto otto-novecentesco: tipologia a schiera o in linea (anche per rifusione di schiera) o a blocco, di interesse architettonico o morfologico. Linguaggio edilizio "di intonaco", spesso con semplici decorazioni architettoniche dipinte.
	cat.a4	(*presenze singolari e caratterizzanti*) **VILLE** di epoca razionalista o moderna. Linguaggio edilizio-architettonico e compiuto di valore stilistico compositivo di forte individuazione e di spiccata caratterizzazione nei rapporti spaziali con il contesto paesaggistico
6.2		**modalità di intervento: destinazioni d'uso**
	Me	- ***destinazioni d'uso*** per gli edifici classificati **Me** deve essere salvaguardato il carattere di funzione specialistica ovvero di polifunzionalità esistenti (prevalentemente residenza)
	cat.a1 **cat.a2** **cat.a4**	- ***destinazioni d'uso*** per gli edifici classificati **a1, a2** e **a4** potranno essere mutate le destinazioni d'uso verso quelle ammissibili al § 5, nei limiti ivi indicati, contestualmente agli interventi ammessi al punto §6.5, a seconda delle opere edilizie consentite e in ragione della presenza dei vincoli ex d.lgs. 22/1/04, n. 42. - Per locali destinati a parcheggio alla data di adozione del PUC in costruzioni e/o fabbricati esistenti di cat. **a1** o **a2** dove sia prevalente l'uso residenziale non è consentito il cambio D.U. verso la residenza a meno che non sia dimostrata come preesistente tramite documentazione catastale storica ed alla ulteriore condizione che i locali interessati dal cambio non siano posti a piano terra e non abbiano affaccio ed accessibilità diretta su strade pubbliche. - In tutti casi di passaggio alle D.U. ammissibili al § 5 devono essere assicurati i parcheggi pertinenziali e/o pubblici di norma.

6.3		modalità degli interventi edilizi ex DPR 380/2001 art.3 comma 1
	Me	- per gli edifici classificati **Me** e quelli con vincolo specifico di B.A. ai sensi dell'art.10 Dlgs 42/2004 sono ammissibili gli interventi ex DPR 380/2001 art.3 comma 1 a) "**interventi di manutenzione ordinaria**", b) "**interventi di manutenzione straordinaria**" c) "**interventi di restauro e di risanamento conservativo**" nonché **interventi di conservazione ex art. 29 del d.lgs n.42/2004**

6.4		modalità degli interventi edilizi ex DPR 380/2001 art.3 comma 1
	cat.a1 **cat.a2** **cat.a4**	Per gli edifici classificati **cat.a1**, **a2** e **a4** sono ammissibili, secondo l'articolazione dei successivi **§6.6,** gli interventi ex DPR 380/2001 art.3 comma 1: a) "**MO interventi di manutenzione ordinaria**", b) "**MS interventi di manutenzione straordinaria**" c) "**RE** e **RC** i**nterventi di restauro e di risanamento conservativo**" d) "**RS** i**nterventi di ristrutturazione edilizia**" -anche comportanti incrementi volumetrici nei limiti sottoindicati al **§ 6.7**.

6.5		modalità degli interventi edilizi: definizione di U.M.I. (unità minima di intervento)
	cat.a1 **cat.a2** **cat.a4**	• Si definisce come **unità minima di intervento** [**U.M.I.**] corrispondente all'**Unità edilizia utile** per la delimitazione dell'ambito minimo, su cui operare gli interventi di recupero primario e gli interventi, ove ammessi, di **RS** (ristrutturazione edilizia), l'edificio isolato ovvero, nel caso di edifici aggregati [cat. **a2**], l'insieme delle parti degli edifici accessibili attraverso un sistema distributivo verticale che fa capo ad uno stesso numero civico o comunque ad uno spazio di accesso pubblico da strada. • Nei casi di organismi edilizi frutto di accorpamenti non omogenei, l'estensione dell'intervento può essere ridefinita sulla base del rilievo architettonico. • Quando si operi con recupero primario relativo alle parti comuni, specie in rapporto ai prospetti ed alle coperture dell'edificio, ciascuna unità minima di intervento, come sopra definita, costituisce l'ambito minimo cui devono essere estese le opere, che non possono pertanto essere realizzate solo parzialmente. • In particolare l'eliminazione di componenti e/o finiture incompatibili ai sensi delle presenti norme (in relazione a coperture, cornici, ringhiere, lesene, parapetti, basamenti, scale esterne) e tutto quanto costituisce manutenzione delle parti comuni della copertura e/o dei prospetti corrispondenti all'unità minima di intervento dovrà essere eseguita globalmente (anche a livello di semplice manutenzione). • L'unica eccezione è per gli infissi e per gli stipiti di porte e finestre, per i quali ciascun proprietario può operare la sostituzione, nel rispetto delle presenti normative di qualità progettuale degli interventi [**§ 6.10**] e conseguente obbligo per gli altri proprietari di adeguarsi nelle future operazioni alle scelte fatte nell'ambito dell'**U.M.I**.

6.6	interventi ammissibili per gli edifici esistenti di pregio Cat. a1- a2 - a4
Edil. Lib.	**Attività edilizia libera** (art. 6, comma 1, D.P.R. 380/2001 e s.m. per prescrizioni lett. e-ter): I.P.F. min. 70% vedi §6.6.1
Mo	**Manutenzione ordinaria:** vedi §6.6.3
DU	**Disciplina dei mutamenti di destinazione d'uso senza opere edilizie (di cui all'art. 13bis l.r. 16/2008 e s.m.): non ammesso il cambio di DU dalla categ. f) (parcheggi) verso la categ. a) (residenza)** vedi §6.6.2 e §6.6.3
Ms	**Manutenzione straordinaria** (art. 3, comma 1, lett. b) D.P.R. 380/2001 e s.m.): 1. Con frazionamento/accorpamento delle u.i.: Si vedi §6.6.2 e §6.6.3 2. Con modifiche alle strutture: Si
RE-RC	**Restauro e risanamento conservativo** (art. 3. Comma 1, lett. c) D.P.R. 380/2001 e s.m.) 1. Con cambio d'uso compatibile: Si nei limiti di cui al §5 vedi §6.6.3 e §6.6.4 2. Con modifiche alle strutture: Si
Rs	**Ristrutturazione edilizia** (art. 3, comma 1, lett. d), D.P.R. 380/2001 e s.m.) nei limiti dei §6.6.4 - §6.6.5 1. Modifiche esterne: Si nei limiti di cui al § 6.6.4 2. Cambio d'uso con opere edilizie: Si nei limiti di cui al §5 e § 6.5 3. Demolizione e ricostruzione dell'intero edificio o di un'intera UMI senza incremento volumetrico solo in presenza di situazioni che motivino tali interventi come disposto dall'art. 18 comma 3) delle Norme generali del PUC: 3.1. Con mantenimento della sagoma in presenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.: **Si** 3.2. Con modifica della sagoma e del relativo sedime in assenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.: **No**, 4. Ripristino di edifici o parti di essi crollati o demoliti di cui è accertata la preesistente consistenza volumetrica (con i relativi parametri dimensionali): 4.1 Con mantenimento della sagoma originaria in presenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.: **Si** 4.2 Senza mantenimento della sagoma in assenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.: **No**
S.E	**Sostituzione edilizia** (art. 3, comma 1, lett. d), D.P.R. 380/2001 e s.m.): No
	condizioni per l'operatività degli interventi
6.6.1	il rapporto minimo di superficie non impermeabilizzata riguarda le aree esterne pertinenziali nel lotto dell'edificio non interessate da sistemazioni pavimentate/lastricate già preesistenti e coerenti con i caratteri originari dell'ambiente costruito
6.6.2	Nel caso di Interventi di frazionamento contestuali alla **Ms** la **SU** di ogni unità abitativa non può essere inferiore a 60 mq Gli Interventi di frazionamento non devono alterare l'autonoma configurazione distributiva e tipo-morfologica dell'organismo edilizio originario
6.6.3	Gli interventi devono comportare l'uso di materiali e di tecnologie appropriate rispetto alle caratteristiche delle preesistenze, assicurando la conservazione di eventuali elementi di decoro architettonico presenti nell'edificio e negli spazi di pertinenza, il cui rilievo di stato di fatto è vincolante corredo della documentazione progettuale. (vedi §**6.6**)
6.6.4	Gli interventi di **Rc** e **Rs** possono riguardare solo le porzioni di edificio eventualmente già fatte oggetto in passato di alterazioni e/o eventuali parti spurie aggiunte in aggregazione o non coerenti con l'edificio originario. Il progetto deve dar luogo ad una ricomposizione architettonica che riporti l'organismo edilizio ad una riconoscibile identità.
6.6.5	Gli interventi di **Rs**, potranno riguardare l'intero edificio, o, nel caso di edificio comprendente più UMI, almeno una completamente. Valgono le seguenti ulteriori condizioni: • La SU di ogni unità abitativa non può essere inferiore a 60 mq • Gli interventi di ristrutturazione comportanti incrementi di **SU** o frazionamento delle **u.i** a parità di volume, tali da dare origine a nuove unità abitative, dovranno comportare il reperimento dei parcheggi pertinenziali aggiuntivi, ai sensi della l.r. 16/08 e s.m.

6.7 interventi di incremento volumetrico dell'edificato esistente di pregio :condizioni per l'ammissibilità

AMPLIAMENTO VOLUMETRICO DI EDIFICIO ESISTENTE SENZA DEMOLIZIONE, NON SUPERIORE AL 20% ***(ex art. 14, comma 2bis, l.r. 16/2008 e s.m.)*****.** Sulle volumetrie esistenti, come definite e determinate dal REC, a totale o prevalente destinazione residenziale, di categ. di pregio **[a1,a2,a4]** sono ammessi interventi di ampliamento **volumetrico** e/o di cambio d'uso, contestualmente a **RS (**se ammissibili ai sensi ed alle condizioni di cui al **§ 6.6.**), **a livello di edificio o, nel caso di edificio categ. [a2] a schiera o in linea, per almeno una UMI,** con esclusione delle eventuali parti edilizie ***oggetto di condono edilizio 1985 e 1994*****: limitatamente alle destinazioni d'uso di cui al campo 5 a)** nonché alle destinazioni **b) e d)** solo se già esistenti**,** nel rispetto della normativa antisismica e dei requisiti igienico-sanitari e di rendimento energetico, che siano preordinati a migliorare la funzionalità, la qualità architettonica dell'edificio interessato

Valgono le seguenti condizioni:
In conseguenza dell'incremento volumetrico (che deve essere inferiore al 20%) si dovranno ulteriormente rispettare le seguenti soglie di incremento complessivo ammissibile di SU, da calcolarsi come sommatoria degli incrementi di seguito indicati per soglie progressive di SU fino ad un massimo di 420 mq:

categorie/soglie	***SU esist*** *< 60 mq*	*60 mq <* ***SU esist*** *< 120 mq*	*120 mq <* ***SU esist*** *< 240 mq*	*240 mq <* ***SU esist<*** *420 mq*
Cat. a1	***incremento SU* max 15 mq**	***incremento SU* max 20%**	***incremento SU* max 10%**	***incremento SU* max 5%**
Cat. a2 *per UMI*	***incremento SU* max 15 mq**	***incremento SU* max 20%**	***incremento SU* max 10%**	***incremento SU* max 5%**
Cat. a4	***incremento SU* max 15 mq**	***incremento SU* max 20%**	***incremento SU* max 10%**	***incremento SU* max 5%**

Nel caso di intervento di **RS** relativo all'intero edificio o nel caso di edificio di categ. **[a2]** ad almeno una UMI con contestuale cambio di D.U. verso strutture ricettive ALBERGHIERE (escluse extralberghiere): laddove l'immobile consenta, a seguito della ristrutturazione, di ospitare almeno 20 camere matrimoniali, è ammesso un incremento massimo del **35% di SU** sempre nel rispetto della soglia di incremento volumetrico massimo del 20% e **con obbligo decennale di mantenimento di D.U**.

Per le pertinenze degli edifici di **pregio** sono ammessi esclusivamente **incrementi volumetrici massimi del 6%** contestuali una riqualificazione architettonica

- **Sono ammessi *Ampliamenti altimetrici* con sopraelevazione massima non superiore a 2,0 m., purché non determinino un nuovo piano**
- **Non è ammesso l'ampliamento planimetrico**
- **Non è consentito superare l'altezza degli edifici preesistenti, computata senza tener conto delle sovrastrutture o di sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture**

Gli interventi di ristrutturazione comportanti incrementi di SU o frazionamento delle u.i., tali da dare origine a nuove unità abitative, dovranno comportare il reperimento dei parcheggi pertinenziali aggiuntivi, ai sensi della l.r. 16/08 e s.m. tenendo conto che la S.U. di ogni unità abitativa non può essere inferiore a 60 mq.

6.8 AMPLIAMENTI VOLUMETRICI DI EDIFICI ESISTENTI (la volumetria dell'edificio è determinata ai sensi del REC) STABILITI DAL PUC IN MISURA SUPERIORE AL 20%: NO

6.9.1 Premialità ex art. 29quinquies della LUR

In applicazione dell'art. 29 quinquies della LUR , in attuazione dell'art. 2bis del DPR 6/6/01, gli interventi di cui al precedente § 6.6.5 [i**nterventi di Rs e/o S.E**, riguardanti l'intero edificio, o, nel caso di edificio comprendente più UMI, almeno una UMI completa] potranno fruire di un ulteriore **premialità costituita da una percentuale del 10%** di incremento volumetrico qualora siano svolti secondo le modalità seguenti:
Gli interventi di ampliamento volumetrico contestuali a RS dovranno essere progettati in maniera da riproporre e valorizzare nei suoi elementi qualitativamente caratterizzanti (Aspetti linguistici e stilistici, Caratteristiche tipologiche, Caratteri architettonici, Elementi tecnologici di pregio e di valore testimoniale) la configurazione tipo-morfologica dell'organismo edilizio originario, con cui il volume in addizione dovrà integrarsi architettonicamente, nel rispetto soltanto delle norme del codice civile. (le Regole di cui ai successivi **§6.10** costituiscono linee guida metodologiche cogenti)
Detta premialità può andare a costituire un **credito edilizio**

6.9.2 Premialità per interventi di restauro conservativo, ex art. 3, c.1, lett. c), del DPR n. 380/2001 e s.m. - [vedi art. 37 N.G. del PUC]

Nel caso si intervenga attraverso interventi di **restauro conservativo**, come definito all'art. 3, c. 1, lett. c), del DPR n. 380/01 e s.m. questi possono generare una quantità di S.U., corrispondente al sedime lordo della costruzione, che costituisce credito edilizio iscrivibile nell'apposito Registro comunale al momento della comunicazione di ultimazione dei lavori di restauro.

6.10 Regole per la qualità progettuale degli interventi.

Con riferimento alle categorie degli edifici indicate al **§6.1** ed agli interventi di cui al **§6.7** le disposizioni, di seguito indicate in dettaglio, valgono se e in quanto applicabili alle diverse opere rubricate, con un differente valore di cogenza rappresentato dai seguenti simboli affiancati all'elenco degli interventi puntualizzati:

(★) **valore prescrittivo**

(#) **valore prescrittivo per interventi estesi all'intero organismo edilizio od una UMI intera**
(si considerano coinvolti l'intero organismo edilizio o la UMI se gli interventi interessano un'estensione superiore al 20% dei prospetti)

(✳) **valore orientativo e non prescrittivo per interventi parziali**

Gli scostamenti dalle disposizioni a carattere orientativo vanno comunque adeguatamente motivati e documentati in sede di relazione paesistica da sottoporre al conforme parere della Commissione locale al paesaggio.
In tutti i casi di intervento sugli edifici, il progetto dovrà farsi carico della contestuale riqualificazione e **presidio ambientale** dei fondi pertinenziali, potenziando la presenza di verde, il rapporto **IPF** e la definizione morfologica dei margini e dell'arredo urbano degli spazi di relazione con la viabilità pubblica.

6.10.1 disposizioni relative ad interventi edilizi di Mo-Ms-Re-Rc [*se ed in quanto previsti ai precedenti §6.6 -§6.7-§6.9*]

edifici a1-a2	
★	**Nel recupero degli edifici esistenti si impieghino forme e materiali tradizionali.** ***Qualora in precedenza siano state alterate le caratteristiche formali di primo impianto degli edifici (attraverso la sostituzione dei manti di copertura, l'utilizzo di intonaci sintetici, ecc.), in caso di interventi di manutenzione straordinaria o di restauro si dovranno sempre ripristinare le condizioni originarie, operando in conformità alle indicazioni specificate nel seguito, con riferimento alle categorie degli edifici indicate al §6.1***
★	**MURATURE** Le murature esistenti che presentano facce in pietra a vista o in malta grossolana e pietra a vista, devono essere preservate mediante pulitura e opportuni trattamenti. Nei casi in cui, pur presentando la muratura un paramento in pietra, si può risalire ad un'originaria finitura in intonaco, è possibile il suo ripristino. Gli stipiti, i davanzali, e gli architravi in pietra vanno mantenuti o sostituiti con altri analoghi per materiali e per dimensioni.
#	**INTONACI** Gli intonaci di facciata saranno a calce ovvero a base di malta cementizia e finiti in arenino alla genovese frattazzato. Le eventuali zoccolature potranno essere realizzate in lastre, regolari di ardesia o in materiale lapideo locale, alte al massimo 80 centimetri, finite ad intonaco con semplice colorazione diversa da quella soprastante o ad intonaco di cemento strollato.
# ✳	**TINTEGGIATURE** Nelle tinteggiature è reputata comunque necessaria una campionatura di colori da presentare al Comune, che potrà avvalersi del parere della Commissione al paesaggio.Le tinteggiature dovranno essere eseguite preferibilmente a calce, con pitture inorganiche ai silicati di potassio, con tonalità appartenenti al repertorio tradizionale. Le tinte da applicare dovranno, per quanto possibile far riferimento alle tracce cromatiche ancora reperibili sulle facciate. Nei casi di decorazioni dipinte si deve procedere ad un loro ripristino senza semplificarne le forme o alterarne le tonalità. Le facciate nord rivestite a lastre di ardesia, secondo la tradizione, devono essere mantenute o, in caso di necessità, finite ad intonaco.
★	**APERTURE** E' da ricercare una composizione delle facciate che ripristini il più possibile i rapporti originari tra i pieni e le bucature che saranno comunque di dimensioni ridotte, quadrate o rettangolari nel senso dell'altezza ed il più possibile ricorrenti. Gli infissi dovranno riprendere quelli di disegno tradizionale (finestre bianche con una o due traverse con non più di due ante, portoncini smaltati in verde o marrone scuro, persiane alla genovese tinteggiate in verde) con eventuali scuri interni.
★	**ELIMINAZIONE DEI CORPI AGGETTANTI E/O AGGIUNTI** I corpi aggettanti (superfetazioni) ed i corpi aggiunti a carattere precario e con caratteristiche dissimili da quelle dell'edificio originario vanno eliminati.
★	**COPERTURE** Sono da mantenere a CAPANNA o a PADIGLIONE, in tegole di laterizio, con falde ove possibile simmetriche e concorrenti sullo stesso colmo, sporto di gronda non superiore a cm 40 salvo preesistenti configurazioni di maggiori dimensioni da confermare. Il raccordo alla radice del tetto dovrà conservare le cornici e gli elementi architettonici nella loro conformazione originaria.
★	**ELEMENTI ACCESSORI** Le gronde ed i pluviali devono essere eseguiti in metallo (rame o lamiera zincata) esclusivamente a sezione circolare. I comignoli saranno realizzati secondo i modelli tradizionali locali, con sezione quadrata in laterizio intonacato e parte di copertura in ardesia. Sulle coperture in tegole alla marsigliese è consentita l'installazione di camini prefabbricati in cotto a sezione circolare e di camini in cemento.
✳	Le canne fumarie non devono essere visibili sui prospetti ma incassate nella muratura, ad eccezione dei casi in cui ci si trovi in presenza di oggettive esigenze formali o tecnologiche nel qual caso possono essere ospitate in appositi cassonetti in muratura. Sono vietate le canne in metallo od altri materiali riflettenti.

6.10.2	disposizioni relative ad interventi edilizi di Mo-Ms-Re-Rc-Rs [*se ed in quanto previsti ai precedenti §6.6 -§6.7-§6.9*]	
edif. a1-a2	**interventi AMMESSI o PRESCRITTI (tecniche-materiali)**	**interventi NON AMMESSI (tecniche-materiali)**
contrasse-gno di cogenza	***BASAMENTO***	
	OPERE ESTERNE	**OPERE ESTERNE**
# ✳	• Rimozione degli impianti a vista e loro posizionamento sotto traccia. ***(1)***	• Messa in opera di canalizzazioni ed impianti a vista. (1) • Intonaci plastici lisci, graffiati o a buccia d'arancio. • Demolizioni per realizzare nuove aperture. • Ampliamento delle aperture esistenti. • Rimozione degli stipiti, architravi, cornici in ardesia o altro materiale lapideo riconoscibile come originale del basamento dell'edificio. • Rimozione e/o sostituzione di intonaco bugnato esteso a fronti del basamento, riconoscibile come elemento caratterizzante del prospetto nella sua configurazione storicamente consolidata. • Messa in opera di rivestimenti murari in pietra locale e non, unificanti le vetrine o estesi a tutta la parte basamentale. • Messa in opera di zoccolatura in pietra ad "opus incertum" • Messa in opera di pensiline di qualsiasi tipo e materiale. • Cancellazione di parti affrescate e/o decorate dai prospetti.
★	• Ripristino del paramento murario esistente o preesistente, se alterato, rilevabile da tracce visibili o da documentazione storica, eseguito a regola d'arte, in termini di tecniche edilizie e materiali.	
★	• Rimozione di rivestimenti in travertino o similari, in mosaico, lamiera prevernicia-ta e tutto ciò che riveste o maschera la parte basamentale	
✳	• Ripristino di aperture preesistenti, se documentate	
✳	• Ripristino del dimensionamento delle aperture preesistenti, se alterato e docu-mentato	
# ✳	• Rimozione di pensiline ed aggetti in genere	
	INFISSI	**INFISSI**
# ✳	• Restauro e/o risanamento dei portoni e portoncini	• Messa in opera di saracinesche metalliche cieche. • Messa in opera di infissi in PVC o in alluminio naturale o anodizzato. • Installazione di vetrine che coprano o mascherino elementi architettonici, stipiti, architravi, cornici, ecc. in materiale lapideo.
# ✳	• Sostituzione dei portoni e portoncini con infissi dello stesso materiale e della stessa conformazione o, se documentato da foto storiche, con disegno originario.	
# ✳	• Restauro delle finestre con o senza inferriata.	
# ✳	• Sostituzione di finestre in legno e/o inferriate con infissi dello stesso materiale, di forma semplice non sporgente dal filo murario o, se documentato da foto stori-che, con disegno originario.	
# ✳	• Messa in opera di finestre con inferriata di forma semplice non sporgente dal filo murario.	***(1) fatto salvo il caso in cui la posa in opera a vista sia conseguente ad esplicita prescrizione della Sovrintendenza per i beni ambientali ed architettonici, ovvero a specifica normativa in materia di sicurezza***
★	• Rimozione di pensiline ed aggetti in genere estranei alla partitura architettonica del prospetto	
# ✳	• Messa in opera di cancelli in ferro di forma semplice.	
# ✳	• Rimozione di infissi e vetrine, in alluminio naturale o anodizzato	
# ✳	• Rimozione di saracinesche metalliche cieche	

6.10.3	disposizioni relative ad interventi edilizi di Mo-Ms-Re-Rc-Rs [*se ed in quanto previsti ai precedenti §6.6 -§6.7-§6.9*]	
edif. a1-a2	**interventi AMMESSI o PRESCRITTI (tecniche-materiali)**	**interventi NON AMMESSI (tecniche-materiali)**
contrassegno di cogenza	***ELEVATO***	
	OPERE ESTERNE	**OPERE ESTERNE**
# ✳	• Rimozione degli impianti a vista e loro posizionamento sotto traccia. (1)	• Messa in opera di impianti a vista. (1) • Intonaci plastici lisci, graffiati o a buccia d'arancio. • Demolizioni per realizzare nuove aperture. • Ampliamento o modifiche delle aperture esistenti. • Realizzazione di balconi, pensiline o aggetti in genere, incoerenti con il linguaggio architettonico dell'edificio. ***(1) fatto salvo il caso in cui la posa in opera a vista sia conseguente ad esplicita prescrizione della Sovrintendenza per i beni ambientali ed architettonici, ovvero a specifica normativa in materia di sicurezza***
★	• Ripristino delle decorazioni pittoriche figurative o architettoniche (fasce marcapiano, marcadavanzale, ecc.) se visibili come tracce o documentate da foto d'epoca.	
# ✳	• Rimozione di rivestimenti di qualsiasi tipo e materiale estraneo alla partitura architettonica del prospetto.	
# ✳	• Ripristino di aperture preesistenti, se documentate	
# ✳	• Ripristino del dimensionamento delle aperture preesistenti, se alterato e documentato	
★	• Rimozione di pensiline ed aggetti in genere, estranei alla partitura architettonica del prospetto	
★	• Ripristino e/o restauro degli stipiti, architravi, cornici ed ogni altro elemento architettonico riconoscibile come originale del prospetto dell'edificio	
	INFISSI	**INFISSI**
#	• Rimozione delle finestre in alluminio naturale o anodizzato.	• Messa in opera di infissi in PVC o in alluminio naturale o anodizzato.
contrassegno di cogenza	***CORONAMENTO E TETTO***	
	OPERE ESTERNE	**OPERE ESTERNE**
★	• Riproposizione dell'apparato decorativo con partiture dipinte e dell'eventuale fascia cornicione sottogronda a disegno	• Demolizione senza ripristino del cornicione. • Demolizione parziale del cornicione per nuove aperture. • Ampliamento e/o modifica delle aperture del sottotetto, per creare terrazzi a tasca. • Messa in opera di manto di copertura in fibrocemento, tegole in cemento colorato, materiali plastici, lamiera, ecc. • Installazione di grondaie e pluviali in PVC o materiale plastico. • Installazione di grondaie e pluviali in lamierino zincato. • Installazione di grondaie e pluviali a sezione quadrata.
★	• Ripresa, restauro e/o rifacimento del cornicione in muratura o in sagome prefabbricate purché sia eseguito a regola d'arte, nelle stesse forme, dimensioni e finiture.	
# ✳	• Ripristino di aperture preesistenti, se documentate.	
	• Messa in opera di materiali isolanti con lievi spostamenti dell'estradosso del tetto.	
	• Opere di consolidamento del tetto con strutture metalliche o lignee, senza alterarne la morfologia, la tessitura ed i materiali del manto di copertura.	
★	• Installazione di manto di copertura in ardesia o in tegole alla "marsigliese" o in rame ovvero nel materiale che originariamente costituiva il tetto	
#	• Installazione di grondaie e pluviali in rame a sezione tonda.	
	INFISSI	**INFISSI**
#	• Rimozione delle finestre in alluminio naturale o anodizzato.	• Messa in opera di infissi in PVC o in alluminio naturale o anodizzato.

6.10.4	disposizioni relative ad interventi edilizi di Mo-Ms-Re-Rc-Rs [*se ed in quanto previsti ai precedenti §6.6 -§6.7-§6.9*]
edif. cat a4	Gli interventi devono comportare l'uso di materiali e di tecnologie appropriate rispetto alle caratteristiche delle preesistenze, assicurando la conservazione di eventuali elementi di precipua qualità architettonica (per tecnologia edilizia o scelta materica) presenti nell'edificio e negli spazi di pertinenza, il cui rilevamento dello stato di fatto è indispensabile corredo della documentazione progettuale e della relazione paesaggistica.

6.10.5	disposizioni relative ad interventi di RS con ampliamenti [*se ed in quanto previsti ai precedenti §6.6 -§6.7-§6.9*]
★	Gli interventi che prevedono la possibilità di ampliamento volumetrico attraverso la ricomposizione volumetrica di cui agli interventi **RS** [vedi precedente **6.7**] devono essere conformi alle seguenti condizioni: **ampliamento per gli edifici di categ. a1**] **1.** ogni progetto di intervento deve prevedere l'eliminazione di superfetazioni, parti spurie anche dell'edificio originario o pregresse alterazioni dei caratteri formali originali (es.: manti di coperture con materiali incongrui); **2.** si dovrà comunque ottenere complessivamente una semplificazione della morfologia degli aggregati edilizi con omogeneizzazione del linguaggio architettonico secondo un modello di riferimento, che prioritariamente dovrà tener conto: a. 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; b. alle modalità di percezione visiva del nuovo assetto insediativo in rapporto alle percorrenze pubbliche di maggior frequentazione **3.** gli interventi di ampliamento volumetrico siano conformi alle seguenti indicazioni: a. gli elaborati di progetto dovranno illustrare lo schema tipologico originario dell'edificio e gli eventuali ampliamenti e/o alterazioni successive, dimostrando la congruità del nuovo intervento con tale modello di riferimento; b. sono sempre vietati i corpi appesi ed i volumi aggiunti con caratteristiche architettoniche dissimili dall'edificio principale (gronde, materiali di copertura, rapporti pieni/bucature, finitura dei muri esterni, tipologia degli infissi ecc.); c. in presenza di facciata del corpo principale decorata da un disegno compiuto, questa non dovrà essere interessato dall'ampliamento. **ampliamento per gli edifici di categ. a2**
★	**1.** nei fabbricati a schiera edilizia o a schiera rifusa, dovrà essere mantenuta la leggibilità di ogni singolo elemento, conservando le differenze nei livelli di orizzontamento delle aperture e la ripresa delle eventuali partiture coloristiche e decorative. **2.** gli interventi di ampliamento volumetrico siano conformi alle seguenti indicazioni: a. sopraelevazione della/e unità edilizia/e, con riproposizione dell'originario sistema di copertura, fermo restando l'obbligo di mantenere una distanza non superiore a cm 70 tra l'intradosso superiore del più elevato ordine di bucature del prospetto e la linea di intersezione del piano del prospetto stesso con la copertura del tetto. b. l'integrazione volumetrica inerente un corpo di fabbrica già esistente richiede la conservazione dell'eventuale dislivello tra il corpo aggiunto e quello principale, ottenuto con una minore altezza del corpo aggiunto ovvero con la sua copertura a terrazzo. In generale la ricomposizione con sostituzioni ed ampliamenti deve poter 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.
6.10.6	**disposizioni relative ad interventi di RS con ampliamenti in rapporto con il contesto**
★	Gli interventi di recupero riferibili alle ristrutturazioni edilizie [in particolare 6.7.4 e 6.7.5] dovranno non solo ricercare sempre la riqualificazione e la valorizzazione degli edifici esistenti, ma dovranno essere anche verificati in rapporto alla validità delle relazioni ambientali, che si vengono a modificare con il contesto. Ogni progetto dovrà farsi carico di definire le sistemazioni esterne degli spazi liberi e gli elementi di arredo urbano (pavimentazioni esterne, recinzioni) da prevedersi omogenei e congruenti con le preesistenze tradizionali in una logica unitaria di recupero del contesto edificato e dei suoi rapporti con le caratteristiche morfologico-ambientali dei siti che ne costituiscono riferimento visivo, esaltandone gli aspetti di pregio e mitigando le parti non coerenti. Il progetto delle opere dovrà dunque: **1)** enunciare la categoria/tipologia dell'edificio ed i criteri metodologici adottati; **2)** verificare la validità delle conseguenti soluzioni architettoniche con documentazione fotografica e disegni particolareggiati di confronto (esistente/progetto) estesi agli isolati contermini e frontistanti. Nell'enunciazione dei CRITERI PROGETTUALI -che costituisce documentazione tecnica prescrittiva - si devono pertanto esplicitare e valutare gli interventi proposti sotto il profilo dei caratteri linguistici e tipologici assunti come riferimento, nel rispetto delle norme di qualità progettuale degli interventi [§ 6.7] della presente scheda d'ambito.

6.11	Disciplina recupero sottotetti (art. 2 l.r. 24/2001 e s.m.)
	Vedi **§8**

6.12	Disciplina della quantificazione della superficie accessoria (Art. 67, c.1, l.r.16/2008 e s.m.)
	Vedi **§9**

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

6.14	Disciplina degli impianti e locali tecnologici negli Ambiti con funzione produttiva (industria, direz. commerc., rimessaggi)
	NO

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

6.16	Incrementi volumetrici per risparmio energetico (art. 67, c.3, l.r. 16/2008 e s.m.)
	NO

7 Disciplina degli interventi edilizi sugli edifici non di pregio e sulle aree edificabili ex DPR 380/01 art.3 e l.r. 16/2008 e s.m.

Prescrizioni generali valevoli per gli edifici non di pregio.

Tali edifici o parte di edifici costituiscono nella zona A del presente ambito una presenza episodica e sono caratterizzati da linguaggio architettonico casuale privo di specifici valori e talvolta incoerente. In particolare trattasi di:

- **edilizia di epoca postbellica, di modesto o scadente valore architettonico e basso livello prestazionale**
- **manufatti minori ed incongrui e/o legittimati attraverso procedure di condono edilizio.**

INTERVENTI CONSENTITI

Attività edilizia libera (art. 6, comma 1, D.P.R. 380/2001 e s.m. per le eventuali prescrizioni lett. e-ter): indice di permeabilità min. 70%

Manutenzione ordinaria

Disciplina dei mutamenti di destinazione d'uso senza opere edilizie (di cui all'art. 13bis l.r. 16/2008 e s.m.): non ammesso il cambio di DU dalla categ. f) (parcheggi) verso la categ. a) (residenza)

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

1. **Senza frazionamento delle u.i.: Si con accorpamento delle u.i.: Si**
2. **Con modifiche alle strutture: Si**

Restauro e risanamento conservativo (art. 3. Comma 1, lett. c) D.P.R. 380/2001 e s.m.):

1. **Con cambio d'uso compatibile: Si nei limiti di cui al §5**
2. **Con modifiche alle strutture: Si**

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

1. **Modifiche esterne: Si**
2. **Cambio d'uso con opere edilizie: Si nei limiti di cui al §5**
3. **Demolizione e ricostruzione senza incremento volumetrico:**
   3.3. Con mantenimento della sagoma in presenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.: **No purchè non siano vincolati ai sensi dell'Art. 136 del D.Lgs. 42/2004**
   3.4. Con modifica della sagoma e del relativo sedime in assenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.: **Si**,
4. **Ripristino di edifici o parti di essi crollati o demoliti di cui è accertata la preesistente consistenza volumetrica (con i relativi parametri dimensionali):**
   4.1 Con mantenimento della sagoma originaria in presenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.: **No**
   4.2 Senza mantenimento della sagoma in assenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.: **Si**

7a NUOVA COSTRUZIONE (art. 3, comma 1, lett. e), D.P.R. 380/2001 e s.m. ed art. 14 l.r. 16/2008 e s.m.)

1) **AMPLIAMENTO VOLUMETRICO DI EDIFICIO ESISTENTE (la volumetria dell'edificio è determinata ai sensi del REC) SENZA DEMOLIZIONE, NON SUPERIORE AL 20% (ex art. 14, comma 2bis, l.r. 16/2008 e s.m.). Sulle volumetrie esistenti, come definite dal REC, a totale o prevalente destinazione residenziale, sono ammessi interventi di ampliamento o di cambio d'uso, nel rispetto della normativa antisismica e dei requisiti igienico-sanitari e di rendimento energetico, che siano preordinati a migliorare la funzionalità, la qualità architettonica dell'edificio interessato**

- **Si applica contestualmente a RS o S.e. a livello di edificio o, nel caso di edificio in linea, per almeno una UMI, con esclusione dei manufatti singoli oggetto di condono edilizio 1985 e 1994: limitatamente alle destinazioni d'uso di cui al campo 5: a) nonché alle destinazioni b) e d) solo se già esistenti.**

Valgono le seguenti condizioni:
L'incremento volumetrico (che deve essere inferiore al 20%) non dovrà comportare il superamento delle seguenti soglie ammissibili di incremento complessivo di SU, da calcolarsi come sommatoria degli incrementi di seguito indicati per soglie progressive di SU fino ad un massimo di 420 mq:

SU esist < 60 mq	*60 mq < SU esist < 120 mq*	*120 mq < SU esist < 240 mq*	*240 mq < SU esist< 420 mq*	*SU esist>420 mq*
max 15 mq	***incremento SU* max 20%**	***incremento SU* max 10%**	***incremento SU* max 5%**	***incremento SU* max 2,5%**
Nel caso di intervento di **RS** con contestuale cambio di D.U. verso strutture ricettive, per edifici che consentano, a seguito della ristrutturazione, di ospitare almeno 20 camere matrimoniali, con **obbligo decennale di mantenimento della nuova D.U.**				***incremento SU* max 25%**
Gli interventi di ristrutturazione comportanti incrementi di SU o frazionamento delle u.i., tali da dare origine a nuove unità abitative, dovranno comportare il reperimento dei parcheggi pertinenziali aggiuntivi, ai sensi della l.r. 16/08 e s.m. tenendo conto che la S.U. di ogni unità abitativa non può essere inferiore a 60 mq.				

- **Sono ammessi Ampliamenti altimetrici con sopraelevazione massima non superiore a 2,0 m., purchè non determinino un nuovo piano**
- **È ammesso l'ampliamento planimetrico max di 2 m.**
- **Non è consentito superare l'altezza degli edifici preesistenti, computata senza tener conto delle sovrastrutture o di sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture**

7b AMPLIAMENTI VOLUMETRICI DI EDIFICI ESISTENTI (*la volumetria dell'edificio è determinata ai sensi del REC*) STABILITI DAL PUC IN MISURA SUPERIORE AL 20% nel rispetto dei limiti di DENSITÀ FONDIARIA MASSIMA stabiliti all'art. 10, comma 1, del Regolamento regionale 25 luglio 2017, n. 2, in funzione della tipologia dell'Ambito del PUC:

- **per interventi tipo 1) comma a) art. 10 RR 2/2017 DENSITÀ FONDIARIA MASSIMA: pari alla PREESISTENTE senza tener conto delle sovrastrutture o di sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture**
- **per interventi tipo 2) comma a) art. 10 RR 2/2017 DENSITÀ FONDIARIA MASSIMA: _50% di 0,26 mq/mq pari 0,13 mq/mq**

2) **AMPLIAMENTO VOLUMETRICO DI EDIFICIO ESISTENTE (la volumetria dell'edificio è determinata ai sensi del REC) PER RIQUALIFICAZIONE SENZA DEMOLIZIONE IN MISURA SUPERIORE AL 20%: NO**

3) **AMPLIAMENTO VOLUMETRICO SENZA DEMOLIZIONE PER RIQUALIFICAZIONE PERTINENZE DI EDIFICI RESIDENZIALI: SI: incrementi volumetrici massimi del 6% contestuali alla riqualificazione architettonica dei manufatti (vedi §17)**

4) **AMPLIAMENTO VOLUMETRICO SENZA DEMOLIZIONE PER RIQUALIFICAZIONE EDIFICI NON RESIDENZIALI: NO**

GLI INCREMENTI VOLUMETRICI DI EDIFICI ESISTENTI (*nota: la volumetria dell'edificio è determinata ai sensi del REC)* RELATIVI AGLI INTERVENTI DI RICOSTRUZIONE di seguito indicati, sono stabiliti dal PUC nel rispetto dei limiti di densità fondiaria massima stabiliti all'art. 10, comma 1, del Regolamento regionale 25 luglio 2017, n. 2, in funzione della tipologia dell'Ambito del PUC:

DENSITÀ FONDIARIA MASSIMA: _0,13 mq/mq

- **Condizioni di operatività:**
  - La SU. di ogni unità abitativa non può essere inferiore a 60 mq
  - Nel caso di incremento del numero di unità abitative si dovrà garantire il recupero proporzionale di parcheggi di pertinenza

5) Ricostruzione per riqualificazione di edifici residenziali suscettibili di demolizione come definiti ed individuati all'art. 18 comma 3) delle *Norme generali del PUC* senza incrementi volumetrici (*la volumetria dell'edificio è determinata ai sensi del REC*) alle condizioni che la SU di ogni unità abitativa non sia inferiore a 60 mq e che nel caso si originino nuove unità abitative, si dovranno reperire i parcheggi pertinenziali aggiuntivi, ai sensi della l.r. 16/08 e s.m.**:**

5.0 Demolizione e costituzione di credito edilizio ai sensi dell'art. 35 delle N.G.: SI

5.1 Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con eguale volumetria (spostamento dell'edificio nel lotto): SI a condizione che la dislocazione del sedime non sia superiore a 10 m rispetto al sedime originario

5.2 Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con incremento volumetrico max del 30% di cui proprio: 20% da credito edilizio: 10%

5.3 Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire in altro lotto nello stesso Ambito: SI

a) trasferimento di volumetria demolita nello stesso Ambito urbanistico in altro lotto con incremento max 30% di cui:- proprio 20% da credito edilizio: 10%

b) trasferimento di volumetria da altro Ambito urbanistico: NO

6) Ricostruzione per riqualificazione di edifici non residenziali suscettibili di demolizione come definiti ed individuati all'art. 18 delle *Norme generali del PUC*

6.1 Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con eguale volumetria (spostamento dell'edificio nel lotto): SI a condizione che la dislocazione del sedime non sia superiore a 10 m rispetto al sedime originario

6.2 Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con incremento volumetrico (spostamento dell'edificio nel lotto): NO

6.3 Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire in altro lotto nello stesso Ambito: NO

7) Costruzione di nuovi edifici: NO

8) Ristrutturazione urbanistica: NO

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

Individuazione delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali degli edifici e delle coperture ammesse:

- Edifici di pregio cat.a1) a2) ed edifici non di pregio: in presenza di edifici muniti di apparato decorativo con partiture dipinte con presenza di fascia cornicione sottogronda a disegno non è ammessa alcuna modifica della forma e della quota del cornicione e della gronda.

- Edifici di pregio cat.a1) ed edifici non di pregio: sono ammessi sia abbaini (vedi §8.4) sia finestre raso falda (vedi §8.3)

- Edifici di pregio cat. a2): sono ammesse solo finestre raso falda (vedi §8.3)
Se l'intervento interessa una singola UMI facente parte di un complesso tipologicamente ascrivibile alla "schiera" o alla "linea derivante da schiera rifusa" non sono ammessi interventi che comportino la modifica della pendenza delle falde se non per l'adeguamento di una eventuale pendenza anomala rispetto al modello contiguo e prevalente, con divieto però di introduzione di complanarità tra falde in origine poste su quote diverse.

- Coperture: a due falde o a padiglione con conservazione della pendenza della falda compresa tra 20 e 25 gradi sessagesimali nel caso di copertura in tegole di cotto naturale (marsigliesi, coppi, laterizi speciali), o di 18 - 23 gradi sessagesimali se coperta in lastre di ardesia o altro materiale di qualsiasi tipo.

8.1 Non è ammessa la creazione di nuove unità immobiliari

8.2 Non sono ammesse modificazioni di alcun tipo della quota di gronda eccedenti i m. 0,25 e della quota di colmo delle coperture eccedenti i m. 0,35.
Ai fini della presente disposizione per quota di gronda deve intendersi la quota determinata dall'incrocio tra il piano corrispondente all'estradosso della falda e il piano determinato dal lato esterno del muro di perimetro del fabbricato.

8.3 Tipologia costruttiva ammessa per le aperture a filo falda: solo finestre tipo "velux" con esclusione di creazione di terrazzi a vasca o pozzetto.
Le aperture da praticarsi nella falda (ivi comprese quelle costituenti base delle sovrastrutture degli eventuali abbaini) non potranno in ogni caso eccedere il rapporto superficiario determinato dalla sommatoria che segue tenendo conto che nel calcolo del rapporto debbono essere già considerate le aperture in falda preesistenti e che si intendono conservare relative a lucernari, finestre in falda, nonché il sedime su falda degli abbaini:
- 1/30 per i primi 9 mq. di superficie della falda
- 1/50 per la superficie di falda compresa tra 9 e 25 mq.
- 1/80 per la superficie di falda eccedente i 25 mq.

8.4 Dimensione degli abbaini:
- Gli abbaini dovranno avere il filo del prospetto arretrato di non meno di m. 2,00 rispetto al filo del perimetro sottostante.
- La copertura dovrà sempre essere a due falde, con linea di colmo posta a quota inferiore a quella del colmo della falda in cui insistono di almeno 50 cm.
- La fronte dell'abbaino non potrà avere larghezza maggiore di m. 1,50.

8.5 Tipologia costruttiva dei terrazzi: non è ammessa la creazione di terrazzi a vasca o pozzetto

8.6 Requisiti di prestazione energetica: valgono le disposizioni di cui all'art. 3 c.2 della l.r. 24/01

8.7 Interventi di recupero di volumi o superfici diversi dai sottotetti: non ammessi

9 Disciplina della quantificazione della superficie accessoria (Art. 67, c.1, l.r.16/2008 e s.m.)

Superficie accessoria realizzabile 40% della SU (superficie utile).

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

Volume chiuso max.25 mc (non superiore al 20% del volume dell'edificio principale e comunque non eccedente 45 mc)
Parametri edilizi:
- Altezza max. 2,30m;- Superficie coperta max.10 mq; - Distanza max. dall'edificio principale 12 m;
- Caratteristiche edilizie

- COPERTURA piana con manto in lastre di ardesia a spacco, ovvero in pianelle di cotto, ovvero ancora sistemata a verde con sovrapposizione di terreno vegetale perimetrata da semplice cornice, priva di aggetto; ovvero ad una falda, priva di aggetto, con sormonto perimetrale delle murature perimetrali a cornice dell'inserimento di pannelli fotovoltaici;
- Tamponatura in muratura intonacata, e finita in arenino tinteggiate ai silicati;
- INFISSI: porta e finestra (una sola di piccole dimensioni al limite superiore della parete) con infissi in legno o metallo verniciati, a specchiatura semplice, soglie e davanzali in ardesia e marmo. Gli interventi manutentori dovranno escludere l'impiego di materiali comunque impropri (rivestimenti ad opus incertum, tinte sintetiche, infissi metallici lasciati di colore naturale (es: allum. anodiz).
- L'installazione degli annessi pertinenziali non deve comportare alcuna modificazione morfologica dello stato dei luoghi; la stessa è consentita solo previa demolizione di tutti i manufatti precari o incongrui per caratteristiche edilizie/materiche (quali baracche, capanni, ricoveri) privi di titolo edilizio, eventualmente presenti sul lotto pertinenziale.

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

La disciplina degli impianti e dei locali tecnologici non si applica nell'ambito di conservazione 2_CE_TIVPP

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

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

1) **Aumento della superficie utile dell'edificio o delle singole unità immobiliari: 1 posto auto per ogni 35 mq di incremento di SU e per ogni incremento del numero di unità immobiliari**
2) **Mutamento di destinazione d'uso degli immobili:**
   a. **per le destinazioni d'uso b) turistico ricettivo: 1 posto auto per ogni incremento di SU che comporti un incremento di 2 posti letto;**
   b. **per le destinazioni d'uso d) commerciale: 1 posto auto per ogni 35 mq di incremento di SU**
3) **Sostituzione edilizia dell'immobile originario: 1 posto auto per ogni 35 mq di SU**
4) **Caratteristiche costruttive: preferibilmente parcheggi a raso, con movimenti planoaltimetrici dei suoli che comportino variazioni altimetriche non superiori ad 1 metro, su suolo non impermeabilizzato, con schermature verdi (cespugli) a separare gli stalli, sistemi ombreggianti a pergolato con copertura non impermeabilizzata.**
   Le eventuali costruzioni dovranno prevalentemente discostarsi dall'edificio principale;
   a. nel caso la morfologia del suolo consenta di accostarsi ad un muro di fascia esistente, questo dovrà costituire elemento murario principale della costruzione:
   b. nel caso di costruzione isolata si dovranno privilegiare strutture lignee o in acciaio, pareti intonacate rivestite con vegetazione permanente, coperture piane sistemate a verde, ovvero con pannellatura fotovoltaica occultata con muretto d'attico di altezza adeguata, ovvero coperture mono falda in tegole e/o lastre in ardesia
   c. se il numero dei posti auto è superiore a due la costruzione dovrà presentare un unico ingresso evitando assolutamente le serie di serrande accostate linearmente, i portelloni saranno lignei ovvero metallici tinteggiati in verde scuro o grigio scuro opachi; aperture di ventilazione senza serramenti e con solo inferriate a disegno semplice

Parcheggi privati pertinenziali negli interventi di nuova costruzione residenziale:

1) **35 mq ogni 100 mq di SU (superficie utile)**
2) **Caratteristiche costruttive: preferibilmente parcheggi a raso, senza movimenti planoaltimetrici dei suoli che comportino variazioni altimetriche non superiori ad 1 metro, su suolo non impermeabilizzato, con schermature verdi (cespugli) a separare gli stalli, sistemi ombreggianti a pergolato con copertura non impermeabilizzata.**
   Le eventuali costruzioni dovranno prevalentemente discostarsi dall'edificio principale;
   a. nel caso la morfologia del suolo consenta di accostarsi ad un muro di fascia esistente, questo dovrà costituire elemento murario principale della costruzione:
   b. nel caso di costruzione isolata si dovranno privilegiare pareti intonacate rivestite con vegetazione permanente, coperture piane sistemate a verde, ovvero con pannellatura fotovoltaica occultata con muretto d'attico di altezza adeguata, ovvero coperture mono falda in tegole e/o lastre in ardesia
   c. se il numero dei posti auto è superiore a due la costruzione dovrà presentare un unico ingresso evitando assolutamente le serie di serrande accostate linearmente, i portelloni saranno lignei ovvero metallici tinteggiati in verde scuro o grigio scuro opachi; aperture di ventilazione senza serramenti e con solo inferriate a disegno semplice

Parcheggi privati non pertinenziali: non ammessi

13 Incrementi volumetrici per risparmio energetico (art. 67, c.3, l.r. 16/2008 e s.m.)

Individuazione dei casi in cui è riconosciuto bonus volumetrico di cui all'art. 12 del d.lgs. 28/2011 per progetti di nuova costruzione e ristrutturazione edilizia integrale che assicurino copertura dei consumi di calore, elettricità e raffrescamento in misura superiore almeno del 30 per cento rispetto ai valori minimi obbligatori di legge esclusi gli interventi in ambiti assimilabili alle zone di tipo A ex D.M. 2.4.1968, n. 1444
1) Nuova costruzione: percentuale da conseguire pari al 40%
2) Ristrutturazione edilizia integrale: percentuale da conseguire pari al 40%

14 Distanze tra gli edifici (art. 18 l.r. 16/2008 e s.m. e art. 11 R.R. 2/2017)

a. Per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente ammessi nel presente Ambito di Conservazione 2_CE_TIVPP
- comportanti incremento volumetrico e nuova costruzione, ma non sopraelevazioni o ampliamenti in senso orizzontale della volumetria dell'edificio preesistente,
- ovvero interventi di demolizione in cui sia prevista la ricostruzione senza modifica di volumetria e di sagoma nel sedime originario dell'edificio oggetto di demolizione,

la distanza non può essere inferiore a quella intercorrente tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale

b. Negli interventi di nuova costruzione, di sostituzione edilizia e di ristrutturazione edilizia non ricompresi nei casi di cui alla precedente lettera a) la distanza minima assoluta tra pareti finestrate e pareti di edifici frontistanti, misurata in senso ortogonale alle pareti che si fronteggiano, non può essere inferiore a metri 10. Tale disposizione si applica anche nel caso in cui vi sia una sola parete finestrata degli edifici che si fronteggiano

15 Distanze delle costruzioni dalle strade (art. 12 R.R. 2/2017)

strade (✱)		tipo	tipo B	tipo C	tipo D	tipo E	tipo F	
		corrispondenti alla definizione di cui all'art. 2 del D.L.G.S. 285/1992						
	localizzazione	auto-strade	strada extraurbana principale	strada extraurbana secondaria	strada urbana di scorrimento	strada urbana di quartiere	locale	vicinale (◈)
DISTANZE MINIME [m]	fuori del centro abitato	60		30			10	5
	fuori del centro abitato all'interno degli ambiti di cui alla tabella *S2*	30	20	10			10 (■)	5 (■)
	all'interno del centro abitato	30	20	10	20	10 (■)	10 (■)	5 (■)

NOTE
(✱) Nel caso in cui sopravvengano Atti di classificazione da parte delle competenti Autorità ai sensi del Codice della Strada e del relativo Regolamento, l'odierna disciplina verrà auto-maticamente integrata e/o sostituita dalle pertinenti previsioni regolamentari.

(◈)strada vicinale= strada di proprietà privata, gravata da uso pubblico, posta al di fuori del centro abitato.

(■)fatte salve eventuali diverse indicazioni e prescrizioni contenute nelle norme di conformità e di congruenza degli ambiti e dei distretti

16 Asservimenti pregressi (art. 71 l.r. 16/2008 e s.m.)

Si applica l'opzione indicata nel comma 2 dell'art. 71 della l.r. 16/2008 e s.m. dato che non vengono attribuite alle aree dell'ambito possibilità di edificabilità maggiori, di quelle esistenti

17 REGOLE PER LA QUALITÀ PROGETTUALE DEGLI INTERVENTI

Con riferimento agli edifici **non classificati di pregio** (categorie indicate al **§6.1**) le seguenti disposizioni hanno valore di cogenza orientativo e non prescrittivo: gli scostamenti da tali disposizioni a carattere orientativo vanno comunque adeguatamente motivati e documentati in sede di relazione paesistica da sottoporre al conforme parere della Commissione locale al paesaggio.

17.1 disposizioni relative ad interventi edilizi di Mo-Ms-Re-Rc- [se ed in quanto previsti nelle norme di conformità]

Gli interventi devono comportare l'uso di materiali e di tecnologie appropriate rispetto alle caratteristiche delle preesistenze, assicurando la conservazione di eventuali elementi di decoro architettonico presenti nell'edificio e negli spazi di pertinenza, il cui rilevamento dello stato di fatto è indispensabile corredo della documentazione progettuale. *Qualora in precedenza siano state alterate le caratteristiche formali degli edifici, in assenza di autorizzazione da titolo edilizio, già in caso di interventi di manutenzione straordinaria o di restauro, si dovranno ripristinare le condizioni preesistenti, con particolare riferimento all'eliminazione di corpi aggettanti o aggiunti di carattere precario e con caratteristiche dissimili da quelle dell'edificio originario.*

17.2 disposizioni relative ad interventi di RS e S.e con ampliamenti [*se ed in quanto previsti nelle norme di conformità*]

Gli interventi che prevedono la possibilità di ampliamento volumetrico attraverso gli interventi **RS** e/o **S.E.** [vedi precedente punto **7**] devono rispettare le seguenti condizioni:

1. ogni progetto di intervento deve prevedere l'eliminazione di superfetazioni, parti spurie anche dell'edificio originario o pregresse alterazioni dei caratteri formali originali (es.: manti di coperture con materiali incongrui);
2. Se la ristrutturazione e/o la sostituzione avviene non a livello dell'intero edificio ma di singola UMI si dovrà comunque ottenere complessivamente una semplificazione della morfologia dell'organismo edilizio complessivo con omogeneizzazione del linguaggio architettonico secondo un modello di riferimento, che prioritariamente dovrà tener conto:
   a) degli elementi più significativi dell'edificio esistente, nonché delle regole di impianto in rapporto alla viabilità, al lotto fondiario di pertinenza ed agli altri edifici;
   b) alla possibilità di liberare aree per il potenziamento della viabilità (ove ne sussista la necessità) e per costituire aree pertinenziali ordinate e sistemate con significative parti di suolo non impermeabile e presenza di piantumazioni e o diaframmi vegetali,
3. gli interventi di ampliamento volumetrico siano conformi alle seguenti indicazioni:
   a) gli elaborati di progetto dovranno illustrare lo schema tipologico originario dell'edificio e la presenza di eventuali ampliamenti successivi, dimostrando la congruità del nuovo intervento rispetto a tale analisi, per dare un valore di compiutezza all'operazione di ricomposizione volumetrica;
   b) l'eventuale sopraelevazione dell'edifico e/o dell'UMI, dovrà proporre una configurazione ordinata e compiuta della copertura dell'intero edificio,
   c) sono sempre vietati i corpi appesi ed i volumi aggiunti sui terrazzi e sui balconi
   d) le componenti edilizie-materiche (gronde, materiali di copertura, rapporti pieni/bucature, finitura dei muri esterni, tipologia degli infissi ecc.) devono essere di caratteristiche architettoniche assimililabili a quelle preesistenti nell'edificio principale, cui l'intervento di ampliamento si aggrega.

17.3 disposizioni relative alla sistemazione dei suoli per interventi di demolizione senza ricostruzione *[vedi §7b 5.0]*

Nel caso di demolizione e costituzione di credito edilizio ai sensi dell'art. 35 delle N.G. le aree che vengono liberate da edifici esistenti, qualora non siano utilizzate per la realizzazione di aree a parcheggio e/o di potenziamento delle infrastrutture viarie (vedi art. 35 delle N.G. punto 7) devono essere sistemate a verde con indice di permeabilità dei suoli non inferiore all'50%, applicando le disposizioni di cui al successivo §17.4.

17.4 disposizioni relative ad interventi sul suolo in aree libere da edifici

Le opere di sistemazione e di arredo delle aree libere e di quelle pertinenziali del tessuto edificato (muri di sostegno, recinzioni, pavimentazioni esterne, ecc.) dovranno essere omogenee e congruenti con le preesistenze in una logica unitaria di recupero del contesto edificato e dei suoi rapporti con le caratteristiche morfologico-ambientali dei siti.
Gli interventi ammissibili presuppongono uno studio dettagliato delle caratteristiche preesistenti (vegetazionali e morfologiche) che costituiscono significativa identificazione dei luoghi, alle quali vanno conformati in una logica unitaria di restauro.
In sub-ordine ove non sussistano criteri cui uniformarsi ai sensi del principio generale di cui al punto precedente sono ammessi:

1. manutenzione di muri di sostegno con loro riqualificazione realizzati in pietra o rivestiti in pietra a corsi regolari orizzontali di spessore non inferiore a cm. 8 e stilatura profonda dei giunti, ovvero con intonacature grezza, (vedi §17.5);
2. sistemazioni del terreno asservito con conservazione delle essenze arboree di più rilevante valore ed impianto di essenze arboree locali mantenendo a superficie permeabile almeno il 50% del totale, mentre le parti pavimentate potranno essere realizzate in o in scaglie o lastricato lapidei o acciottolato;
3. realizzazione di serbatoi e cisterne totalmente interrati;
4. introduzione di gazebi, pergolati ed altri elementi di arredo caratterizzati da disegno e tecniche della tradizione locale e materiali naturali quali ferro, legno, pietra, mattoni pieni.

Le pavimentazioni dei vialetti e degli spiazzi devono essere drenanti e realizzate nel rispetto delle preesistenze di pregio, con materiali e tecniche preferibilmente tradizionali, legate all'epoca di primo impianto.

SPAZI DI CONNETTIVO PUBBLICO

Per i percorsi veicolari e pedonali esistenti oltre alle norme di cui alla SCHEDA NORMATIVA DEL SISTEMA DEI SERVIZI E DELLE INFRASTRUTTURE, valgono criteri generali di intervento atti a favorire l'integrazione nel paesaggio, privilegiando il recupero delle soluzioni architettoniche originarie (in specie per le pavimentazioni e per muri di crosa, muri a secco, alberature di pregio).
Laddove possibile si dovranno realizzare pavimentazioni in lastricato di pietra di uso tradizionale, in accoltellato di mattoni misto a cordoli di pietra ed in acciottolato (vedi §17.4).
Laddove possibile le reti elettriche e telefoniche dovranno essere poste in opera completamente interrate; armadi, centraline ed apparecchiature similari dovranno essere localizzate con riguardo all'ambiente circostante, collocate in incasso entro muri preesistenti o in volumi in muratura intonacati, tinteggiati e coperti in ardesia, congrui con l'intorno; le ante degli sportelli dovranno essere realizzati in metallo verniciato.
L'illuminazione pubblica dovrà essere integrata per valorizzare le emergenze architettoniche e caratterizzare gli ambiti di pregio, con l'utilizzo integrato di illuminazione diffusa e di illuminazione puntuale diretta, con attenzione alla fruizione pedonale degli spazi.
In generale i punti luce dovranno essere localizzati in modo da non interferire con la percezione di particolari vedute paesaggistiche, né generare inquinamento luminoso, con criteri di massimo risparmio energetico, utilizzando lampade a ***led.***
Lungo i tratti in cui è possibile, i punti luce dovranno essere a braccio, ancorati agli edifici.

17.5 disposizioni relative ad interventi sul suolo: OPERE DI SISTEMAZIONE e SOSTEGNO DEI TERRENI

Sono ammesse opere di sistemazione superficiale delle aree, consentite per il riassetto delle aree verdi (giardini ed orti) e nei pochi casi di predisposizione del sedime d'area per i nuovi insediamenti per gli interventi di cui ai punti §7.

1. Scavi e reinterri senza manufatti e/o con muri di sostegno di altezza massima di m. 2,50 in variazione rispetto alla situazione esistente evitando la sistemazione a scarpata per altezza superiore a 3 m
2. Le opere di sostegno dovranno di norma essere realizzate con paramento in pietra a vista e stilature profonde dei giunti.
3. Gli interventi di consolidamento puntuale, o nella integrazione o nel parziale rifacimento dei muri, generalmente a secco, dovranno essere eseguiti con una tecnica muraria simile a quella denominata "cuci e scuci".
4. Nuove opere murarie di sostegno: è necessario utilizzare materiali lapidei locali posti in opera con tecniche tradizionali. È' da evitare l'impiego del calcestruzzo di cemento armato a vista, neppure per la realizzazione dei soli cordoli di finitura all'apice dei muri in pietra. Il calcestruzzo di cemento armato può essere impiegato solo come nucleo strutturale di un muro in pietra a vista, debitamente dotato di dreni e di blocchi di protezione sommitali estesi a tutto lo spessore dell'opera.

17.6 disposizioni relative ad interventi sul suolo: VIABILITÀ' MINORE

Oltre quanto previsto al §15 delle norme di conformità dell'ambito demaniale costiero **1_CE_TDC** per le percorrenze pubbliche di accesso al mare a partire dall'Aurelia e che attraversano il presente ambito **CE_TIVPP_2** valgono in genere le seguenti norme

1. Negli interventi di manutenzione straordinaria, restauro, riqualificazione ed integrazione della rete stradale comunale (veicolare con traffico limitato ai residenti) e vicinale o privata ed in particolare per i percorsi pedonali, che storicamente ha costituito l'impianto dell'accessibilità al territorio costiero, vanno mantenute le caratteristiche peculiari, che vanno ripristinate evitando il più possibile asfalto, cemento, autobloccanti. Si rinvia in proposito alla ***SCHEDA NORMATIVA DEL SISTEMA DEI SERVIZI E DELLE INFRASTRUTTURE.***
2. Si potranno realizzare nuovi tratti di vialetti di collegamento e di accesso (L max= 2,5 m), seguendo l'andamento naturale del terreno, con muri di contenimento in pietra faccia vista (H max=1,5 m), secondo le indicazioni del § 17.3 con pavimentazioni tradizionali (vedi precedente punto 1)

17.7 disposizioni relative ad interventi sul suolo: RECINZIONI

Per l'AMBITO sono ammesse recinzioni dei seguenti tipi: siepi, muri di recinzione in pietra vista - solo in caso di intervento di completamento di recinzione già esistente -, e ringhiere di sobria fattura. Valgono le seguenti prescrizioni:

1) siepi in essenze autoctone; rete metallica o similare inserita nella siepe di altezza massima di cm 180;
2) in caso di intervento di completamento di recinzione già esistente: muri dell'altezza massima pari all'esistente con paramento in pietra a vista con stilatura profonda dei giunti, senza copertina superiore in cemento;
3) ringhiere tipo "*portofino"* formate da bacchette in ferro verticale ovvero da montanti verticali in barre di ferro a sezione quadrata sormontate da un corrimano a sezione a semicircolare ed una traversa intermedia costituita da un ferro piatto, ovvero ancora da campiture in barre di ferro con diagonali, verniciate in colore verdone o in grigio micalizzato;
4) sono vietate le recinzioni in elementi prefabbricati di cemento a vista ed i muri di cemento se non rivestiti in pietra secondo le modalità sovra-indicate.

17.8 disposizioni relative al verde come elemento strutturante il paesaggio

Ogni progetto di intervento edilizio riguardante almeno una U.M.I. dovrà essere dotato di un progetto relativo al VERDE pertinenziale, redatto da esperto agronomo-naturalista. Tale progetto, a partire dall'analisi dell'assetto dello stato di fatto innanzitutto per le alberature di alto fusto e le essenze pregiate presenti, specie se tipiche della zona, dovrà prevederne il mantenimento ed un consistente miglioramento quantitativo e qualitativo.

Salvo i casi di irrecuperabili di fitopatie e/o condizioni di instabilità con conseguente problemi di pubblica incolumità è fatto divieto dell'abbattimento delle specie arboree non infestanti presenti: il progetto del VERDE dovrà comunque giustificare l'equilibrio della vegetazione e delle sue componenti strutturanti, ricorrendo alla sostituzione e/o integrazione delle alberature abbattute. [vedi art.11 c.7,8 e 9 del Piano del verde P.T.C]

I Parchi, i Giardini configurati o le aree di verde privato di pregio storico-morfologico-paesistico possono essere fatti oggetto di interventi di ripristino a condizione che il progetto sia corredato da specifica consulenza agronomica o naturalistico-paesaggistica.

18 DISCIPLINA GEOLOGICA E MICROZONAZIONE SISMICA

Sono presenti le seguenti classi di suscettività:

- **suscettività 1**
- **suscettività 2 sottoclasse 2fs**
- **suscettività 3**
- **suscettività 4 sottoclasse 4i (area di esondazione classificata come Fascia B dal Pdb)**
- **suscettività 5 sottoclasse 5i (area di esondazione classificata come Fascia A dal Pdb)**

- **Norme geologico-tecniche di attuazione del PUC – artt. 19, 20, 21, 22 e 23.**
- **Microzona sismica 1 di Zone Stabili e 2 e 3 di Zone suscettibili di amplificazioni locali**

18.1	Non sono presenti edifici esposti a rischio di tipo idrologico o geologico tali da dover essere demoliti e trasferiti

19 Misure di mitigazione ambientale indicate nel Rapporto ambientale, nell'eventuale Rapporto di Incidenza e derivanti dagli esiti delle pronunce ambientali.

NON SONO PRESENTI NELL'AMBITO AMBIENTI DELLA RETE ECOLOGICA LIGURE

Si fa rinvio ad eventuali prescrizioni/disposizioni derivanti dall'esito del Rapporto ambientale della VAS

20 Disciplina per il controllo dell'urbanizzazione in presenza di stabilimenti soggetti alle disposizioni del D.Lgs. 105/2015 (Rischio di incidente rilevante)

NO

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

Tipo di Intervento:
1) Titolo abilitativo diretto: SI per tutti gli interventi edilizi previsti ai campi §7a, §6.6 e §6.7, che non comportano incrementi di SU corrispondenti ad un aumento di volume >20%
2) Permesso di costruire convenzionato: SI nei casi che superano la soglia di cui al punto 1 e nei casi di cui al successivo § 22

22 Dotazioni territoriali obbligatorie per interventi soggetti ad obbligo di convenzione urbanistica/atto unilaterale d'obbligo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione (R.R. 25 luglio 2017 n. 2, art. 5)

Nel CASO DI NUOVA EDIFICAZIONE DI CARATTERE RESIDENZIALE (INTERVENTI di Ristrutturazione edilizia con cambio d'uso punto 5 verso strutture ricettive (vedi §7a) oppure NUOVA COSTRUZIONE -(vedi 7b) la domanda del titolo abilitativo convenzionato è subordinato, ai sensi dell'art 36 L.R.36/97 e s.m:

1) alla PROGETTAZIONE UNITARIA comprensiva delle opere di recupero idrogeologico dei terreni, anche soltanto asserviti alla nuova edificazione, con la puntuale indicazione delle opere da realizzare e la cui regolare esecuzione è da verificare in sede di certificato di agibilità; in particolare corredando il progetto con un ALLEGATO TECNICO, asseverato da professionisti abilitati, da cui risulti:

a) la delimitazione dei fondi interessati dal progetto e di quelli asserviti;
b) i criteri ed i relativi obblighi inerenti la sistemazione delle aree interessate e asservite [vedi INTERVENTI AMMISSIBILI SUI SUOLI E NORME di cui al **§17**. nonchè le Misure di mitigazione ambientale di cui al **§19**]
c) il ripristino e la manutenzione di tutti i percorsi vicinali, interpoderali e comunali che interessano l'intervento,
d) lo studio idrogeologico ed agronomico secondo le modalità di cui alla normativa geologica di cui al presente PUC, relativo alle aree interessate ed in particolare:
   - i criteri da adottare per la regimazione delle acque meteoriche e la dimostrazione della conformità delle soluzioni che dovranno concorrere ad evitare ruscellamenti, erosioni, ristagni;
   - i criteri con i quali si intende sistemare il terreno, qualora si rendesse necessaria la formazione di terrazzamenti o il ripristino dei muri a secco esistenti.
   - i criteri di recupero e/o consolidamento della copertura vegetale esistente (naturale o agricola), nelle aree pertinenziali e asservite all'intervento edificatorio, secondo i criteri dello studio agronomico/naturalistico allegato.
e) le opere di manutenzione e di riassetto del suolo in rapporto alla sua stabilità ed alle eventuali condizioni di degrado ambientale e/o dissesto dei versanti
f) il programma di ultimazione delle opere indicate sotto le precedenti lettere c.d. e.
g) il computo metrico estimativo delle opere indicate sotto le precedenti lettere c.d. e.

2) alla preventiva **sottoscrizione a favore del Comune di un atto unilaterale d'obbligo**, avente efficacia non inferiore a venti anni, contenente i seguenti impegni a carico del soggetto attuatore e dei suoi aventi causa, da trascriversi nei registri immobiliari:

a) esecuzione delle opere di recupero idrogeologico dei terreni di cui al punto 1, anche soltanto asserviti, previste nel progetto unitario di cui all'ALLEGATO TECNICO, in particolare nel merito dei potenziamenti della rete infrastrutturale viaria;
b) il mantenimento in efficienza nel tempo delle opere oggetto dell'atto unilaterale d'obbligo, secondo il programma delle attività da svolgere, della loro cadenza periodica e delle garanzie per il loro puntuale adempimento

23 Interventi infrastrutturali e per dotazioni territoriali obbligatorie od aggiuntive in corso di realizzazione che interessano l'Ambito che il PUC conferma (numerazione ed identificazione dei tracciati/perimetri di intervento)

NO

24 Quota di fabbisogno abitativo di residenza primaria da soddisfare nell'Ambito e la quota di superficie eventualmente da riservare alla realizzazione di ERS

NO

25 Elementi di flessibilità della disciplina urbanistico-edilizia dell'Ambito (art. 28, comma 4, l.r. 36/1997 e s.m.)

Individuazione limiti di flessibilità per attuazione della disciplina dell'Ambito non incidenti sul carico insediativo e sul fabbisogno di dotazioni territoriali consistenti in indicazioni alternative relative a:

1) perimetro dell'Ambito: ***le rettifiche del perimetro dell'ambito che derivino dalla trasposizione cartografica delle previsioni del PUC alla scala di progetto urbanistico od edilizio.***

2) disciplina urbanistico-edilizia degli interventi ammessi: gli interventi di ricostruzione di cui al §7b.punti 5 e 6 potranno essere traslati ad una distanza maggiore dei 10m previsti per motivi legati alla morfologia del lotto ed all'accessibilità

3) caratteristiche tipologico, formali e costruttive: ***L'attribuzione delle categorie degli edifici di pregio è indicata nelle tavole di struttura del PUC con grafia particolare. In sede progettuale degli interventi ammissibili sulla base delle indagini svolte e di ulteriori conoscenze storico-documentali e diagnostiche che devono costituire documentazione tecnica prescrittiva della Relazione paesaggistica è possibile cambiare la categoria di appartenenza e la commissione locale per il paesaggio deve validare l'eventuale variazione della classificazione operata sull'edificio*** (vedi nota al primo capoverso del §6)**.**

4) disciplina geologica (vedi richiamo delle indicazioni di flessibilità contenute nella normativa geologica del PUC)

5) fabbisogno abitativo residenza primaria ed eventuali quote di superficie da riservare a ERS o a edilizia convenzionata: NO

6) localizzazione e tipologia di servizi e infrastrutture: la localizzazione di nuovi servizi potrà mutare in ragione di difficoltà esecutive e per migliorarne l'accessibilità purché se ne mantengano inalterati i dati quantitativi specie in rapporto all'estensione areale; mentre per la tipologia si potranno avere dei mix funzionali tra aree e servizi per *l'istruzione* ed aree ed edifici di *interesse comune* o aree per *la fruizione ludica ricreativa e sportiva* a condizione che non si alteri il rapporto tra il fabbisogno complessivo e lo standard realizzato.

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

NO

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

3_RQ_TUE
ambito di riqualificazione di tessuto edificato con caratteri eterogenei
RIQUALIFICAZIONE

Sup. Terr. ambito:
27.635 mq

Sup. standard:
513 mq

Stima della densità territoriale dell'ambito:
It= 0,73 mq/mq
Rc= 21,2%

Stima della densità fondiaria media dell'ambito:
0,74 mq/mq

Tipologia dell'ambito ex art.4 R.R.2/2017:
9

indirizzo per l'ambito: *riqualificazione attraverso le seguenti finalità generali*

1. **Puntare al riassetto qualitativo dell'edilizia e delle sue pertinenze, nonché del sistema dell'accessibilità**
2. **sulla conservazione delle tracce di antico paesaggio agrario e sulla riorganizzazione delle aree a servizi specie del verde attrezzato nel contesto urbanizzato**

componenti e caratteri:

Tessuto edilizio di espansione seconda metà del secolo scorso, collinare intensivo saturo fortemente monofunzionale-residenziale, di impianto diffuso su terrazzamenti di versante, costituito quasi per la totalità da case a blocco ed edifici condominiali fittamente disposti in lotti regolari lungo disposti con il fronte principale linearmente adiacente alla viabilità

obiettivi ed azioni di PUC:

CONFERMA dell'assetto insediativo generale, conducendo a compimento ed alla migliore integrazione l'ambiente costruito con le adiacenze a verde.

RIQUALIFICAZIONE alla scala edilizia degli edifici esistenti al fine di migliorare la funzionalità degli immobili, congiunta a riqualificazione ambientale del contesto, specie delle aree pertinenziali.

zona tipo
B

2 Vincoli e servitù operanti sull'Ambito

✖	Vincoli paesaggistici/monumentali/archeologico: BELLEZZA D'INSIEME: FASCIA COSTIERA NEL COMUNE DI BOGLIASCO PIEVE (OGGI BOGLIASCO E PIEVE LIGURE)	
	Vincolo idrogeologico: NO	
	Vincolo per aree percorse da fuoco: NO	
	Vincolo cimiteriale: NO	
✖	Vincoli imposti dai Piani di Bacino	Fasce di salvaguardia del corso d'acqua a confine con Bogliasco
	Distanze di salvaguardia dal reticolo idrografico	
	Art. 8 NTA Piano di Bacino ambito 14	
	SIC/ZPS: NO	
✖	Fasce di rispetto degli elettrodotti ai sensi del DPCM 6 luglio 2003: SI LINEA 30000 VOLT E OLTRE	
	Zone di tutela assoluta per la protezione degli acquiferi, ex art. 21 del PTA approvato con DCR n. 32 del 28/3/2016: NO	

3 P.T.C.P

Ambito territoriale P.T.C.P.: n.61

Indirizzo generale per l'Assetto Insediativo: **Mantenimento**

Regime normativo P.T.C.P. Assetto Insediativo del Livello locale: **ID-MA**

ID-MA **Sup. Terr.= 26.898,00mq (pari al 97,3%)**

ID-MA

Art. 44 Insediamenti Diffusi - Regime normativo di MANTENIMENTO (ID-MA)

1. Tale regime si applica là dove l'assetto insediativo abbia conseguito una ben definita caratterizzazione e un corretto inserimento paesistico, tali da consentire un giudizio positivo sulla situazione complessiva in atto, non suscettibile peraltro di essere compromesso dalla modificazione di singoli elementi costituenti il quadro d'insieme o da contenute integrazioni dei tessuto edilizio.
2. L'obiettivo della disciplina è quello di mantenere sostanzialmente immutati i caratteri complessivi dell'insediamento in quanto vi si riconosce l'espressione di un linguaggio coerente ed un equilibrato rapporto con il contesto ambientale.
3. Sono pertanto consentiti esclusivamente interventi di limitata modificazione delle preesistenze ed eventualmente di contenuta integrazione dell'insediamento purché nel rispetto dei caratteri peculiari della zona e dei suoi rapporti con l'ambito paesistico.
4. Per far fronte a quelle carenze di ordine funzionale che possono influire sulla stessa qualità dell'ambiente e sulla sua fruizione, con particolare riferimento alla accessibilità ed ai parcheggi, sono consentiti interventi anche relativamente più incidenti sull'assetto dell'insediamento.

ANI -MA **Sup. Terr.= 737,00 mq (pari al 2,7%)**

ANI-MA

Art. 52 Aree Non Insediate - Regime normativo di MANTENIMENTO (ANI-MA)

1. Tale regime si applica nei casi in cui, pur in presenza di valori naturalistici elevati o comunque significativi, si ritiene che modeste alterazioni dell'attuale assetto dei territorio non ne compromettano la funzione paesistica e la peculiare qualità ambientale.
2. L'obiettivo della disciplina è quello di mantenere sostanzialmente inalterati quei caratteri che definiscono e qualificano la funzione della zona in rapporto al contesto paesistico e di assicurare nel contempo, in termini non pregiudizievoli della qualità dell'ambiente e con particolare riguardo alle esigenze dell'agricoltura, una più ampia fruizione collettiva dei territorio, un più efficace sfruttamento delle risorse produttive e una più razionale utilizzazione degli impianti e delle attrezzature eventualmente esistenti.
3. Non è pertanto consentito aprire nuove strade di urbanizzazione, ne costruire nuovi edifici, attrezzature ed impianti ad eccezione degli interventi specificamente volti al conseguimento degli obiettivi sopra indicati, purché non alterino in misura paesisticamente percepibile lo stato dei luoghi.
3. bis Le disposizioni di cui al comma precedente non si applicano nei confronti delle parti di territorio da includersi, mediante apposite leggi regionali, nei sistemi di aree di interesse naturalistico-ambientale, per le quali valgono le disposizioni di cui all'art. 2 delle NORME Di ATTUAZIONE APPLICABILI NELLE AREE PROTETTE costituenti l'allegato B alla l.r. 9 aprile 1985 n. 16.

4 altri piani territoriali

ambito PTC	Nessun ambito del PTC interessa l'ambito di PUC 3_RQ_TUE

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

Funzioni principali previste *[categorie funzionali art.13, comma 1 l.r. 16/2008 e s.m.]*	Funzioni complementari previste (max.%) rispetto alle funzioni principali dell'intervento	Eventuali limitazioni di cui all'art. 13, comma 2, l.r. 16/2008 e s.m.	
		Per utilizzi all'interno della stessa categoria comma 1	Per assicurare la compatibilità degli interventi con la normativa di tutela dell'ambiente
a) residenza, comprensiva delle civili abitazioni, delle residenze in funzione della conduzione di attività rurali e delle residenze specialistiche per alloggi protetti per anziani, studenti, disabili, case famiglia e comunità civili, religiose, assistenziali, convitti, foresterie, alloggi di servizio per il personale di attività pubbliche, studi ed uffici professionali compatibili con la residenza, strutture ricettive all'interno di unità abitative ai sensi della vigente normativa regionale in materia di attività turistico-ricettive;	d) commerciale [max10%]		in caso di interventi di sostituzione edilizia e di ampliamento di edifici (nuova costruzione) l'introduzione di studi ed uffici professionali compatibili con la residenza, solo in presenza di adeguate dotazioni di parcheggi pertinenziali, che non riducano la superficie di verde esistente
b) turistico-ricettiva, comprensiva delle strutture ricettive alberghiere ed extralberghiere definite dalla vigente normativa		escluse extralberghiere	
d) commerciale, comprensiva delle attività per la distribuzione al dettaglio, delle attività di servizio alla persona ed all'impresa e dei pubblici esercizi, definite dalla vigente normativa regionale in materia: limitatamente alle attività esistenti			
f) autorimesse e rimessaggi, comprensiva delle autorimesse, box e parcheggi all'aperto di natura non pertinenziale rispetto ad altre destinazioni d'uso, rimessaggi per veicoli o rimorchi ad uso privato, per imbarcazioni ed attrezzature per la nautica, magazzini e depositi ad uso privato non funzionali ad attività appartenenti alle altre destinazioni d'uso; non ammesso il cambio di DU verso la categ. a) residenza			
g) servizi, comprensiva delle attività per i servizi pubblici anche in regime convenzionato per l'uso pubblico, dei servizi speciali per le installazioni logistiche del trasporto pubblico,			

Disciplina transitoria delle destinazioni d'uso esistenti in contrasto con quelle ammesse dal PUC:

eventuali attività industriali, logistiche per il trasporto, la movimentazione, il deposito di merci e prodotti, la distribuzione all'ingrosso delle merci, delle attività terziarie e delle attività direzionali separate dalle sedi operative delle imprese e delle attività per la produzione potranno rimanere fino all'esaurimento dell'attuale gestione con interventi limitati alla manutenzione straordinaria

6 Disciplina degli interventi edilizi sugli edifici di pregio da conservare (Localizzazione sulla Tav.__ di Struttura del PUC) e mediante descrizione del profilo caratterizzante).

N.B.: Il PUC individua gli edifici **Me** *e quelli con vincolo specifico di B.A. ai sensi dell'art.10 D.lgs 42/2004. L'attribuzione delle altre categorie è indicata nelle tavole di struttura del PUC con grafia particolare. In sede progettuale degli interventi ammissibili sulla base delle indagini svolte e di ulteriori conoscenze storico-documentali e diagnostiche che devono costituire documentazione tecnica prescrittiva della Relazione paesaggistica è possibile cambiare la categoria di appartenenza e la commissione locale per il paesaggio deve validare l'eventuale variazione della classificazione operata sull'edificio.*

	tipologia EDIFICI	profilo caratterizzante degli edifici distinti per valori testimoniali, per caratteristiche tipologiche e diversa coerenza di linguaggio in:
6.1	**cat.a2**	(*presenza occasionale*) **EDIFICI URBANI PLURIFAMILIARI** di impianto otto-novecentesco: tipologia a schiera o in linea (anche per rifusione di schiera) o a blocco, di interesse architettonico o morfologico. Linguaggio edilizio "di intonaco", spesso con semplici decorazioni architettoniche dipinte.
6.2		**modalità di intervento: destinazioni d'uso**
	cat.a2	- ***destinazioni d'uso*** per gli edifici classificati **a2** potranno essere mutate le destinazioni d'uso verso quelle ammissibili al § 5, nei limiti ivi indicati, contestualmente agli interventi ammessi al punto **§6.5,** a seconda delle opere edilizie consentite e in ragione della presenza dei vincoli ex d.lgs. 22/1/04, n. 42. - Per locali destinati a parcheggio alla data di adozione del PUC in costruzioni e/o fabbricati esistenti di cat. **a2** dove sia prevalente l'uso residenziale non è consentito il cambio D.U. verso la residenza a meno che non sia dimostrata come preesistente tramite documentazione catastale storica ed alla ulteriore condizione che i locali interessati dal cambio non siano posti a piano terra e non abbiano affaccio ed accessibilità diretta su strade pubbliche. - In tutti casi di passaggio alle D.U. ammissibili al § 5 devono essere assicurati i parcheggi pertinenziali e/o pubblici di norma.
6.3		**modalità degli interventi edilizi ex DPR 380/2001 art.3 comma 1**
	cat.a2	- per gli edifici classificati **cat.a1** e **cat.a2** sono ammissibili gli interventi ex DPR 380/2001 art.3 comma 1 [vedi § 6.5 - §6.6- §6.8] a) "**MO interventi di manutenzione ordinaria**", b) "**MS interventi di manutenzione straordinaria**" c) "**RE** e **RC** i**nterventi di restauro e di risanamento conservativo**" d) "**RS** i**nterventi di ristrutturazione edilizia**" -anche comportanti incrementi volumetrici nei limiti sottoindicati al **§ 6.7**
6.4		**modalità degli interventi edilizi: definizione di U.M.I. (unità minima di intervento)**
	cat.a2	- Si definisce come **unità minima di intervento**, [**U.M.I.**] corrispondente all'**Unità edilizia utile** per la delimitazione dell'ambito minimo, su cui operare gli interventi di recupero primario e gli interventi, ove ammessi, di **RS** (ristrutturazione edilizia) e **S.E** (sostituzione edilizia), l'edificio isolato ovvero, nel caso di edifici aggregati, l'insieme delle parti degli edifici accessibili attraverso un sistema distributivo verticale che fa capo ad uno stesso numero civico o comunque ad uno spazio di accesso pubblico da strada. - Nei casi di organismi edilizi frutto di accorpamenti non omogenei, l'estensione dell'intervento può essere ridefinita sulla base del rilievo architettonico. - Quando si operi con recupero primario relativo alle parti comuni, specie in rapporto ai prospetti ed alle coperture dell'edificio, ciascuna unità minima di intervento, come sopra definita, costituisce l'ambito minimo cui devono essere estese le opere, che non possono pertanto essere realizzate solo parzialmente. - In particolare l'eliminazione di componenti e/o finiture incompatibili ai sensi delle presenti norme (in relazione a coperture, cornici, ringhiere, lesene, parapetti, basamenti, scale esterne) e tutto quanto costituisce manutenzione **delle parti comuni** della copertura e/o dei prospetti corrispondenti all'unità minima di intervento dovrà essere eseguita globalmente (anche a livello di semplice manutenzione). L'unica eccezione è per gli infissi e per gli stipiti di porte e finestre, per i quali ciascun proprietario può operare la sostituzione, nel rispetto delle presenti normative di qualità progettuale degli interventi [**§ 6.9**] e conseguente obbligo per gli altri proprietari di adeguarsi nelle future operazioni alle scelte fatte nell'ambito dell'**U.M.I**.

6.5	interventi ammissibili per gli edifici esistenti di pregio Cat. a2
Edil. Lib.	**Attività edilizia libera** (art. 6, comma 1, D.P.R. 380/2001 e s.m. per prescrizioni lett. e-ter): **I.P.F. min. 70%** vedi §6.5.1
Mo	**Manutenzione ordinaria:** vedi §6.5.3
DU	**Disciplina dei mutamenti di destinazione d'uso senza opere edilizie (di cui all'art. 13bis l.r. 16/2008 e s.m.): non ammesso il cambio di DU dalla categ. f) (parcheggi) verso la categ. a) (residenza)** vedi §6.5.2 e §6.5.3
Ms	**Manutenzione straordinaria** (art. 3, comma 1, lett. b) D.P.R. 380/2001 e s.m.): 1. Con frazionamento/accorpamento delle u.i.: Si vedi §6.5.2 e §6.5.3 2. Con modifiche alle strutture: Si
RE-RC	**Restauro e risanamento conservativo** (art. 3. Comma 1, lett. c) D.P.R. 380/2001 e s.m.) 1. Con cambio d'uso compatibile: Si nei limiti di cui al §5 vedi §6.5.3 e §6.5.4 2. Con modifiche alle strutture: Si
Rs	**Ristrutturazione edilizia** (art. 3, comma 1, lett. d), D.P.R. 380/2001 e s.m.) nei limiti dei §6.5.4 - §6.5.5 1. Modifiche esterne: Si nei limiti di cui al § 6.5.4 2. Cambio d'uso con opere edilizie: Si nei limiti di cui al §5 e § 6.5 3. Demolizione e ricostruzione dell'intero edificio o di un'intera UMI senza incremento volumetrico solo in presenza di situazioni che motivino tali interventi come disposto dall'art. 18 comma 3) delle Norme generali del PUC: 3.1. Con mantenimento della sagoma in presenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.: **Si** 3.2. Con modifica della sagoma e del relativo sedime in assenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.: **No**, 4. Ripristino di edifici o parti di essi crollati o demoliti di cui è accertata la preesistente consistenza volumetrica (con i relativi parametri dimensionali): 4.1 Con mantenimento della sagoma originaria in presenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.: **Si** 4.2 Senza mantenimento della sagoma in assenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.: **No**
S.E	**Sostituzione edilizia** (art. 3, comma 1, lett. d), D.P.R. 380/2001 e s.m.): No
	condizioni per l'operatività degli interventi
6.5.1	il rapporto minimo di superficie non impermeabilizzata riguarda le aree esterne pertinenziali nel lotto dell'edificio non interessate da sistemazioni pavimentate/lastricate già preesistenti e coerenti con i caratteri originari dell'ambiente costruito
6.5.2	Nel caso di Interventi di frazionamento contestuali alla **Ms** la **SU** di ogni unità abitativa non può essere inferiore a 60 mq Gli Interventi di frazionamento non devono alterare l'autonoma configurazione distributiva e tipo-morfologica dell'organismo edilizio originario
6.5.3	Gli interventi devono comportare l'uso di materiali e di tecnologie appropriate rispetto alle caratteristiche delle preesistenze, assicurando la conservazione di eventuali elementi di decoro architettonico presenti nell'edificio e negli spazi di pertinenza, il cui rilievo di stato di fatto è vincolante corredo della documentazione progettuale. (vedi §**6.9**)
6.5.4	Gli interventi di **Rc** e **Rs** possono riguardare solo le porzioni di edificio eventualmente già fatte oggetto in passato di alterazioni e/o eventuali parti spurie aggiunte in aggregazione o non coerenti con l'edificio originario. Il progetto deve dar luogo ad una ricomposizione architettonica che riporti l'organismo edilizio ad una riconoscibile identità.
6.5.5	Gli interventi di **Rs**, potranno riguardare l'intero edificio, o, nel caso di edificio comprendente più UMI, almeno una completamente. Valgono le seguenti ulteriori condizioni: • La SU di ogni unità abitativa non può essere inferiore a 60 mq • Gli interventi di ristrutturazione comportanti incrementi di **SU** o frazionamento delle **u.i** a parità di volume, tali da dare origine a nuove unità abitative, dovranno comportare il reperimento dei parcheggi pertinenziali aggiuntivi, ai sensi della l.r. 16/08 e s.m.

6.6 interventi di incremento volumetrico dell'edificato esistente di pregio e/o di valore testimoniale: condizioni per l'ammissibilità

AMPLIAMENTO VOLUMETRICO DI EDIFICIO ESISTENTE SENZA DEMOLIZIONE, NON SUPERIORE AL 20% ***(ex art. 14, comma 2bis, l.r. 16/2008 e s.m.)*****.** Sulle volumetrie esistenti, come definite e determinate dal REC, a totale o prevalente destinazione residenziale, di categ. di pregio (**a1** o **a2** o **a3**) sono ammessi interventi di ampliamento **volumetrico** o di cambio d'uso, contestualmente a **RS** o **S.e** ove tali interventi siano ammissibili ai sensi ed alle condizioni di cui al § 6.6., **a livello di edificio o, nel caso di edificio in linea, per almeno una UMI,** con esclusione delle eventuali parti edilizie ***oggetto di condono edilizio 1985 e 1994*****: limitatamente alle destinazioni d'uso di cui al campo 5: a)** nonché alle destinazioni **b) e d)** solo se già esistenti**,** nel rispetto della normativa antisismica e dei requisiti igienico-sanitari e di rendimento energetico, che siano preordinati a migliorare la funzionalità, la qualità architettonica dell'edificio interessato

Valgono le seguenti condizioni:
In conseguenza dell'incremento volumetrico (che deve essere inferiore al 20%) si dovranno ulteriormente rispettare le seguenti soglie di incremento complessivo ammissibile di SU, da calcolarsi come sommatoria degli incrementi di seguito indicati per soglie progressive di SU fino ad un massimo di 420 mq:

categorie/soglie	*SU esist* < *60 mq*	*60 mq* < ***SU esist*** < *120 mq*	*120 mq* < ***SU esist*** < *240 mq*	*240 mq* < ***SU esist***< *420 mq*
Cat. a2 *per UMI*	***incremento SU* max 15 mq**	***incremento SU* max 20%**	***incremento SU* max 10%**	***incremento SU* max 5%**

Nel caso di intervento di **RS** relativo all'intero edificio o nel caso di edificio di categ. **[a2]** ad almeno una UMI con contestuale cambio di D.U. verso strutture ricettive ALBERGHIERE (escluse extralberghiere): laddove l'immobile consenta, a seguito della ristrutturazione, di ospitare almeno 20 camere matrimoniali, è ammesso un incremento massimo del **35% di SU** sempre nel rispetto della soglia di incremento volumetrico massimo del 20% e **con obbligo decennale di mantenimento di D.U**.

- **Sono ammessi *Ampliamenti altimetrici* con sopraelevazione massima non superiore a 2,0 m., purchè non determinino un nuovo piano**
- **Non è ammesso l'ampliamento planimetrico**
- **Non è consentito superare l'altezza degli edifici preesistenti, computata senza tener conto delle sovrastrutture o di sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture**
- **Per le pertinenze degli edifici di Cat. a2 sono ammessi esclusivamente incrementi volumetrici massimi del 6% contestuali una riqualificazione architettonica**

Gli interventi di ristrutturazione comportanti incrementi di SU o frazionamento delle U.I., tali da dare origine a nuove unità abitative, dovranno comportare il reperimento dei parcheggi pertinenziali aggiuntivi, ai sensi della l.r. 16/08 e s.m. tenendo conto che la S.U. di ogni unità abitativa non può essere inferiore a 60 mq.

6.7 AMPLIAMENTI VOLUMETRICI DI EDIFICI ESISTENTI (la volumetria dell'edificio è determinata ai sensi del REC) STABILITI DAL PUC IN MISURA SUPERIORE AL 20%: NO

6.7.1 Premialità ex art. 29quinquies della LUR

In applicazione dell'art. 29 quinquies della LUR , in attuazione dell'art. 2bis del DPR 6/6/01, gli interventi di cui al precedente § 6.4.5 [interventi di **Rs** e/o **S.E**, riguardanti l'intero edificio, o, nel caso di edificio comprendente più UMI, almeno una UMI completa] potranno fruire di un ulteriore **premialità costituita da una percentuale del 10%** di incremento volumetrico qualora siano svolti secondo le modalità seguenti:
Gli interventi di ampliamento **volumetrico** contestuali a **RS** dovranno essere progettati in maniera da riproporre e valorizzare nei suoi elementi qualitativamente caratterizzanti (*Aspetti linguistici e stilistici, Caratteristiche tipologiche, Caratteri architettonici, Elementi tecnologici di pregio e di valore testimoniale*) la configurazione tipo-morfologica dell'organismo edilizio originario, con cui il volume in addizione dovrà integrarsi architettonicamente, nel rispetto soltanto delle norme del codice civile. (le Regole di cui ai successivi §6.8 costituiscono linee guida metodologiche di riferimento)
Detta premialità può andare a costituire un **credito edilizio**

6.7.2 Premialità per interventi di restauro conservativo, ex art. 3, c.1, lett. c), del DPR n. 380/2001 e s.m. - [vedi art. 37 N.G. del PUC]

Nel caso si intervenga attraverso interventi di **restauro conservativo**, come definito all'art. 3, c. 1, lett. c), del DPR n. 380/01 e s.m. questi possono generare una quantità di S.U., corrispondente al sedime lordo della costruzione, che costituisce credito edilizio iscrivibile nell'apposito Registro comunale al momento della comunicazione di ultimazione dei lavori di restauro.

6.8 Regole per la qualità progettuale degli interventi.

Con riferimento alle categorie degli edifici indicate al **§6.1** ed agli interventi di cui al **§6.5 §6.6** le disposizioni, di seguito indicate in dettaglio, valgono se e in quanto applicabili alle diverse opere rubricate, con un differente valore di cogenza rappresentato dai seguenti simboli affiancati all'elenco degli interventi puntualizzati:

(★) **valore prescrittivo**	(#) **valore prescrittivo per interventi estesi all'intero organismo edilizio od una UMI intera** (si considerano coinvolti l'intero organismo edilizio o la UMI se gli interventi interessano un'estensione superiore al 20% dei prospetti)	(✳) **valore orientativo e non prescrittivo per interventi parziali**

Gli scostamenti dalle disposizioni a carattere orientativo va comunque adeguatamente motivata e documentata in sede di relazione paesistica da sottoporre al conforme parere della Commissione locale al paesaggio.
In tutti i casi di intervento sugli edifici, il progetto dovrà farsi carico della contestuale riqualificazione e **presidio ambientale** dei fondi pertinenziali, potenziando la presenza di verde, il rapporto **IPF** e la definizione morfologica dei margini e dell'arredo urbano degli spazi di relazione con la viabilità pubblica.

6.8.1 disposizioni relative ad interventi edilizi di Mo-Ms-Re-Rc [*se ed in quanto previsti ai precedenti §6.4 -§6.5 - §6.6*]

edifici a2	**Nel recupero degli edifici esistenti si impieghino forme e materiali tradizionali.** ***Qualora in precedenza siano state alterate le caratteristiche formali di primo impianto degli edifici (attraverso la sostituzione dei manti di copertura, l'utilizzo di intonaci sintetici, ecc.), in caso di interventi di manutenzione straordinaria o di restauro si dovranno sempre ripristinare le condizioni originarie, operando in conformità alle indicazioni specificate nel seguito, con riferimento alle categorie degli edifici indicate al §6.1***
★	MURATURE Le murature esistenti che presentano facce in pietra a vista o in malta grossolana e pietra a vista, devono essere preservate mediante pulitura e opportuni trattamenti. Nei casi in cui, pur presentando la muratura un paramento in pietra, si può risalire ad un'originaria finitura in intonaco, è possibile il suo ripristino. Gli stipiti, i davanzali, e gli architravi in pietra vanno mantenuti o sostituiti con altri analoghi per materiali e per dimensioni.
★	INTONACI Gli intonaci di facciata saranno a calce ovvero a base di malta cementizia e finiti in arenino alla genovese frattazzato. Le eventuali zoccolature potranno essere realizzate in lastre, regolari di ardesia o in materiale lapideo locale, alte al massimo 80 centimetri, finite ad intonaco con semplice colorazione diversa da quella soprastante o ad intonaco di cemento strollato.
#	TINTEGGIATURE Nelle tinteggiature è reputata comunque necessaria una campionatura di colori da presentare al Comune, che potrà avvalersi del parere della Commissione al paesaggio. Le tinteggiature dovranno essere eseguite preferibilmente a calce, con pitture inorganiche ai silicati di potassio, con tonalità appartenenti al repertorio tradizionale. Le tinte da applicare dovranno, per quanto possibile far riferimento alle tracce cromatiche ancora reperibili sulle facciate. Nei casi di decorazioni dipinte si deve procedere ad un loro ripristino senza semplificarne le forme o alterarne le tonalità. Le facciate nord rivestite a lastre di ardesia, secondo la tradizione, devono essere mantenute o, in caso di necessità, finite ad intonaco.
# ✳	APERTURE E' da ricercare una composizione delle facciate che ripristini il più possibile i rapporti originari tra i pieni e le bucature che saranno comunque di dimensioni ridotte, quadrate o rettangolari nel senso dell'altezza ed il più possibile ricorrenti. Gli infissi dovranno riprendere quelli di disegno tradizionale (finestre bianche con una o due traverse con non più di due ante, portoncini smaltati in verde o marrone scuro, persiane alla genovese tinteggiate in verde) con eventuali scuri interni.
★	ELIMINAZIONE DEI CORPI AGGETTANTI E/O AGGIUNTI I corpi aggettanti (superfetazioni) ed i corpi aggiunti a carattere precario e con caratteristiche dissimili da quelle dell'edificio originario vanno eliminati.
★	COPERTURE Sono da mantenere a CAPANNA o a PADIGLIONE, in tegole di laterizio, con falde ove possibile simmetriche e concorrenti sullo stesso colmo, sporto di gronda non superiore a cm 40 salvo preesistenti configurazioni di maggiori dimensioni da confermare. Il raccordo alla radice del tetto dovrà conservare le cornici e gli elementi architettonici nella loro conformazione originaria.
★	ELEMENTI ACCESSORI Le gronde ed i pluviali devono essere eseguiti in metallo (rame o lamiera zincata) esclusivamente a sezione circolare. I comignoli saranno realizzati secondo i modelli tradizionali locali, con sezione quadrata in laterizio intonacato e parte di copertura in ardesia. Sulle coperture in tegole alla marsigliese è consentita l'installazione di camini prefabbricati in cotto a sezione circolare e di camini in cemento.
✳	Le canne fumarie non devono essere visibili sui prospetti ma incassate nella muratura, ad eccezione dei casi in cui ci si trovi in presenza di oggettive esigenze formali o tecnologiche nel qual caso possono essere ospitate in appositi cassonetti in muratura. Sono vietate le canne in metallo od altri materiali riflettenti.

6.8.2	disposizioni relative ad interventi edilizi di Mo-Ms-Re-Rc [*se ed in quanto previsti ai precedenti §6.4 -§6.5 - §6.6*]	
edif. a2	interventi AMMESSI o PRESCRITTI (tecniche-materiali)	interventi NON AMMESSI (tecniche-materiali)
contrassegno di cogenza	***BASAMENTO***	
	OPERE ESTERNE	**OPERE ESTERNE**
# ✳	• Rimozione degli impianti a vista e loro posizionamento sotto traccia. ***(1)***	• Messa in opera di canalizzazioni ed impianti a vista. (1) • Intonaci plastici lisci, graffiati o a buccia d'arancio. • Demolizioni per realizzare nuove aperture. • Ampliamento delle aperture esistenti. • Rimozione degli stipiti, architravi, cornici in ardesia o altro materiale lapideo riconoscibile come originale del basamento dell'edificio. • Rimozione e/o sostituzione di intonaco bugnato esteso a fronti del basamento, riconoscibile come elemento caratterizzante del prospetto nella sua configurazione storicamente consolidata. • Messa in opera di rivestimenti murari in pietra locale e non, unificanti le vetrine o estesi a tutta la parte basamentale. • Messa in opera di zoccolatura in pietra ad "opus incertum" • Messa in opera di pensiline di qualsiasi tipo e materiale. • Cancellazione di parti affrescate e/o decorate dai prospetti.
★	• Ripristino del paramento murario esistente o preesistente, se alterato, rilevabile da tracce visibili o da documentazione storica, eseguito a regola d'arte, in termini di tecniche edilizie e materiali.	
★	• Rimozione di rivestimenti in travertino o similari, in mosaico, lamiera preverniciata e tutto ciò che riveste o maschera la parte basamentale	
✳	• Ripristino di aperture preesistenti, se documentate	
✳	• Ripristino del dimensionamento delle aperture preesistenti, se alterato e documentato	
# ✳	• Rimozione di pensiline ed aggetti in genere	
	INFISSI	**INFISSI**
# ✳	• Restauro e/o risanamento dei portoni e portoncini	• Messa in opera di saracinesche metalliche cieche. • Messa in opera di infissi in PVC o in alluminio naturale o anodizzato. • Installazione di vetrine che coprano o mascherino elementi architettonici, stipiti, architravi, cornici, ecc. in materiale lapideo.
# ✳	• Sostituzione dei portoni e portoncini con infissi dello stesso materiale e della stessa conformazione o, se documentato da foto storiche, con disegno originario.	
# ✳	• Restauro delle finestre con o senza inferriata.	
# ✳	• Sostituzione di finestre in legno e/o inferriate con infissi dello stesso materiale, di forma semplice non sporgente dal filo murario o, se documentato da foto storiche, con disegno originario.	
# ✳	• Messa in opera di finestre con inferriata di forma semplice non sporgente dal filo murario.	***(1) fatto salvo il caso in cui la posa in opera a vista sia conseguente ad esplicita prescrizione della Sovrintendenza per i beni ambientali ed architettonici, ovvero a specifica normativa in materia di sicurezza***
★	• Rimozione di pensiline ed aggetti in genere estranei alla partitura architettonica del prospetto	
# ✳	• Messa in opera di cancelli in ferro di forma semplice.	
# ✳	• Rimozione di infissi e vetrine, in alluminio naturale o anodizzato	
# ✳	• Rimozione di saracinesche metalliche cieche	

6.8.3	disposizioni relative ad interventi edilizi di Mo-Ms-Re-Rc-Rs [*se ed in quanto previsti ai precedenti §6.4 -§6.5 - §6.6*]	
edif. a2	**interventi AMMESSI o PRESCRITTI (tecniche-materiali)**	**interventi NON AMMESSI (tecniche-materiali)**
contrassegno di cogenza	***ELEVATO***	
	OPERE ESTERNE	**OPERE ESTERNE**
# ✳	• Rimozione degli impianti a vista e loro posizionamento sotto traccia. (1)	• Messa in opera di impianti a vista. (1) • Intonaci plastici lisci, graffiati o a buccia d'arancio. • Demolizioni per realizzare nuove aperture. • Ampliamento o modifiche delle aperture esistenti. • Realizzazione di balconi, pensiline o aggetti in genere, incoerenti con il linguaggio architettonico dell'edificio. ***(1) fatto salvo il caso in cui la posa in opera a vista sia conseguente ad esplicita prescrizione della Sovrintendenza per i beni ambientali ed architettonici, ovvero a specifica normativa in materia di sicurezza***
★	• Ripristino delle decorazioni pittoriche figurative o architettoniche (fasce marcapiano, marcadavanzale, ecc.) se visibili come tracce o documentate da foto d'epoca.	
# ✳	• Rimozione di rivestimenti di qualsiasi tipo e materiale estraneo alla partitura architettonica del prospetto.	
# ✳	• Ripristino di aperture preesistenti, se documentate	
# ✳	• Ripristino del dimensionamento delle aperture preesistenti, se alterato e documentato	
★	• Rimozione di pensiline ed aggetti in genere, estranei alla partitura architettonica del prospetto	
★	• Ripristino e/o restauro degli stipiti, architravi, cornici ed ogni altro elemento architettonico riconoscibile come originale del prospetto dell'edificio	
	INFISSI	**INFISSI**
#	• Rimozione delle finestre in alluminio naturale o anodizzato.	• Messa in opera di infissi in PVC o in alluminio naturale o anodizzato.
contrassegno di cogenza	***CORONAMENTO E TETTO***	
	OPERE ESTERNE	**OPERE ESTERNE**
★	• Riproposizione dell'apparato decorativo con partiture dipinte e dell'eventuale fascia cornicione sottogronda a disegno	• Demolizione senza ripristino del cornicione. • Demolizione parziale del cornicione per nuove aperture. • Ampliamento e/o modifica delle aperture del sottotetto, per creare terrazzi a tasca. • Messa in opera di manto di copertura in fibrocemento, tegole in cemento colorato, materiali plastici, lamiera, ecc. • Installazione di grondaie e pluviali in PVC o materiale plastico. • Installazione di grondaie e pluviali in lamierino zincato. • Installazione di grondaie e pluviali a sezione quadrata.
★	• Ripresa, restauro e/o rifacimento del cornicione in muratura o in sagome prefabbricate purché sia eseguito a regola d'arte, nelle stesse forme, dimensioni e finiture.	
# ✳	• Ripristino di aperture preesistenti, se documentate.	
	• Messa in opera di materiali isolanti con lievi spostamenti dell'estradosso del tetto.	
	• Opere di consolidamento del tetto con strutture metalliche o lignee, senza alterarne la morfologia, la tessitura ed i materiali del manto di copertura.	
★	• Installazione di manto di copertura in ardesia o in tegole alla "marsigliese" o in rame ovvero nel materiale che originariamente costituiva il tetto	
#	• Installazione di grondaie e pluviali in rame a sezione tonda.	
	INFISSI	**INFISSI**
#	• Rimozione delle finestre in alluminio naturale o anodizzato.	• Messa in opera di infissi in PVC o in alluminio naturale o anodizzato.

6.8.4	**disposizioni relative ad interventi di RS con ampliamenti [*se ed in quanto previsti ai precedenti §6.4 -§6.5 - §6.6]***	
★	Gli interventi che prevedono la possibilità di ampliamento volumetrico di cui agli interventi **RS** [vedi precedente **6.5 e 6.6**] devono essere conformi alle seguenti condizioni: **ampliamento per gli edifici di categ. a1**] 1. ogni progetto di intervento deve prevedere l'eliminazione di superfetazioni, parti spurie anche dell'edificio originario o pregresse alterazioni dei caratteri formali originali (es.: manti di coperture con materiali incongrui); 2. si dovrà comunque ottenere complessivamente una semplificazione della morfologia degli aggregati edilizi con omogeneizzazione del linguaggio architettonico secondo un modello di riferimento, che prioritariamente dovrà tener conto: a. 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; b. alle modalità di percezione visiva del nuovo assetto insediativo in rapporto alle percorrenze pubbliche di maggior frequentazione 1. gli interventi di ampliamento volumetrico siano conformi alle seguenti indicazioni: a. gli elaborati di progetto dovranno illustrare lo schema tipologico originario dell'edificio e gli eventuali ampliamenti e/o alterazioni successive, dimostrando la congruità del nuovo intervento con tale modello di riferimento; b. sono sempre vietati i corpi appesi ed i volumi aggiunti con caratteristiche architettoniche dissimili dall'edificio principale (gronde, materiali di copertura, rapporti pieni/bucature, finitura dei muri esterni, tipologia degli infissi ecc.); c. in presenza di facciata del corpo principale decorata da un disegno compiuto, questa non dovrà essere interessato dall'ampliamento.	
6.8.5	**disposizioni relative ad interventi di RS con ampliamenti in rapporto con il contesto**	
★	Gli interventi di recupero riferibili alle **ristrutturazioni edilizie** [in particolare 6.4.4 e 6.4.5] dovranno non solo ricercare sempre la riqualificazione e la valorizzazione degli edifici esistenti, ma dovranno essere anche verificati in rapporto alla validità delle relazioni ambientali, che si vengono a modificare con il contesto. Ogni progetto dovrà farsi carico di definire le sistemazioni esterne degli spazi liberi e gli elementi di arredo urbano (pavimentazioni esterne, recinzioni) da prevedersi omogenei e congruenti con le preesistenze tradizionali in una logica unitaria di recupero del contesto edificato e dei suoi rapporti con le caratteristiche morfologico-ambientali dei siti che ne costituiscono riferimento visivo, esaltandone gli aspetti di pregio e mitigando le parti non coerenti. Il progetto delle opere dovrà dunque: **1)** enunciare la categoria/tipologia dell'edificio ed i criteri metodologici adottati; **2)** verificare la validità delle conseguenti soluzioni architettoniche con documentazione fotografica e disegni particolareggiati di confronto (esistente/progetto) estesi agli isolati contermini e frontistanti. Nell'enunciazione dei *CRITERI PROGETTUALI* -che costituisce documentazione tecnica prescrittiva - si devono pertanto esplicitare e valutare gli interventi proposti sotto il profilo dei caratteri linguistici e tipologici assunti come riferimento, nel rispetto delle norme di qualità progettuale degli interventi **[§ 6.7]** della presente scheda d'ambito.	
6.9	**Disciplina recupero sottotetti (art. 2 l.r. 24/2001 e s.m.)**	
	Vedi **§8**	
6.10	**Disciplina della quantificazione della superficie accessoria (Art. 67, c.1, l.r.16/2008 e s.m.)**	
	Vedi **§9**	
6.11	**Disciplina delle pertinenze (staccate dall'edificio principale ai sensi dell'art. 17 l.r. 16/2008 e s.m.**	
	Vedi **§10**	
6.12	**Disciplina degli impianti e locali tecnologici negli Ambiti con funzione produttiva (industria, direz. commerc., rimessaggi)**	
	NO	
6.13	**Disciplina dei parcheggi privati (art. 19 e art. 13, comma 1, lett. f), della l.r. 16/2008 e s.m.)**	
	Vedi **§12**	
6.14	**Incrementi volumetrici per risparmio energetico (art. 67, c.3, l.r. 16/2008 e s.m.)**	
	NO	

7 Disciplina degli interventi edilizi sugli edifici non di pregio e sulle aree edificabili ex DPR 380/01 art.3 e l.r. 16/2008 e s.m.

Tali edifici costituiscono nel presente ambito una presenza ricorrente e generale caratterizzato da linguaggio architettonico casuale privo di specifici valori e spesso incoerente; in particolare trattasi di:

- *un'edilizia di intasamento postbellica, di modesto o scadente valore architettonico e basso livello prestazionale*
- *manufatti minori ed incongrui e/o legittimati attraverso procedure di condono edilizio.*

Prescrizioni generali

INTERVENTI CONSENTITI

Attività edilizia libera (art. 6, comma 1, D.P.R. 380/2001 e s.m. per le eventuali prescrizioni lett. e-ter): indice di permeabilità min. 70%

Manutenzione ordinaria

Disciplina dei mutamenti di destinazione d'uso senza opere edilizie (di cui all'art. 13bis l.r. 16/2008 e s.m.): non ammesso il cambio di DU dalla categ. f) (parcheggi) verso la categ. a) (residenza)

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

3. **Senza frazionamento delle u.i. Si Senza accorpamento delle u.i.: No**
4. **Con modifiche alle strutture: Si**

Restauro e risanamento conservativo (art. 3. Comma 1, lett. c) D.P.R. 380/2001 e s.m.):

1. **Con cambio d'uso compatibile: Si nei limiti di cui al §5**
2. **Con modifiche alle strutture: Si**

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

1. **Modifiche esterne: Si**
2. **Cambio d'uso con opere edilizie: Si nei limiti di cui al §5**
3. **Demolizione e ricostruzione senza incremento volumetrico:**
   3.1. Con mantenimento della sagoma in presenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.: **No se vincolati ai sensi dell'Art. 136 del D.Lgs. 42/2004: Si**
   3.2. Con modifica della sagoma e del relativo sedime in assenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.: **Si**,
4. **Ripristino di edifici o parti di essi crollati o demoliti di cui è accertata la preesistente consistenza volumetrica (con i relativi parametri dimensionali):**
   4.1 Con mantenimento della sagoma originaria in presenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.: **No**
   4.2 Senza mantenimento della sagoma in assenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.: **Si**

7a NUOVA COSTRUZIONE (art. 3, comma 1, lett. e), D.P.R. 380/2001 e s.m. ed art. 14 l.r. 16/2008 e s.m.)

1) AMPLIAMENTO VOLUMETRICO DI EDIFICIO ESISTENTE (*la volumetria dell'edificio è determinata ai sensi del REC***) SENZA DEMOLIZIONE, NON SUPERIORE AL 20% *(ex art. 14, comma 2bis, l.r. 16/2008 e s.m.)*.** Sulle volumetrie esistenti, come definite dal REC, a totale o prevalente destinazione residenziale, sono ammessi interventi di ampliamento o di cambio d'uso, nel rispetto della normativa antisismica e dei requisiti igienico-sanitari e di rendimento energetico, che siano preordinati a migliorare la funzionalità, la qualità architettonica dell'edificio interessato

- **Si applica** contestualmente a **RS a livello di edificio o, nel caso di edificio in linea, per almeno una UMI,** con esclusione **dei *manufatti singoli oggetto di condono edilizio 1985 e 1994*: limitatamente alle destinazioni d'uso di cui al campo 5: a)** nonché alle destinazioni **b) e d)** solo se già esistenti**.**

Valgono le seguenti condizioni:
L'incremento volumetrico (che deve essere inferiore al 20%) non dovrà comportare il superamento delle seguenti soglie ammissibili di incremento complessivo di SU, da calcolarsi come sommatoria degli incrementi di seguito indicati per soglie progressive di SU fino ad un massimo di 420 mq:

SU esist *< 60 mq*	*60 mq <* ***SU esist*** *< 120 mq*	*120 mq <* ***SU esist*** *< 240 mq*	*240 mq <* ***SU esist<*** *420 mq*	***SU esist>****420 mq*
max 15 mq	***incremento SU* max 20%**	***incremento SU* max 10%**	***incremento SU* max 5%**	***incremento SU* max 2,5%**
Nel caso di intervento di **RS** con contestuale cambio di D.U. verso strutture ricettive, per edifici che consentano, a seguito della ristrutturazione, di ospitare almeno 20 camere matrimoniali, con **obbligo decennale di mantenimento della nuova D.U.**				***incremento SU* max 25%**
Gli interventi di ristrutturazione comportanti incrementi di SU o frazionamento delle u.i., tali da dare origine a nuove unità abitative, dovranno comportare il reperimento dei parcheggi pertinenziali aggiuntivi, ai sensi della l.r. 16/08 e s.m. tenendo conto che la S.U. di ogni unità abitativa non può essere inferiore a 60 mq.				

- **Sono ammessi *Ampliamenti altimetrici* con sopraelevazione massima non superiore a 2,0 m., purché non determinino un nuovo piano**
- **Non è ammesso l'ampliamento planimetrico**
- **Non è consentito superare l'altezza degli edifici preesistenti, computata senza tener conto delle sovrastrutture o di sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture**

7b AMPLIAMENTI VOLUMETRICI DI EDIFICI ESISTENTI (*la volumetria dell'edificio è determinata ai sensi del REC*) STABILITI DAL PUC IN MISURA SUPERIORE AL 20% nel rispetto dei limiti di DENSITÀ FONDIARIA MASSIMA stabiliti all'art. 10, comma 1 lett d), del Regolamento regionale 25 luglio 2017, n. 2, in funzione della tipologia dell'Ambito del PUC:

- **per interventi ai sensi del comma 1. Lett. d) art. 10 RR 2/2017 DENSITÀ FONDIARIA MASSIMA: 0,73 mq/mq**

2) AMPLIAMENTO VOLUMETRICO DI EDIFICIO ESISTENTE (la volumetria dell'edificio è determinata ai sensi del REC) PER RIQUALIFICAZIONE SENZA DEMOLIZIONE IN MISURA SUPERIORE AL 20%: NO

3) AMPLIAMENTO VOLUMETRICO SENZA DEMOLIZIONE PER RIQUALIFICAZIONE PERTINENZE DI EDIFICI RESIDENZIALI: SI: incrementi volumetrici massimi del 6% contestuali alla riqualificazione architettonica dei manufatti (vedi §17)

4) AMPLIAMENTO VOLUMETRICO SENZA DEMOLIZIONE PER RIQUALIFICAZIONE EDIFICI NON RESIDENZIALI: NO

Gli incrementi volumetrici di EDIFICI ESISTENTI SUSCETTIBILI DI DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE O COSTITUZIONE DI CREDITO EDILIZIO (*la volumetria dell'edificio è determinata ai sensi del REC***) come definiti ed individuati all'art. 18 delle *Norme generali del PUC,* relativi agli interventi di seguito indicati, sono stabiliti dal PUC nel rispetto dei limiti di densità fondiaria massima stabiliti all'art. 10, comma 1 lett.b), del Regolamento regionale 25 luglio 2017, n. 2, in funzione della tipologia dell'Ambito del PUC:**

- **Densità fondiaria massima: non >1,42 mq/mq**
- **Condizioni di operatività:**
  - La SU. di ogni unità abitativa non può essere inferiore a 60 mq
  - Nel caso di incremento del numero di unità abitative si dovrà garantire il recupero proporzionale di parcheggi di pertinenza
  - In tutti i casi **dei successivi § 5) e 6)** il progetto dovrà farsi carico di dare origine ad un organismo edilizio tipo-morfologicamente coerente e organicamente integrato nel tessuto insediativo tipico dell'ambito, di una contestuale riqualificazione ambientale dei fondi pertinenziali, potenziando la presenza di verde ed il rapporto **Ip** e la definizione morfologica dei margini e dell'arredo urbano degli spazi di relazione con la viabilità pubblica.

5) Ricostruzione per riqualificazione di <u>EDIFICI RESIDENZIALI SUSCETTIBILI DI DEMOLIZIONE</u> nel caso siano presenti le situazioni che motivano tali interventi come disposto dall'art. 18 comma 3) delle Norme generali del PUC.:

5.0 Demolizione e costituzione di credito edilizio ai sensi dell'art. 35 delle N.G.: SI

5.1 Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con eguale volumetria (spostamento dell'edificio nel lotto): SI senza dislocazione del sedime

5.2 Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con incremento volumetrico: NO

5.3 Ricostruzione dell'edificio esistente da demolire in altro lotto nello stesso Ambito con incremento volumetrico: NO

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

-

6.1 Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con eguale volumetria (spostamento dell'edificio nel lotto): NO

6.2 Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con incremento volumetrico (spostamento dell'edificio nel lotto): NO

6.3 Ricostruzione dell'edificio esistente da demolire in altro lotto nello stesso Ambito: NO

7) Costruzione di nuovi edifici: NO

8) Ristrutturazione urbanistica: NO

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

Individuazione delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali degli edifici e delle coperture ammesse:

- Edifici: edifici di pregio cat. a2) ed edifici non di pregio; in presenza di edifici muniti di apparato decorativo con partiture dipinte con presenza di fascia cornicione sottogronda a disegno non è ammessa alcuna modifica della forma e della quota del cornicione e della gronda.

- Edifici di pregio cat. a2): sono ammesse solo finestre raso falda (vedi §8.3)
Se l'intervento interessa una singola UMI facente parte di un complesso tipologicamente ascrivibile alla "schiera" o alla "schiera rifusa" non sono ammessi interventi che comportino la modifica della pendenza delle falde se non per l'adeguamento di una eventuale pendenza anomala rispetto al modello contiguo e prevalente, con divieto però di introduzione di complanarità tra falde in origine poste su quote diverse.

- Coperture: a due falde o a padiglione con conservazione della pendenza della falda compresa tra 20 e 25 gradi sessagesimali nel caso di copertura in tegole di cotto naturale (marsigliesi, coppi, laterizi speciali), o di 18 - 23 gradi sessagesimali se coperta in lastre di ardesia o altro materiale di qualsiasi tipo.

8.1 Non è ammessa la creazione di nuove unità immobiliari

8.2 non sono ammesse modificazioni di alcun tipo della quota di gronda eccedenti i m. 0,25 e della quota di colmo delle coperture eccedenti i m. 0,35.
Ai fini della presente disposizione per quota di gronda deve intendersi la quota determinata dall'incrocio tra il piano corrispondente all'estradosso della falda e il piano determinato dal lato esterno del muro di perimetro del fabbricato.

8.3 Tipologia costruttiva ammessa per le aperture a filo falda: solo finestre tipo "velux" con esclusione di creazione di terrazzi a vasca o pozzetto.
Le aperture da praticarsi nella falda (ivi comprese quelle costituenti base delle sovrastrutture degli eventuali abbaini) non potranno in ogni caso eccedere il rapporto superficiario determinato dalla sommatoria che segue tenendo conto che nel calcolo del rapporto debbono essere già considerate le aperture in falda preesistenti e che si intendono conservare relative a lucernari, finestre in falda, nonchè il sedime su falda degli abbaini:

- 1/30 per i primi 9 mq. di superficie della falda
- 1/50 per la superficie di falda compresa tra 9 e 25 mq.
- 1/80 per la superficie di falda eccedente i 25 mq.

8.5 Tipologia costruttiva dei terrazzi: non è ammessa la creazione di terrazzi a vasca o pozzetto

8.6 Requisiti di prestazione energetica: valgono le disposizioni di cui all'art. 3 c.2 della l.r. 24/01

8.7 Interventi di recupero di volumi o superfici diversi dai sottotetti: non ammessi

9 Disciplina della quantificazione della superficie accessoria (Art. 67, c.1, l.r.16/2008 e s.m.)

Superficie accessoria realizzabile 40% della SU (superficie utile).

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

Volume chiuso max.25 mc (non superiore al 20% del volume dell'edificio principale e comunque non eccedente 45 mc)
Parametri edilizi:
- Altezza max. 2,30m;- Superficie coperta max.10 mq; - Distanza max. dall'edificio principale 12 m;
- Caratteristiche edilizie

- COPERTURA piana con manto in lastre di ardesia a spacco, ovvero in pianelle di cotto, ovvero ancora sistemata a verde con sovrapposizione di terreno vegetale perimetrata da semplice cornice, priva di aggetto; ovvero ad una falda, priva di aggetto, con sormonto perimetrale delle murature perimetrali a cornice dell'inserimento di pannelli fotovoltaici;
- Tamponatura in muratura intonacata, e finita in arenino tinteggiate ai silicati;
- INFISSI: porta e finestra (una sola di piccole dimensioni al limite superiore della parete) con infissi in legno o metallo verniciati non riflettenti, a specchiatura semplice, soglie e davanzali in ardesia e marmo. Gli interventi manutentori dovranno escludere l'impiego di materiali comunque impropri (rivestimenti ad opus incertum, tinte sintetiche, infissi metallici lasciati di colore naturale (es: allum. anodiz).
- L'installazione degli annessi pertinenziali non deve comportare alcuna modificazione morfologica dello stato dei luoghi; la stessa è consentita solo previa demolizione di tutti i manufatti precari o incongrui per caratteristiche edilizie/materiche (quali baracche, capanni, ricoveri) privi di titolo edilizio, eventualmente presenti sul lotto pertinenziale.

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

La disciplina degli impianti e dei locali tecnologici non si applica nell'ambito di riqualificazione 3_RQ_TUE

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

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

1) **Aumento della superficie utile dell'edificio o delle singole unità immobiliari: 1 posto auto per ogni 35 mq di incremento di SU e per ogni incremento del numero di unità immobiliari**
2) **Mutamento di destinazione d'uso degli immobili:**
   a. **per le destinazioni d'uso b) turistico ricettivo: 1 posto auto per ogni incremento di SU che comporti un incremento di 2 posti letto;**
   b. **per le destinazioni d'uso d) commerciale : 1 posto auto per ogni 100 mq di incremento di SU**
3) **Sostituzione edilizia dell'immobile originario: 1 posto auto per ogni 100 mq di SU**
4) **Caratteristiche costruttive: preferibilmente parcheggi a raso, con movimenti planoaltimetrici dei suoli che comportino variazioni altimetriche non superiori ad 1 metro, su suolo non impermeabilizzato, con schermature verdi (cespugli) a separare gli stalli, sistemi ombreggianti a pergolato con copertura non impermeabilizzata.**
   Le eventuali costruzioni dovranno prevalentemente discostarsi dall'edificio principale;
   a. nel caso la morfologia del suolo consenta di accostarsi ad un muro di fascia esistente, questo dovrà costituire elemento murario principale della costruzione:
   b. nel caso di costruzione isolata si dovranno privilegiare strutture lignee o in acciaio, pareti intonacate rivestite con vegetazione permanente, coperture piane sistemate a verde, ovvero con pannellatura fotovoltaica occultata con muretto d'attico di altezza adeguata, ovvero coperture mono falda in tegole e/o lastre in ardesia
   c. se il numero dei posti auto è superiore a due la costruzione dovrà presentare un unico ingresso evitando assolutamente le serie di serrande accostate linearmente, i portelloni saranno lignei ovvero metallici tinteggiati in verde scuro o grigio scuro opachi; aperture di ventilazione senza serramenti e con solo inferriate a disegno semplice

Parcheggi privati pertinenziali negli interventi di nuova costruzione residenziale:

1) **35 mq ogni 100 mq di SU (superficie utile)**
2) **Caratteristiche costruttive: preferibilmente parcheggi a raso, senza movimenti planoaltimetrici dei suoli che comportino variazioni altimetriche non superiori ad 1 metro, su suolo non impermeabilizzato, con schermature verdi (cespugli) a separare gli stalli, sistemi ombreggianti a pergolato con copertura non impermeabilizzata.**
   Le eventuali costruzioni dovranno prevalentemente discostarsi dall'edificio principale;
   a. nel caso la morfologia del suolo consenta di accostarsi ad un muro di fascia esistente, questo dovrà costituire elemento murario principale della costruzione:
   b. nel caso di costruzione isolata si dovranno privilegiare pareti intonacate rivestite con vegetazione permanente, coperture piane sistemate a verde, ovvero con pannellatura fotovoltaica occultata con muretto d'attico di altezza adeguata, ovvero coperture mono falda in tegole e/o lastre in ardesia
   c. se il numero dei posti auto è superiore a due la costruzione dovrà presentare un unico ingresso evitando assolutamente le serie di serrande accostate linearmente, i portelloni saranno lignei ovvero metallici tinteggiati in verde scuro o grigio scuro opachi; aperture di ventilazione senza serramenti e con solo inferriate a disegno semplice

13 Incrementi volumetrici per risparmio energetico (art. 67, c.3, l.r. 16/2008 e s.m.)

Individuazione dei casi in cui è riconosciuto bonus volumetrico per progetti di nuova costruzione e ristrutturazione edilizia integrale che assicurino copertura dei consumi di calore, elettricità e raffrescamento in misura superiore almeno del 30 per cento rispetto ai valori minimi obbligatori di legge esclusi gli interventi in ambiti assimilabili alle zone di tipo A ex D.M. 2.4.1968, n. 1444
1) Nuova costruzione: percentuale da conseguire pari al 40%
2) Ristrutturazione edilizia integrale: percentuale da conseguire pari al 40%

14 Distanze tra gli edifici (art. 18 l.r. 16/2008 e s.m. e art. 11 R.R. 2/2017)

a. Per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente ammessi nel presente Ambito di Riqualificazione RQ_TUE_3
- comportanti incremento volumetrico e nuova costruzione, ma non sopraelevazioni o ampliamenti in senso orizzontale della volumetria dell'edificio preesistente,
- ovvero interventi di demolizione in cui sia prevista la ricostruzione senza modifica di volumetria e di sagoma nel sedime originario dell'edificio oggetto di demolizione,

la distanza non può essere inferiore a quella intercorrente tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale

b. Negli interventi di nuova costruzione, di sostituzione edilizia e di ristrutturazione edilizia non ricompresi nei casi di cui alla precedente lettera a) la distanza minima assoluta tra pareti finestrate e pareti di edifici frontistanti, misurata in senso ortogonale alle pareti che si fronteggiano, non può essere inferiore a metri 10. Tale disposizione si applica anche nel caso in cui vi sia una sola parete finestrata degli edifici che si fronteggiano

15 Distanze delle costruzioni dalle strade (art. 12 R.R. 2/2017)

strade (✱)		tipo	tipo B	tipo C	tipo D	tipo E	tipo F	
		corrispondenti alla definizione di cui all'art. 2 del D.L.G.S. 285/1992						
localizzazione		auto-strade	strada extraurbana principale	strada extraurbana secondaria	strada urbana di scorrimento	strada urbana di quartiere	locale	vicinale (◈)
DISTANZE MINIME [m]	fuori del centro abitato	60		30			10	5
	fuori del centro abitato all'interno degli ambiti di cui alla tabella *S2*	30	20	10			10 (■)	5 (■)
	all'interno del centro abitato	30	20	10	20	10 (■)	10 (■)	5 (■)

NOTE
(✱) Nel caso in cui sopravvengano Atti di classificazione da parte delle competenti Autorità ai sensi del Codice della Strada e del relativo Regolamento, l'odierna disciplina verrà auto-maticamente integrata e/o sostituita dalle pertinenti previsioni regolamentari.

(◈)strada vicinale= strada di proprietà privata, gravata da uso pubblico, posta al di fuori del centro abitato.

(■)fatte salve eventuali diverse indicazioni e prescrizioni contenute nelle norme di conformità e di congruenza degli ambiti e dei distretti

16 Asservimenti pregressi (art. 71 l.r. 16/2008 e s.m.)

Si applica l'opzione indicata nel comma 2 dell'art. 71 della l.r. 16/2008 e s.m. dato che non vengono attribuite alle aree dell'ambito possibilità di edificabilità maggiori, di quelle esistenti

17 REGOLE PER LA QUALITÀ PROGETTUALE DEGLI INTERVENTI

Con riferimento agli edifici **non classificati di pregio** (categorie indicate al **§6.1**) le seguenti disposizioni hanno valore di cogenza orientativo e non prescrittivo: gli scostamenti da tali disposizioni a carattere orientativo vanno comunque adeguatamente motivati e documentati in sede di relazione paesistica da sottoporre al conforme parere della Commissione locale al paesaggio.

17.1 disposizioni relative ad interventi edilizi di Mo-Ms-Re-Rc- [*se ed in quanto previsti nelle norme di conformità*]

Gli interventi devono comportare l'uso di materiali e di tecnologie appropriate rispetto alle caratteristiche delle preesistenze, assicurando la conservazione di eventuali elementi di decoro architettonico presenti nell'edificio e negli spazi di pertinenza, il cui rilevamento dello stato di fatto è indispensabile corredo della documentazione progettuale. *Qualora in precedenza siano state alterate le caratteristiche formali degli edifici, si dovranno ripristinare le condizioni preesistenti, con particolare riferimento all'eliminazione di corpi aggettanti o aggiunti di carattere precario e con caratteristiche dissimili da quelle dell'edificio originario.*

17.2 disposizioni relative ad interventi di RS e S.E con ampliamenti [*se ed in quanto previsti nelle norme di conformità*]

Gli interventi che prevedono la possibilità di ampliamento volumetrico attraverso gli interventi **RS** e/o **S.E.** [vedi precedente punto **7**] devono rispettare le seguenti condizioni:

1. ogni progetto di intervento deve prevedere l'eliminazione di superfetazioni, parti spurie anche dell'edificio originario o pregresse alterazioni dei caratteri formali originali (es.: manti di coperture con materiali incongrui);
2. Se la ristrutturazione e/o la sostituzione avviene non a livello dell'intero edificio ma di singola UMI si dovrà comunque ottenere complessivamente una semplificazione della morfologia dell'organismo edilizio complessivo con omogeneizzazione del linguaggio architettonico secondo un modello di riferimento, che prioritariamente dovrà tener conto:
   a) degli elementi più significativi dell'edificio esistente, nonché delle regole di impianto in rapporto alla viabilità, al lotto fondiario di pertinenza ed agli altri edifici;
   b) alla possibilità di liberare aree per il potenziamento della viabilità (ove ne sussista la necessità) e per costituire aree pertinenziali ordinate e sistemate con significative parti di suolo non impermeabile e presenza di piantumazioni e o diaframmi vegetali,
3. gli interventi di ampliamento volumetrico siano conformi alle seguenti indicazioni:
   a) gli elaborati di progetto dovranno illustrare lo schema tipologico originario dell'edificio e la presenza di eventuali ampliamenti successivi, dimostrando la congruità del nuovo intervento rispetto a tale analisi, per dare un valore di compiutezza all'operazione di ricomposizione volumetrica;
   b) l'eventuale sopraelevazione dell'edifico e/o dell'UMI, dovrà proporre una configurazione ordinata e compiuta della copertura dell'intero edificio,
   c) sono sempre vietati i corpi appesi ed i volumi aggiunti sui terrazzi e sui balconi
   d) le componenti edilizie-materiche (gronde, materiali di copertura, rapporti pieni/bucature, finitura dei muri esterni, tipologia degli infissi ecc.) devono essere di caratteristiche architettoniche assimililabili a quelle preesistenti nell'edificio principale, cui l'intervento di ampliamento si aggrega;

17.3 disposizioni relative alla sistemazione dei suoli per interventi di demolizione senza ricostruzione *[vedi §7b 5.0]*

Nel caso di demolizione e costituzione di credito edilizio ai sensi dell'art. 35 delle N.G. le aree che vengono liberate da edifici esistenti, qualora non siano utilizzate per la realizzazione di aree a parcheggio e/o di potenziamento delle infrastrutture viarie (vedi art. 35 delle N.G. punto 7) devono essere sistemate a verde con indice di permeabilità dei suoli non inferiore all'80%, applicando le disposizioni di cui al successivo **§17.4**.

17.4 disposizioni relative ad interventi sul suolo in aree libere da edifici

Gli interventi ammissibili presuppongono uno studio dettagliato delle caratteristiche preesistenti (vegetazionali e morfologiche) che costituiscono significativa identificazione dei luoghi, alle quali vanno conformati in una logica unitaria di riqualificazione.
In sub-ordine ove non sussistano criteri cui uniformarsi ai sensi del principio generale di cui al punto precedente sono ammessi:

1. sistemazioni del terreno asservito con conservazione delle essenze arboree di più rilevante valore ed impianto di essenze arboree locali mantenendo a superficie permeabile almeno il 50% del totale, mentre le parti pavimentate (vialetti e spiazzi) potranno essere realizzate in lastricato lapideo o acciottolato, comunque drenanti;
2. realizzazione di serbatoi e cisterne totalmente interrati;
3. introduzione di gazebi, pergolati ed altri elementi di arredo caratterizzati da disegno e tecniche della tradizione locale e materiali naturali quali ferro, legno, pietra, mattoni pieni.

SPAZI DI CONNETTIVO PUBBLICO

Per i percorsi veicolari e pedonali esistenti oltre alle norme di cui alla SCHEDA NORMATIVA DEL SISTEMA DEI SERVIZI E DELLE INFRASTRUTTURE, valgono criteri generali di intervento atti a favorire l'integrazione nel paesaggio, privilegiando il recupero delle soluzioni architettoniche originarie (in specie per le pavimentazioni e per muri di crosa, muri a secco, alberature di pregio).
Laddove possibile le reti elettriche e telefoniche dovranno essere poste in opera completamente interrate; armadi, centraline ed apparecchiature similari dovranno essere localizzate con riguardo all'ambiente circostante, collocate in incasso entro muri preesistenti o in volumi in muratura intonacati, tinteggiati e coperti in ardesia, congrui con l'intorno; le ante degli sportelli dovranno essere realizzati in metallo verniciato.
L'illuminazione degli spazi esterni dovrà essere prevista con l'utilizzo integrato di illuminazione diffusa e di illuminazione puntuale diretta, con attenzione alla fruizione pedonale degli spazi. In generale i punti luce dovranno essere localizzati in modo da non interferire con la percezione delle vedute panoramiche verso il golfo, né generare inquinamento luminoso, con criteri di massimo risparmio energetico, utilizzando lampade a ***led.***
Lungo i tratti delle percorrenze in cui è possibile, i punti luce dovranno essere a braccio, ancorati agli edifici.

17.5 disposizioni relative ad interventi sul suolo: OPERE DI SISTEMAZIONE e SOSTEGNO DEI TERRENI

Sono ammesse opere di sistemazione superficiale delle aree, consentite per il riassetto delle aree verdi (giardini ed orti) e nei pochi casi di predisposizione del sedime d'area per i nuovi insediamenti per gli interventi di cui ai punti §7.

1. Scavi e reinterri senza manufatti e/o con muri di sostegno di altezza massima di m. 2,50 in variazione rispetto alla situazione esistente evitando la sistemazione a scarpata per altezza superiore a 3 m
2. Le opere di sostegno dovranno di norma essere realizzate con paramento in pietra a vista e stilature profonde dei giunti, ovvero con intonacature grezza;
3. Gli interventi di consolidamento puntuale, o nella integrazione o nel parziale rifacimento dei muri, generalmente a secco, dovranno essere eseguiti con una tecnica muraria simile a quella denominata "cuci e scuci".
4. Nuove opere murarie di sostegno: è necessario utilizzare materiali lapidei locali posti in opera con tecniche tradizionali. È' da evitare l'impiego del calcestruzzo di cemento armato a vista, neppure per la realizzazione dei soli cordoli di finitura all'apice dei muri in pietra. Il calcestruzzo di cemento armato può essere impiegato solo come nucleo strutturale di un muro in pietra a vista, debitamente dotato di dreni e di blocchi di protezione sommitali estesi a tutto lo spessore dell'opera.

17.6 disposizioni relative ad interventi sul suolo: VIABILITÀ' MINORE

1. Negli interventi di manutenzione straordinaria, restauro, riqualificazione ed integrazione della rete stradale comunale e vicinale o privata ed in particolare per i percorsi pedonali, che storicamente ha costituito l'impianto dell'accessibilità al territorio costiero, vanno mantenute le caratteristiche peculiari, che vanno ripristinate evitando il più possibile asfalto, cemento, autobloccanti. Si rinvia in proposito alla ***SCHEDA NORMATIVA DEL SISTEMA DEI SERVIZI E DELLE INFRASTRUTTURE.***
2. Si potranno realizzare nuovi tratti di vialetti di collegamento e di accesso (L max= 2,5 m), seguendo l'andamento naturale del terreno, con muri di contenimento in pietra faccia vista (H max=1,5 m), secondo le indicazioni del § 17.3 con pavimentazioni tradizionali (vedi precedente punto 1)

17.7	disposizioni relative ad interventi sul suolo: RECINZIONI

Per l'AMBITO sono ammesse recinzioni dei seguenti tipi: siepi, muri di recinzione, con o senza siepi, e ringhiere di sobria fattura. Valgono le seguenti prescrizioni:

1) siepi in essenze autoctone; rete metallica o similare inserita nella siepe di altezza massima di cm 180;
2) muri dell'altezza massima di cm 100 con paramento in pietra a vista con stilatura profonda dei giunti, senza copertina superiore in cemento;
3) ringhiere formate da bacchette in ferro verticale ovvero da montanti verticali in barre di ferro a sezione quadrata sormontate da un corrimano a sezione a semicircolare ed una traversa intermedia costituita da un ferro piatto, ovvero ancora da campiture in barre di ferro con diagonali, verniciate in colore verdone o in grigio micalizzato;
4) Sono vietate le recinzioni in elementi prefabbricati di cemento a vista ed i muri di cemento se non rivestiti in pietra secondo le modalità sovraindicate.

17.8	disposizioni relative al verde come elemento strutturante il paesaggio

Ogni progetto di intervento edilizio riguardante almeno una U.M.I. dovrà essere dotato di un progetto relativo al VERDE pertinenziale, redatto da esperto agronomo-naturalista. Tale progetto, a partire dall'analisi dell'assetto dello stato di fatto innanzitutto per le alberature di alto fusto e le essenze pregiate presenti, specie se tipiche della zona, dovrà prevederne il mantenimento ed un consistente miglioramento quantitativo e qualitativo.
Salvo i casi di irrecuperabili di fitopatie e/o condizioni di instabilità con conseguente problemi di pubblica incolumità è fatto divieto dell'abbattimento delle specie arboree non infestanti presenti: il progetto del VERDE dovrà comunque giustificare l'equilibrio della vegetazione e delle sue componenti strutturanti, ricorrendo alla sostituzione e/o integrazione delle alberature abbattute.

18 DISCIPLINA GEOLOGICA E MICROZONAZIONE SISMICA

Sono presenti le seguenti classi di suscettività:

- **suscettività 2 sottoclasse 2fs**
- **suscettività 3**
- **suscettività 3 sottoclasse 3fs**

Norme geologico-tecniche di attuazione del PUC – artt. 19 e 20

- **Microzona sismica 1 di Zone Stabili e 2 di Zone suscettibili di amplificazioni locali**

18.1	Non sono presenti edifici esposti a rischio di tipo idrologico o geologico tali da dover essere demoliti e trasferiti

19 Misure di mitigazione ambientale indicate nel Rapporto ambientale, nell'eventuale Rapporto di Incidenza e derivanti dagli esiti delle pronunce ambientali.

È presente nel lembo marginale nord-est a monte del contesto costruito dell'ambito il seguente AMBIENTE DELLA RETE ECOLOGICA LIGURE



In tale area VALGONO LE SEGUENTI PRESCRIZIONI:

riduzione dell'effetto barriera

- le barriere vegetali e le recinzioni non devono impedire il passaggio di animali (piccoli mammiferi, ungulati); devono pertanto essere evitate superfici continue, e devono essere piantumate con essenze autoctone;
- gli interventi di adeguamento della viabilità esistente devono comprendere anche la realizzazione di sottopassi faunistici realizzati sotto la sede stradale con tubi di cemento o canali sotterranei; affinché siano efficaci occorre predisporre vegetazione agli ingressi ed altri elementi di "invito"

modalità di realizzazione dei sistemi di illuminazione notturna

- devono essere adottati sistemi ad elevata efficienza (es. lampade ai vapori di sodio ad alta pressione), con corpi illuminanti *totalmente* schermati, in cui la lampada è completamente incassata in una armatura montata orizzontalmente, che impedisce la propagazione di radiazioni luminose verso l'alto o al di sopra della linea dell'orizzonte;
- in caso di utilizzo di torri-faro deve essere evitato l'impiego di fari simmetrici montati inclinati che disperdono grandi quantità di luce a bassi angoli sopra l'orizzonte, mentre possono essere utilizzati proiettori asimmetrici montati orizzontalmente, che non producono inquinamento luminoso.

modalità di realizzazione di nuove LINEE ELETTRICHE

- per le linee elettriche a bassa e media tensione, qualora non sia possibile l'interramento dei cavi, devono essere installati posatoi e dissuasori sulle linee:
  - posatoi di tipologia semplice, costituita da due barre verticali unite tra di loro da una barra orizzontale; la distanza tra il posatoio ed i conduttori deve essere di almeno 0,75m
  - dissuasori consistenti nel collocamento di elementi verticali costituiti da barre o punte smussate, da posizionarsi sulla cima dei pali; lo spazio di manovra deve essere ridotto in maniera consistente; varianti alle barre possono essere "ventagli" di punte, oppure triangoli in legno o PVC.
- per eventuali linee elettriche ad alta tensione devono essere disposti segnalatori lungo la linea tra quelli di seguito elencati:
  - spirali in polipropilene di colore rosso, bianco e/o giallo, disposte sui conduttori neutri ogni 10 metri in posizione alternata (effetto visivo laterale ogni 5 metri);
  - sfere colorate in poliuretano di colore bianco e rosso, oppure giallo con striscia verticale nera; le sfere devono avere un diametro di circa 30 cm ed essere disposte ogni 60 metri intervallate su due fili (effetto visivo laterale ogni 30 m);
  - bande e/o strisce nere in neopropene di dimensioni indicative 35x5 cm, dotate di una striscia fosforescente di 5x4 cm;

Si fa rinvio ad eventuali prescrizioni/disposizioni derivanti dall'esito del Rapporto ambientale della VAS

20 Disciplina per il controllo dell'urbanizzazione in presenza di stabilimenti soggetti alle disposizioni del D.Lgs. 105/2015 (Rischio di incidente rilevante)

NO

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

Tipo di Intervento:
1) Titolo abilitativo diretto: SI per tutti gli interventi edilizi previsti ai campi §7 e §6.6
2) Permesso di costruire convenzionato: NO

22 Dotazioni territoriali obbligatorie per interventi soggetti ad obbligo di convenzione urbanistica/atto unilaterale d'obbligo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione (R.R. 25 luglio 2017 n. 2, art. 5)

NO

23 Interventi infrastrutturali e per dotazioni territoriali obbligatorie od aggiuntive in corso di realizzazione che interessano l'Ambito che il PUC conferma (numerazione ed identificazione dei tracciati/perimetri di intervento)

NO

24 Quota di fabbisogno abitativo di residenza primaria da soddisfare nell'Ambito e la quota di superficie eventualmente da riservare alla realizzazione di ERS

NO

25 Elementi di flessibilità della disciplina urbanistico-edilizia dell'Ambito (art. 28, comma 4, l.r. 36/1997 e s.m.)

Individuazione limiti di flessibilità per attuazione della disciplina dell'Ambito non incidenti sul carico insediativo e sul fabbisogno di dotazioni territoriali consistenti in indicazioni alternative relative a:

1) perimetro dell'Ambito: ***le rettifiche del perimetro dell'ambito che derivino dalla trasposizione cartografica delle previsioni del PUC alla scala di progetto urbanistico od edilizio.***

2) disciplina urbanistico-edilizia degli interventi ammessi: gli interventi di ricostruzione di cui al §7b.punti 5 e 6 potranno essere traslati ad una distanza maggiore dei 10m previsti per motivi legati alla morfologia del lotto ed all'accessibilità

3) caratteristiche tipologico, formali e costruttive: ***L'attribuzione delle categorie degli edifici di pregio è indicata nelle tavole di struttura del PUC con grafia particolare. In sede progettuale degli interventi ammissibili sulla base delle indagini svolte e di ulteriori conoscenze storico-documentali e diagnostiche che devono costituire documentazione tecnica prescrittiva della Relazione paesaggistica è possibile cambiare la categoria di appartenenza e la commissione locale per il paesaggio deve validare l'eventuale variazione della classificazione operata sull'edificio*** (vedi nota al primo capoverso del §6).

4) disciplina geologica (vedi richiamo delle indicazioni di flessibilità contenute nella normativa geologica del PUC):

5) fabbisogno abitativo residenza primaria ed eventuali quote di superficie da riservare a ERS o a edilizia convenzionata: NO

6) localizzazione e tipologia di servizi e infrastrutture: la localizzazione di nuovi servizi potrà mutare in ragione di difficoltà esecutive e per migliorarne l'accessibilità purché se ne mantengano inalterati i dati quantitativi specie in rapporto all'estensione areale; mentre per la tipologia si potranno avere dei mix funzionali tra aree e servizi per *l'istruzione* ed aree ed edifici di *interesse comune* o aree per *la fruizione ludica ricreativa e sportiva* a condizione che non si alteri il rapporto tra il fabbisogno complessivo e lo standard realizzato.

7) aree e casi soggetti a titolo edilizio convenzionato: NO

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

NO

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

4_CE_TIVPP
ambito di CONSERVAZIONE di territori insediati di valore paesaggistico e panoramico *conservazione*

Sup. Terr. ambito:
410.905 mq

Sup. standard:

56.780,00 mq

Stima della densità territoriale dell'ambito:
It = 0,26 mq/mq

Rapporto copertura: 10,04 %

Stima della densità fondiaria media dell'ambito:

0,28 mq/mq

Tipologia dell'ambito ex art.4 R.R.2/2017:

4

indirizzo per l'ambito: *conservazione* attraverso le seguenti finalità generali

1. riassetto qualitativo dell'edilizia e delle sue pertinenze, nonché del sistema dell'accessibilità
2. sul miglioramento delle comunicazioni trasversali tra le strade a monte e a valle, conservando e ripristinando il sistema dei percorsi di "crosa" ancora riconoscibile nell'ambito.
3. sulla conservazione delle tracce di antico paesaggio agrario e sulla riorganizzazione delle aree a servizi specie del verde attrezzato nel contesto urbanizzato

componenti e caratteri:

- **Tessuto edilizio di qualità saturo di matrice '800-'900,** con impianto distributivo diffuso sull'asse matrice territoriale della via Aurelia con allineamenti fissi della rete stradale (vedi presenza diffusa di edifici di pregio).
- **Tessuto edilizio saturo di espansione collinare** ed impianto diffuso ordinato su terrazzamenti di versante
- **Tessuto edilizio saturo di matrice '800-'900, di mezza costa,** con impianto diffuso debolmente polarizzato intorno all'emergenza della Pieve

obiettivi ed azioni di PUC:

- **CONFERMA** dell'assetto insediativo generale, conducendo a compimento ed alla migliore integrazione l'ambiente costruito con il sistema del verde.
- **RECUPERO** degli edifici esistenti con interventi contenuti alla scala edilizia al fine di migliorare la funzionalità degli immobili, congiunta alla rigenerazione ambientale del contesto, specie delle aree pertinenziali.

Le AZIONI conseguenti sono:

- il mantenimento della prevalente destinazione residenziale;
- la manutenzione ed il recupero dell'edilizia esistente con il restauro degli edifici di pregio, per la conferma del loro ruolo storico-morfologico, funzionale e simbolico nell'ambito;
- interventi contenuti alla scala edilizia per il restante edificato, al fine di migliorare la funzionalità degli immobili, in correlazione con la rigenerazione ambientale del contesto, specie delle aree pertinenziali.
- l'individuazione delle aree in cui, per la presenza di un degrado diffuso legato all'abbandono di serre dismesse si possa costituire un più esteso patrimonio di standards urbanistici ed in sub-ordine operare sostituzioni puntuali di costruzioni degradate e fatiscenti regolamentandone non solo gli incentivi dii peso insediativi aggiuntivi, ma anche le corrispondenti opere di urbanizzazione e gli esiti morfologici di ridisegno dell'impianto urbano.
- il potenziamento delle infrastrutture viarie (privilegiando i tracciati propri dell'impianto più antico e tradizionale) nonché delle aree di sosta e delle aree a standards urbanistici di servizio pubblico;

zona tipo

A

2 Vincoli e servitù operanti sull'Ambito

✖	Vincoli paesaggistici/monumentali/archeologico: BELLEZZA D'INSIEME: • FASCIA COSTIERA NEL COMUNE DI BOGLIASCO PIEVE (OGGI BOGLIASCO E PIEVE LIGURE); • ZONA COSTIERA E DELLO ENTROTERRA NEI COMUNI DI PIEVE LIGURE SORI E RECCO RICCA DI VEGETAZIONE MEDITERRANEA E NUCLEI EDILIZI CARATTERISTICI LIGURI; VINCOLI ARCHITETTONICI: Cappella Rivarola; Oratorio Sant'Antonio Abate; Chiesa Parr. di S. Michele Arcangelo.	
	Vincolo idrogeologico: NO	
	Vincolo per aree percorse da fuoco: NO	
✖	Vincolo cimiteriale: CIMITERO DI PIEVE LIGURE	
✖	**Vincoli imposti dai Piani di Bacino**	Fasce di salvaguardia dei corsi d'acqua e Fasce fluviali in classe A e B Aree in classe Pg3a e Pg4

Distanze di salvaguardia dal reticolo idrografico

Art. 8 NTA Piano di Bacino ambito 14

Area a rischio idrogeologico - Interventi previsti dal PdB

codice	***descrizione intervento. Misure speciali di prevenzione e protezione***
ID-PL-06	Intervento di carattere idraulico
ID-PL-07	Rifacimento ponti e tombinature
ID-PL-05	Rifacimento ponti e tombinature
ID-PL-03	Rifacimento ponti e tombinature
ID-PL-02	Rifacimento ponti e tombinature
PL TE 04	Opere critiche al deflusso della portata T=200
14 G3	Consolidamenti, monitoraggi, approfondimenti

	SIC/ZPS: NO
✖	Fasce di rispetto degli elettrodotti ai sensi del DPCM 6 luglio 2003: LINEA 30.000 VOLT E OLTRE
	Zone di tutela assoluta per la protezione degli acquiferi, ex art. 21 del PTA approvato con DCR n. 32 del 28/3/2016: NO

3 P.T.C.P

Ambito territoriale P.T.C.P.: n. 61

Indirizzo generale per l'Assetto Insediativo: **Mantenimento**

Regime normativo P.T.C.P. Assetto Insediativo del Livello locale:

ID-MA prevalente: Sup. Terr.= 388.630,00 mq (pari al 94,6%)

ID-MA Art. 44 Insediamenti Diffusi - Regime normativo di MANTENIMENTO (ID-MA)

1. Tale regime si applica là dove l'assetto insediativo abbia conseguito una ben definita caratterizzazione e un corretto inserimento paesistico, tali da consentire un giudizio positivo sulla situazione complessiva in atto, non suscettibile peraltro di essere compromesso dalla modificazione di singoli elementi costituenti il quadro d'insieme o da contenute integrazioni del tessuto edilizio.
2. L'obiettivo della disciplina è quello di mantenere sostanzialmente immutati i caratteri complessivi dell'insediamento in quanto vi si riconosce l'espressione di un linguaggio coerente ed un equilibrato rapporto con il contesto ambientale.

3. Sono pertanto consentiti esclusivamente interventi di limitata modificazione delle preesistenze ed eventualmente di contenuta integrazione dell'insediamento purché nel rispetto dei caratteri peculiari della zona e dei suoi rapporti con l'ambito paesistico.
4. Per far fronte a quelle carenze di ordine funzionale che possono influire sulla stessa qualità dell'ambiente e sulla sua fruizione, con particolare riferimento alla accessibilità ed ai parcheggi, sono consentiti interventi anche relativamente più incidenti sull'assetto dell'insediamento.

IS-MA **Sup. Terr.= 14.709,00 mq (pari al 3,6%)**

IS-MA Art. 49 Insediamenti Sparsi - Regime normativo di MANTENIMENTO (IS-MA)

1. Tale regime si applica nei casi in cui si riconosce l'esistenza di un equilibrato rapporto tra l'insediamento e l'ambiente naturale o agricolo e nei quali si ritiene peraltro compatibile con la tutela dei valori paesistico-ambientali, o addirittura funzionale ad essa, un incremento della consistenza insediativa o della dotazione di attrezzature ed impianti, semprechè questo non ecceda i limiti di un insediamento sparso.
2. L'obiettivo della disciplina è quello di mantenere le caratteristiche insediative della zona, con particolare riguardo ad eventuali ricorrenze significative nella tipologia e nella ubicazione degli edifici rispetto alla morfologia del terreno.
3. Sono pertanto consentiti quegli interventi di nuova edificazione e sugli edifici esistenti, nonché di adeguamento della dotazione di infrastrutture, attrezzature e impianti che il territorio consente nel rispetto delle forme insediative attuali e sempre che non implichino né richiedano la realizzazione di una rete infrastrutturale e tecnologica omogeneamente diffusa.

IS-MAsat **Sup. Terr.= 3.063,00 mq (pari allo 0,75%)**

IS-MAsat Art. 49 bis * Insediamenti Sparsi – Regime di MANTENIMENTO finalizzato a non incrementare la consistenza insediativa (IS MA Saturo)

1. Tale regime si applica in quelle parti di territorio già classificate come insediamento sparso in regime di mantenimento ove si verifichi che l'incremento di densità dell'edificato e le modificazioni correlate cui si è pervenuti siano tali da aver determinato un assetto che ha raggiunto i limiti dell'insediamento sparso.
2. Obiettivo della disciplina è evitare ulteriori modificazioni dei rapporti tra le aree libere e le aree edificate che alterino l'equilibrio raggiunto o che compromettano le caratteristiche paesistiche proprie del contesto, la morfologia del terreno e gli spazi verdi, l'insieme dei manufatti e degli elementi connotanti l'uso agricolo del suolo.
3. Sono consentiti tutti gli interventi sugli edifici esistenti, compresa la demolizione e ricostruzione, preordinati alla loro riqualificazione e al miglior inserimento nel contesto, nel rispetto dei vincoli paesistici o monumentali esistenti. Non sono consentiti ulteriori interventi di nuova edificazione e di urbanizzazione se non in misura strettamente connessa alla migliore riqualificazione urbanistica e paesistica dell'insediamento esistente o comunque finalizzati al superamento di singole situazioni di degrado urbanistico sempreché compatibili con gli obiettivi della presente norma, secondo le pertinenti indicazioni della disciplina paesistica di livello puntuale opportunamente aggiornata al riguardo da adottarsi comunque entro il termine di 1 anno dall'entrata in vigore della presente norma decorso il quale si applicano le disposizioni di cui all'art. 6 L.R 39/1984. Non è comunque ammessa la trasformazione di serre e altri manufatti agricoli in volumi edilizi residenziali.
4. Sono ammissibili i manufatti agricoli e i locali pertinenziali consentiti dalla disciplina urbanistica e comunque tali da non alterare in misura paesaggisticamente percepibile la morfologia e le sistemazioni del terreno.

IS-MA-cpa **Sup. Terr.= 3.926,00 mq (pari allo 0,96%)**

IS-MA-cpa Art. 49 ter * Insediamenti Sparsi – Regime di MANTENIMENTO finalizzato alla salvaguardia di corridoi paesistico-ambientali (IS MA CPA)

1. Tale regime si applica in quelle parti di territorio già classificate come insediamento sparso in regime di mantenimento che per collocazione, prevalenza di spazi liberi sull'edificato, valori di immagine, costituiscono corridoi di importanza sia paesistica che ambientale per il collegamento tra costa ed entroterra o per la interruzione della continuità urbana lungo i versanti costieri.
2. L'obiettivo della disciplina è salvaguardare la funzione e i caratteri di tali corridoi preservandone la continuità in termini di bassa densità insediativa, modi d'uso del suolo e valori identitari presenti.
3. Sono consentiti tutti gli interventi volti al recupero degli edifici, dei rustici e delle infrastrutture esistenti per favorire il presidio del territorio nei modi coerenti con gli obiettivi qualitativi della disciplina. Non sono consentiti ulteriori interventi di nuova edificazione e di correlata urbanizzazione se non in misura episodica e per funzioni quali l'attività agricola e di presidio ambientale e altre attività volte a favorire la fruizione naturalistica, ambientale, storico - culturale nonché la funzione turistico-ricettiva purché a basso impatto paesistico e ambientale, che preservino comunque la continuità degli spazi non edificati, la bassa densità insediativa e i connotati paesistici del corridoio. In sede di redazione o aggiornamento della disciplina paesistica di livello puntuale, da adottarsi entro il termine di 1 anno dall'entrata in vigore della presente norma, fermo restando il rispetto degli obiettivi di cui al precedente comma 2, possono essere specificati i caratteri di episodicità della nuova edificazione in relazione alle peculiarità dell'ambito e alle esigenze di manutenzione del territorio. Gli interventi ammessi non possono comunque comportare la trasformazione di serre in volumi edilizi né essere localizzati nei punti paesisticamente caratterizzanti e di maggiore visibilità quali i crinali e in particolare nelle aree soprastanti i tunnel autostradali. 3 bis. Non è ammessa l'installazione di impianti di captazione di energia solare a terra, in aree naturali, seminaturali o agricole, salvo piccoli impianti non estensivi e comunque di scala non industriale.
4. Sono ammissibili i manufatti agricoli e i locali pertinenziali consentiti dalla disciplina urbanistica comunale a condizione che non alterino in misura paesaggisticamente percepibile lo stato dei

luoghi e che non modifichino in modo significativo la morfologia e le sistemazioni del terreno.

IS-CE **Sup. Terr.= 290,00 mq (pari allo 0,04%)**

IS-CE **Art. 48 Insediamenti Sparsi - Regime normativa di CONSERVAZIONE (IS-CE)**

1. Tale regime si applica nei casi in cui, in relazione ai valori di qualità e tipicità che si riconoscono all'insediamento esistente, si rende necessario subordinare ogni intervento all'esigenza di non alterare equilibrio raggiunto tra l'insediamento e l'ambiente naturale e/o agricolo.
2. L'obiettivo della disciplina è pertanto quello di conservare sostanzialmente inalterata la situazione attuale per quanto riguarda i porti quantitativi e qualitativi tra l'insediamento ed il contesto ambientale.
3. La normativa è altresì volta a rendere possibili, in quanto compatibili con l'obiettivo enunciato al comma precedente, quegli interventi episodici che siano preordinati al recupero di eventuali singole situazioni di degrado e al soddisfacimento di puntuali carenze di ordine funzionale ed in particolare di quelle relative all'accessibilità e parcheggi.
4. Non è pertanto consentito costruire nuovi edifici, né alterare quelli esistenti se non per adeguarli ai caratteri propri della zona.
5. E' inoltre vietato aprire nuove strade, modificare le caratteristiche tipologiche e di tracciato di quelle esistenti, nonché alterare in misura paesaggisticamente percepibile la morfologia e le sistemazioni terreno e ogni altro elemento o manufatto che concorra significativamente alla definizione dei paesaggio, ad eccezione degli interventi preordinati al superamento delle carenze funzionali sopra indicate.

ANI-MA- Sup. Terr.= 287,00 mq (pari allo 0,04%)

ANI-MA **Art. 52 Aree Non Insediate - Regime normativo di MANTENIMENTO (ANI-MA)**

1. Tale regime si applica nei casi in cui, pur in presenza di valori naturalistici elevati o comunque significativi, si ritiene che modeste alterazioni dell'attuale assetto dei territorio non ne compromettano la funzione paesistica e la peculiare qualità ambientale.
2. L'obiettivo della disciplina è quello di mantenere sostanzialmente inalterati quei caratteri che definiscono e qualificano la funzione della zona in rapporto al contesto paesistico e di assicurare nel contempo, in termini non pregiudizievoli della qualità dell'ambiente e con particolare riguardo alle esigenze dell'agricoltura, una più ampia fruizione collettiva dei territorio, un più efficace sfruttamento delle risorse produttive e una più razionale utilizzazione degli impianti e delle attrezzature eventualmente esistenti.
3. Non è pertanto consentito aprire nuove strade di urbanizzazione, ne costruire nuovi edifici, attrezzature ed impianti ad eccezione degli interventi specificamente volti al conseguimento degli obiettivi sopra indicati, purché non alterino in misura paesisticamente percepibile lo stato dei luoghi.
3. bis Le disposizioni di cui al comma precedente non si applicano nei confronti delle parti di territorio da includersi, mediante apposite leggi regionali, nei sistemi di aree di interesse naturalistico-ambientale, per le quali valgono le disposizioni di cui all'art. 2 delle NORME Di ATTUAZIONE APPLICABILI NELLE AREE PROTETTE costituenti l'allegato B alla l.r. 9 aprile 1985 n. 16

4 altri piani territoriali

4.1 ambito PTC 1.8 Paradiso	scheda	1.8_C_02	categoria:	Territori di cornice costiera (C)

disciplina del sistema del verde del PTC provinciale

Gli interventi consentiti dalla disciplina urbanistica devono, pertanto, coniugare le esigenze di riqualificazione del sistema insediativo e di integrazione della relativa dotazione di infrastrutture e servizi con la tutela dei valori vegetazionali presenti nelle aree di verde che connotano il territorio costiero.
Tra gli obiettivi del PTC (sistema del verde) c'è quello "di favorire l'innalzamento del livello qualitativo della copertura vegetazionale, specie laddove si riscontrino puntuali situazioni di degrado conseguenti a scarsa manutenzione, a fenomeni di abbandono, dissesto idrogeologico, incendi, presenza di specie infestanti e fitopatie."

In ragione dell'elevata qualità ed estensione della copertura vegetazionale, che contribuisce alla composizione ed all'equilibrio del paesaggio costiero, la pianificazione urbanistica, deve essere volta alla conservazione dei caratteri peculiari più sopra evidenziati.
Gli interventi consentiti dalla disciplina urbanistica devono, pertanto, coniugare le esigenze di riqualificazione del sistema insediativo e di integrazione della relativa dotazione di infrastrutture e servizi con la tutela dei valori vegetazionali presenti nelle aree di verde che connotano il territorio costiero, favorendone, ove oggetto di interventi in regime di convenzione urbanistica con il Comune, la fruizione pubblica, segnatamente per quanto attiene all'accessibilità al mare.
In sede di pianificazione comunale possono essere effettuati approfondimenti in relazione ai caratteri peculiari, con l'obiettivo di garantire il mantenimento degli stessi, favorire l'innalzamento del livello qualitativo della copertura vegetazionale, specie laddove si riscontrino puntuali situazioni di degrado conseguenti a scarsa manutenzione, a fenomeni di abbandono, dissesto idrogeologico, incendi, presenza di specie infestanti e fitopatie, anche proponendo eventuali modifiche alla delimitazione del "territorio di cornice" indicata nella scheda.

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

Funzioni principali previste *[categorie funzionali art.13, comma 1 l.r. 16/2008 e s.m.]*	Funzioni complementari previste (max.%) rispetto alle funzioni principali dell'intervento	Eventuali limitazioni di cui all'art. 13, comma 2, l.r. 16/2008 e s.m.	
		Per utilizzi all'interno della stessa categoria comma 1	Per assicurare la compatibilità degli interventi con la normativa di tutela dell'ambiente
a) residenza, comprensiva delle civili abitazioni, delle residenze in funzione della conduzione di attività rurali e delle residenze specialistiche per alloggi protetti per anziani, studenti, disabili, case famiglia e comunità civili, religiose, assistenziali, convitti, foresterie, alloggi di servizio per il personale di attività pubbliche, studi ed uffici professionali compatibili con la residenza, strutture ricettive all'interno di unità abitative ai sensi della vigente normativa regionale in materia di attività turistico-ricettive;	d) commerciale [max10%]		in caso di interventi di sostituzione edilizia e di ampliamento di edifici (nuova costruzione) l'introduzione di studi ed uffici professionali compatibili con la residenza, solo in presenza di adeguate dotazioni di parcheggi pertinenziali, che non riducano la superficie di verde esistente
b) turistico-ricettiva, comprensiva delle strutture ricettive alberghiere ed extralberghiere definite dalla vigente normativa		escluse extralberghiere	
c) produttiva e direzionale, comprensiva delle attività artigianali di produzione di beni e servizi, delle attività industriali, logistiche per il trasporto, la movimentazione, il deposito di merci e prodotti, la distribuzione all'ingrosso delle merci, delle attività terziarie e delle attività direzionali separate dalle sedi operative delle imprese e delle attività per la produzione, lo stoccaggio e la distribuzione di energia anche da fonti rinnovabili		con esclusione nel caso di S.E. e/o nuova costruzione di: • attività insalubri di I e II grado • attività industriali, logistiche per il trasporto, la movimentazione, il deposito di merci e prodotti la distribuzione all'ingrosso delle merci; in generale per ragioni di sostenibilità ambientale nei confronti del sistema dell'accessibilità veicolare e del contesto residenziale in regime di conservazione	
d) commerciale, comprensiva delle attività per la distribuzione al dettaglio, delle attività di servizio alla persona ed all'impresa e dei pubblici esercizi, definite dalla vigente normativa regionale in materia			
f) autorimesse e rimessaggi, comprensiva delle autorimesse, box e parcheggi all'aperto di natura non pertinenziale rispetto ad altre destinazioni d'uso, rimessaggi per veicoli o rimorchi ad uso privato, per imbarcazioni ed attrezzature per la nautica, magazzini e depositi ad uso privato non funzionali ad attività appartenenti alle altre destinazioni d'uso; non ammesso il cambio di DU verso la categ. a) residenza			
g) servizi, comprensiva delle attività per i servizi pubblici anche in regime convenzionato per l'uso pubblico, dei servizi speciali per le installazioni logistiche del trasporto pubblico,			

Disciplina transitoria delle destinazioni d'uso esistenti in contrasto con quelle ammesse dal PUC:

eventuali attività industriali, logistiche per il trasporto, la movimentazione, il deposito di merci e prodotti, la distribuzione all'ingrosso delle merci, delle attività terziarie e delle attività direzionali separate dalle sedi operative delle imprese e delle attività per la produzione potranno rimanere fino all'esaurimento dell'attuale gestione con interventi limitati alla manutenzione straordinaria

6 Disciplina degli edifici di pregio da conservare [rif. Tav. St.1]

N.B.: Il PUC individua gli edifici **Me** *e quelli con vincolo specifico di B.A. ai sensi dell'art.10 D.lgs 42/2004. L'attribuzione delle altre categorie è indicata nelle tavole di struttura del PUC con grafia particolare. In sede progettuale degli interventi ammissibili sulla base delle indagini svolte e di ulteriori conoscenze storico-documentali e diagnostiche che devono costituire documentazione tecnica prescrittiva della Relazione paesaggistica è possibile cambiare la categoria di appartenenza e la commissione locale per il paesaggio deve validare l'eventuale variazione della classificazione operata sull'edificio.*

	tipologia EDIFICI	profilo caratterizzante degli edifici distinti per valori testimoniali, per caratteristiche tipologiche e diversa coerenza di linguaggio in:
6.1		
	Me	(*presenze singolari e caratterizzanti*): **edifici Me** o con vincolo specifico di B.A. ai sensi dell'art.10 Dlgs 42/2004
	cat.a1	(*presenza ricorrente e caratterizzante*) **EDIFICI** singolari emergenti per caratteristiche architettoniche e specialità di funzioni (**VILLE** o **PALAZZETTI** mono o plurifamiliari di epoca fine '800 prima metà '900, Linguaggio edilizio-architettonico ordinato e compiuto di valore stilistico compositivo, con forte individuazione di parti basamentali, elevati, cornici e coperture, spesso con decorazioni.
	cat.a2	(*presenza ricorrente e caratterizzante*) **EDIFICI PLURIFAMILIARI** di impianto otto-novecentesco: **TIPOLOGIA A SCHIERA o in LINEA** (anche per rifusione di schiera) o a blocco, di interesse architettonico o morfologico. Linguaggio edilizio "di intonaco", spesso con semplici decorazioni architettoniche dipinte.
	cat.a4	(*presenze singolarisporadica*) **VILLE** di epoca razionalista o moderna. Linguaggio edilizio-architettonico e compiuto di valore stilistico compositivo di forte individuazione e di spiccata caratterizzazione nei rapporti spaziali con il contesto paesaggistico
6.2		**modalità di intervento: destinazioni d'uso**
	Me	- ***destinazioni d'uso*** per gli edifici classificati **Me** deve essere salvaguardato il carattere di funzione specialistica ovvero di polifunzionalità esistenti
	cat.a1 **cat.a2** **cat.a4**	- ***destinazioni d'uso*** per gli edifici classificati **a1, a2, a3,** potranno essere mutate le destinazioni d'uso verso quelle ammissibili al § 5, nei limiti ivi indicati, contestualmente agli interventi ammessi al punto **§6.6,** a seconda delle opere edilizie consentite e in ragione della presenza dei vincoli ex d.lgs. 22/1/04, n. 42. - Per locali destinati a parcheggio alla data di adozione del PUC in costruzioni e/o fabbricati esistenti di cat. **a1** o **a2** dove sia prevalente l'uso residenziale non è consentito il cambio D.U. verso la residenza a meno che non sia dimostrata come preesistente tramite documentazione catastale storica ed alla ulteriore condizione che i locali interessati dal cambio non siano posti a piano terra e non abbiano affaccio ed accessibilità diretta su strade pubbliche. - In tutti casi di passaggio alle D.U. ammissibili al § 5 devono essere assicurati i parcheggi pertinenziali e/o pubblici di norma.
6.3		**modalità degli interventi edilizi ex DPR 380/2001 art.3 comma 1**
	Me	- per gli edifici classificati **Me** e quelli con vincolo specifico di B.A. ai sensi dell'art.10 Dlgs 42/2004sono ammissibili gli interventi ex DPR 380/2001 art.3 comma 1 a) "**interventi di manutenzione ordinaria**", b) "**interventi di manutenzione straordinaria**" c) "**interventi di restauro e di risanamento conservativo**" nonché **interventi di conservazione ex art. 29 del d.lgs n.42/2004**

6.4		**modalità degli interventi edilizi ex DPR 380/2001 art.3 comma 1**
	cat.a1 **cat.a2** **cat.a4**	- per gli edifici classificati **cat.a1-a2-a4** sono ammissibili gli interventi ex DPR 380/2001 art.3 comma 1 [vedi § 6.6 - §6.7- §6.8] a) "**MO interventi di manutenzione ordinaria**", b) "**MS interventi di manutenzione straordinaria**" c) "**RE** e **RC** i**nterventi di restauro e di risanamento conservativo**" d) "**RS** i**nterventi di ristrutturazione edilizia**" -anche comportanti incrementi volumetrici nei limiti sottoindicati al § 6.7.
6.5		**modalità degli interventi edilizi: definizione di U.M.I. (unità minima di intervento)**
	cat.a1 **cat.a2** **cat.a4**	- Si definisce come **unità minima di intervento**, [**U.M.I.**] corrispondente all'**Unità edilizia utile** per la delimitazione dell'ambito minimo, su cui operare gli interventi di recupero primario e gli interventi, ove ammessi, di **RS** (ristrutturazione edilizia) e **S.E** (sostituzione edilizia), l'edificio isolato ovvero, nel caso di edifici aggregati, l'insieme delle parti degli edifici accessibili attraverso un sistema distributivo verticale che fa capo ad uno stesso numero civico o comunque ad uno spazio di accesso pubblico da strada. - Nei casi di organismi edilizi frutto di accorpamenti non omogenei, l'estensione dell'intervento può essere ridefinita sulla base del rilievo architettonico. - Quando si operi con recupero primario relativo alle parti comuni, specie in rapporto ai prospetti ed alle coperture dell'edificio, ciascuna unità minima di intervento, come sopra definita, costituisce l'ambito minimo cui devono essere estese le opere, che non possono pertanto essere realizzate solo parzialmente. - In particolare, l'eliminazione di componenti e/o finiture incompatibili ai sensi delle presenti norme (in relazione a coperture, cornici, ringhiere, lesene, parapetti, basamenti, scale esterne) e tutto quanto costituisce manutenzione delle **parti comuni** della copertura e/o dei prospetti corrispondenti all'unità minima di intervento dovrà essere eseguita globalmente (anche a livello di semplice manutenzione). L'unica eccezione è per gli infissi e per gli stipiti di porte e finestre, per i quali ciascun proprietario può operare la sostituzione, nel rispetto delle presenti normative di qualità progettuale degli interventi [**§ 6.10**] e conseguente obbligo per gli altri proprietari di adeguarsi nelle future operazioni alle scelte fatte nell'ambito dell' **U.M.I**.

6.6	interventi ammissibili per gli edifici esistenti di pregio Cat. a1- a2 - a4
Edil. Lib.	**Attività edilizia libera** (art. 6, comma 1, D.P.R. 380/2001 e s.m. per prescrizioni lett. e-ter): I.P.F. min. 70% vedi §6.6.1
Mo	**Manutenzione ordinaria:** vedi §6.6.3
DU	**Disciplina dei mutamenti di destinazione d'uso senza opere edilizie (di cui all'art. 13bis l.r. 16/2008 e s.m.): non ammesso il cambio di DU dalla categ. f) (parcheggi) verso la categ. a) (residenza)** vedi §6.6.2 e §6.6.3
Ms	**Manutenzione straordinaria** (art. 3, comma 1, lett. b) D.P.R. 380/2001 e s.m.): 1. Con frazionamento/accorpamento delle u.i.: Si vedi §6.6.2 e §6.6.3 2. Con modifiche alle strutture: Si
RE-RC	**Restauro e risanamento conservativo** (art. 3. Comma 1, lett. c) D.P.R. 380/2001 e s.m.) [vedi successivo art. 6.9.2] 1. Con cambio d'uso compatibile: Si nei limiti di cui al §5 vedi §6.6.3 e §6.6.4 2. Con modifiche alle strutture: Si
Rs	**Ristrutturazione edilizia** (art. 3, comma 1, lett. d), D.P.R. 380/2001 e s.m.) nei limiti dei §6.6.4 - §6.6.5 1. Modifiche esterne: Si nei limiti di cui al § 6.6.4 2. Cambio d'uso con opere edilizie: Si nei limiti di cui al §5 e § 6.5 3. Demolizione e ricostruzione dell'intero edificio o di un'intera UMI senza incremento volumetrico solo in presenza di situazioni che motivino tali interventi come disposto dall'art. 18 comma 3) delle Norme generali del PUC: 3.1. Con mantenimento della sagoma in presenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.: **Si** 3.2. Con modifica della sagoma e del relativo sedime in assenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.: **No**, 4. Ripristino di edifici o parti di essi crollati o demoliti di cui è accertata la preesistente consistenza volumetrica (con i relativi parametri dimensionali): 4.1 Con mantenimento della sagoma originaria in presenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.: **Si** 4.2 Senza mantenimento della sagoma in assenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.: **No**
S.E	**Sostituzione edilizia** (art. 3, comma 1, lett. d), D.P.R. 380/2001 e s.m.): No
	condizioni per l'operatività degli interventi
6.6.1	il rapporto minimo di superficie non impermeabilizzata riguarda le aree esterne pertinenziali nel lotto dell'edificio non interessate da sistemazioni pavimentate/lastricate già preesistenti e coerenti con i caratteri originari dell'ambiente costruito
6.6.2	Nel caso di Interventi di frazionamento contestuali alla **Ms** la **SU** di ogni unità abitativa non può essere inferiore a 60 mq Gli Interventi di frazionamento non devono alterare l'autonoma configurazione distributiva e tipo-morfologica dell'organismo edilizio originario
6.6.3	Gli interventi devono comportare l'uso di materiali e di tecnologie appropriate rispetto alle caratteristiche delle preesistenze, assicurando la conservazione di eventuali elementi di decoro architettonico presenti nell'edificio e negli spazi di pertinenza, il cui rilievo di stato di fatto è vincolante corredo della documentazione progettuale. (vedi §**6.6**)
6.6.4	Gli interventi di **Rc** e **Rs** possono riguardare solo le porzioni di edificio eventualmente già fatte oggetto in passato di alterazioni e/o eventuali parti spurie aggiunte in aggregazione o non coerenti con l'edificio originario. Il progetto deve dar luogo ad una ricomposizione architettonica che riporti l'organismo edilizio ad una riconoscibile identità.
6.6.5	Gli interventi di **Rs**, potranno riguardare l'intero edificio, o, nel caso di edificio comprendente più UMI, almeno una completamente. Valgono le seguenti ulteriori condizioni: • La SU di ogni unità abitativa non può essere inferiore a 60 mq • Gli interventi di ristrutturazione comportanti incrementi di **SU** o frazionamento delle **u.i** a parità di volume, tali da dare origine a nuove unità abitative, dovranno comportare il reperimento dei parcheggi pertinenziali aggiuntivi, ai sensi della l.r. 16/08 e s.m.

6.7 interventi di incremento volumetrico dell'edificato esistente di pregio e/o di valore testimoniale: condizioni per l'ammissibilità

AMPLIAMENTO VOLUMETRICO DI EDIFICIO ESISTENTE SENZA DEMOLIZIONE, NON SUPERIORE AL 20% ***(ex art. 14, comma 2bis, l.r. 16/2008 e s.m.)*****.** Sulle volumetrie esistenti, come definite e determinate dal REC, a totale o prevalente destinazione residenziale, di categ. di pregio (**a1** o **a2** o **a3**) sono ammessi interventi di ampliamento **volumetrico** o di cambio d'uso, contestualmente a **RS** o **S.e** ove tali interventi siano ammissibili ai sensi ed alle condizioni di cui al § 6.6., **a livello di edificio o, nel caso di edificio in linea, per almeno una UMI,** con esclusione delle eventuali parti edilizie ***oggetto di condono edilizio 1985 e 1994*****: limitatamente alle destinazioni d'uso di cui al campo 5: a)** nonché alle destinazioni **b) e d)** solo se già esistenti**,** nel rispetto della normativa antisismica e dei requisiti igienico-sanitari e di rendimento energetico, che siano preordinati a migliorare la funzionalità, la qualità architettonica dell'edificio interessato

Valgono le seguenti condizioni:
In conseguenza dell'incremento volumetrico (che deve essere inferiore al 20%) si dovranno ulteriormente rispettare le seguenti soglie di incremento complessivo ammissibile di SU, da calcolarsi come sommatoria degli incrementi di seguito indicati per soglie progressive di SU fino ad un massimo di 420 mq:

categorie/soglie	*SU esist < 60 mq*	*60 mq < SU esist < 120 mq*	*120 mq < SU esist < 240 mq*	*240 mq < SU esist< 420 mq*
Cat. a1	***incremento SU* max 15 mq**	***incremento SU* max 20%**	***incremento SU* max 10%**	***incremento SU* max 5%**
Cat. a2 *per UMI*	***incremento SU* max 15 mq**	***incremento SU* max 20%**	***incremento SU* max 10%**	***incremento SU* max 5%**
Cat. a4	***incremento SU* max 15 mq**	***incremento SU* max 20%**	***incremento SU* max 10%**	***incremento SU* max 5%**

Nel caso di intervento di **RS** relativo all'intero edificio o nel caso di edificio di categ. **[a2]** ad almeno una UMI con contestuale cambio di D.U. verso strutture ricettive ALBERGHIERE (escluse extralberghiere): laddove l'immobile consenta, a seguito della ristrutturazione, di ospitare almeno 20 camere matrimoniali, è ammesso un incremento massimo del **35% di SU** sempre nel rispetto della soglia di incremento volumetrico massimo del 20% e **con obbligo decennale di mantenimento di D.U**.

- **Sono ammessi *Ampliamenti altimetrici* con sopraelevazione massima non superiore a 2,0 m., purchè non determinino un nuovo piano**
- **Non è ammesso l'ampliamento planimetrico**
- **Non è consentito superare l'altezza degli edifici preesistenti, computata senza tener conto delle sovrastrutture o di sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture**
- **Per le pertinenze degli edifici di Cat. a1, a2 sono ammessi esclusivamente incrementi volumetrici massimi del 6% contestuali una riqualificazione architettonica**

Gli interventi di ristrutturazione comportanti incrementi di SU o frazionamento delle U.I., tali da dare origine a nuove unità abitative, dovranno comportare il reperimento dei parcheggi pertinenziali aggiuntivi, ai sensi della l.r. 16/08 e s.m. tenendo conto che la S.U. di ogni unità abitativa non può essere inferiore a 60 mq.

6.8 AMPLIAMENTI VOLUMETRICI DI EDIFICI ESISTENTI (la volumetria dell'edificio è determinata ai sensi del REC) STABILITI DAL PUC IN MISURA SUPERIORE AL 20%: NO

6.9.1 Premialità ex art. 29quinquies della LUR

In applicazione dell'art. 29 quinquies della LUR , in attuazione dell'art. 2bis del DPR 6/6/01, gli interventi di cui al precedente § 6.6.5 [**interventi di Rs e/o S.E**, riguardanti l'intero edificio, o, nel caso di edificio comprendente più UMI, almeno una UMI completa] potranno fruire di un ulteriore **premialità costituita da una percentuale del 10%** di incremento volumetrico qualora siano svolti secondo le modalità seguenti:
Gli interventi di ampliamento volumetrico contestuali a RS dovranno essere progettati in maniera da riproporre e valorizzare nei suoi elementi qualitativamente caratterizzanti (Aspetti linguistici e stilistici, Caratteristiche tipologiche, Caratteri architettonici, Elementi tecnologici di pregio e di valore testimoniale) la configurazione tipo-morfologica dell'organismo edilizio originario, con cui il volume in addizione dovrà integrarsi architettonicamente, nel rispetto soltanto delle norme del codice civile. (le Regole di cui ai successivi **§6.10** costituiscono linee guida metodologiche cogenti)
Detta premialità può andare a costituire un **credito edilizio**

6.9.2 Premialità per interventi di restauro conservativo, ex art. 3, c.1, lett. c), del DPR n. 380/2001 e s.m. - [vedi art. 37 N.G. del PUC]

Nel caso si intervenga attraverso interventi di **restauro conservativo**, come definito all'art. 3, c. 1, lett. c), del DPR n. 380/01 e s.m. questi possono generare una quantità di S.U., corrispondente al sedime lordo della costruzione, che costituisce credito edilizio iscrivibile nell'apposito Registro comunale al momento della comunicazione di ultimazione dei lavori di restauro.

6.10 Regole per la qualità progettuale degli interventi.

Con riferimento alle categorie degli edifici indicate al **§6.1** ed agli interventi di cui al **§6.6** e **§6.7** le disposizioni, di seguito indicate in dettaglio, valgono se e in quanto applicabili alle diverse opere rubricate, con un differente valore di cogenza rappresentato dai seguenti simboli affiancati all'elenco degli interventi puntualizzati:

(★) **valore prescrittivo**	(#) **valore prescrittivo per interventi estesi all'intero organismo edilizio od una UMI intera** (si considerano coinvolti l'intero organismo edilizio o la UMI se gli interventi interessano un'estensione superiore al 20% dei prospetti)	(✳) **valore orientativo e non prescrittivo per interventi parziali**

Gli scostamenti dalle disposizioni a carattere orientativo va comunque adeguatamente motivata e documentata in sede di relazione paesistica da sottoporre al conforme parere della Commissione locale al paesaggio.
In tutti i casi di intervento sugli edifici, il progetto dovrà farsi carico della contestuale riqualificazione e **presidio ambientale** dei fondi pertinenziali, potenziando la presenza di verde, il rapporto **IPF** e la definizione morfologica dei margini e dell'arredo urbano degli spazi di relazione con la viabilità pubblica.

6.10.1 disposizioni relative ad interventi edilizi di Mo-Ms-Re-Rc [*se ed in quanto previsti ai precedenti §6.6 - §6.7- §6.9*]

edifici a1-a2	**Nel recupero degli edifici esistenti si impieghino forme e materiali tradizionali.** ***Qualora in precedenza siano state alterate le caratteristiche formali di primo impianto degli edifici (attraverso la sostituzione dei manti di copertura, l'utilizzo di intonaci sintetici, ecc.), in caso di interventi di manutenzione straordinaria o di restauro si dovranno sempre ripristinare le condizioni originarie, operando in conformità alle indicazioni specificate nel seguito, con riferimento alle categorie degli edifici indicate al §6.1***
★	MURATURE Le murature esistenti che presentano facce in pietra a vista o in malta grossolana e pietra a vista, devono essere preservate mediante pulitura e opportuni trattamenti. Nei casi in cui, pur presentando la muratura un paramento in pietra, si può risalire ad un'originaria finitura in intonaco, è possibile il suo ripristino. Gli stipiti, i davanzali, e gli architravi in pietra vanno mantenuti o sostituiti con altri analoghi per materiali e per dimensioni.
★	INTONACI Gli intonaci di facciata saranno a calce ovvero a base di malta cementizia e finiti in arenino alla genovese frattazzato. Le eventuali zoccolature potranno essere realizzate in lastre, regolari di ardesia o in materiale lapideo locale, alte al massimo 80 centimetri, finite ad intonaco con semplice colorazione diversa da quella soprastante o ad intonaco di cemento strollato.
#	TINTEGGIATURE Nelle tinteggiature è reputata comunque necessaria una campionatura di colori da presentare al Comune, che potrà avvalersi del parere della Commissione al paesaggio. Le tinteggiature dovranno essere eseguite preferibilmente a calce, con pitture inorganiche ai silicati di potassio, con tonalità appartenenti al repertorio tradizionale. Le tinte da applicare dovranno, per quanto possibile far riferimento alle tracce cromatiche ancora reperibili sulle facciate. Nei casi di decorazioni dipinte si deve procedere ad un loro ripristino senza semplificarne le forme o alterarne le tonalità. Le facciate nord rivestite a lastre di ardesia, secondo la tradizione, devono essere mantenute o, in caso di necessità, finite ad intonaco.
# ✳	APERTURE E' da ricercare una composizione delle facciate che ripristini il più possibile i rapporti originari tra i pieni e le bucature che saranno comunque di dimensioni ridotte, quadrate o rettangolari nel senso dell'altezza ed il più possibile ricorrenti. Gli infissi dovranno riprendere quelli di disegno tradizionale (finestre bianche con una o due traverse con non più di due ante, portoncini smaltati in verde o marrone scuro, persiane alla genovese tinteggiate in verde) con eventuali scuri interni.
★	ELIMINAZIONE DEI CORPI AGGETTANTI E/O AGGIUNTI I corpi aggettanti (superfetazioni) ed i corpi aggiunti a carattere precario e con caratteristiche dissimili da quelle dell'edificio originario vanno eliminati.
★	COPERTURE Sono da mantenere a CAPANNA o a PADIGLIONE, in tegole di laterizio, con falde ove possibile simmetriche e concorrenti sullo stesso colmo, sporto di gronda non superiore a cm 40 salvo preesistenti configurazioni di maggiori dimensioni da confermare. Il raccordo alla radice del tetto dovrà conservare le cornici e gli elementi architettonici nella loro conformazione originaria.
★	ELEMENTI ACCESSORI Le gronde ed i pluviali devono essere eseguiti in metallo (rame o lamiera zincata) esclusivamente a sezione circolare. I comignoli saranno realizzati secondo i modelli tradizionali locali, con sezione quadrata in laterizio intonacato e parte di copertura in ardesia. Sulle coperture in tegole alla marsigliese è consentita l'installazione di camini prefabbricati in cotto a sezione circolare e di camini in cemento.
✳	Le canne fumarie non devono essere visibili sui prospetti ma incassate nella muratura, ad eccezione dei casi in cui ci si trovi in presenza di oggettive esigenze formali o tecnologiche nel qual caso possono essere ospitate in appositi cassonetti in muratura. Sono vietate le canne in metallo od altri materiali riflettenti.

6.10.2	disposizioni relative ad interventi edilizi di Mo-Ms-Re-Rc [*se ed in quanto previsti ai precedenti §6.6 -§6.7-§6.9*]	
edif. a1-a2	**interventi AMMESSI o PRESCRITTI (tecniche-materiali)**	**interventi NON AMMESSI (tecniche-materiali)**
contrasse-gno di cogenza	***BASAMENTO***	
	OPERE ESTERNE	**OPERE ESTERNE**
# ✳	• Rimozione degli impianti a vista e loro posizionamento sotto traccia. ***(1)***	• Messa in opera di canalizzazioni ed impianti a vista. (1) • Intonaci plastici lisci, graffiati o a buccia d'arancio. • Demolizioni per realizzare nuove aperture. • Ampliamento delle aperture esistenti. • Rimozione degli stipiti, architravi, cornici in ardesia o altro materiale lapideo riconoscibile come originale del basamento dell'edificio. • Rimozione e/o sostituzione di intonaco bugnato esteso a fronti del basamento, riconoscibile come elemento caratterizzante del prospetto nella sua configura-zione storicamente consolidata. • Messa in opera di rivestimenti murari in pietra locale e non, unificanti le vetrine o estesi a tutta la parte basamentale. • Messa in opera di zoccolatura in pietra ad "opus incertum" • Messa in opera di pensiline di qualsiasi tipo e materiale. • Cancellazione di parti affrescate e/o decorate dai prospetti.
★	• Ripristino del paramento murario esistente o preesistente, se alterato, rilevabile da tracce visibili o da documentazione storica, eseguito a regola d'arte, in termini di tecniche edilizie e materiali.	
★	• Rimozione di rivestimenti in travertino o similari, in mosaico, lamiera preverniciata e tutto ciò che riveste o maschera la parte basamentale	
✳	• Ripristino di aperture preesistenti, se documentate	
✳	• Ripristino del dimensionamento delle aperture preesistenti, se alterato e documentato	
# ✳	• Rimozione di pensiline ed aggetti in genere	
	INFISSI	**INFISSI**
# ✳	• Restauro e/o risanamento dei portoni e portoncini	• Messa in opera di saracinesche metalliche cieche. • Messa in opera di infissi in PVC o in alluminio naturale o anodizzato. • Installazione di vetrine che coprano o mascherino elementi architettonici, stipiti, architravi, cornici, ecc. in materiale lapideo.
# ✳	• Sostituzione dei portoni e portoncini con infissi dello stesso materiale e della stessa conformazione o, se documentato da foto storiche, con disegno originario.	
# ✳	• Restauro delle finestre con o senza inferriata.	
# ✳	• Sostituzione di finestre in legno e/o inferriate con infissi dello stesso materiale, di forma semplice non sporgente dal filo murario o, se documentato da foto storiche, con disegno originario.	
# ✳	• Messa in opera di finestre con inferriata di forma semplice non sporgente dal filo murario.	***(1) fatto salvo il caso in cui la posa in opera a vista sia conseguente ad esplicita prescrizione della Sovrintendenza per i beni ambientali ed architettonici, ovvero a specifica normativa in materia di sicurezza***
★	• Rimozione di pensiline ed aggetti in genere estranei alla partitura architettonica del prospetto	
# ✳	• Messa in opera di cancelli in ferro di forma semplice.	
# ✳	• Rimozione di infissi e vetrine, in alluminio naturale o anodizzato	
# ✳	• Rimozione di saracinesche metalliche cieche	

6.10.3	disposizioni relative ad interventi edilizi di Mo-Ms-Re-Rc-Rs [*se ed in quanto previsti ai precedenti §6.6 -§6.7-§6.9*]	
edif. a1-a2	interventi AMMESSI o PRESCRITTI (tecniche-materiali)	interventi NON AMMESSI (tecniche-materiali)
contrassegno di cogenza	***ELEVATO***	
	OPERE ESTERNE	**OPERE ESTERNE**
# ✳	• Rimozione degli impianti a vista e loro posizionamento sotto traccia. (1)	• Messa in opera di impianti a vista. (1) • Intonaci plastici lisci, graffiati o a buccia d'arancio. • Demolizioni per realizzare nuove aperture. • Ampliamento o modifiche delle aperture esistenti. • Realizzazione di balconi, pensiline o aggetti in genere, incoerenti con il linguaggio architettonico dell'edificio. ***(1) fatto salvo il caso in cui la posa in opera a vista sia conseguente ad esplicita prescrizione della Sovrintendenza per i beni ambientali ed architettonici, ovvero a specifica normativa in materia di sicurezza***
★	• Ripristino delle decorazioni pittoriche figurative o architettoniche (fasce marcapiano, marcadavanzale, ecc.) se visibili come tracce o documentate da foto d'epoca.	
# ✳	• Rimozione di rivestimenti di qualsiasi tipo e materiale estraneo alla partitura architettonica del prospetto.	
# ✳	• Ripristino di aperture preesistenti, se documentate	
# ✳	• Ripristino del dimensionamento delle aperture preesistenti, se alterato e documentato	
★	• Rimozione di pensiline ed aggetti in genere, estranei alla partitura architettonica del prospetto	
★	• Ripristino e/o restauro degli stipiti, architravi, cornici ed ogni altro elemento architettonico riconoscibile come originale del prospetto dell'edificio	
	INFISSI	**INFISSI**
#	• Rimozione delle finestre in alluminio naturale o anodizzato.	• Messa in opera di infissi in PVC o in alluminio naturale o anodizzato.
contrassegno di cogenza	***CORONAMENTO E TETTO***	
	OPERE ESTERNE	**OPERE ESTERNE**
★	• Riproposizione dell'apparato decorativo con partiture dipinte e dell'eventuale fascia cornicione sottogronda a disegno	• Demolizione senza ripristino del cornicione. • Demolizione parziale del cornicione per nuove aperture. • Ampliamento e/o modifica delle aperture del sottotetto, per creare terrazzi a tasca. • Messa in opera di manto di copertura in fibrocemento, tegole in cemento colorato, materiali plastici, lamiera, ecc. • Installazione di grondaie e pluviali in PVC o materiale plastico. • Installazione di grondaie e pluviali in lamierino zincato. • Installazione di grondaie e pluviali a sezione quadrata.
★	• Ripresa, restauro e/o rifacimento del cornicione in muratura o in sagome prefabbricate purché sia eseguito a regola d'arte, nelle stesse forme, dimensioni e finiture.	
# ✳	• Ripristino di aperture preesistenti, se documentate.	
	• Messa in opera di materiali isolanti con lievi spostamenti dell'estradosso del tetto.	
	• Opere di consolidamento del tetto con strutture metalliche o lignee, senza alterarne la morfologia, la tessitura ed i materiali del manto di copertura.	
★	• Installazione di manto di copertura in ardesia o in tegole alla "marsigliese" o in rame ovvero nel materiale che originariamente costituiva il tetto	
#	• Installazione di grondaie e pluviali in rame a sezione tonda.	
	INFISSI	**INFISSI**
#	• Rimozione delle finestre in alluminio naturale o anodizzato.	• Messa in opera di infissi in PVC o in alluminio naturale o anodizzato.

6.10.4	disposizioni relative ad interventi edilizi di Mo-Ms-Re-Rc-Rs [*se ed in quanto previsti ai precedenti §6.6 -§6.7-§6.9*]
edif. cat a4	Gli interventi devono comportare l'uso di materiali e di tecnologie appropriate rispetto alle caratteristiche delle preesistenze, assicurando la conservazione di eventuali elementi di precipua qualità architettonica (per tecnologia edilizia o scelta materica) presenti nell'edificio e negli spazi di pertinenza, il cui rilevamento dello stato di fatto è indispensabile corredo della documentazione progettuale e della relazione paesaggistica.

6.10.5	**disposizioni relative ad interventi di RS con ampliamenti e S.e [*se ed in quanto previsti ai precedenti §6.6 -§6.7-§6.9]***
★	Gli interventi che prevedono la possibilità di ampliamento volumetrico attraverso la ricomposizione volumetrica di cui agli interventi **RS** [vedi precedente **6.7**] devono essere conformi alle seguenti condizioni: **ampliamento per gli edifici di categ. a1**] 1. ogni progetto di intervento deve prevedere l'eliminazione di superfetazioni, parti spurie anche dell'edificio originario o pregresse alterazioni dei caratteri formali originali (es.: manti di coperture con materiali incongrui); 2. si dovrà comunque ottenere complessivamente una semplificazione della morfologia degli aggregati edilizi con omogeneizzazione del linguaggio architettonico secondo un modello di riferimento, che prioritariamente dovrà tener conto: a. 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; b. alle modalità di percezione visiva del nuovo assetto insediativo in rapporto alle percorrenze pubbliche di maggior frequentazione 3. gli interventi di ampliamento volumetrico siano conformi alle seguenti indicazioni: a. gli elaborati di progetto dovranno illustrare lo schema tipologico originario dell'edificio e gli eventuali ampliamenti e/o alterazioni successive, dimostrando la congruità del nuovo intervento con tale modello di riferimento; b. sono sempre vietati i corpi appesi ed i volumi aggiunti con caratteristiche architettoniche dissimili dall'edificio principale (gronde, materiali di copertura, rapporti pieni/bucature, finitura dei muri esterni, tipologia degli infissi ecc.); c. in presenza di facciata del corpo principale decorata da un disegno compiuto, questa non dovrà essere interessato dall'ampliamento.
★	**ampliamento per gli edifici di categ. a2** 1. nei fabbricati a schiera edilizia o a schiera rifusa, dovrà essere mantenuta la leggibilità di ogni singolo elemento, conservando le differenze nei livelli di orizzontamento delle aperture e la ripresa delle eventuali partiture coloristiche e decorative. 2. gli interventi di ampliamento volumetrico siano conformi alle seguenti indicazioni: a. sopraelevazione della/e unità edilizia/e, con riproposizione dell'originario sistema di copertura, fermo restando l'obbligo di mantenere una distanza non superiore a cm 70 tra l'intradosso superiore del più elevato ordine di bucature del prospetto e la linea di intersezione del piano del prospetto stesso con la copertura del tetto. b. l'integrazione volumetrica inerente un corpo di fabbrica già esistente richiede la conservazione dell'eventuale dislivello tra il corpo aggiunto e quello principale, ottenuto con una minore altezza del corpo aggiunto ovvero con la sua copertura a terrazzo. In generale la ricomposizione con sostituzioni ed ampliamenti deve poter 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.
6.10.6	**disposizioni relative ad interventi di RS con ampliamenti in rapporto con il contesto**
★	Gli interventi di recupero riferibili alle ristrutturazioni edilizie [in particolare 6.7.4 e 6.7.5] dovranno non solo ricercare sempre la riqualificazione e la valorizzazione degli edifici esistenti, ma dovranno essere anche verificati in rapporto alla validità delle relazioni ambientali, che si vengono a modificare con il contesto. Ogni progetto dovrà farsi carico di definire le sistemazioni esterne degli spazi liberi e gli elementi di arredo urbano (pavimentazioni esterne, recinzioni) da prevedersi omogenei e congruenti con le preesistenze tradizionali in una logica unitaria di recupero del contesto edificato e dei suoi rapporti con le caratteristiche morfologico-ambientali dei siti che ne costituiscono riferimento visivo, esaltandone gli aspetti di pregio e mitigando le parti non coerenti. Il progetto delle opere dovrà dunque: **1)** enunciare la categoria/tipologia dell'edificio ed i criteri metodologici adottati; **2)** verificare la validità delle conseguenti soluzioni architettoniche con documentazione fotografica e disegni particolareggiati di confronto (esistente/progetto) estesi agli isolati contermini e frontistanti. Nell'enunciazione dei CRITERI PROGETTUALI -che costituisce documentazione tecnica prescrittiva - si devono pertanto esplicitare e valutare gli interventi proposti sotto il profilo dei caratteri linguistici e tipologici assunti come riferimento, nel rispetto delle norme di qualità progettuale degli interventi [§ 6.7] della presente scheda d'ambito.

6.11	Disciplina recupero sottotetti (art. 2 l.r. 24/2001 e s.m.)
	Vedi **§8**

6.12	Disciplina della quantificazione della superficie accessoria (Art. 67, c.1, l.r.16/2008 e s.m.)
	Vedi **§9**

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

6.14	Disciplina degli impianti e locali tecnologici negli Ambiti con funzione produttiva (industria, direz. commerc., rimessaggi)
	NO

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

6.16	Incrementi volumetrici per risparmio energetico (art. 67, c.3, l.r. 16/2008 e s.m.)
	NO

7 Disciplina degli interventi edilizi sugli edifici non di pregio e sulle aree edificabili ex DPR 380/01 art.3 e l.r. 16/2008 e s.m.

Tali edifici costituiscono nel presente ambito una presenza ricorrente e generale caratterizzato da linguaggio architettonico casuale privo di specifici valori e spesso incoerente; in particolare trattasi di:

- *un'edilizia di intasamento postbellica, di modesto o scadente valore architettonico e basso livello prestazionale*
- *manufatti minori ed incongrui e/o legittimati attraverso procedure di condono edilizio.*

Prescrizioni generali

INTERVENTI CONSENTITI

Attività edilizia libera (art. 6, comma 1, D.P.R. 380/2001 e s.m. per le eventuali prescrizioni lett. e-ter): indice di permeabilità min. 70%

Manutenzione ordinaria

Disciplina dei mutamenti di destinazione d'uso senza opere edilizie (di cui all'art. 13bis l.r. 16/2008 e s.m.): non ammesso il cambio di DU dalla categ. f) (parcheggi) verso la categ. a) (residenza)

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

1. **Senza frazionamento delle u.i.: Si con accorpamento delle u.i.: Si**
2. **Con modifiche alle strutture: Si**

Restauro e risanamento conservativo (art. 3. Comma 1, lett. c) D.P.R. 380/2001 e s.m.):

1. **Con cambio d'uso compatibile: Si nei limiti di cui al §5**
2. **Con modifiche alle strutture: Si**

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

1. **Modifiche esterne: Si**
2. **Cambio d'uso con opere edilizie: Si nei limiti di cui al §5**
3. **Demolizione e ricostruzione senza incremento volumetrico:**
   3.3. Con mantenimento della sagoma in presenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.: **No purchè non siano vincolati ai sensi dell'Art. 136 del D.Lgs. 42/2004**
   3.4. Con modifica della sagoma e del relativo sedime in assenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.: **Si**,
4. **Ripristino di edifici o parti di essi crollati o demoliti di cui è accertata la preesistente consistenza volumetrica (con i relativi parametri dimensionali):**
   4.1 Con mantenimento della sagoma originaria in presenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.: **No**
   4.2 Senza mantenimento della sagoma in assenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.: **Si**
5. **Caso particolare di cambio d'uso**
   Per costruzioni interrate realizzate in applicazione dell'art. 39 delle NTA del previgente PRG nella *Zona agricola collinare (Z.E.C.)* quali "*magazzini agricoli interrati*" è possibile il cambio di destinazione d'uso tramite permesso di costruire convenzionato (vedi §22) verso la categoria a) *residenziale* a fronte:
   - **di opere edilizie che ne configurino condizioni atte all'abitabilità, curando gli eventuali adeguamenti delle apertura nel prospetto della quinta muraria, correggendo le incongruenze che si riscontrano ricorrentemente quali serramenti e persiane incoerenti con gli usi di magazzino agricolo, privilegiandone la sostituzione con tagli verticali vetrati a tutta altezza i cui telai dei serramenti siano nascosti rispetto alle viste dall'esterno, impiegando antoni in doghe di legno pieno per le chiusure esterne, arretrando di almeno 60 cm rispetto al filo murario le inferriate di chiusura delle intercapedini;**
   - **di opere di sistemazione del lotto pertinenziale ed in particolare del muro di *fascia (regolarizzazione ed omogeneizzazione delle quote del muro, divieto assoluto di alzarne ulteriormente l'altezza)* sistemazione del terreno di copertura della stessa *fascia,* con opere atte a ricostituire la morfologia tipica dei paesaggi di versante agricolo tradizionale paesisticamente riconoscibile (piantumazioni ad oliveto, *ricostituzione del ciglio inerbito di sommità dei muri di fascia)***
   - **della corresponsione, oltre al contributo di costruzione dovuti per il cambio d'uso, di un contributo straordinario extra-oneri edilizi commisurato agli oneri di urbanizzazione corrispondenti all'appesantimento del carico urbanizzativo generato nel contesto rurale dall'incremento del peso insediativo e in particolare, ai potenziamenti infrastrutturali di cui al §9.2 della *SCHEDA NORMATIVA DEL SISTEMA DEI SERVIZI E DELLE INFRASTRUTTURE*, nonché agli obblighi previsti dal successivo §22.**

7a NUOVA COSTRUZIONE (art. 3, comma 1, lett. e), D.P.R. 380/2001 e s.m. ed art. 14 l.r. 16/2008 e s.m.)

1) AMPLIAMENTO VOLUMETRICO DI EDIFICIO ESISTENTE (*la volumetria dell'edificio è determinata ai sensi del REC***) SENZA DEMOLIZIONE, NON SUPERIORE AL 20% *(ex art. 14, comma 2bis, l.r. 16/2008 e s.m.)*.** Sulle volumetrie esistenti, come definite dal REC, a totale o prevalente destinazione residenziale, sono ammessi interventi di ampliamento o di cambio d'uso, nel rispetto della normativa antisismica e dei requisiti igienico-sanitari e di rendimento energetico, che siano preordinati a migliorare la funzionalità, la qualità architettonica dell'edificio interessato

- **Si applica** contestualmente a **RS** o **S.E. a livello di edificio o, nel caso di edificio in linea, per almeno una UMI,** con esclusione **dei *manufatti singoli oggetto di condono edilizio 1985 e 1994*: limitatamente alle destinazioni d'uso di cui al campo 5: a)** nonché alle destinazioni **b) e d)** solo se già esistenti**.**

Valgono le seguenti condizioni:
L'incremento volumetrico (che deve essere inferiore al 20%) non dovrà comportare il superamento delle seguenti soglie ammissibili di incremento complessivo di SU, da calcolarsi come sommatoria degli incrementi di seguito indicati per soglie progressive di SU fino ad un massimo di 420 mq:

SU esist < 60 mq	*60 mq < SU esist < 120 mq*	*120 mq < SU esist < 240 mq*	*240 mq < SU esist< 420 mq*	*SU esist>420 mq*
max 15 mq	***incremento SU* max 20%**	***incremento SU* max 10%**	***incremento SU* max 5%**	***incremento SU* max 2,5%**
Nel caso di intervento di **RS** con contestuale cambio di D.U. verso strutture ricettive, per edifici che consentano, a seguito della ristrutturazione, di ospitare almeno 20 camere matrimoniali, con **obbligo decennale di mantenimento della nuova D.U.**				***incremento SU* max 25%**
Gli interventi di ristrutturazione comportanti incrementi di SU o frazionamento delle u.i., tali da dare origine a nuove unità abitative, dovranno comportare il reperimento dei parcheggi pertinenziali aggiuntivi, ai sensi della l.r. 16/08 e s.m. tenendo conto che la S.U. di ogni unità abitativa non può essere inferiore a 60 mq.				

- **Sono ammessi *Ampliamenti altimetrici* con sopraelevazione massima non superiore a 2,0 m., purché non determinino un nuovo piano**
- **È ammesso l'ampliamento planimetrico max di 2 m**
- **Non è consentito superare l'altezza degli edifici preesistenti, computata senza tener conto delle sovrastrutture o di sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture**

7b AMPLIAMENTI VOLUMETRICI DI EDIFICI ESISTENTI (*la volumetria dell'edificio è determinata ai sensi del REC*) STABILITI DAL PUC IN MISURA SUPERIORE AL 20% nel rispetto dei limiti di DENSITÀ FONDIARIA MASSIMA stabiliti all'art. 10, comma 1, del Regolamento regionale 25 luglio 2017, n. 2, in funzione della tipologia dell'Ambito del PUC:

- **per interventi tipo 1) comma a) art. 10 RR 2/2017 DENSITÀ FONDIARIA MASSIMA: pari alla PREESISTENTE senza tener conto delle sovrastrutture o di sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture**
- **per interventi tipo 2) comma a) art. 10 RR 2/2017 DENSITÀ FONDIARIA MASSIMA: 50% di 0,28 mq/mq pari 0,14 mq/mq**

2) AMPLIAMENTO VOLUMETRICO DI EDIFICIO ESISTENTE (la volumetria dell'edificio è determinata ai sensi del REC) PER RIQUALIFICAZIONE SENZA DEMOLIZIONE IN MISURA SUPERIORE AL 20%: NO

3) AMPLIAMENTO VOLUMETRICO SENZA DEMOLIZIONE PER RIQUALIFICAZIONE PERTINENZE DI EDIFICI RESIDENZIALI: SI: incrementi volumetrici massimi del 6% contestuali alla riqualificazione architettonica dei manufatti (vedi §17)

4) AMPLIAMENTO VOLUMETRICO SENZA DEMOLIZIONE PER RIQUALIFICAZIONE EDIFICI NON RESIDENZIALI: NO

GLI INCREMENTI VOLUMETRICI DI EDIFICI ESISTENTI (*nota: la volumetria dell'edificio è determinata ai sensi del REC)* RELATIVI AGLI INTERVENTI DI RICOSTRUZIONE di seguito indicati, sono stabiliti dal PUC nel rispetto dei limiti di densità fondiaria massima stabiliti all'art. 10, comma 1, del Regolamento regionale 25 luglio 2017, n. 2, in funzione della tipologia dell'Ambito del PUC:

DENSITÀ FONDIARIA MASSIMA: _0,14 mq/mq

- **Condizioni di operatività:**
  - La SU. di ogni unità abitativa non può essere inferiore a 60 mq
  - Nel caso di incremento del numero di unità abitative si dovrà garantire il recupero proporzionale di parcheggi di pertinenza

5) Ricostruzione per riqualificazione di edifici residenziali suscettibili di demolizione come definiti ed individuati all'art. 18 comma 3) delle *Norme generali del PUC* (*la volumetria dell'edificio è determinata ai sensi del REC*) alle condizioni che la SU di ogni unità abitativa non sia inferiore a 60 mq e che nel caso si originino nuove unità abitative, si dovranno reperire i parcheggi pertinenziali aggiuntivi, ai sensi della l.r. 16/08 e s.m.**:**

5.0 Demolizione e costituzione di credito edilizio ai sensi dell'art. 35 delle N.G.: SI

5.1 Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con eguale volumetria (spostamento dell'edificio nel lotto): SI a condizione che la dislocazione del sedime non sia superiore a 10 m rispetto al sedime originario

5.2 Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con incremento volumetrico max del 35% di cui proprio: 30% e da credito edilizio: 5%

5.3 Ricostruzione dell'edificio esistente da demolire in altro lotto nello stesso Ambito: SI

a) trasferimento di volumetria demolita nello stesso Ambito urbanistico in altro lotto con incremento max 35% di cui:- proprio 30%; - da credito edilizio 5%;

b) trasferimento di volumetria da altro Ambito urbanistico: NO

6) Ricostruzione per riqualificazione di edifici non residenziali suscettibili di demolizione come definiti ed individuati all'art. 18 delle *Norme generali del PUC*

6.1 Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con eguale volumetria (spostamento dell'edificio nel lotto): SI a condizione che la dislocazione del sedime non sia superiore a 10 m rispetto al sedime originario

6.2 Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con incremento volumetrico: NO

6.3 Ricostruzione dell'edificio esistente da demolire in altro lotto nello stesso Ambito: NO

7) Costruzione di nuovi edifici: NO

8) Ristrutturazione urbanistica: NO

le norme del §7 costituiscono superamento delle disposizioni in deroga al PUC di cui agli artt. 1 c.2, 6 e 7 della l.r. 49/2009

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

Individuazione delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali degli edifici e delle coperture ammesse:

- Edifici di pregio cat.a1) a2) ed edifici non di pregio: in presenza di edifici muniti di apparato decorativo con partiture dipinte con presenza di fascia cornicione sottogronda a disegno non è ammessa alcuna modifica della forma e della quota del cornicione e della gronda.

- Edifici di pregio cat.a1) ed edifici non di pregio: sono ammessi sia abbaini (vedi §8.4) sia finestre raso falda (vedi §8.3)

- Edifici di pregio cat. a2): sono ammesse solo finestre raso falda (vedi §8.3)
Se l'intervento interessa una singola UMI facente parte di un complesso tipologicamente ascrivibile alla "schiera" o alla "linea derivante da schiera rifusa" non sono ammessi interventi che comportino la modifica della pendenza delle falde se non per l'adeguamento di una eventuale pendenza anomala rispetto al modello contiguo e prevalente, con divieto però di introduzione di complanarità tra falde in origine poste su quote diverse.

- Coperture: a due falde o a padiglione con conservazione della pendenza della falda compresa tra 20 e 25 gradi sessagesimali nel caso di copertura in tegole di cotto naturale (marsigliesi, coppi, laterizi speciali), o di 18 - 23 gradi sessagesimali se coperta in lastre di ardesia o altro materiale di qualsiasi tipo.

8.1 Non è ammessa la creazione di nuove unità immobiliari

8.2 non sono ammesse modificazioni di alcun tipo della quota di gronda eccedenti i m. 0,25 e della quota di colmo delle coperture eccedenti i m. 0,35.
Ai fini della presente disposizione per quota di gronda deve intendersi la quota determinata dall'incrocio tra il piano corrispondente all'estradosso della falda e il piano determinato dal lato esterno del muro di perimetro del fabbricato.

8.3 Tipologia costruttiva ammessa per le aperture a filo falda: solo finestre tipo "velux" con esclusione di creazione di terrazzi a vasca o pozzetto.
Le aperture da praticarsi nella falda (ivi comprese quelle costituenti base delle sovrastrutture degli eventuali abbaini) non potranno in ogni caso eccedere il rapporto superficiario determinato dalla sommatoria che segue tenendo conto che nel calcolo del rapporto debbono essere già considerate le aperture in falda preesistenti e che si intendono conservare relative a lucernari, finestre in falda, nonchè il sedime su falda degli abbaini:
- 1/30 per i primi 9 mq. di superficie della falda
- 1/50 per la superficie di falda compresa tra 9 e 25 mq.
- 1/80 per la superficie di falda eccedente i 25 mq.

8.4 Dimensione degli abbaini:
- Gli abbaini dovranno avere il filo del prospetto arretrato di non meno di m. 2,00 rispetto al filo del perimetro sottostante.
- La copertura dovrà sempre essere a due falde, con linea di colmo posta a quota inferiore a quella del colmo della falda in cui insistono di almeno 50 cm.
- La fronte dell'abbaino non potrà avere larghezza maggiore di m. 1,50.

8.5 Tipologia costruttiva dei terrazzi: non è ammessa la creazione di terrazzi a vasca o pozzetto

8.6 Requisiti di prestazione energetica: valgono le disposizioni di cui all'art. 3 c.2 della l.r. 24/01

8.7 Interventi di recupero di volumi o superfici diversi dai sottotetti: non ammessi

9 Disciplina della quantificazione della superficie accessoria (Art. 67, c.1, l.r.16/2008 e s.m.)

Superficie accessoria realizzabile 40% della SU (superficie utile).

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

Volume chiuso max.25 mc (non superiore al 20% del volume dell'edificio principale e comunque non eccedente 45 mc)
Parametri edilizi:
- Altezza max. 2,30 m; Superficie coperta max.10 mq; Distanza max. dall'edificio principale 12 m;
- Caratteristiche edilizie

- COPERTURA piana con manto in lastre di ardesia a spacco, ovvero in pianelle di cotto, ovvero ancora sistemata a verde con sovrapposizione di terreno vegetale perimetrata da semplice cornice, priva di aggetto; ovvero ad una falda, priva di aggetto, con sormonto perimetrale delle murature perimetrali a cornice dell'inserimento di pannelli fotovoltaici;
- Tamponatura in muratura intonacata, e finita in arenino tinteggiate ai silicati;
- INFISSI: porta e finestra (una sola di piccole dimensioni al limite superiore della parete) con infissi in legno o metallo verniciati non riflettenti, a specchiatura semplice, soglie e davanzali in ardesia e marmo. Gli interventi manutentori dovranno escludere l'impiego di materiali comunque impropri (rivestimenti ad opus incertum, tinte sintetiche, infissi metallici lasciati di colore naturale (es: allum. anodiz).
- L'installazione degli annessi pertinenziali non deve comportare alcuna modificazione morfologica dello stato dei luoghi; la stessa è consentita solo previa demolizione di tutti i manufatti precari o incongrui per caratteristiche edilizie/materiche (quali baracche, capanni, ricoveri) privi di titolo edilizio, eventualmente presenti sul lotto pertinenziale.

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

11.1 IMPIANTI SERRICOLI ESISTENTI

11.1.1 Gli impianti serricoli esistenti in esercizio alla data di adozione del PUC vanno mantenuti.
Sugli stessi sono pertanto ammessi interventi fino alla Rs, ed anche Se, specie nel caso che debbano essere effettuati interventi di consolidamento strutturale di impianti diventati obsoleti, a condizione che gli interventi mantengano i caratteri distintivi tipologici e materici delle serre, senza precostituire attraverso gli interventi edilizi condizioni atte a favorire mutamenti di destinazione d'uso.

11.1.2. Per tutti gli impianti serricoli in esercizio e non è ammessa un'operazione di riqualificazione funzionale delle serre esistenti sostituendo parzialmente le coperture in lastre di vetro con pannelli fotovoltaici (fino al max del 50% della superficie complessiva delle coperture per garantire la permanenza delle attività vivaistiche). Per gli impianti non in esercizio tale operazione dovrà essere unita ad un recupero delle attività vivaistiche che impegnino almeno il 30% dell'intera superficie delle serre.
Nei suddetti casi si applicherà un procedimento semplificato e diretto di approvazione che potrà quindi avvenire previa presentazione al Comune della relativa Scheda – Progetto corredata di:
- dati catastali e titolo di proprietà dei terreni interessati
- individuazione su base cartografica del sito d'intervento
- attestazione della conformità edilizio-urbanistica alla disciplina del PUC
- dimostrazione della applicazione puntuale di tutte le indicazioni indicate nella disciplina di cui al presente punto 8, mediante presentazione di idoneo elaborato grafico, ferma restando la facoltà del Comune di effettuare le eventuali verifiche in sito.

In presenza di vincolo paesaggistico, di cui all'art. 142 del D.lgs. 42/2004, la documentazione di cui sopra è integrata con la "Relazione Paesaggistica" redatta in forma semplificata ai sensi del DPCM 12/12/2005.

11.1.3. Nel caso l'impianto **serricolo non sia più in attività da almeno 5 anni** è ammessa la demolizione delle serre. Gli interventi nell'area così liberata saranno volti al ripristino della permeabilità del terreno e del suo uso agricolo. In tali interventi, nel caso la superficie coperta esistente della serra o del complesso di serre non in esercizio alla data di adozione del PUC sia superiore a 100mq, potrà essere realizzata una S.U. residenziale massima nei limiti della sommatoria degli incrementi di seguito indicati per soglie progressive di S.Coperta:

superficie coperta serra esistente	100-200 mq	200-300 mq	>300 mq
SU residenziale max	→ 15%	→ 10%	45 mq

Ai fini dell'applicazione della presente norma valgono le aggregazioni indicate con grafia specifica nella cartografia di PUC.
Tali interventi sono subordinati alla preventiva esecuzione dei lavori di:
- recupero dei muri a secco esistenti realizzato secondo tecniche tradizionali;
- miglioramento dell'efficienza di deflusso delle acque superficiali e messa in sicurezza dei versanti;
- bonifica del terreno.

Non è ammessa la demolizione parziale delle serre esistenti per ottenere i diritti edificatori sopra stabiliti
Il rilascio dei titoli abilitativi è soggetto all'obbligo della sottoscrizione da parte del proprietario o del soggetto avente titolo, di apposito atto unilaterale d'obbligo, da trascriversi presso la competente conservatoria dei registri immobiliari, nel quale sono stabilite, per un periodo non inferiore a dieci anni, le opere di manutenzione dei fondi e gli interventi per il controllo dell'assetto vegetazionale, le garanzie fideiussorie a favore del Comune in caso di mancato adempimento nei termini temporali ivi indicati e le relative sanzioni pecuniarie da applicarsi, prima dell'escussione delle predette garanzie, per l'adempimento degli stessi obblighi convenzionali.
Gli interventi ammessi, devono privilegiare il conseguimento della migliore efficienza energetica. Devono inoltre minimizzare l'impermeabilizzazione e migliorare la regimazione delle acque meteoriche, mantenere o ripristinare infrastrutture paesaggistiche tradizionali e aree verdi di connettività ecologica o ecotonali.
Non è ammessa la costruzione di edifici conseguenti alla rimozione delle serre qualora l'area interessata risulti compresa in aree inondabili con pericolosità media (T=200) o alta (T=50) o in aree con suscettività al dissesto per frana elevata (Pg3 a, frana quiescente) o molto elevata (Pg4, frana attiva).

11.2 ANNESSI PER L'ESERCIZIO DELL'AGRICOLTURA AMATORIALE: DEPOSITO ATTREZZI / LEGNAIA CHIUSA

1. La realizzazione di annessi agricoli per la conduzione degli orti e degli oliveti è consentita senza l'applicazione di indice fondiario, a condizione che la superficie coltivata sia superiore a mq. 300 e i fondi destinati all'esercizio dell'agricoltura derivino da frazionamenti precedenti alla data di adozione del presente PUC.

2. La dimensione degli annessi è commisurata all'estensione di area pertinenziale di cui alla seguente tabella:

ESTENSIONE DEL FONDO ASSERVITO	*S.L.A.(sup.lorda agibile)*
da 300 a 3.000 mq	7 mq
da 3.000 a 5.000 mq	10 mq

3. Gli annessi debbono essere realizzati con struttura in pali di legno semplicemente appoggiata al suolo ad incastro mediante pali o appoggiato su traversine in legno, senza l'uso di materiali cementizi o resine, secondo le seguenti modalità costruttive:

- Copertura: a una falda o 2 falde a capanna (pendenza tra il 15% e il 35%; ardesia, tegole marsigliesi, lamierino zincato a doghe testa di moro; sporti di gronda inferiori a 25 cm
- Tamponatura in assoni di legno grezzo o sciaveri. (Legno rifinito con solo impregnante scuro)
- Pavimento: in legno o in pietra o in cotto semplicemente appoggiato su un letto di sabbia.
- Infissi: porta a una o due ante in legno e una solo infisso a finestra di piccole dimensioni.
- L'installazione degli annessi non deve comportare alcuna modificazione morfologica dello stato dei luoghi; la stessa è consentita solo previa demolizione di tutti i manufatti precari o che versano in cattive condizioni o realizzati con materiali plastici e/o metallici, eventualmente presenti sul fondo.
- Gli annessi su orti confinanti vanno costruiti in aderenza.
- Posizione nel lotto: possibilmente con un lato appoggiato al muro in pietra del terrazzamento

4. Nel fondo agricolo non devono essere già presenti costruzioni e/o interrati utilizzabili allo stesso scopo**.**

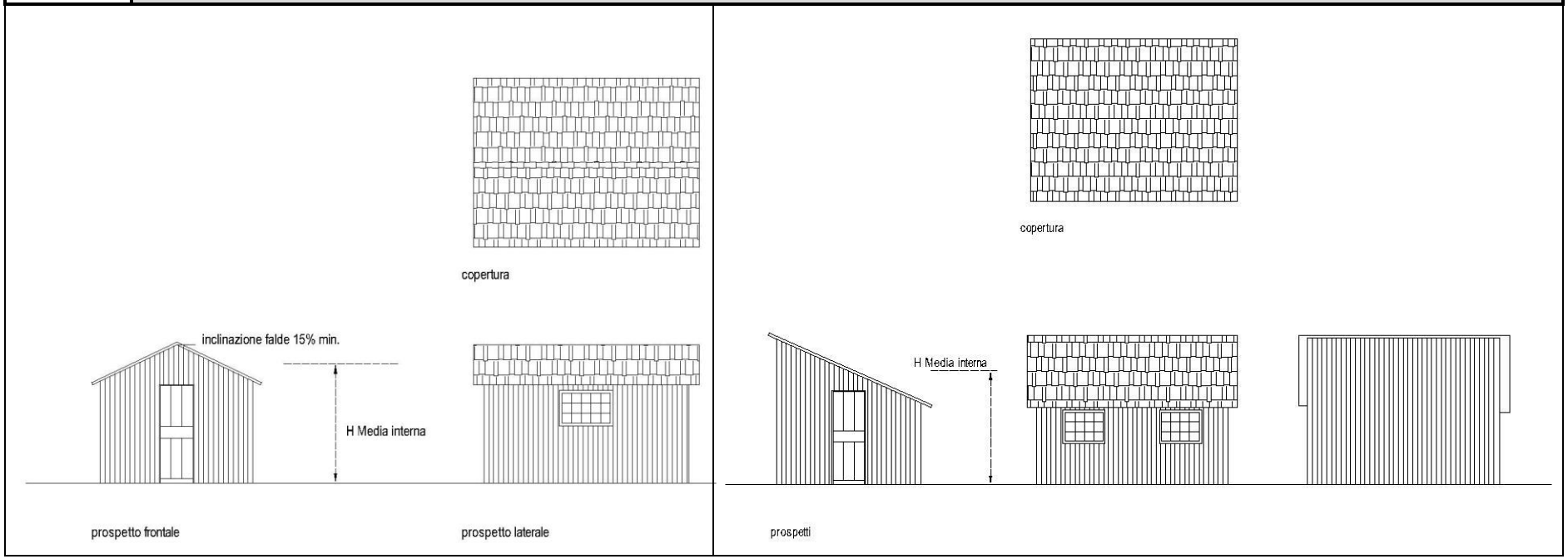
L'installazione dell'annesso è tuttavia consentita ove sul fondo sia presente una costruzione regolarmente autorizzata di dimensioni sensibilmente inferiori a quelle massime consentite al comma 2: in tal caso dalla superficie utile lorda (S.L.A.) dell'annesso in progetto deve essere detratta la S.L.A della costruzione già presente.

5. In caso di cessazione dell'attività agricola amatoriale o in caso di trasferimento anche parziale del fondo su cui insistono gli annessi, gli stessi debbono essere rimossi. Il richiedente si impegna alla rimozione dell'annesso attraverso la sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo.

6. La realizzazione di nuovi annessi per l'esercizio dell'agricoltura amatoriale è comunque vietata all'interno delle seguenti aree:
- aree boscate e assimilate a bosco
- fasce di rispetto stradale;
- aree comprese entro il limite di ml. 10,00 dal piede esterno dell'argine o, in mancanza, dal ciglio di sponda relativo ai corsi d'acqua principali.

7. Non sono ammessi annessi agricoli interrati.

11.2.1 SCHEMI TIPOLOGICI DEPOSITO ATTREZZI/LEGNAIA CHIUSA S.L.A. 7-10 MQ



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

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

1) **Aumento della superficie utile dell'edificio o delle singole unità immobiliari: 1 posto auto per ogni 35 mq di incremento di SU e per ogni incremento del numero di unità immobiliari**
2) **Mutamento di destinazione d'uso degli immobili:**
   a. **per le destinazioni d'uso b) turistico ricettivo: 1 posto auto per ogni incremento di SU che comporti un incremento di 2 posti letto;**
   b. **per le destinazioni d'uso d) commerciale : 1 posto auto per ogni 100 mq di incremento di SU**
3) **Sostituzione edilizia dell'immobile originario: 1 posto auto per ogni 100 mq di SU**
4) **Caratteristiche costruttive: preferibilmente parcheggi a raso, con movimenti planoaltimetrici dei suoli che comportino variazioni altimetriche non superiori ad 1 metro, su suolo non impermeabilizzato, con schermature verdi (cespugli) a separare gli stalli, sistemi ombreggianti a pergolato con copertura non impermeabilizzata.**
   Le eventuali costruzioni dovranno prevalentemente discostarsi dall'edificio principale;
   a. nel caso la morfologia del suolo consenta di accostarsi ad un muro di fascia esistente, questo dovrà costituire elemento murario principale della costruzione:
   b. nel caso di costruzione isolata si dovranno privilegiare strutture lignee o in acciaio, pareti intonacate rivestite con vegetazione permanente, coperture piane sistemate a verde, ovvero con pannellatura fotovoltaica occultata con muretto d'attico di altezza adeguata, ovvero coperture mono falda in tegole e/o lastre in ardesia
   c. se il numero dei posti auto è superiore a due la costruzione dovrà presentare un unico ingresso evitando assolutamente le serie di serrande accostate linearmente, i portelloni saranno lignei ovvero metallici tinteggiati in verde scuro o grigio scuro opachi; aperture di ventilazione senza serramenti e con solo inferriate a disegno semplice

Parcheggi privati pertinenziali negli interventi di nuova costruzione residenziale:

1) **35 mq ogni 100 mq di SU (superficie utile)**
2) **Caratteristiche costruttive: preferibilmente parcheggi a raso, senza movimenti planoaltimetrici dei suoli che comportino variazioni altimetriche non superiori ad 1 metro, su suolo non impermeabilizzato, con schermature verdi (cespugli) a separare gli stalli, sistemi ombreggianti a pergolato con copertura non impermeabilizzata.**
   Le eventuali costruzioni dovranno prevalentemente discostarsi dall'edificio principale;
   a. nel caso la morfologia del suolo consenta di accostarsi ad un muro di fascia esistente, questo dovrà costituire elemento murario principale della costruzione:
   b. nel caso di costruzione isolata si dovranno privilegiare pareti intonacate rivestite con vegetazione permanente, coperture piane sistemate a verde, ovvero con pannellatura foto-voltaica occultata con muretto d'attico di altezza adeguata, ovvero coperture mono falda in tegole e/o lastre in ardesia
   c. se il numero dei posti auto è superiore a due la costruzione dovrà presentare un unico ingresso evitando assolutamente le serie di serrande accostate linearmente, i portelloni saranno lignei ovvero metallici tinteggiati in verde scuro o grigio scuro opachi; aperture di ventilazione senza serramenti e con solo inferriate a disegno semplice

13 Incrementi volumetrici per risparmio energetico (art. 67, c.3, l.r. 16/2008 e s.m.)

Individuazione dei casi in cui è riconosciuto bonus volumetrico per progetti di nuova costruzione e ristrutturazione edilizia integrale che assicurino copertura dei consumi di calore, elettricità e raffrescamento in misura superiore almeno del 30 per cento rispetto ai valori minimi obbligatori di legge esclusi gli interventi in ambiti assimilabili alle zone di tipo A ex D.M. 2.4.1968, n. 1444
1) Nuova costruzione: percentuale da conseguire pari al 40%
2) Ristrutturazione edilizia integrale: percentuale da conseguire pari al 40%

14 Distanze tra gli edifici (art. 18 l.r. 16/2008 e s.m. e art. 11 R.R. 2/2017)

a. Per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente ammessi nel presente Ambito di Riqualificazione 4_RQ_TUE
- comportanti incremento volumetrico e nuova costruzione, ma non sopraelevazioni o ampliamenti in senso orizzontale della volumetria dell'edificio preesistente,
- ovvero interventi di demolizione in cui sia prevista la ricostruzione senza modifica di volumetria e di sagoma nel sedime originario dell'edificio oggetto di demolizione,

la distanza non può essere inferiore a quella intercorrente tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale

b. Negli interventi di nuova costruzione, di sostituzione edilizia e di ristrutturazione edilizia non ricompresi nei casi di cui alla precedente lettera a) la distanza minima assoluta tra pareti finestrate e pareti di edifici frontistanti, misurata in senso ortogonale alle pareti che si fronteggiano, non può essere inferiore a metri 10. Tale disposizione si applica anche nel caso in cui vi sia una sola parete finestrata degli edifici che si fronteggiano

15 Distanze delle costruzioni dalle strade (art. 12 R.R. 2/2017)

strade (✱)		tipo	tipo B	tipo C	tipo D	tipo E	tipo F	
		corrispondenti alla definizione di cui all'art. 2 del D.L.G.S. 285/1992						
localizzazione		auto-strade	strada extraurbana principale	strada extraurbana secondaria	strada urbana di scorrimento	strada urbana di quartiere	locale	vicinale (◈)
DISTANZE MINIME [m]	fuori del centro abitato	60		30			10	5
	fuori del centro abitato all'interno degli ambiti di cui alla tabella *S2*	30	20	10			10 (■)	5 (■)
	all'interno del centro abitato	30	20	10	20	10 (■)	10 (■)	5 (■)

NOTE
(✱) Nel caso in cui sopravvengano Atti di classificazione da parte delle competenti Autorità ai sensi del Codice della Strada e del relativo Regolamento, l'odierna disciplina verrà auto-maticamente integrata e/o sostituita dalle pertinenti previsioni regolamentari.

(◈)strada vicinale= strada di proprietà privata, gravata da uso pubblico, posta al di fuori del centro abitato.

(■)fatte salve eventuali diverse indicazioni e prescrizioni contenute nelle norme di conformità e di congruenza degli ambiti e dei distretti

16 Asservimenti pregressi (art. 71 l.r. 16/2008 e s.m.)

Si applica l'opzione indicata nel comma 2 dell'art. 71 della l.r. 16/2008 e s.m. dato che non vengono attribuite alle aree dell'ambito possibilità di edificabilità maggiori, di quelle esistenti

17 REGOLE PER LA QUALITÀ PROGETTUALE DEGLI INTERVENTI

Con riferimento agli edifici **non classificati di pregio** (categorie indicate al **§6.1**) le seguenti disposizioni hanno valore di cogenza orientativo e non prescrittivo: gli scostamenti da tali disposizioni a carattere orientativo vanno comunque adeguatamente motivati e documentati in sede di relazione paesistica da sottoporre al conforme parere della Commissione locale al paesaggio.

17.1 disposizioni relative ad interventi edilizi di Mo-Ms-Re-Rc- [*se ed in quanto previsti nelle norme di conformità*]

Gli interventi devono comportare l'uso di materiali e di tecnologie appropriate rispetto alle caratteristiche delle preesistenze, assicurando la conservazione di eventuali elementi di decoro architettonico presenti nell'edificio e negli spazi di pertinenza, il cui rilevamento dello stato di fatto è indispensabile corredo della documentazione progettuale. *Qualora in precedenza siano state alterate le caratteristiche formali degli edifici, in assenza di autorizzazione da titolo edilizio, a partire da interventi di manutenzione straordinaria o di restauro, si dovranno ripristinare le condizioni preesistenti, con particolare riferimento all'eliminazione di corpi aggettanti o aggiunti di carattere precario e con caratteristiche dissimili da quelle dell'edificio originario.*

17.2 disposizioni relative ad interventi di RS e S.E con ampliamenti [*se ed in quanto previsti nelle norme di conformità*]

Gli interventi che prevedono la possibilità di ampliamento volumetrico attraverso gli interventi **RS** e/o **S.E.** [vedi precedente punto §**7**] devono rispettare le seguenti condizioni:

1. ogni progetto di intervento deve prevedere l'eliminazione di superfetazioni, parti spurie anche dell'edificio originario o pregresse alterazioni dei caratteri formali originali (es.: manti di coperture con materiali incongrui);
2. Se la ristrutturazione e/o la sostituzione avviene non a livello dell'intero edificio ma di singola UMI si dovrà comunque ottenere complessivamente una semplificazione della morfologia dell'organismo edilizio complessivo con omogeneizzazione del linguaggio architettonico secondo un modello di riferimento, che prioritariamente dovrà tener conto:
   a) degli elementi edilizi più significativi dell'edificio esistente, nonché delle regole di impianto in rapporto alla viabilità, al lotto fondiario di pertinenza ed agli altri edifici;
   b) alla possibilità di liberare aree per il potenziamento della viabilità (ove ne sussista la necessità) e per costituire aree pertinenziali ordinate e sistemate con significative parti di suolo non impermeabile e presenza di piantumazioni e o diaframmi vegetali,
3. gli interventi di ampliamento volumetrico siano conformi alle seguenti indicazioni:
   a) gli elaborati di progetto dovranno illustrare lo schema tipologico originario dell'edificio e la presenza di eventuali ampliamenti successivi, dimostrando la congruità del nuovo intervento rispetto a tale analisi, per dare un valore di compiutezza all'operazione di ricomposizione volumetrica;
   b) l'eventuale sopraelevazione dell'edifico e/o dell'UMI, dovrà proporre una configurazione ordinata e compiuta della copertura dell'intero edificio,
   c) sono sempre vietati i corpi appesi ed i volumi aggiunti sui terrazzi e sui balconi
   d) le componenti edilizie-materiche (gronde, materiali di copertura, rapporti pieni/bucature, finitura dei muri esterni, tipologia degli infissi ecc.) devono essere di caratteristiche architettoniche assimililabili a quelle preesistenti nell'edificio principale, cui l'intervento di ampliamento si aggrega.

17.3 disposizioni relative alla sistemazione dei suoli per interventi di demolizione senza ricostruzione *[vedi §7b 5.0]*

Nel caso di demolizione e costituzione di credito edilizio ai sensi dell'art. 35 delle N.G. le aree che vengono liberate da edifici esistenti, qualora non siano utilizzate per la realizzazione di aree a parcheggio e/o di potenziamento delle infrastrutture viarie (vedi art. 35 delle N.G. punto 7) devono essere sistemate a verde con indice di permeabilità dei suoli non inferiore all'50%, applicando le disposizioni di cui al successivo §17.4.

17.4 disposizioni relative ad interventi sul suolo in aree libere da edifici

Gli interventi ammissibili presuppongono uno studio dettagliato delle caratteristiche preesistenti (vegetazionali e morfologiche) che costituiscono significativa identificazione dei luoghi, alle quali vanno conformati in una logica unitaria di riqualificazione.
In sub-ordine ove non sussistano criteri cui uniformarsi ai sensi del principio generale di cui al punto precedente sono ammessi:

1. sistemazioni del terreno asservito con conservazione delle essenze arboree di più rilevante valore ed impianto di essenze arboree locali mantenendo a superficie permeabile almeno il 50% del totale, mentre le parti pavimentate (vialetti e spiazzi) potranno essere realizzate in lastricato lapideo o acciottolato, comunque drenanti;
2. realizzazione di serbatoi e cisterne totalmente interrati;
3. introduzione di gazebi, pergolati ed altri elementi di arredo caratterizzati da disegno e tecniche della tradizione locale e materiali naturali quali ferro, legno, pietra, mattoni pieni.

SPAZI DI CONNETTIVO PUBBLICO

Per i percorsi veicolari e pedonali esistenti oltre alle norme di cui alla SCHEDA NORMATIVA DEL SISTEMA DEI SERVIZI E DELLE INFRASTRUTTURE, valgono criteri generali di intervento atti a favorire l'integrazione nel paesaggio, privilegiando il recupero delle soluzioni architettoniche originarie (in specie per le pavimentazioni e per muri di crosa, muri a secco, alberature di pregio).
Laddove possibile le reti elettriche e telefoniche dovranno essere poste in opera completamente interrate; armadi, centraline ed apparecchiature similari dovranno essere localizzate con riguardo all'ambiente circostante, collocate in incasso entro muri preesistenti o in volumi in muratura intonacati, tinteggiati e coperti in ardesia, congrui con l'intorno; le ante degli sportelli dovranno essere realizzati in metallo verniciato.
L'illuminazione degli spazi esterni dovrà essere prevista con l'utilizzo integrato di illuminazione diffusa e di illuminazione puntuale diretta, con attenzione alla fruizione pedonale degli spazi. In generale i punti luce dovranno essere localizzati in modo da non interferire con la percezione delle vedute panoramiche verso il golfo, né generare inquinamento luminoso, con criteri di massimo risparmio energetico, utilizzando lampade a ***led.***
Lungo i tratti delle percorrenze in cui è possibile, i punti luce dovranno essere a braccio, ancorati agli edifici.

17.5 disposizioni relative ad interventi sul suolo: OPERE DI SISTEMAZIONE e SOSTEGNO DEI TERRENI

Sono ammesse opere di sistemazione superficiale delle aree, consentite per il riassetto delle aree verdi (giardini ed orti) e nei pochi casi di predisposizione del sedime d'area per i nuovi insediamenti per gli interventi di cui ai punti §7.

1. Scavi e reinterri senza manufatti e/o con muri di sostegno di altezza massima di m. 2,50 in variazione rispetto alla situazione esistente evitando la sistemazione a scarpata per altezza superiore a 3 m
2. Le opere di sostegno dovranno di norma essere realizzate con paramento in pietra a vista e stilature profonde dei giunti, ovvero con intonacature grezza;
3. Gli interventi di consolidamento puntuale, o nella integrazione o nel parziale rifacimento dei muri, generalmente a secco, dovranno essere eseguiti con una tecnica muraria simile a quella denominata "cuci e scuci".
4. Nuove opere murarie di sostegno: è necessario utilizzare materiali lapidei locali posti in opera con tecniche tradizionali. È' da evitare l'impiego del calcestruzzo di cemento armato a vista, neppure per la realizzazione dei soli cordoli di finitura all'apice dei muri in pietra. Il calcestruzzo di cemento armato può essere impiegato solo come nucleo strutturale di un muro in pietra a vista, debitamente dotato di dreni e di blocchi di protezione sommitali estesi a tutto lo spessore dell'opera.

17.6 disposizioni relative ad interventi sul suolo: VIABILITÀ' MINORE

1. Negli interventi di manutenzione straordinaria, restauro, riqualificazione ed integrazione della rete stradale comunale e vicinale o privata ed in particolare per i percorsi pedonali, che storicamente ha costituito l'impianto dell'accessibilità al territorio costiero, vanno mantenute le caratteristiche peculiari, che vanno ripristinate evitando il più possibile asfalto, cemento, autobloccanti. Si rinvia in proposito alle disposizioni di cui al **§9.2** della ***SCHEDA NORMATIVA DEL SISTEMA DEI SERVIZI E DELLE INFRASTRUTTURE.***
2. Si potranno realizzare nuovi tratti di vialetti di collegamento e di accesso (L max= 2,5 m), seguendo l'andamento naturale del terreno, con muri di contenimento in pietra faccia vista (H max=1,5 m), secondo le indicazioni del § 17.4 con pavimentazioni tradizionali (vedi precedente punto 1)

17.7 disposizioni relative ad interventi sul suolo: RECINZIONI

Per l'AMBITO sono ammesse recinzioni dei seguenti tipi: siepi, muri di recinzione, con o senza siepi, e ringhiere di sobria fattura. Valgono le seguenti prescrizioni:

1) siepi in essenze autoctone; rete metallica o similare inserita nella siepe di altezza massima di cm 180;
2) muri dell'altezza massima di cm 100 con paramento in pietra a vista con stilatura profonda dei giunti, senza copertina superiore in cemento;
3) ringhiere formate da bacchette in ferro verticale ovvero da montanti verticali in barre di ferro a sezione quadrata sormontate da un corrimano a sezione a semicircolare ed una traversa intermedia costituita da un ferro piatto, ovvero ancora da campiture in barre di ferro con diagonali, verniciate in colore verdone o in grigio micalizzato;
4) Sono vietate le recinzioni in elementi prefabbricati di cemento a vista ed i muri di cemento se non rivestiti in pietra secondo le modalità sovraindicate.

17.8 disposizioni relative al verde come elemento strutturante il paesaggio

Ogni progetto di intervento edilizio riguardante almeno una U.M.I. dovrà essere dotato di un progetto relativo al VERDE pertinenziale, redatto da esperto agronomo-naturalista. Tale progetto, a partire dall'analisi dell'assetto dello stato di fatto innanzitutto per le alberature di alto fusto e le essenze pregiate presenti, specie se tipiche della zona, dovrà prevederne il mantenimento ed un consistente miglioramento quantitativo e qualitativo.
Salvo i casi di irrecuperabili di fitopatie e/o condizioni di instabilità con conseguente problemi di pubblica incolumità è fatto divieto dell'abbattimento delle specie arboree non infestanti presenti: il progetto del VERDE dovrà comunque giustificare l'equilibrio della vegetazione e delle sue componenti strutturanti, ricorrendo alla sostituzione e/o integrazione delle alberature abbattute.
I Parchi, i Giardini configurati o le aree di verde privato di pregio storico-morfologico-paesistico possono essere fatti oggetto di interventi di ripristino a condizione che il progetto sia corredato da specifica consulenza agronomica o naturalistico-paesaggistica.

18 DISCIPLINA GEOLOGICA E MICROZONAZIONE SISMICA

Sono presenti le seguenti classi di suscettività:

- **suscettività 2 sottoclasse 2fs,**
- **suscettività 3,**
- **suscettività 3 sottoclasse 3fs,**
- **suscettività 3 sottoclasse 3asd,**
- **suscettività 4 sottoclasse 4i (area di esondazione classificata come Fascia B dal Pdb)**
- **suscettività 5 sottoclasse 5i (area di esondazione classificata come Fascia A dal Pdb)**

- **Norme geologico-tecniche di attuazione del PUC – artt. 19, 20, 21 e 22**
- **Microzona sismica 1 di Zone Stabili e 2-3-4 di Zone suscettibili di amplificazioni locali**

18.1	**Non sono presenti edifici esposti a rischio di tipo idrologico o geologico tali da dover essere demoliti e trasferiti**

19 Misure di mitigazione ambientale indicate nel Rapporto ambientale, nell'eventuale Rapporto di Incidenza e derivanti dagli esiti delle pronunce ambientali.

Sono presenti i seguenti AMBIENTI DELLA RETE ECOLOGICA LIGURE



VALGONO LE SEGUENTI PRESCRIZIONI:

riduzione dell'effetto barriera

- le barriere vegetali e le recinzioni non devono impedire il passaggio di animali (piccoli mammiferi, ungulati); devono pertanto essere evitate superfici continue, e devono essere piantumate con essenze autoctone;
- gli interventi di adeguamento della viabilità esistente devono comprendere anche la realizzazione di sottopassi faunistici realizzati sotto la sede stradale con tubi di cemento o canali sotterranei; affinché siano efficaci occorre predisporre vegetazione agli ingressi ed altri elementi di "invito"

modalità di realizzazione dei sistemi di illuminazione notturna

- devono essere adottati sistemi ad elevata efficienza (es. lampade ai vapori di sodio ad alta pressione), con corpi illuminanti totalmente schermati, in cui la lampada è completamente incassata in una armatura montata orizzontalmente, che impedisce la propagazione di radiazioni luminose verso l'alto o al di sopra della linea dell'orizzonte;
- in caso di utilizzo di torri-faro deve essere evitato l'impiego di fari simmetrici montati inclinati che disperdono grandi quantità di luce a bassi angoli sopra l'orizzonte, mentre possono essere utilizzati proiettori asimmetrici montati orizzontalmente, che non producono inquinamento luminoso.

piantumazioni accessorie finalizzate all'inserimento paesaggistico degli interventi edilizi

- le piantumazioni accessorie possono interessare le vie di ingresso, le fasce perimetrali e le superfici di pertinenza dell'area interessata dall'intervento, ma non devono interferire in nessun modo con gli elementi vegetazionali naturali eventualmente presenti nelle zone limitrofe;
- nel caso in cui le opere siano visibili da punti di osservazione privilegiati (strade, percorsi ciclo - pedonali sentieristica, ecc) i sesti di impianto devono essere tali da garantire una rapida mascheratura dell'intervento edilizio e delle eventuali recinzioni ed opere accessorie;
- la selezione delle specie da impiegare, sia per le essenze arboree che arbustive, deve essere indirizzata verso elementi autoctoni già presenti contestualizzando la scelta alle condizioni stazionali riscontrate caso per caso; l'impiego di specie estranee e di specie esotiche è tassativamente escluso.

modalità di interventi nei corridoi per specie di AMBIENTE APERTO

- per conservare e migliorare lo status delle popolazioni di specie di ambiente aperto (in particolare Lanius collurio e Coprimulgus europaeus) è prescritta la conservazione degli ambienti a mosaico (es. incentivazione delle attività di pascolo, gestione agroforestale attenta al mantenimento di habitat che offrano possibilità di riparo, nidificazione ed alimentazione, mantenimento di ambienti a mosaico con presenza di arbusti / margini ecotonali / arbusteti spinosi). E' inoltre prescritta la riduzione dell'uso di pesticidi e fitofarmaci in ambito agricolo e la mitigazione del disturbo antropico

modalità di realizzazione di nuove LINEE ELETTRICHE

- per le linee elettriche a bassa e media tensione, qualora non sia possibile l'interramento dei cavi, devono essere installati posatoi e dissuasori sulle linee:
  - posatoi di tipologia semplice, costituita da due barre verticali unite tra di loro da una barra orizzontale; la distanza tra il posatoio ed i conduttori deve essere di almeno 0,75m
  - dissuasori consistenti nel collocamento di elementi verticali costituiti da barre o punte smussate, da posizionarsi sulla cima dei pali; lo spazio di manovra deve essere ridotto in maniera consistente; varianti alle barre possono essere "ventagli" di punte, oppure triangoli in legno o PVC.
- per eventuali linee elettriche ad alta tensione devono essere disposti segnalatori lungo la linea tra quelli di seguito elencati:
  - spirali in polipropilene di colore rosso, bianco e/o giallo, disposte sui conduttori neutri ogni 10 metri in posizione alternata (effetto visivo laterale ogni 5 metri);
  - sfere colorate in poliuretano di colore bianco e rosso, oppure giallo con striscia verticale nera; le sfere devono avere un diametro di circa 30 cm ed essere disposte ogni 60 metri intervallate su due fili (effetto visivo laterale ogni 30 m);
  - bande e/o strisce nere in neopropene di dimensioni indicative 35x5 cm, dotate di una striscia fosforescente di 5x4 cm;

modalità di progettazione e cantierizzazione degli INTERVENTI EDILIZI

- prima dell'apertura del cantiere deve essere effettuato un sopraluogo per valutare l'eventuale presenza nelle aree d'intervento o nelle zone immediatamente limitrofe, di siti di nidificazione delle specie protette riportate nello Studio d'Incidenza allegato al Piano;
- nel caso in cui sia riscontrata la presenza di siti di nidificazione di tali specie deve essere definita la calendarizzazione delle opere di cantierizzazione, in modo da evitare che il cantiere sia attivo nei periodi di nidificazione (generalmente periodo primaverile-estivo);
- devono essere predisposti idonei siti di nidificazione artificiali (es cassette nido e simili) nel caso in cui quelli esistenti possano essere danneggiati dagli interventi in progetto;
- gli interventi edilizi (sia sul nuovo che sull'esistente) non devono prevedere la realizzazione di nuove vetrate di dimensioni superiori a 3 mq, poste a livello del suolo sopra i 3 metri; in alternativa può essere prevista la sostituzione dei vetri trasparenti o riflettenti con altri opachi, traslucidi, disegnati, scanalati, rigati, sabbiati oppure la predisposizione di persiane, tende, grate a rete o simili che rendano visibile l'ostacolo all'avifauna;
- deve essere impedito l'intrappolamento ed il ferimento di animali in camini e canne fumarie mediante la sistemazione di una rete metallica a maglia elettrosaldata da 2 cm intorno alle aperture del comignolo in modo da evitare agli uccelli di entrare nella canna fumaria e nidificare.

Si fa rinvio ad eventuali prescrizioni/disposizioni derivanti dall'esito del Rapporto ambientale della VAS

20 Disciplina per il controllo dell'urbanizzazione in presenza di stabilimenti soggetti alle disposizioni del D.Lgs. 105/2015 (Rischio di incidente rilevante)

NO

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

Tipo di Intervento:
1) Titolo abilitativo diretto: SI per tutti gli interventi edilizi previsti ai campi §7a, §6.6 e §6.7, che non comportano incrementi di SU corrispondenti ad un aumento di volume >20%
2) Permesso di costruire convenzionato: SI nei casi che superano la soglia di cui al punto 1 e nei casi di cui al successivo § 22

22 Dotazioni territoriali obbligatorie per interventi soggetti ad obbligo di convenzione urbanistica/atto unilaterale d'obbligo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione (R.R. 25 luglio 2017 n. 2, art. 5)

Nel CASO DI NUOVA EDIFICAZIONE DI CARATTERE RESIDENZIALE (INTERVENTI di Ristrutturazione edilizia con cambio d'uso punto §7.5. *(interrati agricoli)* o nuova costruzione con cambio d'uso verso strutture ricettive (vedi §7a.1) oppure NUOVA COSTRUZIONE -(vedi 7b) la domanda del titolo abilitativo convenzionato è subordinato, ai sensi dell'art 36 L.R.36/97 e s.m:

1) alla PROGETTAZIONE UNITARIA comprensiva delle opere di riassetto agro-silvo-pastorale e/o di recupero idrogeologico dei terreni, anche soltanto asserviti alla nuova edificazione, con la puntuale indicazione delle opere da realizzare e la cui regolare esecuzione è da verificare in sede di certificato di agibilità; in particolare corredando il progetto con un ALLEGATO TECNICO, asseverato da professionisti abilitati, da cui risulti:

a) la delimitazione dei fondi interessati dal progetto e di quelli asserviti;
b) i criteri ed i relativi obblighi inerenti la sistemazione delle aree interessate e asservite [vedi INTERVENTI AMMISSIBILI SUI SUOLI E NORME di cui al **§17**. nonchè le Misure di mitigazione ambientale di cui al **§19**]
c) il ripristino e la manutenzione di tutti i percorsi vicinali, interpoderali e comunali che interessano l'intervento ovvero le opere necessarie al POTENZIAMENTO DELL'ARMATURA VIARIA previste dal PUC, qualora i terreni e gli edifici oggetto di interventi edilizi di nuova costruzione siano serviti dai tratti di viabilità minore puntualmente indicati nella tav. St.1 e normati con le disposizioni di cui al **§9.2** della ***SCHEDA NORMATIVA DEL SISTEMA DEI SERVIZI E DELLE INFRASTRUTTURE***
d) i criteri di approvvigionamento idrico.
e) le opere necessarie allo smaltimento delle acque nere
f) le modalità di allaccio alle infrastrutture primarie esistenti o le tecnologie e i manufatti necessari per interventi supplettivi, in caso di loro assenza.
g) lo studio idrogeologico ed agronomico secondo le modalità di cui alla normativa geologica di cui al presente PUC, relativo alle aree interessate ed in particolare:
   - i criteri da adottare per la regimazione delle acque meteoriche e la dimostrazione della conformità delle soluzioni che dovranno concorrere ad evitare ruscellamenti, erosioni, ristagni;
   - i criteri con i quali si intende sistemare il terreno, qualora si rendesse necessaria la formazione di terrazzamenti o il ripristino dei muri a secco esistenti.
   - i criteri di recupero e/o consolidamento della copertura vegetale esistente (naturale o agricola), nelle aree pertinenziali e asservite all'intervento edificatorio, secondo i criteri dello studio agronomico/naturalistico allegato.
h) le opere di manutenzione e di riassetto del suolo in rapporto alla sua stabilità ed alle eventuali condizioni di degrado ambientale e/o dissesto dei versanti
i) il programma di ultimazione delle opere indicate sotto le precedenti lettere e. f. g. h. i.
j) il computo metrico estimativo delle opere indicate sotto le precedenti lettere e. f. g. h. i.

2) alla preventiva **sottoscrizione a favore del Comune di un atto unilaterale d'obbligo**, avente efficacia non inferiore a venti anni, contenente i seguenti impegni a carico del soggetto attuatore e dei suoi aventi causa, da trascriversi nei registri immobiliari:

a) esecuzione delle opere di riassetto agro-silvo-pastorale e/o di recupero idrogeologico dei terreni di cui al punto 1, anche soltanto asserviti, previste nel progetto unitario di cui all'ALLEGATO TECNICO, in particolare nel merito dei potenziamenti della rete infrastrutturale viaria;
b) il mantenimento in efficienza nel tempo delle opere oggetto dell'atto unilaterale d'obbligo, secondo il programma delle attività da svolgere, della loro cadenza periodica e delle garanzie per il loro puntuale adempimento

23 Interventi infrastrutturali e per dotazioni territoriali obbligatorie od aggiuntive in corso di realizzazione che interessano l'Ambito che il PUC conferma (numerazione ed identificazione dei tracciati/perimetri di intervento)

NO

24 Quota di fabbisogno abitativo di residenza primaria da soddisfare nell'Ambito e la quota di superficie eventualmente da riservare alla realizzazione di ERS

NO

25 Elementi di flessibilità della disciplina urbanistico-edilizia dell'Ambito (art. 28, comma 4, l.r. 36/1997 e s.m.)

Individuazione limiti di flessibilità per attuazione della disciplina dell'Ambito non incidenti sul carico insediativo e sul fabbisogno di dotazioni territoriali consistenti in indicazioni alternative relative a:

1) perimetro dell'Ambito: ***le rettifiche del perimetro dell'ambito che derivino dalla trasposizione cartografica delle previsioni del PUC alla scala di progetto urbanistico od edilizio.***

2) disciplina urbanistico-edilizia degli interventi ammessi: gli interventi di ricostruzione di cui al §7b.punti 5 e 6 potranno essere traslati ad una distanza maggiore dei 10m previsti per motivi legati alla morfologia del lotto ed all'accessibilità

3) caratteristiche tipologico, formali e costruttive: ***L'attribuzione delle categorie degli edifici di pregio è indicata nelle tavole di struttura del PUC con grafia particolare. In sede progettuale degli interventi ammissibili sulla base delle indagini svolte e di ulteriori conoscenze storico-documentali e diagnostiche che devono costituire documentazione tecnica prescrittiva della Relazione paesaggistica è possibile cambiare la categoria di appartenenza e la commissione locale per il paesaggio deve validare l'eventuale variazione della classificazione operata sull'edificio*** (vedi nota al primo capoverso del §6)**.**

4) disciplina geologica (vedi richiamo delle indicazioni di flessibilità contenute nella normativa geologica del PUC):

5) fabbisogno abitativo residenza primaria ed eventuali quote di superficie da riservare a ERS o a edilizia convenzionata: NO

6) <u>localizzazione e tipologia di servizi</u>: la localizzazione di nuovi servizi potrà mutare in ragione di difficoltà esecutive e per migliorarne l'accessibilità purché se ne mantengano inalterati i dati quantitativi specie in rapporto all'estensione areale; mentre per la tipologia si potranno avere dei mix funzionali tra aree e servizi per *l'istruzione* ed aree ed edifici di *interesse comune* o aree per *la fruizione ludica ricreativa e sportiva* a condizione che non si alteri il rapporto tra il fabbisogno complessivo e lo standard realizzato.
<u>localizzazione delle infrastrutture</u>: in congruenza con le norme di flessibilità previsti al §11 delle *SCHEDA NORMATIVA DEL SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ*

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

NO

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

5_CE_TIVPP
ambito di conservazione di territori insediati di valore paesaggistico e panoramico *conservazione*

Sup. Terr. ambito:
100.358 mq

Sup. standard:
4.462 mq

Stima della densità territoriale dell'ambito:
0,07 mq/mq
Rapporto copertura= 3,27%

Stima della densità fondiaria media dell'ambito:
0,07 mq/mq

Tipologia dell'ambito ex art.4 R.R.2/2017:

4

indirizzo per l'ambito: *conservazione attraverso le seguenti finalità generali*

1. Messa in sicurezza dell'area contraddistinta da elevato rischio idrogeologico (grado elevato G4 in corrispondenza della frana in area S.Gaetano)
2. riassetto qualitativo dell'edilizia e delle sue pertinenze, nonché del sistema dell'accessibilità
3. miglioramento delle comunicazioni trasversali tra le strade a monte e a valle, conservando e ripristinando il sistema dei percorsi di "crosa" ancora riconoscibile nell'ambito.
4. conservazione delle tracce di antico paesaggio agrario e sulla riorganizzazione delle aree a servizi specie del verde attrezzato nel contesto urbanizzato

componenti e caratteri:

- **Tessuto rado ad impianto sparso** di originario impianto rurale, con case coloniche e relativo fondo terrazzato coltivato ad ulivi, collegato con la viabilità principale da poche crose e mulattiere e in parte episodica;
- **Edifici** di più recente impianto, immediatamente a monte dell'Aurelia, con episodi primo-novecenteschi di edifici di pregio.
- **Presenza di un'estesa area di elevato rischio geologico (PG4)**

obiettivi ed azioni di PUC:

- **CONFERMA** dell'assetto insediativo generale, conducendo a compimento ed alla migliore integrazione l'ambiente costruito con le adiacenze a verde.

Le AZIONI conseguenti sono:

- il mantenimento della prevalente destinazione residenziale;
- La manutenzione ed il recupero dell'edilizia esistente specie per quella di pregio, ricercando prioritariamente l'ammissibilità di interventi di sostituzione e dislocazione delle costruzioni ricadenti nelle situazioni di più elevato livello di rischio idrogeologico.
- il mantenimento e l'adeguamento delle infrastrutture viarie (privilegiando i tracciati propri dell'impianto più antico e tradizionale)

zona tipo

A

2 Vincoli e servitù operanti sull'Ambito

✖	Vincoli paesaggistici/monumentali/archeologico: BELLEZZA D'INSIEME: FASCIA COSTIERA NEL COMUNE DI BOGLIASCO PIEVE (OGGI BOGLIASCO E PIEVE LIGURE)	
	Vincolo idrogeologico: NO	
	Vincolo per aree percorse da fuoco: NO	
✖	Vincolo cimiteriale: SI: CIMITERO DI SORI E CIMITERO DI PIEVE LIGURE	
✖	Vincoli imposti dai Piani di Bacino	Fasce di salvaguardia dei corsi d'acqua Aree in classe Pg3b, Pg4 e marginalmente Pg2

	Distanze di salvaguardia dal reticolo idrografico	
	Art. 8 NTA Piano di Bacino ambito 14	
	Area a rischio idrogeologico - Interventi previsti dal PdB	
	codice	***descrizione intervento. Misure speciali di prevenzione e protezione***
	PL TE 04	Opere critiche al deflusso della portata T=200
	14 G3	Consolidamenti, monitoraggi, approfondimenti
	Suscettività al dissesto molto elevata ed elevata	
	Area in frana (G14068) loc. San Gaetano – Pg4	
	SIC/ZPS: NO	
✖	Fasce di rispetto degli elettrodotti ai sensi del DPCM 6 luglio 2003: SI - LINEA 30000 VOLT E OLTRE	
	Zone di tutela assoluta per la protezione degli acquiferi, ex art. 21 del PTA approvato con DCR n. 32 del 28/3/2016: NO	

3 P.T.C.P

Ambito territoriale P.T.C.P.: n.61/63

Indirizzo generale per l'Assetto Insediativo: **Mantenimento**

Regime normativo P.T.C.P. Assetto Insediativo del Livello locale:

IS-MA-CPA **Sup. Terr.= 91.550,00 mq (pari al 91.2%)**

IS-MA-cpa **Art. 49 ter * Insediamenti Sparsi – Regime di MANTENIMENTO finalizzato alla salvaguardia di corridoi paesistico-ambientali (IS MA CPA**)

1. Tale regime si applica in quelle parti di territorio già classificate come insediamento sparso in regime di mantenimento che per collocazione, prevalenza di spazi liberi sull'edificato, valori di immagine, costituiscono corridoi di importanza sia paesistica che ambientale per il collegamento tra costa ed entroterra o per la interruzione della continuità urbana lungo i versanti costieri.
2. L'obiettivo della disciplina è salvaguardare la funzione e i caratteri di tali corridoi preservandone la continuità in termini di bassa densità insediativa, modi d'uso del suolo e valori identitari presenti.
3. Sono consentiti tutti gli interventi volti al recupero degli edifici, dei rustici e delle infrastrutture esistenti per favorire il presidio del territorio nei modi coerenti con gli obiettivi qualitativi della disciplina. Non sono consentiti ulteriori interventi di nuova edificazione e di correlata urbanizzazione se non in misura episodica e per funzioni quali l'attività agricola e di presidio ambientale e altre attività volte a favorire la fruizione naturalistica, ambientale, storico - culturale nonché la funzione turistico-ricettiva purché a basso impatto paesistico e ambientale, che preservino comunque la continuità degli spazi non edificati, la bassa densità insediativa e i connotati paesistici del corridoio. In sede di redazione o aggiornamento della disciplina paesistica di livello puntuale, da adottarsi entro il termine di 1 anno dall'entrata in vigore della presente norma, fermo restando il rispetto degli obiettivi di cui al precedente comma 2, possono essere specificati i caratteri di episodicità della nuova edificazione in relazione alle peculiarità dell'ambito e alle esigenze di manutenzione del territorio. Gli interventi ammessi non possono comunque comportare la trasformazione di serre in volumi edilizi né essere localizzati nei punti paesisticamente caratterizzanti e di maggiore visibilità quali i crinali e in particolare nelle aree soprastanti i tunnel autostradali. 3 bis. Non è ammessa l'installazione di impianti di captazione di energia solare a terra, in aree naturali, seminaturali o agricole, salvo piccoli impianti non estensivi e comunque di

scala non industriale.
4. Sono ammissibili i manufatti agricoli e i locali pertinenziali consentiti dalla disciplina urbanistica comunale a condizione che non alterino in misura paesaggisticamente percepibile lo stato dei luoghi e che non modifichino in modo significativo la morfologia e le sistemazioni del terreno.

ID-MA **Sup. Terr.= 7.245,00 mq (pari al 7,2%)**

ID-MA Art. 44 Insediamenti Diffusi - Regime normativo di MANTENIMENTO (ID-MA)

1. Tale regime si applica là dove l'assetto insediativo abbia conseguito una ben definita caratterizzazione e un corretto inserimento paesistico, tali da consentire un giudizio positivo sulla situazione complessiva in atto, non suscettibile peraltro di essere compromesso dalla modificazione di singoli elementi costituenti il quadro d'insieme o da contenute integrazioni dei tessuto edilizio.
2. L'obiettivo della disciplina è quello di mantenere sostanzialmente immutati i caratteri complessivi dell'insediamento in quanto vi si riconosce l'espressione di un linguaggio coerente ed un equilibrato rapporto con il contesto ambientale.
3. Sono pertanto consentiti esclusivamente interventi di limitata modificazione delle preesistenze ed eventualmente di contenuta integrazione dell'insediamento purché nel rispetto dei caratteri peculiari della zona e dei suoi rapporti con l'ambito paesistico.
4. Per far fronte a quelle carenze di ordine funzionale che possono influire sulla stessa qualità dell'ambiente e sulla sua fruizione, con particolare riferimento alla accessibilità ed ai parcheggi, sono consentiti interventi anche relativamente più incidenti sull'assetto dell'insediamento.

ANI -MA **Sup. Terr.= 1.563,00 mq (pari al 1,6%)**

ANI-MA Art. 52 Aree Non Insediate - Regime normativo di MANTENIMENTO (ANI-MA)

1. Tale regime si applica nei casi in cui, pur in presenza di valori naturalistici elevati o comunque significativi, si ritiene che modeste alterazioni dell'attuale assetto dei territorio non ne compromettano la funzione paesistica e la peculiare qualità ambientale.
2. L'obiettivo della disciplina è quello di mantenere sostanzialmente inalterati quei caratteri che definiscono e qualificano la funzione della zona in rapporto al contesto paesistico e di assicurare nel contempo, in termini non pregiudizievoli della qualità dell'ambiente e con particolare riguardo alle esigenze dell'agricoltura, una più ampia fruizione collettiva dei territorio, un più efficace sfruttamento delle risorse produttive e una più razionale utilizzazione degli impianti e delle attrezzature eventualmente esistenti.
3. Non è pertanto consentito aprire nuove strade di urbanizzazione, ne costruire nuovi edifici, attrezzature ed impianti ad eccezione degli interventi specificamente volti al conseguimento degli obiettivi sopra indicati, purché non alterino in misura paesisticamente percepibile lo stato dei luoghi.
3. bis Le disposizioni di cui al comma precedente non si applicano nei confronti delle parti di territorio da includersi, mediante apposite leggi regionali, nei sistemi di aree di interesse naturalistico-ambientale, per le quali valgono le disposizioni di cui all'art. 2 delle NORME Di ATTUAZIONE APPLICABILI NELLE AREE PROTETTE costituenti l'allegato B alla l.r. 9 aprile 1985 n. 16.

4 altri piani territoriali

4.1 ambito PTC	1.8 Paradiso	*scheda*	1.8_C_02	categoria:	Territori di cornice costiera (C)

disciplina del sistema del verde del PTC provinciale

Gli interventi consentiti dalla disciplina urbanistica devono, pertanto, coniugare le esigenze di riqualificazione del sistema insediativo e di integrazione della relativa dotazione di infrastrutture e servizi con la tutela dei valori vegetazionali presenti nelle aree di verde che connotano il territorio costiero.
Tra gli obiettivi del PTC (sistema del verde) c'è quello "di favorire l'innalzamento del livello qualitativo della copertura vegetazionale, specie laddove si riscontrino puntuali situazioni di degrado conseguenti a scarsa manutenzione, a fenomeni di abbandono, dissesto idrogeologico, incendi, presenza di specie infestanti e fitopatie."

In ragione dell'elevata qualità ed estensione della copertura vegetazionale, che contribuisce alla composizione ed all'equilibrio del paesaggio costiero, la pianificazione urbanistica, deve essere volta alla conservazione dei caratteri peculiari più sopra evidenziati.
Gli interventi consentiti dalla disciplina urbanistica devono, pertanto, coniugare le esigenze di riqualificazione del sistema insediativo e di integrazione della relativa dotazione di infrastrutture e servizi con la tutela dei valori vegetazionali presenti nelle aree di verde che connotano il territorio costiero, favorendone, ove oggetto di interventi in regime di convenzione urbanistica con il Comune, la fruizione pubblica, segnatamente per quanto attiene all'accessibilità al mare.
In sede di pianificazione comunale possono essere effettuati approfondimenti in relazione ai caratteri peculiari, con l'obiettivo di garantire il mantenimento degli stessi, favorire l'innalzamento del livello qualitativo della copertura vegetazionale, specie laddove si riscontrino puntuali situazioni di degrado conseguenti a scarsa manutenzione, a fenomeni di abbandono, dissesto idrogeologico, incendi, presenza di specie infestanti e fitopatie, anche proponendo eventuali modifiche alla delimitazione del "territorio di cornice" indicata nella scheda.

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

Funzioni principali previste *[categorie funzionali art.13, comma 1 l.r. 16/2008 e s.m.]*	Funzioni complementari previste (max.%) rispetto alle funzioni principali dell'intervento	Eventuali limitazioni di cui all'art. 13, comma 2, l.r. 16/2008 e s.m.	
		Per utilizzi all'interno della stessa categoria comma 1	Per assicurare la compatibilità degli interventi con la normativa di tutela dell'ambiente
a) residenza, comprensiva delle civili abitazioni, delle residenze in funzione della conduzione di attività rurali e delle residenze specialistiche per alloggi protetti per anziani, studenti, disabili, case famiglia e comunità civili, religiose, assistenziali, convitti, foresterie, alloggi di servizio per il personale di attività pubbliche, studi ed uffici professionali compatibili con la residenza, strutture ricettive all'interno di unità abitative ai sensi della vigente normativa regionale in materia di attività turistico-ricettive;	d) commerciale [max10%]		in caso di interventi di sostituzione edilizia e di ampliamento di edifici (nuova costruzione) l'introduzione di studi ed uffici professionali compatibili con la residenza, solo in presenza di adeguate dotazioni di parcheggi pertinenziali, che non riducano la superficie di verde esistente
b) turistico-ricettiva, comprensiva delle strutture ricettive alberghiere ed extralberghiere definite dalla vigente normativa		escluse extralberghiere	
c) produttiva e direzionale, comprensiva delle attività artigianali di produzione di beni e servizi, delle attività industriali, logistiche per il trasporto, la movimentazione, il deposito di merci e prodotti, la distribuzione all'ingrosso delle merci, delle attività terziarie e delle attività direzionali separate dalle sedi operative delle imprese e delle attività per la produzione, lo stoccaggio e la distribuzione di energia anche da fonti rinnovabili;		con esclusione nel caso di S.E. e/o nuova costruzione di: • attività insalubri di I e II grado • attività industriali, logistiche per il trasporto, la movimentazione, il deposito di merci e prodotti la distribuzione all'ingrosso delle merci; in generale per ragioni di sostenibilità ambientale nei confronti del sistema dell'accessibilità veicolare e del contesto residenziale in regime di conservazione	
d) commerciale, comprensiva delle attività per la distribuzione al dettaglio, delle attività di servizio alla persona ed all'impresa e dei pubblici esercizi, definite dalla vigente normativa regionale in materia			
f) autorimesse e rimessaggi, comprensiva delle autorimesse, box e parcheggi all'aperto di natura non pertinenziale rispetto ad altre destinazioni d'uso, rimessaggi per veicoli o rimorchi ad uso privato, per imbarcazioni ed attrezzature per la nautica, magazzini e depositi ad uso privato non funzionali ad attività appartenenti alle altre destinazioni d'uso; non ammesso il cambio di DU verso la categ. a) residenza			
g) servizi, comprensiva delle attività per i servizi pubblici anche in regime convenzionato per l'uso pubblico, dei servizi speciali per le installazioni logistiche del trasporto pubblico,			

Disciplina transitoria delle destinazioni d'uso esistenti in contrasto con quelle ammesse dal PUC:

eventuali attività industriali, logistiche per il trasporto, la movimentazione, il deposito di merci e prodotti, la distribuzione all'ingrosso delle merci, delle attività terziarie e delle attività direzionali separate dalle sedi operative delle imprese e delle attività per la produzione potranno rimanere fino all'esaurimento dell'attuale gestione con interventi limitati alla manutenzione straordinaria

6 Disciplina degli edifici di pregio da conservare [rif. Tav. St.1]

N.B.: Il PUC individua gli edifici **Me** *e quelli con vincolo specifico di B.A. ai sensi dell'art.10 D.lgs 42/2004. L'attribuzione delle altre categorie è indicata nelle tavole di struttura del PUC con grafia particolare. In sede progettuale degli interventi ammissibili sulla base delle indagini svolte e di ulteriori conoscenze storico-documentali e diagnostiche che devono costituire documentazione tecnica prescrittiva della Relazione paesaggistica è possibile cambiare la categoria di appartenenza e la commissione locale per il paesaggio deve validare l'eventuale variazione della classificazione operata sull'edificio.*

6.1	**tipologia EDIFICI**	**profilo caratterizzante degli edifici distinti per valori testimoniali, per caratteristiche tipologiche e diversa coerenza di linguaggio in:**
	cat.a1	(*presenza episodica*) **EDIFICI** singolari emergenti per caratteristiche architettoniche e specialità di funzioni (**VILLE** o **PALAZZETTI** mono o plurifamiliari di epoca fine '800 prima metà '900, Linguaggio edilizio-architettonico ordinato e compiuto di valore stilistico compositivo, con forte individuazione di parti basamentali, elevati, cornici e coperture, spesso con decorazioni.
6.2		**modalità di intervento: destinazioni d'uso**
	cat.a1	Per gli edifici classificati **a1** potranno essere mutate le destinazioni d'uso verso quelle ammissibili al § 5, nei limiti ivi indicati, contestualmente agli interventi ammessi al punto **§6.6,** a seconda delle opere edilizie consentite e in ragione della presenza dei vincoli ex d.lgs. 22/1/04, n. 42. - Per locali destinati a parcheggio alla data di adozione del PUC in costruzioni e/o fabbricati esistenti di cat. **a1** dove sia prevalente l'uso residenziale non è consentito il cambio D.U. verso la residenza a meno che non sia dimostrata come preesistente tramite documentazione catastale storica ed alla ulteriore condizione che i locali interessati dal cambio non siano posti a piano terra e non abbiano affaccio ed accessibilità diretta su strade pubbliche. - In tutti casi di passaggio alle D.U. ammissibili al § 5 devono essere assicurati i parcheggi pertinenziali e/o pubblici di norma.
6.3		**modalità degli interventi edilizi: definizione di U.M.I. (unità minima di intervento)**
	cat.a1	Si definisce come **unità minima di intervento**, [**U.M.I.**] corrispondente all'**Unità edilizia utile** per la delimitazione dell'ambito minimo, su cui operare gli interventi di recupero primario e gli interventi, ove ammessi, di **RS** (ristrutturazione edilizia) e **S.E** (sostituzione edilizia): - l'edificio isolato - ovvero, nel caso di edifici aggregati, l'insieme delle parti degli edifici accessibili attraverso un sistema distributivo verticale che fa capo ad uno stesso numero civico o comunque ad uno spazio di accesso pubblico da strada. - Nei casi di organismi edilizi frutto di accorpamenti non omogenei, l'estensione dell'intervento può essere ridefinita sulla base del rilievo architettonico. - Quando si operi con recupero primario relativo alle parti comuni, specie in rapporto ai prospetti ed alle coperture dell'edificio, ciascuna unità minima di intervento, come sopra definita, costituisce l'ambito minimo cui devono essere estese le opere, che non possono pertanto essere realizzate solo parzialmente. - In particolare, l'eliminazione di componenti e/o finiture incompatibili ai sensi delle presenti norme (in relazione a coperture, cornici, ringhiere, lesene, parapetti, basamenti, scale esterne) e tutto quanto costituisce manutenzione delle **parti comuni** della copertura e/o dei prospetti corrispondenti all'unità minima di intervento dovrà essere eseguita globalmente (anche a livello di semplice manutenzione). L'unica eccezione è per gli infissi e per gli stipiti di porte e finestre, per i quali ciascun proprietario può operare la sostituzione, nel rispetto delle presenti normative di qualità progettuale degli interventi [**§ 6.8**] e conseguente obbligo per gli altri proprietari di adeguarsi nelle future operazioni alle scelte fatte nell'ambito dell'**U.M.I**.

6.4	interventi ammissibili per gli edifici esistenti di pregio Cat. a1
Edil. Lib.	**Attività edilizia libera** (art. 6, comma 1, D.P.R. 380/2001 e s.m. per prescrizioni lett. e-ter): **I.P.F. min. 70%** vedi §6.4.1
Mo	**Manutenzione ordinaria:** vedi §6.4.3
DU	**Disciplina dei mutamenti di destinazione d'uso senza opere edilizie (di cui all'art. 13bis l.r. 16/2008 e s.m.): non ammesso il cambio di DU dalla categ. f) (parcheggi) verso la categ. a) (residenza)** vedi §6.4.2 e §6.4.3
Ms	**Manutenzione straordinaria** (art. 3, comma 1, lett. b) D.P.R. 380/2001 e s.m.): 1. Con frazionamento/accorpamento delle u.i.: Si vedi §6.4.2 e §6.4.3 2. Con modifiche alle strutture: Si
RE-RC	**Restauro e risanamento conservativo** (art. 3. Comma 1, lett. c) D.P.R. 380/2001 e s.m.) 1. Con cambio d'uso compatibile: Si nei limiti di cui al §5 vedi §6.4.3 e §6.4.4 2. Con modifiche alle strutture: Si
Rs	**Ristrutturazione edilizia** (art. 3, comma 1, lett. d), D.P.R. 380/2001 e s.m.) nei limiti dei §6.4.4 - §6.4.5 1. Modifiche esterne: Si nei limiti di cui al § 6.4.4 2. Cambio d'uso con opere edilizie: Si nei limiti di cui al §5 e § 6.5 3. Demolizione e ricostruzione dell'intero edificio o di un'intera UMI senza incremento volumetrico solo in presenza di situazioni che motivino tali interventi come disposto dall'art. 18 comma 3) delle Norme generali del PUC: 3.1. Con mantenimento della sagoma in presenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.: **Si** 3.2. Con modifica della sagoma e del relativo sedime in assenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.: **No**, 4. Ripristino di edifici o parti di essi crollati o demoliti di cui è accertata la preesistente consistenza volumetrica (con i relativi parametri dimensionali): 4.1 Con mantenimento della sagoma originaria in presenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.: **Si** 4.2 Senza mantenimento della sagoma in assenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.: **No**
S.E	**Sostituzione edilizia** (art. 3, comma 1, lett. d), D.P.R. 380/2001 e s.m.): No

condizioni per l'operatività degli interventi	
6.4.1	il rapporto minimo di superficie non impermeabilizzata riguarda le aree esterne pertinenziali nel lotto dell'edificio non interessate da sistemazioni pavimentate/lastricate già preesistenti e coerenti con i caratteri originari dell'ambiente costruito
6.4.2	Nel caso di Interventi di frazionamento contestuali alla **Ms** la **SU** di ogni unità abitativa non può essere inferiore a 60 mq Gli Interventi di frazionamento non devono alterare l'autonoma configurazione distributiva e tipo-morfologica dell'organismo edilizio originario
6.4.3	Gli interventi devono comportare l'uso di materiali e di tecnologie appropriate rispetto alle caratteristiche delle preesistenze, assicurando la conservazione di eventuali elementi di decoro architettonico presenti nell'edificio e negli spazi di pertinenza, il cui rilievo di stato di fatto è vincolante corredo della documentazione progettuale. (vedi §**6.6**)
6.4.4	Gli interventi di **Rc** e **Rs** possono riguardare solo le porzioni di edificio eventualmente già fatte oggetto in passato di alterazioni e/o eventuali parti spurie aggiunte in aggregazione o non coerenti con l'edificio originario. Il progetto deve dar luogo ad una ricomposizione architettonica che riporti l'organismo edilizio ad una riconoscibile identità.
6.4.5	Gli interventi di **Rs**, potranno riguardare l'intero edificio, o, nel caso di edificio comprendente più UMI, almeno una completamente. Valgono le seguenti ulteriori condizioni: • La SU di ogni unità abitativa non può essere inferiore a 60 mq • Gli interventi di ristrutturazione comportanti incrementi di **SU** o frazionamento delle **u.i** a parità di volume, tali da dare origine a nuove unità abitative, dovranno comportare il reperimento dei parcheggi pertinenziali aggiuntivi, ai sensi della l.r. 16/08 e s.m.

6.5 interventi di incremento volumetrico dell'edificato esistente di pregio e/o di valore testimoniale:condizioni per l'ammissibilità

AMPLIAMENTO VOLUMETRICO DI EDIFICIO ESISTENTE SENZA DEMOLIZIONE, NON SUPERIORE AL 20% ***(ex art. 14, comma 2bis, l.r. 16/2008 e s.m.)*****.** Sulle volumetrie esistenti, come definite e determinate dal REC, a totale o prevalente destinazione residenziale, di categ. di pregio (**a1**) sono ammessi interventi di ampliamento **volumetrico** o di cambio d'uso, contestualmente a **RS** ove tali interventi siano ammissibili ai sensi ed alle condizioni di cui al § 6.6., **a livello di edificio o, nel caso di edificio in linea, per almeno una UMI,** con esclusione delle eventuali parti edilizie ***oggetto di condono edilizio 1985 e 1994*****: limitatamente alle destinazioni d'uso di cui al campo 5: a)** nonché alle destinazioni **b) e d)** solo se già esistenti**,** nel rispetto della normativa antisismica e dei requisiti igienico-sanitari e di rendimento energetico, che siano preordinati a migliorare la funzionalità, la qualità architettonica dell'edificio interessato

Valgono le seguenti condizioni:
L'incremento volumetrico (che deve essere inferiore al 20%) non dovrà comportare il superamento delle seguenti soglie ammissibili di incremento complessivo di SU, da calcolarsi come sommatoria degli incrementi di seguito indicati per soglie progressive di SU fino ad un massimo di 420 mq:

categorie/soglie	*SU esist < 60 mq*	*60 mq < SU esist < 120 mq*	*120 mq < SU esist < 240 mq*	*240 mq < SU esist < 420 mq*
Cat. a1	***incremento SU* max 15 mq**	***incremento SU* max 20%**	***incremento SU* max 10%**	***incremento SU* max 5%**

Per gli edifici di **Cat. a1**, nel caso di intervento di **RS** relativo ad almeno una UMI con contestuale cambio di D.U. verso strutture ricettive ALBERGHIERE (escluse extralberghiere): per edifici che consentano, a seguito della ristrutturazione, di ospitare almeno 20 camere matrimoniali, è ammesso un incremento massimo del **35% di SU** sempre nel rispetto della soglia del 20% volumetrico e **con obbligo decennale di mantenimento di D.U**.

Per le pertinenze degli edifici di **Cat. a1** sono ammessi esclusivamente **incrementi volumetrici massimi del 6%** contestuali una riqualificazione architettonica

- **Sono ammessi *Ampliamenti altimetrici* con sopraelevazione massima non superiore a 2,0 m., purchè non determinino un nuovo piano**
- **Non è ammesso l'ampliamento planimetrico**
- **Non è consentito superare l'altezza degli edifici preesistenti, computata senza tener conto delle sovrastrutture o di sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture**

Gli interventi di ristrutturazione comportanti incrementi di SU o frazionamento delle u.i., tali da dare origine a nuove unità abitative, dovranno comportare il reperimento dei parcheggi pertinenziali aggiuntivi, ai sensi della l.r. 16/08 e s.m. tenendo conto che la S.U. di ogni unità abitativa non può essere inferiore a 60 mq.

le norme del §6.5 e §6.6 costituiscono superamento delle disposizioni in deroga al PUC di cui all'art. 1 c.2 della l.r. 49/2009

6.6 AMPLIAMENTI VOLUMETRICI DI EDIFICI ESISTENTI DI PREGIO (la volumetria dell'edificio è determinata ai sensi del REC) STABILITI DAL PUC IN MISURA SUPERIORE AL 20%: NO

6.7.1 Premialità ex art. 29quinquies della LUR

In applicazione dell'art. 29 quinquies della LUR , in attuazione dell'art. 2bis del DPR 6/6/01, gli interventi di cui al precedente § 6.4.5 [interventi di **Rs** e/o **S.E**, riguardanti l'intero edificio, o, nel caso di edificio comprendente più UMI, almeno una UMI completa] potranno fruire di un ulteriore **premialità costituita da una percentuale del 10%** di incremento volumetrico qualora siano svolti secondo le modalità seguenti:
Gli interventi di ampliamento **volumetrico** contestuali a **RS** dovranno essere progettati in maniera da riproporre e valorizzare nei suoi elementi qualitativamente caratterizzanti (*Aspetti linguistici e stilistici, Caratteristiche tipologiche, Caratteri architettonici, Elementi tecnologici di pregio e di valore testimoniale*) la configurazione tipo-morfologica dell'organismo edilizio originario, con cui il volume in addizione dovrà integrarsi architettonicamente, nel rispetto soltanto delle norme del codice civile. (le Regole di cui ai successivi §6.8 costituiscono linee guida metodologiche di riferimento)
Detta premialità può andare a costituire un **credito edilizio**

6.7.2 Premialità per interventi di restauro conservativo, ex art. 3, c.1, lett. c), del DPR n. 380/2001 e s.m. - [vedi art. 37 N.G. del PUC]

Nel caso si intervenga attraverso interventi di **restauro conservativo**, come definito all'art. 3, c. 1, lett. c), del DPR n. 380/01 e s.m. questi possono generare una quantità di S.U., corrispondente al sedime lordo della costruzione, che costituisce credito edilizio iscrivibile nell'apposito Registro comunale al momento della comunicazione di ultimazione dei lavori di restauro.

6.8 Regole per la qualità progettuale degli interventi.

Con riferimento alle categorie degli edifici indicate al **§6.1** ed agli interventi di cui al **§6.4, §6.5** e **§6.7** le disposizioni, di seguito indicate in dettaglio, valgono se e in quanto applicabili alle diverse opere rubricate, con un differente valore di cogenza rappresentato dai seguenti simboli affiancati all'elenco degli interventi puntualizzati:

(★) **valore prescrittivo**	(#) **valore prescrittivo per interventi estesi all'intero organismo edilizio od una UMI intera (**si considerano coinvolti l'intero organismo edilizio o la UMI se gli interventi interessano un'estensione superiore al 20% dei prospetti)	(✳) **valore orientativo e non prescrittivo per interventi parziali**

Gli scostamenti dalle disposizioni a carattere orientativo va comunque adeguatamente motivata e documentata in sede di relazione paesistica da sottoporre al conforme parere della Commissione locale al paesaggio.
In tutti i casi di intervento sugli edifici, il progetto dovrà farsi carico della contestuale riqualificazione e **presidio ambientale** dei fondi pertinenziali, potenziando la presenza di verde, il rapporto **IPF** e la definizione morfologica dei margini e dell'arredo urbano degli spazi di relazione con la viabilità pubblica.

6.8.1 disposizioni relative ad interventi edilizi di Mo-Ms-Re-Rc [*se ed in quanto previsti ai precedenti §6.4 -§6.5-§6.6-§6.7*]

edifici a1	**Nel recupero degli edifici esistenti si impieghino forme e materiali tradizionali.** ***Qualora in precedenza siano state alterate le caratteristiche formali di primo impianto degli edifici (attraverso la sostituzione dei manti di copertura, l'utilizzo di intonaci sintetici, ecc.), in caso di interventi di manutenzione straordinaria o di restauro si dovranno sempre ripristinare le condizioni originarie, operando in conformità alle indicazioni specificate nel seguito, con riferimento alle categorie degli edifici indicate al §6.1***
★	MURATURE Le murature esistenti che presentano facce in pietra a vista o in malta grossolana e pietra a vista, devono essere preservate mediante pulitura e opportuni trattamenti. Nei casi in cui, pur presentando la muratura un paramento in pietra, si può risalire ad un'originaria finitura in intonaco, è possibile il suo ripristino. Gli stipiti, i davanzali, e gli architravi in pietra vanno mantenuti o sostituiti con altri analoghi per materiali e per dimensioni.
★	INTONACI Gli intonaci di facciata saranno a calce ovvero a base di malta cementizia e finiti in arenino alla genovese frattazzato. Le eventuali zoccolature potranno essere realizzate in lastre, regolari di ardesia o in materiale lapideo locale, alte al massimo 80 centimetri, finite ad intonaco con semplice colorazione diversa da quella soprastante o ad intonaco di cemento strollato.
#	TINTEGGIATURE Nelle tinteggiature è reputata comunque necessaria una campionatura di colori da presentare al Comune, che potrà avvalersi del parere della Commissione al paesaggio. Le tinteggiature dovranno essere eseguite preferibilmente a calce, con pitture inorganiche ai silicati di potassio, con tonalità appartenenti al repertorio tradizionale. Le tinte da applicare dovranno, per quanto possibile far riferimento alle tracce cromatiche ancora reperibili sulle facciate. Nei casi di decorazioni dipinte si deve procedere ad un loro ripristino senza semplificarne le forme o alterarne le tonalità. Le facciate nord rivestite a lastre di ardesia, secondo la tradizione, devono essere mantenute o, in caso di necessità, finite ad intonaco.
# ✳	APERTURE E' da ricercare una composizione delle facciate che ripristini il più possibile i rapporti originari tra i pieni e le bucature che saranno comunque di dimensioni ridotte, quadrate o rettangolari nel senso dell'altezza ed il più possibile ricorrenti. Gli infissi dovranno riprendere quelli di disegno tradizionale (finestre bianche con una o due traverse con non più di due ante, portoncini smaltati in verde o marrone scuro, persiane alla genovese tinteggiate in verde) con eventuali scuri interni.
★	ELIMINAZIONE DEI CORPI AGGETTANTI E/O AGGIUNTI I corpi aggettanti (superfetazioni) ed i corpi aggiunti a carattere precario e con caratteristiche dissimili da quelle dell'edificio originario vanno eliminati.
★	COPERTURE Sono da mantenere a CAPANNA o a PADIGLIONE, in tegole di laterizio, con falde ove possibile simmetriche e concorrenti sullo stesso colmo, sporto di gronda non superiore a cm 40 salvo preesistenti configurazioni di maggiori dimensioni da confermare. Il raccordo alla radice del tetto dovrà conservare le cornici e gli elementi architettonici nella loro conformazione originaria.
★	ELEMENTI ACCESSORI Le gronde ed i pluviali devono essere eseguiti in metallo (rame o lamiera zincata) esclusivamente a sezione circolare. I comignoli saranno realizzati secondo i modelli tradizionali locali, con sezione quadrata in laterizio intonacato e parte di copertura in ardesia. Sulle coperture in tegole alla marsigliese è consentita l'installazione di camini prefabbricati in cotto a sezione circolare e di camini in cemento.
✳	Le canne fumarie non devono essere visibili sui prospetti ma incassate nella muratura, ad eccezione dei casi in cui ci si trovi in presenza di oggettive esigenze formali o tecnologiche nel qual caso possono essere ospitate in appositi cassonetti in muratura. Sono vietate le canne in metallo od altri materiali riflettenti.

6.8.2	disposizioni relative ad interventi edilizi di Mo-Ms-Re-Rc [*se ed in quanto previsti ai precedenti §6.4 -§6.5-§6.6-§6.7*]	
edif. a1	interventi AMMESSI o PRESCRITTI (tecniche-materiali)	interventi NON AMMESSI (tecniche-materiali)
contrassegno di cogenza	***BASAMENTO***	
	OPERE ESTERNE	**OPERE ESTERNE**
# ✳	• Rimozione degli impianti a vista e loro posizionamento sotto traccia. ***(1)***	• Messa in opera di canalizzazioni ed impianti a vista. (1) • Intonaci plastici lisci, graffiati o a buccia d'arancio. • Demolizioni per realizzare nuove aperture. • Ampliamento delle aperture esistenti. • Rimozione degli stipiti, architravi, cornici in ardesia o altro materiale lapideo riconoscibile come originale del basamento dell'edificio. • Rimozione e/o sostituzione di intonaco bugnato esteso a fronti del basamento, riconoscibile come elemento caratterizzante del prospetto nella sua configurazione storicamente consolidata. • Messa in opera di rivestimenti murari in pietra locale e non, unificanti le vetrine o estesi a tutta la parte basamentale. • Messa in opera di zoccolatura in pietra ad "opus incertum" • Messa in opera di pensiline di qualsiasi tipo e materiale. • Cancellazione di parti affrescate e/o decorate dai prospetti.
★	• Ripristino del paramento murario esistente o preesistente, se alterato, rilevabile da tracce visibili o da documentazione storica, eseguito a regola d'arte, in termini di tecniche edilizie e materiali.	
★	• Rimozione di rivestimenti in travertino o similari, in mosaico, lamiera preverniciata e tutto ciò che riveste o maschera la parte basamentale	
✳	• Ripristino di aperture preesistenti, se documentate	
✳	• Ripristino del dimensionamento delle aperture preesistenti, se alterato e documentato	
# ✳	• Rimozione di pensiline ed aggetti in genere	
	INFISSI	**INFISSI**
# ✳	• Restauro e/o risanamento dei portoni e portoncini	• Messa in opera di saracinesche metalliche cieche. • Messa in opera di infissi in PVC o in alluminio naturale o anodizzato. • Installazione di vetrine che coprano o mascherino elementi architettonici, stipiti, architravi, cornici, ecc. in materiale lapideo.
# ✳	• Sostituzione dei portoni e portoncini con infissi dello stesso materiale e della stessa conformazione o, se documentato da foto storiche, con disegno originario.	
# ✳	• Restauro delle finestre con o senza inferriata.	
# ✳	• Sostituzione di finestre in legno e/o inferriate con infissi dello stesso materiale, di forma semplice non sporgente dal filo murario o, se documentato da foto storiche, con disegno originario.	
# ✳	• Messa in opera di finestre con inferriata di forma semplice non sporgente dal filo murario.	
★	• Rimozione di pensiline ed aggetti in genere estranei alla partitura architettonica del prospetto	***(1) fatto salvo il caso in cui la posa in opera a vista sia conseguente ad esplicita prescrizione della Sovrintendenza per i beni ambientali ed architettonici, ovvero a specifica normativa in materia di sicurezza***
# ✳	• Messa in opera di cancelli in ferro di forma semplice.	
# ✳	• Rimozione di infissi e vetrine, in alluminio naturale o anodizzato	
# ✳	• Rimozione di saracinesche metalliche cieche	

6.8.3	disposizioni relative ad interventi edilizi di Mo-Ms-Re-Rc [*se ed in quanto previsti ai precedenti §6.4 -§6.5-§6.6-§6.7*]	
edif. a1	**interventi AMMESSI o PRESCRITTI (tecniche-materiali)**	**interventi NON AMMESSI (tecniche-materiali)**
contrassegno di cogenza	***ELEVATO***	
	OPERE ESTERNE	**OPERE ESTERNE**
# ✳	• Rimozione degli impianti a vista e loro posizionamento sotto traccia. (1)	• Messa in opera di impianti a vista. (1) • Intonaci plastici lisci, graffiati o a buccia d'arancio. • Demolizioni per realizzare nuove aperture. • Ampliamento o modifiche delle aperture esistenti. • Realizzazione di balconi, pensiline o aggetti in genere, se non per interventi unici e in assoluto coerenti con il linguaggio architettonico dell'edificio. ***(1) fatto salvo il caso in cui la posa in opera a vista sia conseguente ad esplicita prescrizione della Sovrintendenza per i beni ambientali ed architettonici, ovvero a specifica normativa in materia di sicurezza***
★	• Ripristino delle decorazioni pittoriche figurative o architettoniche (fasce marcapiano, marcadavanzale, ecc.) se visibili come tracce o documentate da foto d'epoca.	
# ✳	• Rimozione di rivestimenti di qualsiasi tipo e materiale estraneo alla partitura architettonica del prospetto.	
# ✳	• Ripristino di aperture preesistenti, se documentate	
# ✳	• Ripristino del dimensionamento delle aperture preesistenti, se alterato e documentato	
★	• Rimozione di pensiline ed aggetti in genere, estranei alla partitura architettonica del prospetto	
★	• Ripristino e/o restauro degli stipiti, architravi, cornici ed ogni altro elemento architettonico riconoscibile come originale del prospetto dell'edificio	
	INFISSI	**INFISSI**
# ✳	• Rimozione delle finestre in alluminio naturale o anodizzato.	• Messa in opera di infissi in PVC o in alluminio naturale o anodizzato.
contrassegno di cogenza	***CORONAMENTO E TETTO***	
	OPERE ESTERNE	**OPERE ESTERNE**
★	• Riproposizione dell'apparato decorativo con partiture dipinte e dell'eventuale fascia cornicione sottogronda a disegno	• Rimozione dell'apparato decorativo con partiture dipinte e della fascia cornicione sottogronda a disegno • Demolizione senza ripristino del cornicione. • Demolizione parziale del cornicione per nuove aperture. • Ampliamento e/o modifica delle aperture del sottotetto, per creare terrazzi a tasca. • Messa in opera di manto di copertura in fibrocemento, tegole in cemento colorato, materiali plastici, lamiera, ecc. • Installazione di grondaie e pluviali in PVC o materiale plastico. • Installazione di grondaie e pluviali in lamierino zincato. • Installazione di grondaie e pluviali a sezione quadrata.
★	• Ripresa, restauro e/o rifacimento del cornicione in muratura o in sagome prefabbricate purché sia eseguito a regola d'arte, nelle stesse forme, dimensioni e finiture .	
# ✳	• Ripristino di aperture preesistenti, se documentate.	
	• Messa in opera di materiali isolanti con lievi spostamenti dell'estradosso.	
	• Opere di consolidamento del tetto con strutture lignee o metalliche, senza alterarne la morfologia, la tessitura ed i materiali del manto di copertura.	
★	• Installazione di manto di copertura in ardesia o in tegole alla "marsigliese" o in rame ovvero nel materiale originariamente costituente l'organismo edilizio	
#	• Installazione di grondaie e pluviali in rame a sezione tonda.	
	INFISSI	**INFISSI**
#	• Rimozione delle finestre in alluminio naturale o anodizzato.	• Messa in opera di infissi in PVC o in alluminio naturale o anodizzato.

	6.8.4	**disposizioni relative ad interventi di RS con ampliamenti [*se ed in quanto previsti ai precedenti §6.4 -§6.5-§6.6-§6.7]***
	★	Gli interventi che prevedono la possibilità di ampliamento volumetrico di cui agli interventi **RS** [vedi precedente **6.5 e 6.6**] devono essere conformi alle seguenti condizioni: **ampliamento per gli edifici di categ. a1**] 1. ogni progetto di intervento deve prevedere l'eliminazione di superfetazioni, parti spurie anche dell'edificio originario o pregresse alterazioni dei caratteri formali originali (es.: manti di coperture con materiali incongrui); 2. si dovrà comunque ottenere complessivamente una semplificazione della morfologia degli aggregati edilizi con omogeneizzazione del linguaggio architettonico secondo un modello di riferimento, che prioritariamente dovrà tener conto: a. 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; b. alle modalità di percezione visiva del nuovo assetto insediativo in rapporto alle percorrenze pubbliche di maggior frequentazione 1. gli interventi di ampliamento volumetrico siano conformi alle seguenti indicazioni: a. gli elaborati di progetto dovranno illustrare lo schema tipologico originario dell'edificio e gli eventuali ampliamenti e/o alterazioni successive, dimostrando la congruità del nuovo intervento con tale modello di riferimento; b. sono sempre vietati i corpi appesi ed i volumi aggiunti con caratteristiche architettoniche dissimili dall'edificio principale (gronde, materiali di copertura, rapporti pieni/bucature, finitura dei muri esterni, tipologia degli infissi ecc.); c. in presenza di facciata del corpo principale decorata da un disegno compiuto, questa non dovrà essere interessato dall'ampliamento.
	6.8.5	**disposizioni relative ad interventi di RS con ampliamenti in rapporto con il contesto**
	★	Gli interventi di recupero riferibili alle **ristrutturazioni edilizie** [in particolare 6.4.4 e 6.4.5] dovranno non solo ricercare sempre la riqualificazione e la valorizzazione degli edifici esistenti, ma dovranno essere anche verificati in rapporto alla validità delle relazioni ambientali, che si vengono a modificare con il contesto. Ogni progetto dovrà farsi carico di definire le sistemazioni esterne degli spazi liberi e gli elementi di arredo urbano (pavimentazioni esterne, recinzioni) da prevedersi omogenei e congruenti con le preesistenze tradizionali in una logica unitaria di recupero del contesto edificato e dei suoi rapporti con le caratteristiche morfologico-ambientali dei siti che ne costituiscono riferimento visivo, esaltandone gli aspetti di pregio e mitigando le parti non coerenti. Il progetto delle opere dovrà dunque: **1)** enunciare la categoria/tipologia dell'edificio ed i criteri metodologici adottati; **2)** verificare la validità delle conseguenti soluzioni architettoniche con documentazione fotografica e disegni particolareggiati di confronto (esistente/progetto) estesi agli isolati contermini e frontistanti. Nell'enunciazione dei *CRITERI PROGETTUALI* -che costituisce documentazione tecnica prescrittiva - si devono pertanto esplicitare e valutare gli interventi proposti sotto il profilo dei caratteri linguistici e tipologici assunti come riferimento, nel rispetto delle norme di qualità progettuale degli interventi **[§ 6.7]** della presente scheda d'ambito.
6.9	**Disciplina recupero sottotetti (art. 2 l.r. 24/2001 e s.m.)**	
	Vedi **§8**	
6.10	**Disciplina della quantificazione della superficie accessoria (Art. 67, c.1, l.r.16/2008 e s.m.)**	
	Vedi **§9**	
6.11	**Disciplina delle pertinenze (staccate dall'edificio principale ai sensi dell'art. 17 l.r. 16/2008 e s.m.**	
	Vedi **§10**	
6.12	**Disciplina degli impianti e locali tecnologici negli Ambiti con funzione produttiva (industria, direz. commerc., rimessaggi)**	
	NO	
6.13	**Disciplina dei parcheggi privati (art. 19 e art. 13, comma 1, lett. f), della l.r. 16/2008 e s.m.)**	
	Vedi **§12**	
6.14	**Incrementi volumetrici per risparmio energetico (art. 67, c.3, l.r. 16/2008 e s.m.)**	
	NO	

7 Disciplina degli interventi edilizi sugli edifici non di pregio e sulle aree edificabili ex DPR 380/01 art.3 e l.r. 16/2008 e s.m.

Nel presente ambito una distinzione fondamentale riguarda la presenza di una mezza dozzina di edifici ricadenti all'interno di una fascia di alto rischio idrogeologico (PG4) Altrettanti edifici si collocano al di fuori di tale area di rischio, comunque trattasi in genere di un'edilizia postbellica, di modesto o scadente valore architettonico e basso livello prestazionale ovvero, in casi singolari, di edifici originariamente di impianto rurale, profondamente alterati ed accresciuti, nonchè di manufatti minori ed incongrui e/o legittimati attraverso procedure di condono edilizio.

Prescrizioni generali

INTERVENTI CONSENTITI	edifici fuori vincolo PG4	edifici nel vincolo PG4
Attività edilizia libera (art. 6, comma 1, D.P.R. 380/2001 e s.m. per le eventuali prescrizioni lett. e-ter): indice di permeabilità min. 70%	**si**	**si**
Manutenzione ordinaria	**si**	**si**
Disciplina dei mutamenti di destinazione d'uso senza opere edilizie (di cui all'art. 13bis l.r. 16/2008 e s.m.):	**non ammesso il cambio di DU dalla categ. f) (parcheggi) verso la categ. a) (residenza)**	**no se si aumenta il carico insediativo**
Manutenzione straordinaria (art. 3, comma 1, lett. b) D.P.R. 380/2001 e s.m.):		
1. Senza frazionamento/ delle u.i.:	**Si**	**Si**
2. Con accorpamento delle u.i.:	**Si**	**Si**
2. Con modifiche alle strutture:	**Si**	**Si solo se si riduce il rischio**
Restauro e risanamento conservativo (art. 3. Comma 1, lett. c) D.P.R. 380/2001 e s.m.):		**No se aumenta il carico insediativo**
1. Con cambio d'uso compatibile:	**Si nei limiti di cui al §5**	**Si solo se si riduce il rischio**
2. Con modifiche alle strutture:	**Si**	
Ristrutturazione edilizia (art. 3, comma 1, lett. d), D.P.R. 380/2001 e s.m.):		
1. Modifiche esterne:	**Si**	
2. Cambio d'uso con opere edilizie:	**Si nei limiti di cui al §5**	
3. Demolizione e ricostruzione senza incremento volumetrico:	**Si**	
3.1. Con mantenimento della sagoma in presenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.:	**No purchè non siano vincolati ai sensi dell'Art. 136 del D.Lgs. 42/2004**	**No**
3.2. Con modifica della sagoma e del relativo sedime in assenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.:	**Si**	
Ripristino di edifici o parti di essi crollati o demoliti di cui è accertata la preesistente consistenza volumetrica (con i relativi parametri dimensionali):		
4.1 Con mantenimento della sagoma originaria in presenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.:	**No**	
4.2 Senza mantenimento della sagoma in assenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.:	**Si**	

7a **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.): NO per edifici nel vincolo PG4**
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.) SI per edifici fuori dal vincolo PG4

1) AMPLIAMENTO VOLUMETRICO DI EDIFICIO ESISTENTE (*la volumetria dell'edificio è determinata ai sensi del REC*) SENZA DEMOLIZIONE, NON SUPERIORE AL 20% *(ex art. 14, comma 2bis, l.r. 16/2008 e s.m.*). Sulle volumetrie esistenti, come definite dal REC, a totale o prevalente destinazione residenziale, sono ammessi interventi di ampliamento o di cambio d'uso, nel rispetto della normativa antisismica e dei requisiti igienico-sanitari e di rendimento energetico, che siano preordinati a migliorare la funzionalità, la qualità architettonica dell'edificio interessato

- **Si applica** contestualmente a **RS** o **S.e. a livello di edificio o, nel caso di edificio in linea, per almeno una UMI,** con esclusione **dei *manufatti singoli oggetto di condono edilizio 1985 e 1994*: limitatamente alle destinazioni d'uso di cui al campo 5: a)** nonché alle destinazioni **b)** e **d)** solo se già esistenti**.**

L'incremento volumetrico (che deve essere inferiore al 20%) non dovrà comportare il superamento delle seguenti soglie ammissibili di incremento complessivo di SU, da calcolarsi come sommatoria degli incrementi di seguito indicati per soglie progressive di SU fino ad un massimo di 420 mq:				
SU esist *< 60 mq*	*60 mq <* ***SU esist*** *< 120 mq*	*120 mq <* ***SU esist*** *< 240 mq*	*240 mq <* ***SU esist<*** *420 mq*	***SU esist>****420 mq*
max 15 mq	***incremento SU* max 20%**	***incremento SU* max 10%**	***incremento SU* max 5%**	***incremento SU* max 2,5%**
Nel caso di intervento di **RS** con contestuale cambio di D.U. verso strutture ricettive, per edifici che consentano, a seguito della ristrutturazione, di ospitare almeno 20 camere matrimoniali, con **obbligo decennale di mantenimento della nuova D.U.**				***incremento SU* max 25%**
Gli interventi di ristrutturazione comportanti incrementi di SU o frazionamento delle u.i., tali da dare origine a nuove unità abitative, dovranno comportare il reperimento dei parcheggi pertinenziali aggiuntivi, ai sensi della l.r. 16/08 e s.m. tenendo conto che la S.U. di ogni unità abitativa non può essere inferiore a 60 mq.				

- **Sono ammessi *Ampliamenti altimetrici* con sopraelevazione massima non superiore a 2,0 m., purchè non determinino un nuovo piano**
- **È ammesso l'ampliamento planimetrico max di 2 m**
- **Non è consentito superare l'altezza degli edifici preesistenti, computata senza tener conto delle sovrastrutture o di sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture**

7b **AMPLIAMENTI VOLUMETRICI DI EDIFICI ESISTENTI (*la volumetria dell'edificio è determinata ai sensi del REC*) STABILITI DAL PUC IN MISURA SUPERIORE AL 20% nel rispetto dei limiti di DENSITÀ FONDIARIA MASSIMA stabiliti all'art. 10, comma 1, del Regolamento regionale 25 luglio 2017, n. 2, in funzione della tipologia dell'Ambito del PUC:**

- **per interventi tipo 1) comma a) art. 10 RR 2/2017 DENSITÀ FONDIARIA MASSIMA: pari alla PREESISTENTE senza tener conto delle sovrastrutture o di sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture**
- **per interventi tipo 2) comma a) art. 10 RR 2/2017 DENSITÀ FONDIARIA MASSIMA: _50% di 0,07 mq/mq pari 0,035 mq/mq**

2) AMPLIAMENTO VOLUMETRICO DI EDIFICIO ESISTENTE (*la volumetria dell'edificio è determinata ai sensi del REC*) PER RIQUALIFICAZIONE SENZA DEMOLIZIONE IN MISURA SUPERIORE AL 20%: NO

3) AMPLIAMENTO VOLUMETRICO SENZA DEMOLIZIONE PER RIQUALIFICAZIONE PERTINENZE DI EDIFICI RESIDENZIALI: SI: **incrementi volumetrici massimi del 6%** contestuali alla riqualificazione architettonica dei manufatti (vedi **§17**)

4) AMPLIAMENTO VOLUMETRICO SENZA DEMOLIZIONE PER RIQUALIFICAZIONE EDIFICI NON RESIDENZIALI: NO

GLI INCREMENTI VOLUMETRICI DI EDIFICI ESISTENTI (*nota: la volumetria dell'edificio è determinata ai sensi del REC)* RELATIVI AGLI INTERVENTI DI RICOSTRUZIONE di seguito indicati, sono stabiliti dal PUC nel rispetto dei limiti di densità fondiaria massima stabiliti all'art. 10, comma 1, del Regolamento regionale 25 luglio 2017, n. 2, in funzione della tipologia dell'Ambito del PUC:

DENSITÀ FONDIARIA MASSIMA: 0,035 mq/mq

- **Condizioni di operatività:**
  - La SU. di ogni unità abitativa non può essere inferiore a 60 mq
  - Nel caso di incremento del numero di unità abitative si dovrà garantire il recupero proporzionale di parcheggi di pertinenza

5) Ricostruzione per riqualificazione di edifici residenziali suscettibili di demolizione come definiti ed individuati all'art. 18 comma 3) delle Norme generali del PUC: potrà essere assentita per gli edifici **ricadenti in PG4**:

5.0 Demolizione e costituzione di credito edilizio ai sensi dell'art. 35 delle N.G: SI
5.1 Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con eguale volumetria (spostamento dell'edificio nel lotto): NO
5.2 Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con incremento volumetrico (spostamento dell'edificio nel lotto): NO
5.3 Ricostruzione dell'edificio esistente da demolire in altro lotto nello stesso Ambito: SI
a) trasferimento di volumetria demolita nello stesso Ambito urbanistico in lotti fuori da PG4 con incremento max 50% di cui:- proprio 40%; - da credito edilizio 10%;
b) trasferimento di volumetria da altro Ambito urbanistico: NO

6) Ricostruzione per riqualificazione di edifici non residenziali suscettibili di demolizione come definiti ed individuati all'art. 18 comma 3) delle Norme generali del PUC: potrà essere assentita per gli edifici **ricadenti in PG4**

6.0 Demolizione e costituzione di credito edilizio ai sensi dell'art. 35 delle N.G: SI
6.1 Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con eguale volumetria (spostamento dell'edificio nel lotto): NO
6.2 Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con incremento volumetrico (spostamento dell'edificio nel lotto): NO
6.3 Ricostruzione dell'edificio esistente da demolire in altro lotto nello stesso Ambito:
a) trasferimento di volumetria demolita nello stesso Ambito urbanistico in lotti fuori da PG4 con incremento max 35% di cui:- proprio 30%; - da credito edilizio 5%;
b) trasferimento di volumetria da altro Ambito urbanistico NO

5 bis) Ricostruzione per riqualificazione di edifici residenziali suscettibili di demolizione come definiti ed individuati all'art. 18 comma 3) delle Norme generali del PUC: potrà essere assentita per gli edifici **NON ricadenti in PG4**:

5.0 bis Demolizione e costituzione di credito edilizio ai sensi dell'art. 35 delle N.G: SI
5.1bis Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con eguale volumetria (spostamento dell'edificio nel lotto): SI
5.2bis Ricostruzione dell'edificio esistente da demolire in altro lotto nello stesso Ambito non ricadente in PG4: SI
a) trasferimento di volumetria demolita nello stesso Ambito urbanistico in lotti fuori da PG4 con incremento max 35% di cui:- proprio 30%; - da credito edilizio 5%;
b) trasferimento di volumetria da altro Ambito urbanistico: NO

6 bis) Ricostruzione per riqualificazione di edifici non residenziali suscettibili di demolizione come definiti ed individuati all'art. 18 comma 3) delle Norme generali del PUC: potrà essere assentita per gli edifici **NON ricadenti in PG4**

6.0 bis Demolizione e costituzione di credito edilizio ai sensi dell'art. 35 delle N.G: SI
6.1bis Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con eguale volumetria (spostamento dell'edificio nel lotto): SI
6.2bis Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con incremento volumetrico: SI con incremento max 25% di cui: proprio 20%; da credito edilizio 5%
6.3bis Ricostruzione dell'edificio esistente da demolire in altro lotto nello stesso Ambito:
a) trasferimento di volumetria demolita nello stesso Ambito urbanistico in lotti fuori da PG4 con incremento max 25% di cui:- proprio 20%; - da credito edilizio 5%;
b) trasferimento di volumetria da altro Ambito urbanistico NO

7) Costruzione di nuovi edifici: NO
8) Ristrutturazione urbanistica: NO

le norme del §7 costituiscono superamento delle disposizioni in deroga al PUC di cui all'art. 1 c.2 della l.r. 49/2009

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

Individuazione delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali degli edifici e delle coperture ammesse:

- Edifici: edifici di pregio cat.a1) ed edifici non di pregio; in presenza di edifici muniti di apparato decorativo con partiture dipinte con presenza di fascia cornicione sottogronda a disegno non è ammessa alcuna modifica della forma e della quota del cornicione e della gronda.

- Edifici di pregio cat.a1) ed edifici non di pregio: sono ammessi sia abbaini (vedi §8.4) sia finestre raso falda (vedi §8.3)

- Coperture: a due falde o a padiglione con conservazione della pendenza della falda compresa tra 20 e 25 gradi sessagesimali nel caso di copertura in tegole di cotto naturale (marsigliesi, coppi, laterizi speciali), o di 18 - 23 gradi sessagesimali se coperta in lastre di ardesia o altro materiale di qualsiasi tipo.

8.1 Non è ammessa la creazione di nuove unità immobiliari

8.2 Non sono ammesse modificazioni di alcun tipo della quota di gronda eccedenti i m. 0,25 e della quota di colmo delle coperture eccedenti i m. 0,35.
Ai fini della presente disposizione per quota di gronda deve intendersi la quota determinata dall'incrocio tra il piano corrispondente all'estradosso della falda e il piano determinato dal lato esterno del muro di perimetro del fabbricato.

8.3 Tipologia costruttiva ammessa per le aperture a filo falda: solo finestre tipo "velux" con esclusione di creazione di terrazzi a vasca o pozzetto.
Le aperture da praticarsi nella falda (ivi comprese quelle costituenti base delle sovrastrutture degli eventuali abbaini) non potranno in ogni caso eccedere il rapporto superficiario determinato dalla sommatoria che segue tenendo conto che nel calcolo del rapporto debbono essere già considerate le aperture in falda preesistenti e che si intendono conservare relative a lucernari, finestre in falda, nonchè il sedime su falda degli abbaini:

• 1/30 per i primi 9 mq. di superficie della falda	• 1/50 per la superficie di falda compresa tra 9 e 25 mq.	• 1/80 per la superficie di falda eccedente i 25 mq.

8.4 Dimensione degli abbaini:
- Gli abbaini dovranno avere il filo del prospetto arretrato di non meno di m. 2,00 rispetto al filo del perimetro sottostante.
- La copertura dovrà sempre essere a due falde, con linea di colmo posta a quota inferiore a quella del colmo della falda in cui insistono di almeno 50 cm.
- La fronte dell'abbaino non potrà avere larghezza maggiore di m. 1,50.

8.5 Tipologia costruttiva dei terrazzi: non è ammessa la creazione di terrazzi a vasca o pozzetto

8.6 Requisiti di prestazione energetica: valgono le disposizioni di cui all'art. 3 c.2 della l.r. 24/01

8.7 Interventi di recupero di volumi o superfici diversi dai sottotetti: non ammessi

9 Disciplina della quantificazione della superficie accessoria (Art. 67, c.1, l.r.16/2008 e s.m.)

Superficie accessoria realizzabile 40% della SU (superficie utile).

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

Volume chiuso max.25 mc (non superiore al 20% del volume dell'edificio principale e comunque non eccedente 45 mc)
Parametri edilizi:
- Altezza max. 2,30m;- Superficie coperta max.10 mq; - Distanza max. dall'edificio principale 12 m;
- Caratteristiche edilizie
- COPERTURA piana con manto in lastre di ardesia a spacco, ovvero in pianelle di cotto, ovvero ancora sistemata a verde con sovrapposizione di terreno vegetale perimetrata da semplice cornice, priva di aggetto; ovvero ad una falda, priva di aggetto, con sormonto perimetrale delle murature perimetrali a cornice dell'inserimento di pannelli fotovoltaici;
- Tamponatura in muratura intonacata, e finita in arenino tinteggiate ai silicati;
- INFISSI: porta e finestra (una sola di piccole dimensioni al limite superiore della parete) con infissi in legno o metallo verniciati non riflettenti, a specchiatura semplice, soglie e davanzali in ardesia e marmo. Gli interventi manutentori dovranno escludere l'impiego di materiali comunque impropri (rivestimenti ad opus incertum, tinte sintetiche, infissi metallici lasciati di colore naturale (es: allum. anodiz).
- L'installazione degli annessi pertinenziali non deve comportare alcuna modificazione morfologica dello stato dei luoghi; la stessa è consentita solo previa demolizione di tutti i manufatti precari o incongrui per caratteristiche edilizie/materiche (quali baracche, capanni, ricoveri) privi di titolo edilizio, eventualmente presenti sul lotto pertinenziale.

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

11.1 IMPIANTI SERRICOLI ESISTENTI

Gli impianti serricoli esistenti ricadono in area Pg4 di P.di B.
11.1.1 Gli impianti serricoli esistenti in esercizio alla data di adozione del PUC vanno mantenuti, fintanto che permane l' attuale azienda conduttrice.
Alla cessazione dell'attività si applicherà la disciplina del successivo 11.1.2. Non è ammesso il subentro nell'attività di altro conduttore.
Sugli stessi sono pertanto ammessi interventi fino alla manutenzione ordinaria

11.1.2. Per tutti gli impianti serricoli non in esercizio si dispone la demolizione.

11.2 ANNESSI PER L'ESERCIZIO DELL'AGRICOLTURA AMATORIALE: DEPOSITO ATTREZZI / LEGNAIA CHIUSA

1. La realizzazione di annessi agricoli per la conduzione degli orti e degli oliveti è consentita senza l'applicazione di indice fondiario, a condizione che la superficie coltivata sia superiore a mq. 300 e i fondi destinati all'esercizio dell'agricoltura derivino da frazionamenti precedenti alla data di adozione del presente PUC.

2. La dimensione degli annessi è commisurata all'estensione di area pertinenziale di cui alla seguente tabella:

ESTENSIONE DEL FONDO ASSERVITO	*S.L.A.(sup.lorda agibile)*
da 300 a 3.000 mq	7 mq
da 3.000 a 5.000 mq	10 mq

3. Gli annessi debbono essere realizzati con struttura in pali di legno semplicemente appoggiata al suolo ad incastro mediante pali o appoggiato su traversine in legno, senza l'uso di materiali cementizi o resine, secondo le seguenti modalità costruttive:

- Copertura: a una falda o 2 falde a capanna (pendenza tra il 15% e il 35%; ardesia, tegole marsigliesi, lamierino zincato a doghe testa di moro; sporti di gronda inferiori a 25 cm
- Tamponatura in assoni di legno grezzo o sciaveri. (Legno rifinito con solo impregnante scuro)
- Pavimento: in legno o in pietra o in cotto semplicemente appoggiato su un letto di sabbia.
- Infissi: porta a una o due ante in legno e una solo infisso a finestra di piccole dimensioni.
- L'installazione degli annessi non deve comportare alcuna modificazione morfologica dello stato dei luoghi; la stessa è consentita solo previa demolizione di tutti i manufatti precari o che versano in cattive condizioni o realizzati con materiali plastici e/o metallici, eventualmente presenti sul fondo.
- Gli annessi su orti confinanti vanno costruiti in aderenza.
- Posizione nel lotto: possibilmente con un lato appoggiato al muro in pietra del terrazzamento

4. Nel fondo agricolo non devono essere già presenti costruzioni e/o interrati utilizzabili allo stesso scopo**.**

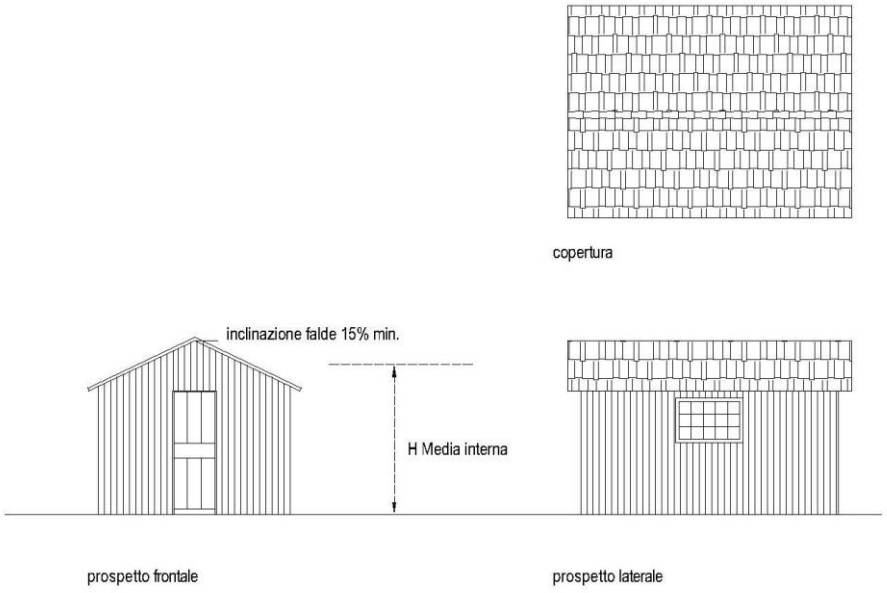
L'installazione dell'annesso è tuttavia consentita ove sul fondo sia presente una costruzione regolarmente autorizzata di dimensioni sensibilmente inferiori a quelle massime consentite al comma 2: in tal caso dalla superficie utile lorda (S.L.A.) dell'annesso in progetto deve essere detratta la S.L.A della costruzione già presente.

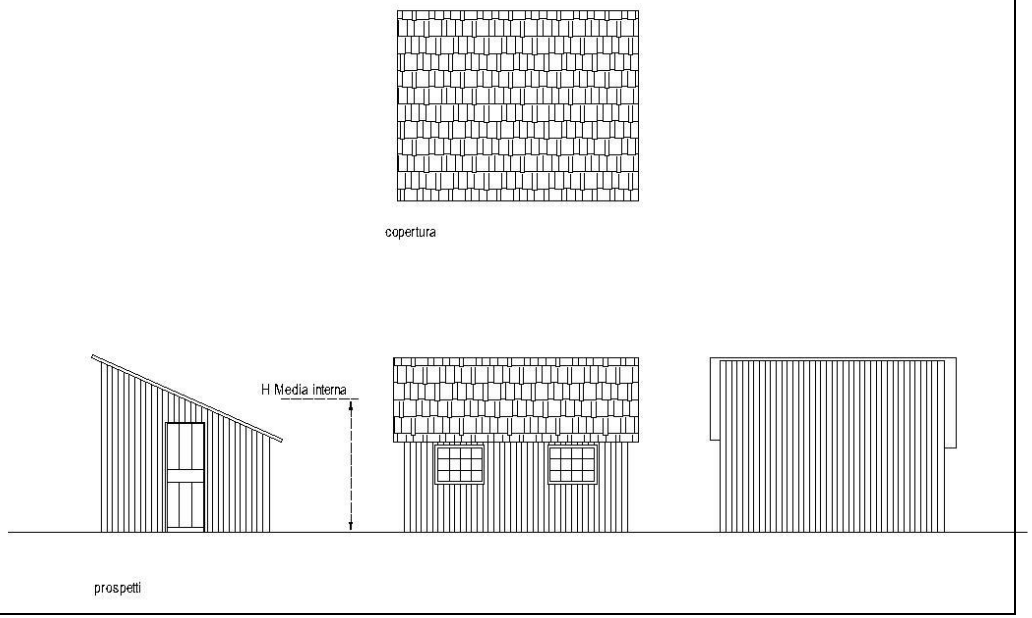
5. In caso di cessazione dell'attività agricola amatoriale o in caso di trasferimento anche parziale del fondo su cui insistono gli annessi, gli stessi debbono essere rimossi. Il richiedente si impegna alla rimozione dell'annesso attraverso la sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo.

6. La realizzazione di nuovi annessi per l'esercizio dell'agricoltura amatoriale è comunque vietata all'interno delle seguenti aree:
- aree boscate e assimilate a bosco
- fasce di rispetto stradale;
- aree ricadenti in classe G.4 di pericolosità geomorfologica (pericolosità molto elevata);
- aree comprese entro il limite di ml. 10,00 dal piede esterno dell'argine o, in mancanza, dal ciglio di sponda relativo ai corsi d'acqua principali.

7. Non sono ammessi annessi agricoli interrati.

11.2.1 SCHEMI TIPOLOGICI DEPOSITO ATTREZZI/LEGNAIA CHIUSA S.L.A. 7-10 MQ





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

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

1) **Aumento della superficie utile dell'edificio o delle singole unità immobiliari: 1 posto auto per ogni 100 mq di incremento di SU e per ogni incremento del numero di unità immobiliari**
2) **Mutamento di destinazione d'uso degli immobili:**
   a. **per le destinazioni d'uso b) turistico ricettivo: 1 posto auto per ogni incremento di SU che comporti un incremento di 2 posti letto;**
   b. **per le destinazioni d'uso d) commerciale : 1 posto auto per ogni 100 mq di incremento di SU**
3) **Sostituzione edilizia dell'immobile originario:35 mq di parcheggio per ogni 100 mq di SU**
4) **Caratteristiche costruttive: preferibilmente parcheggi a raso, con movimenti plano-altimetrici dei suoli che comportino variazioni altimetriche non superiori ad 1 metro, su suolo non impermeabilizzato, con schermature verdi (cespugli) a separare gli stalli, sistemi ombreggianti a pergolato con copertura non impermeabilizzata.**
   Le eventuali costruzioni dovranno prevalentemente discostarsi dall'edificio principale;
   a. nel caso la morfologia del suolo consenta di accostarsi ad un muro di fascia esistente, questo dovrà costituire elemento murario principale della costruzione:
   b. nel caso di costruzione isolata si dovranno privilegiare strutture lignee o in acciaio, pareti intonacate rivestite con vegetazione permanente, coperture piane sistemate a verde, ovvero con pannellatura fotovoltaica occultata con muretto d'attico di altezza adeguata, ovvero coperture mono falda in tegole e/o lastre in ardesia
   c. se il numero dei posti auto è superiore a due la costruzione dovrà presentare un unico ingresso evitando assolutamente le serie di serrande accostate linearmente, i portelloni saranno lignei ovvero metallici tinteggiati in verde scuro o grigio scuro opachi; aperture di ventilazione senza serramenti e con solo inferriate a disegno semplice

Parcheggi privati pertinenziali negli interventi di nuova costruzione residenziale:

1) **35 mq ogni 100 mq di SU (superficie utile)**
2) **Caratteristiche costruttive: preferibilmente parcheggi a raso, senza movimenti planoaltimetrici dei suoli che comportino variazioni altimetriche non superiori ad 1 metro, su suolo non impermeabilizzato, con schermature verdi (cespugli) a separare gli stalli, sistemi ombreggianti a pergolato con copertura non impermeabilizzata.**
   Le eventuali costruzioni dovranno prevalentemente discostarsi dall'edificio principale;
   a. nel caso la morfologia del suolo consenta di accostarsi ad un muro di fascia esistente, questo dovrà costituire elemento murario principale della costruzione:
   b. nel caso di costruzione isolata si dovranno privilegiare pareti intonacate rivestite con vegetazione permanente, coperture piane sistemate a verde, ovvero con pannellatura foto-voltaica occultata con muretto d'attico di altezza adeguata, ovvero coperture mono falda in tegole e/o lastre in ardesia
   c. se il numero dei posti auto è superiore a due la costruzione dovrà presentare un unico ingresso evitando assolutamente le serie di serrande accostate linearmente, i portelloni saranno lignei ovvero metallici tinteggiati in verde scuro o grigio scuro opachi; aperture di ventilazione senza serramenti e con solo inferriate a disegno semplice

13 Incrementi volumetrici per risparmio energetico (art. 67, c.3, l.r. 16/2008 e s.m.)

Individuazione dei casi in cui è riconosciuto bonus volumetrico di cui all'art. 12 del d.lgs. 28/2011 per progetti di nuova costruzione e ristrutturazione edilizia integrale che assicurino copertura dei consumi di calore, elettricità e raffrescamento in misura superiore almeno del 30 per cento rispetto ai valori minimi obbligatori di legge esclusi gli interventi in ambiti assimilabili alle zone di tipo A ex D.M. 2.4.1968, n. 1444
1) Nuova costruzione: percentuale da conseguire pari al 40%
2) Ristrutturazione edilizia integrale: percentuale da conseguire pari al 40%

14 Distanze tra gli edifici (art. 18 l.r. 16/2008 e s.m. e art. 11 R.R. 2/2017)

a. Per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente ammessi nel presente Ambito di Riqualificazione 5_CE_TIVPP
- comportanti incremento volumetrico e nuova costruzione, ma non sopraelevazioni o ampliamenti in senso orizzontale della volumetria dell'edificio preesistente,
- ovvero interventi di demolizione in cui sia prevista la ricostruzione senza modifica di volumetria e di sagoma nel sedime originario dell'edificio oggetto di demolizione,

la distanza non può essere inferiore a quella intercorrente tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale

b. Negli interventi di nuova costruzione, di sostituzione edilizia e di ristrutturazione edilizia non ricompresi nei casi di cui alla precedente lettera a) la distanza minima assoluta tra pareti finestrate e pareti di edifici frontistanti, misurata in senso ortogonale alle pareti che si fronteggiano, non può essere inferiore a metri 10. Tale disposizione si applica anche nel caso in cui vi sia una sola parete finestrata degli edifici che si fronteggiano

15 Distanze delle costruzioni dalle strade (art. 12 R.R. 2/2017)

strade (✳)		tipo	tipo B	tipo C	tipo D	tipo E	tipo F	
		corrispondenti alla definizione di cui all'art. 2 del D.L.G.S. 285/1992						
	localizzazione	auto-strade	strada extraurbana principale	strada extraurbana secondaria	strada urbana di scorrimento	strada urbana di quartiere	locale	vicinale (◈)
DISTANZE MINIME [m]	fuori del centro abitato	60		30			10	5
	fuori del centro abitato all'interno degli ambiti di cui alla tabella *S2*	30	20	10			10 (■)	5 (■)
	all'interno del centro abitato	30	20	10	20	10 (■)	10 (■)	5 (■)

NOTE
(✳) Nel caso in cui sopravvengano Atti di classificazione da parte delle competenti Autorità ai sensi del Codice della Strada e del relativo Regolamento, l'odierna disciplina verrà auto-maticamente integrata e/o sostituita dalle pertinenti previsioni regolamentari.

(◈)strada vicinale= strada di proprietà privata, gravata da uso pubblico, posta al di fuori del centro abitato.

(■)fatte salve eventuali diverse indicazioni e prescrizioni contenute nelle norme di conformità e di congruenza degli ambiti e dei distretti

16 Asservimenti pregressi (art. 71 l.r. 16/2008 e s.m.)

Si applica l'opzione indicata nel comma 2 dell'art. 71 della l.r. 16/2008 e s.m. dato che non vengono attribuite alle aree dell'ambito possibilità di edificabilità maggiori, di quelle esistenti

17 REGOLE PER LA QUALITÀ PROGETTUALE DEGLI INTERVENTI

Con riferimento agli edifici **non classificati di pregio** (categorie indicate al **§6.1**) le seguenti disposizioni hanno valore di cogenza orientativo e non prescrittivo: gli scostamenti da tali disposizioni a carattere orientativo vanno comunque adeguatamente motivati e documentati in sede di relazione paesistica da sottoporre al conforme parere della Commissione locale al paesaggio.

17.1 disposizioni relative ad interventi edilizi di Mo-Ms-Re-Rc- [*se ed in quanto previsti nelle norme di conformità*]

Gli interventi devono comportare l'uso di materiali e di tecnologie appropriate rispetto alle caratteristiche delle preesistenze, assicurando la conservazione di eventuali elementi di decoro architettonico presenti nell'edificio e negli spazi di pertinenza, il cui rilevamento dello stato di fatto è indispensabile corredo della documentazione progettuale. *Qualora in precedenza siano state alterate le caratteristiche formali degli edifici, in assenza di autorizzazione da titolo edilizio, già a partire da interventi di manutenzione straordinaria o di restauro, si dovranno ripristinare le condizioni preesistenti, con particolare riferimento all'eliminazione di corpi aggettanti o aggiunti di carattere precario e con caratteristiche dissimili da quelle dell'edificio originario.*

17.2 disposizioni relative ad interventi di RS e S.E con ampliamenti [*se ed in quanto previsti nelle norme di conformità*]

In tutti i casi previsti al **precedente punto §7** il progetto dovrà farsi carico di dare origine ad un organismo edilizio tipo-morfologicamente coerente e organicamente integrato nel tessuto insediativo tipico dell'ambito, di una contestuale riqualificazione ambientale dei fondi pertinenziali, potenziando la presenza di verde ed il rapporto **Ip** e la definizione morfologica dei margini e dell'arredo urbano degli spazi di relazione con la viabilità pubblica. Gli interventi che prevedono la possibilità di ampliamento volumetrico attraverso gli interventi **RS** e/o **S.E.** devono rispettare le seguenti condizioni:

1. ogni progetto di intervento deve prevedere l'eliminazione di superfetazioni, parti spurie anche dell'edificio originario o pregresse alterazioni dei caratteri formali originali (es.: manti di coperture con materiali incongrui);
2. Se la ristrutturazione e/o la sostituzione avviene non a livello dell'intero edificio ma di singola UMI si dovrà comunque ottenere complessivamente una semplificazione della morfologia dell'organismo edilizio complessivo con omogeneizzazione del linguaggio architettonico secondo un modello di riferimento, che prioritariamente dovrà tener conto:
   a) degli elementi edilizi più significativi dell'edificio esistente, nonché delle regole di impianto in rapporto alla viabilità, al lotto fondiario di pertinenza ed agli altri edifici;
   b) alla possibilità di liberare aree per il potenziamento della viabilità (ove ne sussista la necessità) e per costituire aree pertinenziali ordinate e sistemate con significative parti di suolo non impermeabile e presenza di piantumazioni e o diaframmi vegetali,
3. gli interventi di ampliamento volumetrico siano conformi alle seguenti indicazioni:
   a) gli elaborati di progetto dovranno illustrare lo schema tipologico originario dell'edificio e la presenza di eventuali ampliamenti successivi, dimostrando la congruità del nuovo intervento rispetto a tale analisi, per dare un valore di compiutezza all'operazione di ricomposizione volumetrica;
   b) l'eventuale sopraelevazione dell'edifico e/o dell'UMI, dovrà proporre una configurazione ordinata e compiuta della copertura dell'intero edificio,
   c) sono sempre vietati i corpi appesi ed i volumi aggiunti sui terrazzi e sui balconi
   d) le componenti edilizie-materiche (gronde, materiali di copertura, rapporti pieni/bucature, finitura dei muri esterni, tipologia degli infissi ecc.) devono essere di caratteristiche architettoniche assimililabili a quelle preesistenti nell'edificio principale, cui l'intervento di ampliamento si aggrega.

17.3 disposizioni relative alla sistemazione dei suoli per interventi di demolizione senza ricostruzione *[vedi §7b 5.0]*

Nel caso di demolizione e costituzione di credito edilizio ai sensi dell'art. 35 delle N.G. le aree che vengono liberate da edifici esistenti, qualora non siano utilizzate per la realizzazione di aree a parcheggio e/o di potenziamento delle infrastrutture viarie (vedi art. 35 delle N.G. punto 7) devono essere sistemate a verde con indice di permeabilità dei suoli non inferiore al 50%, applicando le disposizioni di cui al successivo §17.4.

17.4 disposizioni relative ad interventi sul suolo in aree libere da edifici

Gli interventi ammissibili presuppongono uno studio dettagliato delle caratteristiche preesistenti (vegetazionali e morfologiche) che costituiscono significativa identificazione dei luoghi, alle quali vanno conformati in una logica unitaria di riqualificazione.
In sub-ordine ove non sussistano criteri cui uniformarsi ai sensi del principio generale di cui al punto precedente sono ammessi:

1. sistemazioni del terreno asservito con conservazione delle essenze arboree di più rilevante valore ed impianto di essenze arboree locali mantenendo a superficie permeabile almeno il 50% del totale, mentre le parti pavimentate (vialetti e spiazzi) potranno essere realizzate in lastricato lapideo o acciottolato, comunque drenanti;
2. realizzazione di serbatoi e cisterne totalmente interrati;
3. introduzione di gazebi, pergolati ed altri elementi di arredo caratterizzati da disegno e tecniche della tradizione locale e materiali naturali quali ferro, legno, pietra, mattoni pieni.

SPAZI DI CONNETTIVO PUBBLICO
Per i percorsi veicolari e pedonali esistenti oltre alle norme di cui alla SCHEDA NORMATIVA DEL SISTEMA DEI SERVIZI E DELLE INFRASTRUTTURE, valgono criteri generali di intervento atti a favorire l'integrazione nel paesaggio, privilegiando il recupero delle soluzioni architettoniche originarie (in specie per le pavimentazioni e per muri di crosa, muri a secco, alberature di pregio).
Laddove possibile le reti elettriche e telefoniche dovranno essere poste in opera completamente interrate; armadi, centraline ed apparecchiature similari dovranno essere localizzate con riguardo all'ambiente circostante, collocate in incasso entro muri preesistenti o in volumi in muratura intonacati, tinteggiati e coperti in ardesia, congrui con l'intorno; le ante degli sportelli dovranno essere realizzati in metallo verniciato.
L'illuminazione degli spazi esterni dovrà essere prevista con l'utilizzo integrato di illuminazione diffusa e di illuminazione puntuale diretta, con attenzione alla fruizione pedonale degli spazi. In generale i punti luce dovranno essere localizzati in modo da non interferire con la percezione delle vedute panoramiche verso il golfo, né generare inquinamento luminoso, con criteri di massimo risparmio energetico, utilizzando lampade a ***led.***
Lungo i tratti delle percorrenze in cui è possibile, i punti luce dovranno essere a braccio, ancorati agli edifici.

17.5 disposizioni relative ad interventi sul suolo: OPERE DI SISTEMAZIONE e SOSTEGNO DEI TERRENI

Sono ammesse opere di sistemazione superficiale delle aree, consentite per il riassetto delle aree verdi (giardini ed orti) e nei pochi casi di predisposizione del sedime d'area per i nuovi insediamenti per gli interventi di cui ai punti §7.

1. Scavi e reinterri senza manufatti e/o con muri di sostegno di altezza massima di m. 2,50 in variazione rispetto alla situazione esistente evitando la sistemazione a scarpata per altezza superiore a 3 m
2. Le opere di sostegno dovranno di norma essere realizzate con paramento in pietra a vista e stilature profonde dei giunti, ovvero con intonacature grezza;
3. Gli interventi di consolidamento puntuale, o nella integrazione o nel parziale rifacimento dei muri, generalmente a secco, dovranno essere eseguiti con una tecnica muraria simile a quella denominata "cuci e scuci".
4. Nuove opere murarie di sostegno: è necessario utilizzare materiali lapidei locali posti in opera con tecniche tradizionali. È' da evitare l'impiego del calcestruzzo di cemento armato a vista, neppure per la realizzazione dei soli cordoli di finitura all'apice dei muri in pietra. Il calcestruzzo di cemento armato può essere impiegato solo come nucleo strutturale di un muro in pietra a vista, debitamente dotato di dreni e di blocchi di protezione sommitali estesi a tutto lo spessore dell'opera.

17.6 disposizioni relative ad interventi sul suolo: VIABILITÀ' MINORE

1. Negli interventi di manutenzione straordinaria, restauro, riqualificazione ed integrazione della rete stradale comunale e vicinale o privata ed in particolare per i percorsi pedonali, che storicamente ha costituito l'impianto dell'accessibilità al territorio costiero, vanno mantenute le caratteristiche peculiari, che vanno ripristinate evitando il più possibile asfalto, cemento, autobloccanti. Si rinvia in proposito alla ***SCHEDA NORMATIVA DEL SISTEMA DEI SERVIZI E DELLE INFRASTRUTTURE.***
2. Si potranno realizzare nuovi tratti di vialetti di collegamento e di accesso (L max= 2,5 m), seguendo l'andamento naturale del terreno, con muri di contenimento in pietra faccia vista (H max=1,5 m), secondo le indicazioni del § 17.3 con pavimentazioni tradizionali (vedi precedente punto 1)

17.7 disposizioni relative ad interventi sul suolo: RECINZIONI

Per l'AMBITO sono ammesse recinzioni dei seguenti tipi: siepi, muri di recinzione, con o senza siepi, e ringhiere di sobria fattura. Valgono le seguenti prescrizioni:

1) siepi in essenze autoctone; rete metallica o similare inserita nella siepe di altezza massima di cm 180;
2) muri dell'altezza massima di cm 100 con paramento in pietra a vista con stilatura profonda dei giunti, senza copertina superiore in cemento;
3) ringhiere formate da bacchette in ferro verticale ovvero da montanti verticali in barre di ferro a sezione quadrata sormontate da un corrimano a sezione a semicircolare ed una traversa intermedia costituita da un ferro piatto, ovvero ancora da campiture in barre di ferro con diagonali, verniciate in colore verdone o in grigio micalizzato;
4) Sono vietate le recinzioni in elementi prefabbricati di cemento a vista ed i muri di cemento se non rivestiti in pietra secondo le modalità sovraindicate.

17.8 disposizioni relative al verde come elemento strutturante il paesaggio

Ogni progetto di intervento edilizio riguardante almeno una U.M.I. dovrà essere dotato di un progetto relativo al VERDE pertinenziale, redatto da esperto agronomo-naturalista. Tale progetto, a partire dall'analisi dell'assetto dello stato di fatto innanzitutto per le alberature di alto fusto e le essenze pregiate presenti, specie se tipiche della zona, dovrà prevederne il mantenimento ed un consistente miglioramento quantitativo e qualitativo.
Salvo i casi di irrecuperabili di fitopatie e/o condizioni di instabilità con conseguente problemi di pubblica incolumità è fatto divieto dell'abbattimento delle specie arboree non infestanti presenti: il progetto del VERDE dovrà comunque giustificare l'equilibrio della vegetazione e delle sue componenti strutturanti, ricorrendo alla sostituzione e/o integrazione delle alberature abbattute.
I Parchi, i Giardini configurati o le aree di verde privato di pregio storico-morfologico-paesistico possono essere fatti oggetto di interventi di ripristino a condizione che il progetto sia corredato da specifica consulenza agronomica o naturalistico-paesaggistica.

18 DISCIPLINA GEOLOGICA E MICROZONAZIONE SISMICA

É presente la seguente classe di suscettività:

- **suscettività 5 sottoclasse 5g (area in frana classificata come Pg4 dal Pdb)**

- **Norme geologico-tecniche di attuazione del PUC – artt. 21 e 23**
- **Microzona sismica 2-3 e 4 di Zone suscettibili di amplificazioni locali**

18.1	**Sono presenti edifici esposti a rischio di tipo idrologico o geologico (PG4) per i quali si prevede la possibilità di essere demoliti e trasferiti (vedi §7)**

19 Misure di mitigazione ambientale indicate nel Rapporto ambientale, nell'eventuale Rapporto di Incidenza e derivanti dagli esiti delle pronunce ambientali.

Sono presenti i seguenti AMBIENTI DELLA RETE ECOLOGICA LIGURE



VALGONO LE SEGUENTI PRESCRIZIONI:

riduzione dell'effetto barriera

- le barriere vegetali e le recinzioni non devono impedire il passaggio di animali (piccoli mammiferi, ungulati); devono pertanto essere evitate superfici continue, e devono essere piantumate con essenze autoctone;
- gli interventi di adeguamento della viabilità esistente devono comprendere anche la realizzazione di sottopassi faunistici realizzati sotto la sede stradale con tubi di cemento o canali sotterranei; affinché siano efficaci occorre predisporre vegetazione agli ingressi ed altri elementi di "invito"

modalità di realizzazione dei sistemi di illuminazione notturna

- devono essere adottati sistemi ad elevata efficienza (es. lampade ai vapori di sodio ad alta pressione), con corpi illuminanti totalmente schermati, in cui la lampada è completamente incassata in una armatura montata orizzontalmente, che impedisce la propagazione di radiazioni luminose verso l'alto o al di sopra della linea dell'orizzonte;
- in caso di utilizzo di torri-faro deve essere evitato l'impiego di fari simmetrici montati inclinati che disperdono grandi quantità di luce a bassi angoli sopra l'orizzonte, mentre possono essere utilizzati proiettori asimmetrici montati orizzontalmente, che non producono inquinamento luminoso.

piantumazioni accessorie finalizzate all'inserimento paesaggistico degli interventi edilizi

- le piantumazioni accessorie possono interessare le vie di ingresso, le fasce perimetrali e le superfici di pertinenza dell'area interessata dall'intervento, ma non devono interferire in nessun modo con gli elementi vegetazionali naturali eventualmente presenti nelle zone limitrofe;
- nel caso in cui le opere siano visibili da punti di osservazione privilegiati (strade, percorsi ciclo - pedonali sentieristica, ecc) i sesti di impianto devono essere tali da garantire una rapida mascheratura dell'intervento edilizio e delle eventuali recinzioni ed opere accessorie;
- la selezione delle specie da impiegare, sia per le essenze arboree che arbustive, deve essere indirizzata verso elementi autoctoni già presenti contestualizzando la scelta alle condizioni stazionali riscontrate caso per caso; l'impiego di specie estranee e di specie esotiche è tassativamente escluso.

modalità di interventi nei corridoi per specie di AMBIENTE APERTO

- per conservare e migliorare lo status delle popolazioni di specie di ambiente aperto (in particolare Lanius collurio e Coprimulgus europaeus) è prescritta la conservazione degli ambienti a mosaico (es. incentivazione delle attività di pascolo, gestione agroforestale attenta al mantenimento di habitat che offrano possibilità di riparo, nidificazione ed alimentazione, mantenimento di ambienti a mosaico con presenza di arbusti / margini ecotonali / arbusteti spinosi). E' inoltre prescritta la riduzione dell'uso di pesticidi e fitofarmaci in ambito agricolo e la mitigazione del disturbo antropico
- all'interno di aree coltivate a seminativo lasciare piccole isole o strisce di "colture a perdere", possibilmente di natura differente, al fine di offrire zone per la riproduzione e la nidificazione di varie specie animali;
- riposo colturale (set–aside). Tali zone dovrebbero essere di limitata estensione (0,5–1,0 ha) e distribuite sul territorio a macchia di leopardo. Al fine di conservare nel tempo la loro produttività faunistica, è opportuno intervenire almeno in alcune porzioni con sfalci della vegetazione spontanea e con lavorazione del terreno in periodi al di fuori del ciclo riproduttivo delle specie. Le zone incolte potranno essere opportunamente realizzate negli appezzamenti di terreno più scomodi da lavorare (angoli, restringimenti, ecc.), nelle aree meno produttive e, se possibile, in quelle più vicine a fasce o nuclei arboreo–arbustivi di vegetazione naturale.

modalità di realizzazione di nuove LINEE ELETTRICHE

- per le linee elettriche a bassa e media tensione, qualora non sia possibile l'interramento dei cavi, devono essere installati posatoi e dissuasori sulle linee:
  - posatoi di tipologia semplice, costituita da due barre verticali unite tra di loro da una barra orizzontale; la distanza tra il posatoio ed i conduttori deve essere di almeno 0,75m
  - dissuasori consistenti nel collocamento di elementi verticali costituiti da barre o punte smussate, da posizionarsi sulla cima dei pali; lo spazio di manovra deve essere ridotto in maniera consistente; varianti alle barre possono essere "ventagli" di punte, oppure triangoli in legno o PVC.
- per eventuali linee elettriche ad alta tensione devono essere disposti segnalatori lungo la linea tra quelli di seguito elencati:
  - spirali in polipropilene di colore rosso, bianco e/o giallo, disposte sui conduttori neutri ogni 10 metri in posizione alternata (effetto visivo laterale ogni 5 metri);
  - sfere colorate in poliuretano di colore bianco e rosso, oppure giallo con striscia verticale nera; le sfere devono avere un diametro di circa 30 cm ed essere disposte ogni 60 metri intervallate su due fili (effetto visivo laterale ogni 30 m);
  - bande e/o strisce nere in neopropene di dimensioni indicative 35x5 cm, dotate di una striscia fosforescente di 5x4 cm;

modalità di progettazione e cantierizzazione degli INTERVENTI EDILIZI

- prima dell'apertura del cantiere deve essere effettuato un sopraluogo per valutare l'eventuale presenza nelle aree d'intervento o nelle zone immediatamente limitrofe, di siti di nidificazione delle specie protette riportate nello Studio d'Incidenza allegato al Piano;
- nel caso in cui sia riscontrata la presenza di siti di nidificazione di tali specie deve essere definita la calendarizzazione delle opere di cantierizzazione, in modo da evitare che il cantiere sia attivo nei periodi di nidificazione (generalmente periodo primaverile-estivo);
- devono essere predisposti idonei siti di nidificazione artificiali (es cassette nido e simili) nel caso in cui quelli esistenti possano essere danneggiati dagli interventi in progetto;
- gli interventi edilizi (sia sul nuovo che sull'esistente) non devono prevedere la realizzazione di nuove vetrate di dimensioni superiori a 3 mq, poste a livello del suolo sopra i 3 metri; in alternativa può essere prevista la sostituzione dei vetri trasparenti o riflettenti con altri opachi, traslucidi, disegnati, scanalati, rigati, sabbiati oppure la predisposizione di persiane, tende, grate a rete o simili che rendano visibile l'ostacolo all'avifauna;
- deve essere impedito l'intrappolamento ed il ferimento di animali in camini e canne fumarie mediante la sistemazione di una rete metallica a maglia elettrosaldata da 2 cm intorno alle aperture del comignolo in modo da evitare agli uccelli di entrare nella canna fumaria e nidificare.

trattamento dei REFLUI CIVILI

per eventuali impianti di depurazione di nuova realizzazione devono essere utilizzati i seguenti sistemi: fitodepurazione con flusso sub-superficiale, fosse settiche o vasche Imhoff; sono, invece, da evitare i sistemi di dispersione per sub irrigazione.

Si fa rinvio ad eventuali prescrizioni/disposizioni derivanti dall'esito del Rapporto ambientale della VAS

20 Disciplina per il controllo dell'urbanizzazione in presenza di stabilimenti soggetti alle disposizioni del D.Lgs. 105/2015 (Rischio di incidente rilevante)

NO

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

Tipo di Intervento:
1) Titolo abilitativo diretto: SI per tutti gli interventi edilizi previsti ai campi §7a, §6.6 e §6.7, che non comportano incrementi di SU corrispondenti ad un aumento di volume >20%
2) Permesso di costruire convenzionato: SI nei casi che superano la soglia di cui al punto 1 e nei casi di cui al successivo § 22

22 Dotazioni territoriali obbligatorie per interventi soggetti ad obbligo di convenzione urbanistica/atto unilaterale d'obbligo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione (R.R. 25 luglio 2017 n. 2, art. 5)

Nel CASO DI NUOVA EDIFICAZIONE DI CARATTERE RESIDENZIALE (INTERVENTI di Ristrutturazione edilizia con cambio d'uso punto 5 verso strutture ricettive (vedi §7a) oppure NUOVA COSTRUZIONE -(vedi 7b) la domanda del titolo abilitativo convenzionato è subordinato, ai sensi dell'art 36 L.R.36/97 e s.m:

1) alla PROGETTAZIONE UNITARIA comprensiva delle opere di recupero idrogeologico dei terreni, anche soltanto asserviti alla nuova edificazione, con la puntuale indicazione delle opere da realizzare e la cui regolare esecuzione è da verificare in sede di certificato di agibilità; in particolare corredando il progetto con un ALLEGATO TECNICO, asseverato da professionisti abilitati, da cui risulti:

a) la delimitazione dei fondi interessati dal progetto e di quelli asserviti;
b) i criteri ed i relativi obblighi inerenti la sistemazione delle aree interessate e asservite[vedi INTERVENTI AMMISSIBILI SUI SUOLI E NORME di cui al **§17**. nonchè le Misure di mitigazione ambientale di cui al **§19**]
c) il ripristino e la manutenzione di tutti i percorsi vicinali, interpoderali e comunali che interessano l'intervento,
d) lo studio idrogeologico ed agronomico secondo le modalità di cui alla normativa geologica di cui al presente PUC, relativo alle aree interessate ed in particolare:
   - i criteri da adottare per la regimazione delle acque meteoriche e la dimostrazione della conformità delle soluzioni che dovranno concorrere ad evitare ruscellamenti, erosioni, ristagni;
   - i criteri con i quali si intende sistemare il terreno, qualora si rendesse necessaria la formazione di terrazzamenti o il ripristino dei muri a secco esistenti.
   - i criteri di recupero e/o consolidamento della copertura vegetale esistente (naturale o agricola), nelle aree pertinenziali e asservite all'intervento edificatorio, secondo i criteri dello studio agronomico/naturalistico allegato.
e) le opere di manutenzione e di riassetto del suolo in rapporto alla sua stabilità ed alle eventuali condizioni di degrado ambientale e/o dissesto dei versanti
f) il programma di ultimazione delle opere indicate sotto le precedenti lettere c.d. e.
g) il computo metrico estimativo delle opere indicate sotto le precedenti lettere c.d. e.

2) alla preventiva **sottoscrizione a favore del Comune di un atto unilaterale d'obbligo**, avente efficacia non inferiore a venti anni, contenente i seguenti impegni a carico del soggetto attuatore e dei suoi aventi causa, da trascriversi nei registri immobiliari:

a) esecuzione delle opere di recupero idrogeologico dei terreni di cui al punto 1, anche soltanto asserviti, previste nel progetto unitario di cui all'ALLEGATO TECNICO, in particolare nel merito dei potenziamenti della rete infrastrutturale viaria;
b) il mantenimento in efficienza nel tempo delle opere oggetto dell'atto unilaterale d'obbligo, secondo il programma delle attività da svolgere, della loro cadenza periodica e delle garanzie per il loro puntuale adempimento

23 Interventi infrastrutturali e per dotazioni territoriali obbligatorie od aggiuntive in corso di realizzazione che interessano l'Ambito che il PUC conferma (numerazione ed identificazione dei tracciati/perimetri di intervento)

NO

24 Quota di fabbisogno abitativo di residenza primaria da soddisfare nell'Ambito e la quota di superficie eventualmente da riservare alla realizzazione di ERS

NO

25 Elementi di flessibilità della disciplina urbanistico-edilizia dell'Ambito (art. 28, comma 4, l.r. 36/1997 e s.m.)

Individuazione limiti di flessibilità per attuazione della disciplina dell'Ambito non incidenti sul carico insediativo e sul fabbisogno di dotazioni territoriali consistenti in indicazioni alternative relative a:

1) perimetro dell'Ambito: ***le rettifiche del perimetro dell'ambito che derivino dalla trasposizione cartografica delle previsioni del PUC alla scala di progetto urbanistico od edilizio.***

2) disciplina urbanistico-edilizia degli interventi ammessi: NO

3) caratteristiche tipologico, formali e costruttive: ***L'attribuzione delle categorie degli edifici di pregio è indicata nelle tavole di struttura del PUC con grafia particolare. In sede progettuale degli interventi ammissibili sulla base delle indagini svolte e di ulteriori conoscenze storico-documentali e diagnostiche che devono costituire documentazione tecnica prescrittiva della Relazione paesaggistica è possibile cambiare la categoria di appartenenza e la commissione locale per il paesaggio deve validare l'eventuale variazione della classificazione operata sull'edificio*** (vedi nota al primo capoverso del §6)***.***

4) disciplina geologica (vedi richiamo delle indicazioni di flessibilità contenute nella normativa geologica del PUC):

5) fabbisogno abitativo residenza primaria ed eventuali quote di superficie da riservare a ERS o a edilizia convenzionata: NO

6) localizzazione e tipologia di servizi e infrastrutture: la localizzazione di nuovi servizi potrà mutare in ragione di difficoltà esecutive e per migliorarne l'accessibilità purché se ne mantengano inalterati i dati quantitativi specie in rapporto all'estensione areale; mentre per la tipologia si potranno avere dei mix funzionali tra aree e servizi per *l'istruzione* ed aree ed edifici di *interesse comune* o aree per *la fruizione ludica ricreativa e sportiva* a condizione che non si alteri il rapporto tra il fabbisogno complessivo e lo standard realizzato.

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

NO

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

6_CE_TIVPPA
ambito di CONSERVAZIONE di territori insediati di valore paesaggistico e panoramico
CONSERVAZIONE

Sup. Terr. ambito:
472.789 mq

Sup. standard:
10.811 mq

Stima della densità territoriale dell'ambito:
0,01 mq/mq
Rc= 0,40%

Stima della densità fondiaria media dell'ambito:

0,01 mq/mq

Tipologia dell'ambito ex art.4 R.R.2/2017:

4

localizzazione territoriale dell'Ambito:

Ambito esteso a tutto l'arco collinare dai confini est-ovest del Comune, a monte dell'insediamento diffuso consolidato (approssimativamente tra le isoipse 125-350 m s.l.m)

descrizione sintetica

L'ambito è occupato in larghissima prevalenza da insediamenti rurali di formazione più antica. L'impianto delle case (isolate o in micro-aggregati a schiera) segue la rete di strade tradizionali disposte a mezza costa, a livelli successivi progressivamente più alte secondo la gradualità del terreno sistema territoriale delle fasce, coltivate ad oliveto, sistema che costituisce il principio ordinatore di tutto l'insediamento. Tipico insediamento sparso senza una particolare polarità aggregativa: nella sua evoluzione l'Ambito ha mantenuto la caratteristica primaria, con numerose sostituzioni dei suoi caratteri d'uso abitativo dal diretto conduttore a residenza generica.
Si identificano in questo ambito i caratteri tipici del paesaggio rurale, caratterizzato da terrazze e versanti in pendenza, uniformato dalla monocoltura dell'olivo con alternanze agrarie ben definite.
La rarefazione dell'impianto legata all'acclività orografica si manifesta nella prevalenza dell'affaccio diretto degli edifici primariamente sulla viabilità di accesso di mezza costa ma anche sulle crose di collegamento di massima pendenza trasversali alle fasce. In oggi quindi le caratteristiche di accessibilità (larghezza e pendenza dei tracciati) sono fortemente inadeguate rispetto alle esigenze di agibilità legate ad una residenza non più funzionale, come detto, alla conduzione dei fondi, ed ad una popolazione con un considerevole grado di invecchiamento.

indirizzo per l'ambito: *conservazione e rivalorizzazione attraverso le seguenti finalità generali*

1. **Puntare alla valorizzazione delle costruzioni di valore testimoniale non ancora fatte oggetto di interventi di recupero, in connessione al riassetto delle aree pertinenziali e del sistema dell'accessibilità sulle tracce dell'antico paesaggio agrario**
2. **sul miglioramento delle comunicazioni conservando e ripristinando il sistema dei percorsi di "crosa" propri dell'impianto più antico e tradizionale- ancora riconoscibile nell'ambito, anche con puntuali interventi di potenziamento infrastrutturale.**

obiettivi ed azioni di PUC:

- **CONSERVAZIONE dell'assetto insediativo generale, conducendo a compimento ed alla migliore integrazione l'ambiente costruito con le adiacenze a verde, con azioni volte al recupero dell'edilizia esistente con il restauro degli edifici di pregio, con la conferma del loro ruolo storico-morfologico, funzionale e simbolico nell'ambito;**
- **RIVALORIZZAZIONE alla scala edilizia degli edifici esistenti al fine di migliorare la funzionalità degli immobili, congiunta a riqualificazione ambientale del contesto, specie delle aree pertinenziali, al fine di scongiurare il degrado edilizio, il dissesto idrogeologico e l'inselvatichimento vegetazionale**

zona tipo

A

2 Vincoli e servitù operanti sull'Ambito

✖	Vincoli paesaggistici/monumentali/archeologico: BELLEZZA D'INSIEME: FASCIA COSTIERA NEL COMUNE DI BOGLIASCO PIEVE (OGGI BOGLIASCO E PIEVE LIGURE); ZONA COSTIERA E DELLO ENTROTERRA NEI COMUNI DI PIEVE LIGURE SORI E RECCO RICCA DI VEGETAZIONE MEDITERRANEA E NUCLEI EDILIZI CARATTERISTICI LIGURI	
✖	Vincolo idrogeologico: SI	
✖	Vincolo per aree percorse da fuoco: anno 2013 - VIA DELLE CHIAPPE anno 2005 Strada del mulo	
✖	Vincolo cimiteriale: SI Cimitero di Pieve Ligure: SI	
✖	Vincoli imposti dai Piani di Bacino	Fasce di salvaguardia dei corsi d'acqua Aree in classe Pg3b e Pg2
	Distanze di salvaguardia dal reticolo idrografico	
	Art. 8 NTA Piano di Bacino ambito 14	
	Area a rischio idrogeologico - Interventi previsti dal PdB	
	codice	***descrizione intervento. Misure speciali di prevenzione e protezione***
	ID-PL-06	Rifacimento ponti e tombinature
	ID-PL-07	Rifacimento ponti e tombinature
	ID-PL-04	Opere critiche al deflusso della portata T=200
	SIC/ZPS: NO	
✖	Fasce di rispetto degli elettrodotti ai sensi del DPCM 6 luglio 2003: SI LINEA 30000 VOLT E OLTRE	
	Zone di tutela assoluta per la protezione degli acquiferi, ex art. 21 del PTA approvato con DCR n. 32 del 28/3/2016: NO	

3 P.T.C.P

Ambito territoriale P.T.C.P.: n. 61/63

Indirizzo generale per l'Assetto Insediativo: **Mantenimento**

Regime normativo P.T.C.P. Assetto Insediativo del Livello locale:

IS-MA-SAT: prevalente Sup. Terr.= 442.117,00 mq (pari al 93,5%)

IS-MA-SAT

Art. 49 bis * Insediamenti Sparsi – Regime di MANTENIMENTO finalizzato a non incrementare la consistenza insediativa (IS MA Saturo)

1. Tale regime si applica in quelle parti di territorio già classificate come insediamento sparso in regime di mantenimento ove si verifichi che l'incremento di densità dell'edificato e le modificazioni correlate cui si è pervenuti siano tali da aver determinato un assetto che ha raggiunto i limiti dell'insediamento sparso.
2. Obiettivo della disciplina è evitare ulteriori modificazioni dei rapporti tra le aree libere e le aree edificate che alterino l'equilibrio raggiunto o che compromettano le caratteristiche paesistiche proprie del contesto, la morfologia del terreno e gli spazi verdi, l'insieme dei manufatti e degli elementi connotanti l'uso agricolo del suolo.
3. Sono consentiti tutti gli interventi sugli edifici esistenti, compresa la demolizione e ricostruzione, preordinati alla loro riqualificazione e al miglior inserimento nel contesto, nel rispetto dei vincoli paesistici o monumentali esistenti. Non sono consentiti ulteriori interventi di nuova edificazione e di urbanizzazione se non in misura strettamente connessa alla migliore riqualificazione urbanistica e paesistica dell'insediamento esistente o comunque finalizzati al superamento di singole situazioni di degrado urbanistico sempreché compatibili con gli obiettivi della presente norma, secondo le pertinenti indicazioni della disciplina paesistica di livello puntuale opportunamente aggiornata al riguardo da adottarsi comunque entro il termine di 1 anno dall'entrata in vigore della presente norma decorso il quale si applicano le disposizioni di cui all'art. 6 L.R 39/1984. Non è comunque ammessa la trasformazione di serre e altri manufatti agricoli in volumi edilizi residenziali.
4. Sono ammissibili i manufatti agricoli e i locali pertinenziali consentiti dalla disciplina urbanistica e comunque tali da non alterare in misura paesaggisticamente percepibile la morfologia e le

sistemazioni del terreno.

ANI-MA- Sup. Terr.= 27.488,00 mq (pari al 5,8%)

ANI-MA

Art. 52 Aree Non Insediate - Regime normativo di MANTENIMENTO (ANI-MA)

1. Tale regime si applica nei casi in cui, pur in presenza di valori naturalistici elevati o comunque significativi, si ritiene che modeste alterazioni dell'attuale assetto dei territorio non ne compromettano la funzione paesistica e la peculiare qualità ambientale.
2. L'obiettivo della disciplina è quello di mantenere sostanzialmente inalterati quei caratteri che definiscono e qualificano la funzione della zona in rapporto al contesto paesistico e di assicurare nel contempo, in termini non pregiudizievoli della qualità dell'ambiente e con particolare riguardo alle esigenze dell'agricoltura, una più ampia fruizione collettiva dei territorio, un più efficace sfruttamento delle risorse produttive e una più razionale utilizzazione degli impianti e delle attrezzature eventualmente esistenti.
3. Non è pertanto consentito aprire nuove strade di urbanizzazione, ne costruire nuovi edifici, attrezzature ed impianti ad eccezione degli interventi specificamente volti al conseguimento degli obiettivi sopra indicati, purché non alterino in misura paesisticamente percepibile lo stato dei luoghi.
3. bis Le disposizioni di cui al comma precedente non si applicano nei confronti delle parti di territorio da includersi, mediante apposite leggi regionali, nei sistemi di aree di interesse naturalistico-ambientale, per le quali valgono le disposizioni di cui all'art. 2 delle NORME Di ATTUAZIONE APPLICABILI NELLE AREE PROTETTE costituenti l'allegato B alla l.r. 9 aprile 1985 n. 16.

ID-MA: Sup. Terr.= 2.908,00 mq (pari al 0,6%)

ID-MA

Art. 44 Insediamenti Diffusi - Regime normativo di MANTENIMENTO (ID-MA)

1. Tale regime si applica là dove l'assetto insediativo abbia conseguito una ben definita caratterizzazione e un corretto inserimento paesistico, tali da consentire un giudizio positivo sulla situazione complessiva in atto, non suscettibile peraltro di essere compromesso dalla modificazione di singoli elementi costituenti il quadro d'insieme o da contenute integrazioni dei tessuto edilizio.
2. L'obiettivo della disciplina è quello di mantenere sostanzialmente immutati i caratteri complessivi dell'insediamento in quanto vi si riconosce l'espressione di un linguaggio coerente ed un equilibrato rapporto con il contesto ambientale.
3. Sono pertanto consentiti esclusivamente interventi di limitata modificazione delle preesistenze ed eventualmente di contenuta integrazione dell'insediamento purché nel rispetto dei caratteri peculiari della zona e dei suoi rapporti con l'ambito paesistico.
4. Per far fronte a quelle carenze di ordine funzionale che possono influire sulla stessa qualità dell'ambiente e sulla sua fruizione, con particolare riferimento alla accessibilità ed ai parcheggi, sono consentiti interventi anche relativamente più incidenti sull'assetto dell'insediamento.

IS-MA Sup. Terr.= 276,00 mq (pari al 0,06%)

IS-MA

Art. 49 Insediamenti Sparsi - Regime normativo di MANTENIMENTO (IS-MA)

1. Tale regime si applica nei casi in cui si riconosce l'esistenza di un equilibrato rapporto tra l'insediamento e l'ambiente naturale o agricolo e nei quali si ritiene peraltro compatibile con la tutela dei valori paesistico-ambientaii, o addirittura funzionale ad essa, un incremento della consistenza insediativa o della dotazione di attrezzature ed impianti, semprechè questo non ecceda i limiti di un insediamento sparso.
2. L'obiettivo della disciplina è quello di mantenere le caratteristiche insediative della zona, con particolare riguardo ad eventuali ricorrenze significative nella tipologia e nella ubicazione degli edifici rispetto alla morfologia del terreno.
3. Sono pertanto consentiti quegli interventi di nuova edificazione e sugli edifici esistenti, nonché di adeguamento della dotazione di infrastrutture, attrezzature e impianti che il territorio consente nel rispetto delle forme insediative attuali e sempre che non implichino né richiedano la realizzazione di una rete infrastrutturale e tecnologica omogeneamente diffusa.

4 altri piani territoriali

rapporti con la disciplina del sistema del verde del PTC provinciale Art.11

Coniugare le esigenze di riqualificazione del sistema insediativo e di integrazione della relativa dotazione di infrastrutture e servizi con la tutela dei valori vegetazionali presenti nelle aree di verde che connotano il territorio rurale. Tra gli obiettivi del PTC (sistema del verde) c'è quello "di favorire l'innalzamento del livello qualitativo della copertura vegetazionale, specie laddove si riscontrino puntuali situazioni di degrado conseguenti a scarsa manutenzione, a fenomeni di abbandono, dissesto idrogeologico, incendi, presenza di specie infestanti e fitopatie."Nei casi irrecuperabili di fitopatie e/o condizioni di instabilità con conseguente problemi di pubblica incolumità si potranno abbattere le specie arboree non infestanti presenti: in applicazione dell'art.11 commi.7,8 e 9 del Piano del verde P.T.C]

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

Funzioni principali previste *[categorie funzionali art.13, comma 1 l.r. 16/2008 e s.m.]*	Funzioni complementari previste (max.%) rispetto alle funzioni principali dell'intervento	Eventuali limitazioni di cui all'art. 13, comma 2, l.r. 16/2008 e s.m.	
		Per utilizzi all'interno della stessa categoria comma 1	Per assicurare la compatibilità degli interventi con la normativa di tutela dell'ambiente
a) residenza, comprensiva delle civili abitazioni, delle residenze in funzione della conduzione di attività rurali e delle residenze specialistiche per alloggi protetti per anziani, studenti, disabili, case famiglia e comunità civili, religiose, assistenziali, convitti, foresterie, alloggi di servizio per il personale di attività pubbliche, studi ed uffici professionali compatibili con la residenza, strutture ricettive all'interno di unità abitative ai sensi della vigente normativa regionale in materia di attività turistico-ricettive;	d) pubblici esercizi max 15% c) artigianato max 15%		in caso di interventi di sostituzione edilizia e di ampliamento di edifici (nuova costruzione) l'introduzione di studi ed uffici professionali compatibili con la residenza, e/o di strutture ricettive all'interno di unità abitative, sono ammessi solo in presenza di adeguate dotazioni di parcheggi pertinenziali, che non riducano la superficie di verde esistente
b) turistico-ricettiva, comprensiva delle strutture ricettive alberghiere ed extralberghiere definite dalla vigente normativa			
e) rurale, comprensiva delle attività di produzione agricola, lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione diretta dei prodotti agricoli, delle attività di allevamento, lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione diretta dei prodotti di allevamento, delle attività di coltivazione, lavorazione e trasformazione dei prodotti della filiera del bosco;			
g) servizi, comprensiva delle attività per i servizi pubblici anche in regime convenzionato per l'uso pubblico, dei servizi speciali per le installazioni logistiche del trasporto pubblico,			

Disciplina transitoria delle destinazioni d'uso esistenti in contrasto con quelle ammesse dal PUC:

eventuali attività industriali, logistiche per il trasporto, la movimentazione, il deposito di merci e prodotti, la distribuzione all'ingrosso delle merci, delle attività terziarie e delle attività direzionali separate dalle sedi operative delle imprese e delle attività per la produzione potranno rimanere fino all'esaurimento dell'attuale gestione con interventi limitati alla manutenzione straordinaria

6 Disciplina degli edifici di pregio da conservare [rif. Tav St.1]

N.B.: Il PUC individua gli edifici **Me** *e quelli con vincolo specifico di B.A. ai sensi dell'art.10 D.lgs 42/2004. L'attribuzione delle altre categorie è indicata nelle tavole di struttura del PUC con grafia particolare. In sede progettuale degli interventi ammissibili sulla base delle indagini svolte e di ulteriori conoscenze storico-documentali e diagnostiche che devono costituire documentazione tecnica prescrittiva della Relazione paesaggistica è possibile cambiare la categoria di appartenenza e la commissione locale per il paesaggio deve validare l'eventuale variazione della classificazione operata sull'edificio.*

6.1	**tipologia EDIFICI**	**profilo caratterizzante degli edifici distinti per valori testimoniali, per caratteristiche tipologiche e diversa coerenza di linguaggio in:**
	cat.a2	**EDIFICI PLURIFAMILIARI** di impianto otto-novecentesco: **TIPOLOGIA A SCHIERA o in LINEA** (anche per rifusione di schiera), di interesse architettonico o morfologico. Linguaggio edilizio "di intonaco", spesso con semplici decorazioni architettoniche dipinte. (*presenza episodica dell'ambito nelle aree di margine sud-est del versante più prossime all'ambito 5_CE_TIVPP)*
	cat.a3	**EDIFICI CON PARTICOLARI VALORI TESTIMONIALI DELLA CULTURA RURALE:** tipologia a schiera o a schiera rifusa in nucleazione embrionale) di impianto spesso nodale su percorsi minori di versante (*presenza ricorrente e caratterizzante*)
6.2		**modalità di intervento: destinazioni d'uso**
	cat.a2 cat.a3	***destinazioni d'uso*** - per gli edifici classificati **cat. a2-a3,** potranno essere mutate le destinazioni d'uso verso quelle ammissibili al § 5, nei limiti ivi indicati, contestualmente agli interventi ammessi al punto **§6.6,** a seconda delle opere edilizie consentite e in ragione della presenza dei vincoli ex d.lgs. 22/1/04, n. 42. - Per locali destinati a parcheggio alla data di adozione del PUC in costruzioni e/o fabbricati esistenti di cat. **a1** o **a2** dove sia prevalente l'uso residenziale non è consentito il cambio D.U. verso la residenza a meno che non sia dimostrata come preesistente tramite documentazione catastale storica ed alla ulteriore condizione che i locali interessati dal cambio non siano posti a piano terra e non abbiano affaccio ed accessibilità diretta su strade pubbliche. - In tutti casi di passaggio alle D.U. ammissibili al § 5 devono essere assicurati i parcheggi pertinenziali e/o pubblici di norma.
6.3		**modalità degli interventi edilizi ex DPR 380/2001 art.3 comma 1**
	Me	per gli edifici classificati **Me** e quelli con vincolo specifico di B.A. ai sensi dell'art.10 Dlgs 42/2004sono ammissibili gli interventi ex DPR 380/2001 art.3 comma 1 a) "**interventi di manutenzione ordinaria**"; b) "**interventi di manutenzione straordinaria**"; c) "**interventi di restauro e di risanamento conservativo**" nonché **interventi di conservazione ex art. 29 del d.lgs n.42/2004**
6.4		**modalità degli interventi edilizi ex DPR 380/2001 art.3 comma 1**
	cat.a2 cat.a3	- per gli edifici classificati **cat. a2-a3** sono ammissibili gli interventi ex DPR 380/2001 art.3 comma 1 [vedi § 6.6 - §6.7- §6.8] a) "**MO interventi di manutenzione ordinaria**", b) "**MS interventi di manutenzione straordinaria**" c) "**RE** e **RC** i**nterventi di restauro e di risanamento conservativo**" d) "**RS** i**nterventi di ristrutturazione edilizia**" -anche comportanti incrementi volumetrici nei limiti sottoindicati al § 6.7.
6.5		**modalità degli interventi edilizi: definizione di U.M.I. (unità minima di intervento)**
	cat.a2 cat.a3	- Si definisce come **unità minima di intervento**, [**U.M.I.**] corrispondente all'**Unità edilizia utile** per la delimitazione dell'ambito minimo, su cui operare gli interventi di recupero primario e gli interventi, ove ammessi, di **RS** (ristrutturazione edilizia) e **S.E** (sostituzione edilizia), l'edificio isolato ovvero, nel caso di edifici aggregati, l'insieme delle parti degli edifici accessibili attraverso un sistema distributivo verticale che fa capo ad uno stesso numero civico o comunque ad uno spazio di accesso pubblico da strada. - Nei casi di organismi edilizi frutto di accorpamenti non omogenei, l'estensione dell'intervento può essere ridefinita sulla base del rilievo architettonico. - Quando si operi con recupero primario relativo alle parti comuni, specie in rapporto ai prospetti ed alle coperture dell'edificio, ciascuna unità minima di intervento, come sopra definita, costituisce l'ambito minimo cui devono essere estese le opere, che non possono pertanto essere realizzate solo parzialmente. - In particolare l'eliminazione di componenti e/o finiture incompatibili ai sensi delle presenti norme (in relazione a coperture, cornici, ringhiere, lesene, parapetti, basamenti, scale esterne) e tutto quanto costituisce manutenzione delle **parti comuni** della copertura e/o dei prospetti corrispondenti all'unità minima di intervento dovrà essere eseguita globalmente (anche a livello di semplice manutenzione). L'unica eccezione è per gli infissi e per gli stipiti di porte e finestre, per i quali ciascun proprietario può operare la sostituzione, nel rispetto delle presenti normative di qualità progettuale degli interventi [**§ 6.10**] e conseguente obbligo per gli altri proprietari di adeguarsi nelle future operazioni alle scelte fatte nell'ambito dell'**U.M.I**.

6.6	interventi ammissibili per gli edifici esistenti di pregio Cat. a2 - a3
Edil. Lib.	**Attività edilizia libera** (art. 6, comma 1, D.P.R. 380/2001 e s.m. per prescrizioni lett. e-ter): **I.P.F. min. 70%** vedi §6.6.1
Mo	**Manutenzione ordinaria:** vedi §6.6.3
DU	**Disciplina dei mutamenti di destinazione d'uso senza opere edilizie (di cui all'art. 13bis l.r. 16/2008 e s.m.): non ammesso il cambio di DU dalla categ. f) (parcheggi) verso la categ. a) (residenza)** vedi §6.6.2 e §6.6.3
Ms	**Manutenzione straordinaria** (art. 3, comma 1, lett. b) D.P.R. 380/2001 e s.m.): 1. Con frazionamento/accorpamento delle u.i.: Si vedi §6.6.2 e §6.6.3 2. Con modifiche alle strutture: Si
RE-RC	**Restauro e risanamento conservativo** (art. 3. Comma 1, lett. c) D.P.R. 380/2001 e s.m.) 1. Con cambio d'uso compatibile: Si nei limiti di cui al §5 vedi §6.6.3 e §6.6.4 2. Con modifiche alle strutture: Si
Rs	**Ristrutturazione edilizia** (art. 3, comma 1, lett. d), D.P.R. 380/2001 e s.m.) nei limiti dei §6.6.4 - §6.6.5 1. Modifiche esterne: Si nei limiti di cui al § 6.6.4 2. Cambio d'uso con opere edilizie: Si nei limiti di cui al §5 e § 6.5 3. Demolizione e ricostruzione dell'intero edificio o di un'intera UMI senza incremento volumetrico solo in presenza di situazioni che motivino tali interventi come disposto dall'art. 18 comma 3) delle Norme generali del PUC: 3.1. Con mantenimento della sagoma in presenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.: **Si** 3.2. Con modifica della sagoma e del relativo sedime in assenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.: **No**, 4. Ripristino di edifici o parti di essi crollati o demoliti di cui è accertata la preesistente consistenza volumetrica (con i relativi parametri dimensionali): 4.1 Con mantenimento della sagoma originaria in presenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.: **Si** 4.2 Senza mantenimento della sagoma in assenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.: **No**
S.E	**Sostituzione edilizia** (art. 3, comma 1, lett. d), D.P.R. 380/2001 e s.m.): No

condizioni per l'operatività degli interventi

6.6.1	il rapporto minimo di superficie non impermeabilizzata riguarda le aree esterne pertinenziali nel lotto dell'edificio non interessate da sistemazioni pavimentate/lastricate già preesistenti e coerenti con i caratteri originari dell'ambiente costruito
6.6.2	Nel caso di Interventi di frazionamento contestuali alla **Ms** la **SU** di ogni unità abitativa non può essere inferiore a 60 mq Gli Interventi di frazionamento non devono alterare l'autonoma configurazione distributiva e tipo-morfologica dell'organismo edilizio originario
6.6.3	Gli interventi devono comportare l'uso di materiali e di tecnologie appropriate rispetto alle caratteristiche delle preesistenze, assicurando la conservazione di eventuali elementi di decoro architettonico presenti nell'edificio e negli spazi di pertinenza, il cui rilievo di stato di fatto è vincolante corredo della documentazione progettuale. (vedi §**6.6**)
6.6.4	Gli interventi di **Rc** e **Rs** possono riguardare solo le porzioni di edificio eventualmente già fatte oggetto in passato di alterazioni e/o eventuali parti spurie aggiunte in aggregazione o non coerenti con l'edificio originario. Il progetto deve dar luogo ad una ricomposizione architettonica che riporti l'organismo edilizio ad una riconoscibile identità.
6.6.5	Gli interventi di **Rs**, potranno riguardare l'intero edificio, o, nel caso di edificio comprendente più UMI, almeno una completamente. Valgono le seguenti ulteriori condizioni: • La SU di ogni unità abitativa non può essere inferiore a 60 mq • Gli interventi di ristrutturazione comportanti incrementi di **SU** o frazionamento delle **u.i** a parità di volume, tali da dare origine a nuove unità abitative, dovranno comportare il reperimento dei parcheggi pertinenziali aggiuntivi, ai sensi della l.r. 16/08 e s.m.

6.7 interventi di incremento volumetrico dell'edificato esistente di pregio e/o di valore testimoniale: condizioni per l'ammissibilità

AMPLIAMENTO VOLUMETRICO DI EDIFICIO ESISTENTE SENZA DEMOLIZIONE, NON SUPERIORE AL 20% *(ex art. 14, comma 2bis, l.r. 16/2008 e s.m.*). Sulle volumetrie esistenti, come definite e determinate dal REC, a totale o prevalente destinazione residenziale, di categ. di pregio (**a1** o **a2** o **a3**) sono ammessi interventi di ampliamento **volumetrico** o di cambio d'uso, contestualmente a **RS** o **S.e** ove tali interventi siano ammissibili ai sensi ed alle condizioni di cui al § 6.6., **a livello di edificio o, nel caso di edificio in linea, per almeno una UMI,** con esclusione delle eventuali parti edilizie ***oggetto di condono edilizio 1985 e 1994*: limitatamente alle destinazioni d'uso di cui al campo 5: a)** nonché alle destinazioni **b) e d)** solo se già esistenti**,** nel rispetto della normativa antisismica e dei requisiti igienico-sanitari e di rendimento energetico, che siano preordinati a migliorare la funzionalità, la qualità architettonica dell'edificio interessato

Valgono le seguenti condizioni:
In conseguenza dell'incremento volumetrico (che deve essere inferiore al 20%) si dovranno ulteriormente rispettare le seguenti soglie di incremento complessivo ammissibile di SU, da calcolarsi come sommatoria degli incrementi di seguito indicati per soglie progressive di SU fino ad un massimo di 420 mq:

categorie/soglie	***SU esist*** *< 60 mq*	*60 mq <* ***SU esist*** *< 120 mq*	*120 mq <* ***SU esist*** *< 240 mq*	*240 mq <* ***SU esist<*** *420 mq*
Cat. a2-a3 *per UMI*	***incremento SU* max 15 mq**	***incremento SU* max 20%**	***incremento SU* max 10%**	***incremento SU* max 5%**

Nel caso di intervento di **RS** relativo all'intero edificio o ad almeno una UMI con contestuale cambio di D.U. verso strutture ricettive ALBERGHIERE (escluse extralberghiere): laddove l'immobile consenta, a seguito della ristrutturazione, di ospitare almeno 20 camere matrimoniali, è ammesso un incremento massimo del **35% di SU** sempre nel rispetto della soglia di incremento volumetrico massimo del 20% e **con obbligo decennale di mantenimento di D.U**.

- **Sono ammessi *Ampliamenti altimetrici* con sopraelevazione massima come dai seguenti limiti:**

categoria edificio	*ampliamento altimetrico*	*ampliamento planimetrico*	*altezza massima*
Cat. a2 *per UMI*	**max 1 piano per edificio esist. <= 2 piani**	***si nel senso della profondità dell'elemento di schiera***	***max 3 piani* o *esistente***
Cat. a3 *per UMI*	**max 1 piano per edificio esist. <= 2 piani**	***nei limiti del 20%***	***max 3 piani* o *esistente***

- **Per le pertinenze degli edifici di Cat .a2, a3 sono ammessi esclusivamente incrementi volumetrici massimi del 6% contestuali una riqualificazione architettonica**

Gli interventi di ristrutturazione comportanti incrementi di SU o frazionamento delle U.I., tali da dare origine a nuove unità abitative, dovranno comportare il reperimento dei parcheggi pertinenziali aggiuntivi, ai sensi della l.r. 16/08 e s.m. tenendo conto che la S.U. di ogni unità abitativa non può essere inferiore a 60 mq.

6.8 AMPLIAMENTI VOLUMETRICI DI EDIFICI ESISTENTI (la volumetria dell'edificio è determinata ai sensi del REC) STABILITI DAL PUC IN MISURA SUPERIORE AL 20%: NO

6.9.1 Premialità ex art. 29quinquies della LUR

In applicazione dell'art. 29 quinquies della LUR , in attuazione dell'art. 2bis del DPR 6/6/01, gli interventi di cui al precedente § 6.6.5 [interventi di Rs e/o S.E, riguardanti l'intero edificio, o, nel caso di edificio comprendente più UMI, almeno una UMI completa] potranno fruire di un ulteriore premialità costituita da una percentuale del 10% di incremento volumetrico qualora siano svolti secondo le modalità seguenti:
Gli interventi di ampliamento volumetrico contestuali a RS dovranno essere progettati in maniera da riproporre e valorizzare nei suoi elementi qualitativamente caratterizzanti la configurazione tipo-morfologica dell'organismo edilizio originario, con cui il volume in addizione dovrà integrarsi architettonicamente, nel rispetto soltanto delle norme del codice civile. (le Regole di cui ai successivi **§6.10** riguardanti gli Aspetti linguistici e stilistici, le Caratteristiche tipologiche, i Caratteri architettonici, gli Elementi tecnologici di pregio e di valore testimoniale costituiscono linee guida metodologiche cogenti)
Detta premialità può andare a costituire un **credito edilizio**

6.9.2 Premialità per interventi di restauro conservativo, ex art. 3, c.1, lett. c), del DPR n. 380/2001 e s.m. - [vedi art. 37 N.G. del PUC]

Nel caso si intervenga attraverso interventi di **restauro conservativo**, come definito all'art. 3, c. 1, lett. c), del DPR n. 380/01 e s.m. questi possono generare una quantità di S.U., corrispondente al sedime lordo della costruzione, che costituisce credito edilizio iscrivibile nell'apposito Registro comunale al momento della comunicazione di ultimazione dei lavori di restauro.

6.10 Regole per la qualità progettuale degli interventi.

Con riferimento alle categorie degli edifici indicate al **§6.1** ed agli interventi di cui al **§6.6** e **§6.7** le disposizioni, di seguito indicate in dettaglio, valgono se e in quanto applicabili alle diverse opere rubricate, con un differente valore di cogenza rappresentato dai seguenti simboli affiancati all'elenco degli interventi puntualizzati:

(★) **valore prescrittivo**	(#) **valore prescrittivo per interventi estesi all'intero organismo edilizio od una UMI intera** (si considerano coinvolti l'intero organismo edilizio o la UMI se gli interventi interessano un'estensione superiore al 20% dei prospetti)	(✳) **valore orientativo e non prescrittivo per interventi parziali**

Gli scostamenti dalle disposizioni a carattere orientativo va comunque adeguatamente motivata e documentata in sede di relazione paesistica da sottoporre al conforme parere della Commissione locale al paesaggio.
In tutti i casi di intervento sugli edifici, il progetto dovrà farsi carico della contestuale riqualificazione e **presidio ambientale** dei fondi pertinenziali, potenziando la presenza di verde, il rapporto **IPF** e la definizione morfologica dei margini e dell'arredo urbano degli spazi di relazione con la viabilità pubblica.

6.10.1 disposizioni relative ad interventi edilizi di Mo-Ms-Re-Rc [*se ed in quanto previsti ai precedenti §6.6 - §6.7- §6.9*]

edifici a2-a3	**Nel recupero degli edifici esistenti si impieghino forme e materiali tradizionali.** ***Qualora in precedenza siano state alterate le caratteristiche formali di primo impianto degli edifici (attraverso la sostituzione dei manti di copertura, l'utilizzo di intonaci sintetici, ecc.), in caso di interventi di manutenzione straordinaria o di restauro si dovranno sempre ripristinare le condizioni originarie, operando in conformità alle indicazioni specificate nel seguito, con riferimento alle categorie degli edifici indicate al §6.1***
★	MURATURE Le murature esistenti che presentano facce in pietra a vista o in malta grossolana e pietra a vista, devono essere preservate mediante pulitura e opportuni trattamenti. Nei casi in cui, pur presentando la muratura un paramento in pietra, si può risalire ad un'originaria finitura in intonaco, è possibile il suo ripristino. Gli stipiti, i davanzali, e gli architravi in pietra vanno mantenuti o sostituiti con altri analoghi per materiali e per dimensioni.
★	INTONACI Gli intonaci di facciata saranno a calce ovvero a base di malta cementizia e finiti in arenino alla genovese frattazzato. Le eventuali zoccolature potranno essere realizzate in lastre, regolari di ardesia o in materiale lapideo locale, alte al massimo 80 centimetri, finite ad intonaco con semplice colorazione diversa da quella soprastante o ad intonaco di cemento strollato.
#	TINTEGGIATURE Nelle tinteggiature è reputata comunque necessaria una campionatura di colori da presentare al Comune, che potrà avvalersi del parere della Commissione al paesaggio. Le tinteggiature dovranno essere eseguite preferibilmente a calce, con pitture inorganiche ai silicati di potassio, con tonalità appartenenti al repertorio tradizionale. Le tinte da applicare dovranno, per quanto possibile far riferimento alle tracce cromatiche ancora reperibili sulle facciate. Nei casi di decorazioni dipinte si deve procedere ad un loro ripristino senza semplificarne le forme o alterarne le tonalità. Le facciate nord rivestite a lastre di ardesia, secondo la tradizione, devono essere mantenute o, in caso di necessità, finite ad intonaco.
# ✳	APERTURE E' da ricercare una composizione delle facciate che ripristini il più possibile i rapporti originari tra i pieni e le bucature che saranno comunque di dimensioni ridotte, quadrate o rettangolari nel senso dell'altezza ed il più possibile ricorrenti. Gli infissi dovranno riprendere quelli di disegno tradizionale (finestre bianche con una o due traverse con non più di due ante, portoncini smaltati in verde o marrone scuro, persiane alla genovese tinteggiate in verde) con eventuali scuri interni.
★	ELIMINAZIONE DEI CORPI AGGETTANTI E/O AGGIUNTI I corpi aggettanti (superfetazioni) ed i corpi aggiunti a carattere precario e con caratteristiche dissimili da quelle dell'edificio originario vanno eliminati.
★	COPERTURE Sono da mantenere a CAPANNA o a PADIGLIONE, in tegole di laterizio, con falde ove possibile simmetriche e concorrenti sullo stesso colmo, sporto di gronda non superiore a cm 40 salvo preesistenti configurazioni di maggiori dimensioni da confermare. Il raccordo alla radice del tetto dovrà conservare le cornici e gli elementi architettonici nella loro conformazione originaria.
★	ELEMENTI ACCESSORI Le gronde ed i pluviali devono essere eseguiti in metallo (rame o lamiera zincata) esclusivamente a sezione circolare. I comignoli saranno realizzati secondo i modelli tradizionali locali, con sezione quadrata in laterizio intonacato e parte di copertura in ardesia. Sulle coperture in tegole alla marsigliese è consentita l'installazione di camini prefabbricati in cotto a sezione circolare e di camini in cemento.
✳	Le canne fumarie non devono essere visibili sui prospetti ma incassate nella muratura, ad eccezione dei casi in cui ci si trovi in presenza di oggettive esigenze formali o tecnologiche nel qual caso possono essere ospitate in appositi cassonetti in muratura. Sono vietate le canne in metallo od altri materiali riflettenti.

6.10.2	disposizioni relative ad interventi edilizi di Mo-Ms-Re-Rc [*se ed in quanto previsti ai precedenti §6.6 - §6.7- §6.9*]	
edif. a2-a3	**interventi AMMESSI o PRESCRITTI (tecniche-materiali)**	**interventi NON AMMESSI (tecniche-materiali)**
contrassegno di cogenza	***BASAMENTO***	
	OPERE ESTERNE	**OPERE ESTERNE**
# ✳	• Rimozione degli impianti a vista e loro posizionamento sotto traccia. ***(1)***	• Messa in opera di canalizzazioni ed impianti a vista. (1) • Intonaci plastici lisci, graffiati o a buccia d'arancio. • Demolizioni per realizzare nuove aperture. • Ampliamento delle aperture esistenti. • Rimozione degli stipiti, architravi, cornici in ardesia o altro materiale lapideo riconoscibile come originale del basamento dell'edificio. • Rimozione e/o sostituzione di intonaco bugnato esteso a fronti del basamento, riconoscibile come elemento caratterizzante del prospetto nella sua configurazione storicamente consolidata. • Messa in opera di rivestimenti murari in pietra locale e non, unificanti le vetrine o estesi a tutta la parte basamentale. • Messa in opera di zoccolatura in pietra ad "opus incertum" • Messa in opera di pensiline di qualsiasi tipo e materiale. • Cancellazione di parti affrescate e/o decorate dai prospetti.
★	• Ripristino del paramento murario esistente o preesistente, se alterato, rilevabile da tracce visibili o da documentazione storica, eseguito a regola d'arte, in termini di tecniche edilizie e materiali.	
★	• Rimozione di rivestimenti in travertino o similari, in mosaico, lamiera preverniciata e tutto ciò che riveste o maschera la parte basamentale	
✳	• Ripristino di aperture preesistenti, se documentate	
✳	• Ripristino del dimensionamento delle aperture preesistenti, se alterato e documentato	
# ✳	• Rimozione di pensiline ed aggetti in genere	
	INFISSI	**INFISSI**
# ✳	• Restauro e/o risanamento dei portoni e portoncini	• Messa in opera di saracinesche metalliche cieche. • Messa in opera di infissi in PVC o in alluminio naturale o anodizzato. • Installazione di vetrine che coprano o mascherino elementi architettonici, stipiti, architravi, cornici, ecc. in materiale lapideo.
# ✳	• Sostituzione dei portoni e portoncini con infissi dello stesso materiale e della stessa conformazione o, se documentato da foto storiche, con disegno originario.	
# ✳	• Restauro delle finestre con o senza inferriata.	
# ✳	• Sostituzione di finestre in legno e/o inferriate con infissi dello stesso materiale, di forma semplice non sporgente dal filo murario o, se documentato da foto storiche, con disegno originario.	
# ✳	• Messa in opera di finestre con inferriata di forma semplice non sporgente dal filo murario.	
★	• Rimozione di pensiline ed aggetti in genere estranei alla partitura architettonica del prospetto	***(1) fatto salvo il caso in cui la posa in opera a vista sia conseguente ad esplicita prescrizione della Sovrintendenza per i beni ambientali ed architettonici, ovvero a specifica normativa in materia di sicurezza***
# ✳	• Messa in opera di cancelli in ferro di forma semplice.	
# ✳	• Rimozione di infissi e vetrine, in alluminio naturale o anodizzato	
# ✳	• Rimozione di saracinesche metalliche cieche	

6.10.3	disposizioni relative ad interventi edilizi di Mo-Ms-Re-Rc-Rs [*se ed in quanto previsti ai precedenti §6.6 - §6.7- §6.9*]	
edif. a2-a3	**interventi AMMESSI o PRESCRITTI (tecniche-materiali)**	**interventi NON AMMESSI (tecniche-materiali)**
contrassegno di cogenza	***ELEVATO***	
	OPERE ESTERNE	**OPERE ESTERNE**
# ✳	• Rimozione degli impianti a vista e loro posizionamento sotto traccia. (1)	• Messa in opera di impianti a vista. (1) • Intonaci plastici lisci, graffiati o a buccia d'arancio. • Demolizioni per realizzare nuove aperture. • Ampliamento o modifiche delle aperture esistenti. • Realizzazione di balconi, pensiline o aggetti in genere, incoerenti con il linguaggio architettonico dell'edificio. ***(1) fatto salvo il caso in cui la posa in opera a vista sia conseguente ad esplicita prescrizione della Sovrintendenza per i beni ambientali ed architettonici, ovvero a specifica normativa in materia di sicurezza***
★	• Ripristino delle decorazioni pittoriche figurative o architettoniche (fasce marcapiano, marcadavanzale, ecc.) se visibili come tracce o documentate da foto d'epoca.	
# ✳	• Rimozione di rivestimenti di qualsiasi tipo e materiale estraneo alla partitura architettonica del prospetto.	
# ✳	• Ripristino di aperture preesistenti, se documentate	
# ✳	• Ripristino del dimensionamento delle aperture preesistenti, se alterato e documentato	
★	• Rimozione di pensiline ed aggetti in genere, estranei alla partitura architettonica del prospetto	
★	• Ripristino e/o restauro degli stipiti, architravi, cornici ed ogni altro elemento architettonico riconoscibile come originale del prospetto dell'edificio	
	INFISSI	**INFISSI**
#	• Rimozione delle finestre in alluminio naturale o anodizzato.	• Messa in opera di infissi in PVC o in alluminio naturale o anodizzato.
contrassegno di cogenza	***CORONAMENTO E TETTO***	
	OPERE ESTERNE	**OPERE ESTERNE**
★	• Riproposizione dell'apparato decorativo con partiture dipinte e dell'eventuale fascia cornicione sottogronda a disegno	• Demolizione senza ripristino del cornicione. • Demolizione parziale del cornicione per nuove aperture. • Ampliamento e/o modifica delle aperture del sottotetto, per creare terrazzi a tasca. • Messa in opera di manto di copertura in fibrocemento, tegole in cemento colorato, materiali plastici, lamiera, ecc. • Installazione di grondaie e pluviali in PVC o materiale plastico. • Installazione di grondaie e pluviali in lamierino zincato. • Installazione di grondaie e pluviali a sezione quadrata.
★	• Ripresa, restauro e/o rifacimento del cornicione in muratura o in sagome prefabbricate purché sia eseguito a regola d'arte, nelle stesse forme, dimensioni e finiture.	
# ✳	• Ripristino di aperture preesistenti, se documentate.	
	• Messa in opera di materiali isolanti con lievi spostamenti dell'estradosso del tetto.	
	• Opere di consolidamento del tetto con strutture metalliche o lignee, senza alterarne la morfologia, la tessitura ed i materiali del manto di copertura.	
★	• Installazione di manto di copertura in ardesia o in tegole alla "marsigliese" o in rame ovvero nel materiale che originariamente costituiva il tetto	
#	• Installazione di grondaie e pluviali in rame a sezione tonda.	
	INFISSI	**INFISSI**
#	• Rimozione delle finestre in alluminio naturale o anodizzato.	• Messa in opera di infissi in PVC o in alluminio naturale o anodizzato.

6.10.4	**disposizioni relative ad interventi di RS con ampliamenti e S.e [*se ed in quanto previsti ai precedenti §6.6 - §6.7- §6.9]***	
★	Gli interventi di ampliamento di **SU** e **volumetrico** contestuali a **RS** dovranno essere progettati in maniera da riproporre e valorizzare nei suoi elementi qualitativamente caratterizzanti (*Aspetti linguistici e stilistici, Caratteristiche tipologiche, Caratteri architettonici, Elementi tecnologici di pregio e di valore testimoniale*) la configurazione tipo-morfologica dell'organismo edilizio originario, cui il volume in addizione dovrà integrarsi architettonicamente, ovvero accostarsi ad esso in maniera congruente, per permettere la leggibilità della configurazione architettonica iniziale e quella del corpo aggiunto. Gli interventi che prevedono la possibilità di ampliamento volumetrico attraverso la ricomposizione volumetrica di cui agli interventi **RS** e/o **S.E.** [vedi precedente §**6.7**] devono essere conformi alle seguenti condizioni: **ampliamento per gli edifici di categ. a2-a3**] 1. Nei fabbricati a schiera edilizia o a schiera rifusa, dovrà essere mantenuta la leggibilità di ogni singolo elemento, conservando le differenze nei livelli di orizzontamento delle aperture e la ripresa delle eventuali partiture coloristiche e decorative. 2. gli interventi di ampliamento volumetrico siano conformi alle seguenti indicazioni: a. sopraelevazione della/e unità edilizia/e, con riproposizione dell'originario sistema di copertura, fermo restando l'obbligo di mantenere una distanza non superiore a cm 70 tra l'intradosso superiore del più elevato ordine di bucature del prospetto e la linea di intersezione del piano del prospetto stesso con la copertura del tetto. b. Nel caso di edifici a schiera o edifici a schiera rifusa l'ampliamento dovrà configurarsi prevalentemente come un'estensione in senso lineare del tipo edilizio nella direzione longitudinale, salvo il caso di una UMI costituita da singolo elemento di schiera per il quale sono possibili espansioni in senso trasversale. c. l'integrazione volumetrica inerente un corpo di fabbrica già esistente richiede la conservazione dell'eventuale dislivello tra il corpo aggiunto e quello principale, ottenuto con una minore altezza del corpo aggiunto ovvero con la sua copertura a terrazzo. In generale la ricomposizione con sostituzioni ed ampliamenti deve poter 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.	
6.10.5	**disposizioni relative ad interventi di RS con ampliamenti in rapporto con il contesto**	
★	Gli interventi di recupero riferibili alle ristrutturazioni edilizie [in particolare 6.7.4 e 6.7.5] dovranno non solo ricercare sempre la riqualificazione e la valorizzazione degli edifici esistenti, ma dovranno essere anche verificati in rapporto alla validità delle relazioni ambientali, che si vengono a modificare con il contesto. Ogni progetto dovrà farsi carico di definire le sistemazioni esterne degli spazi liberi e gli elementi di arredo urbano (pavimentazioni esterne, recinzioni) da prevedersi omogenei e congruenti con le preesistenze tradizionali in una logica unitaria di recupero del contesto edificato e dei suoi rapporti con le caratteristiche morfologico-ambientali dei siti che ne costituiscono riferimento visivo, esaltandone gli aspetti di pregio e mitigando le parti non coerenti. Il progetto delle opere dovrà dunque: **1)** enunciare la categoria/tipologia dell'edificio ed i criteri metodologici adottati; **2)** verificare la validità delle conseguenti soluzioni architettoniche con documentazione fotografica e disegni particolareggiati di confronto (esistente/progetto) estesi agli isolati contermini e frontistanti. Nell'enunciazione dei CRITERI PROGETTUALI -che costituisce documentazione tecnica prescrittiva - si devono pertanto esplicitare e valutare gli interventi proposti sotto il profilo dei caratteri linguistici e tipologici assunti come riferimento, nel rispetto delle norme di qualità progettuale degli interventi [§ 6.10] della presente scheda d'ambito.	
6.11	**Disciplina recupero sottotetti (art. 2 l.r. 24/2001 e s.m.)**	
	Vedi **§8**	
6.12	**Disciplina della quantificazione della superficie accessoria (Art. 67, c.1, l.r.16/2008 e s.m.)**	
	Vedi **§9**	
6.13	**Disciplina delle pertinenze (staccate dall'edificio principale ai sensi dell'art. 17 l.r. 16/2008 e s.m.**	
	Vedi **§10**	
6.14	**Disciplina degli impianti e locali tecnologici negli Ambiti con funzione produttiva (industria, direz. commerc., rimessaggi)**	
	NO	
6.15	**Disciplina dei parcheggi privati (art. 19 e art. 13, comma 1, lett. f), della l.r. 16/2008 e s.m.)**	
	Vedi **§12**	
6.16	**Incrementi volumetrici per risparmio energetico (art. 67, c.3, l.r. 16/2008 e s.m.)**	
	NO	

7 Disciplina degli interventi edilizi sugli edifici non di pregio e sulle aree edificabili ex DPR 380/01 art.3 e l.r. 16/2008 e s.m.

Tali edifici costituiscono nel presente ambito una presenza ricorrente e generale caratterizzato da linguaggio architettonico casuale privo di specifici valori e spesso incoerente; in particolare trattasi di:

- *un'edilizia di intasamento postbellica, di modesto o scadente valore architettonico e basso livello prestazionale*
- *manufatti minori ed incongrui e/o legittimati attraverso procedure di condono edilizio.*

Prescrizioni generali

INTERVENTI CONSENTITI

Attività edilizia libera (art. 6, comma 1, D.P.R. 380/2001 e s.m. per le eventuali prescrizioni lett. e-ter): indice di permeabilità min. 70%

Manutenzione ordinaria

Disciplina dei mutamenti di destinazione d'uso senza opere edilizie (di cui all'art. 13bis l.r. 16/2008 e s.m.): non ammesso il cambio di DU dalla categ. f) (parcheggi) verso la categ. a) (residenza)

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

1. **Senza frazionamento delle u.i.: Si con accorpamento delle u.i.: Si**
2. **Con modifiche alle strutture: Si**

Restauro e risanamento conservativo (art. 3. Comma 1, lett. c) D.P.R. 380/2001 e s.m.):

1. **Con cambio d'uso compatibile: Si nei limiti di cui al §5**
2. **Con modifiche alle strutture: Si**

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

1. **Modifiche esterne: Si**
2. **Cambio d'uso con opere edilizie: Si nei limiti di cui al §5**
3. **Demolizione e ricostruzione senza incremento volumetrico:**
   3.1. Con mantenimento della sagoma in presenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.: **No purchè non siano vincolati ai sensi dell'Art. 136 del D.Lgs. 42/2004**
   3.2. Con modifica della sagoma e del relativo sedime in assenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.: **Si**,
4. **Ripristino di edifici o parti di essi crollati o demoliti di cui è accertata la preesistente consistenza volumetrica (con i relativi parametri dimensionali):**
   4.1 Con mantenimento della sagoma originaria in presenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.: **No**
   4.2 Senza mantenimento della sagoma in assenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.: **Si**
5. **Caso particolare di cambio d'uso**
   Per costruzioni interrate realizzate in applicazione dell'art. 39 delle NTA del previgente PRG nella *Zona agricola collinare (Z.E.C.)* quali "*magazzini agricoli interrati"* è possibile il cambio di destinazione d'uso verso la categoria a) *residenziale* a fronte:
   - **di opere edilizie che ne configurino condizioni atte all'abitabilità, curando gli eventuali adeguamenti delle apertura nel prospetto della quinta muraria, correggendo le incongruenze che si riscontrano ricorrentemente quali serramenti e persiane incoerenti con gli usi di magazzino agricolo, privilegiandone la sostituzione con tagli verticali vetrati a tutta altezza i cui telai dei serramenti siano nascosti rispetto alle viste dall'esterno, impiegando antoni in doghe di legno pieno per le chiusure esterne, arretrando di almeno 60 cm rispetto al filo murario le inferriate di chiusura delle intercapedini;**
   - **di opere di sistemazione del lotto pertinenziale ed in particolare del muro di *fascia (regolarizzazione ed omogenizzazione delle quote del muro, divieto assoluto di alzarne ulteriormente l'altezza)* sistemazione del terreno di copertura della stessa *fascia,* con opere atte a ricostituire la morfologia tipica dei paesaggi di versante agricolo tradizionale paesisticamente riconoscibile (piantumazioni ad oliveto, *ricostituzione del ciglio inerbito di sommità dei muri di fascia)***
   - **della corresponsione, oltre al contributo di costruzione dovuti per il cambio d'uso, di un contributo straordinario extra-oneri edilizi pari a 3 volte gli oneri di urbanizzazione tabellari dello stesso contributo di costruzione, quale contributo per l'appesantimento del carico urbanizzativo generato nel contesto rurale.**

7a NUOVA COSTRUZIONE (art. 3, comma 1, lett. e), D.P.R. 380/2001 e s.m. ed art. 14 l.r. 16/2008 e s.m.)

1) AMPLIAMENTO VOLUMETRICO DI EDIFICIO ESISTENTE (*la volumetria dell'edificio è determinata ai sensi del REC***) SENZA DEMOLIZIONE, NON SUPERIORE AL 20% *(ex art. 14, comma 2bis, l.r. 16/2008 e s.m.)*.** Sulle volumetrie esistenti, come definite dal REC, a totale o prevalente destinazione residenziale, sono ammessi interventi di ampliamento o di cambio d'uso, nel rispetto della normativa antisismica e dei requisiti igienico-sanitari e di rendimento energetico, che siano preordinati a migliorare la funzionalità, la qualità architettonica dell'edificio interessato

- **Si applica** contestualmente a **RS o SE a livello di edificio o, nel caso di edificio a schiera o in linea, per almeno una UMI,** con esclusione **dei *manufatti singoli oggetto di condono edilizio 1985 e 1994*: limitatamente alle destinazioni d'uso di cui al campo 5: a)** nonché alle destinazioni **b) e d)** solo se già esistenti**.**

Valgono le seguenti condizioni:
L'incremento volumetrico (che deve essere inferiore al 20%) non dovrà comportare il superamento delle seguenti soglie ammissibili di incremento complessivo di SU, da calcolarsi come sommatoria degli incrementi di seguito indicati per soglie progressive di SU fino ad un massimo di 420 mq:

SU esist < 60 mq	*60 mq < SU esist < 120 mq*	*120 mq < SU esist < 240 mq*	*240 mq < SU esist< 420 mq*	*SU esist>420 mq*
max 15 mq	***incremento SU* max 20%**	***incremento SU* max 10%**	***incremento SU* max 5%**	***incremento SU* max 2,5%**

Nel caso di intervento di **RS** relativo all'intero edificio o ad almeno una UMI con contestuale cambio di D.U. verso strutture ricettive ALBERGHIERE (escluse extralberghiere): laddove l'immobile consenta, a seguito della ristrutturazione, di ospitare almeno 20 camere matrimoniali, è ammesso un incremento massimo del **35% di SU** sempre nel rispetto della soglia di incremento volumetrico massimo del 20% e **con obbligo decennale di mantenimento di D.U**.

- **Sono ammessi *Ampliamenti altimetrici* con sopraelevazione massima non superiore ai seguenti limiti:**

ampliamento altimetrico	*ampliamento planimetrico*	*altezza massima*
max 1 piano per edificio esist. <= 2 piani	***si nel senso della profondità dell'elemento di schiera nei limiti del 20%***	***max 3 piani* o *esistente***
max 2m per edificio esist. > 2 piani	***si nel caso di edifici a blocco nei limiti del 20%***	***max 3 piani* o *esistente***

- **Per le pertinenze degli edifici di Cat .a2, a3 sono ammessi esclusivamente incrementi volumetrici massimi del 6% contestuali una riqualificazione architettonica**

Gli interventi di ristrutturazione comportanti incrementi di SU o frazionamento delle u.i., tali da dare origine a nuove unità abitative, dovranno comportare il reperimento dei parcheggi pertinenziali aggiuntivi, ai sensi della l.r. 16/08 e s.m. tenendo conto che la S.U. di ogni unità abitativa non può essere inferiore a 60 mq.

7b AMPLIAMENTI VOLUMETRICI DI EDIFICI ESISTENTI (*la volumetria dell'edificio è determinata ai sensi del REC*) STABILITI DAL PUC IN MISURA SUPERIORE AL 20%

nel rispetto dei limiti di DENSITÀ FONDIARIA MASSIMA stabiliti all'art. 10, comma 1, del Regolamento regionale 25 luglio 2017, n. 2, in funzione della tipologia dell'Ambito del PUC:

- **per interventi ex comma i) art. 10 RR 2/2017 DENSITÀ FONDIARIA MASSIMA: _0,01 mq/mq**

2) AMPLIAMENTO VOLUMETRICO DI EDIFICIO ESISTENTE (la volumetria dell'edificio è determinata ai sensi del REC) PER RIQUALIFICAZIONE SENZA DEMOLIZIONE IN MISURA SUPERIORE AL 20%: NO

3) AMPLIAMENTO VOLUMETRICO SENZA DEMOLIZIONE PER RIQUALIFICAZIONE PERTINENZE DI EDIFICI RESIDENZIALI: SI: incrementi volumetrici massimi del 6% contestuali alla riqualificazione architettonica dei manufatti (vedi §17)

4) AMPLIAMENTO VOLUMETRICO SENZA DEMOLIZIONE PER RIQUALIFICAZIONE EDIFICI NON RESIDENZIALI: NO

GLI INCREMENTI VOLUMETRICI DI EDIFICI ESISTENTI (*nota: la volumetria dell'edificio è determinata ai sensi del REC)* RELATIVI AGLI INTERVENTI DI RICOSTRUZIONE di seguito indicati, sono stabiliti dal PUC nel rispetto dei limiti di densità fondiaria massima stabiliti all'art. 10, comma 1, del Regolamento regionale 25 luglio 2017, n. 2, in funzione della tipologia dell'Ambito del PUC:

DENSITÀ FONDIARIA MASSIMA: _0,01 mq/mq

- **Condizioni di operatività:**
  - La SU. di ogni unità abitativa non può essere inferiore a 60 mq
  - Nel caso di incremento del numero di unità abitative si dovrà garantire il recupero proporzionale di parcheggi di pertinenza

5) Ricostruzione per riqualificazione di edifici residenziali suscettibili di demolizione come definiti ed individuati all'art. 18 comma 3) delle *Norme generali del PUC* senza incrementi volumetrici (*la volumetria dell'edificio è determinata ai sensi del REC*) alle condizioni che la SU di ogni unità abitativa non sia inferiore a 60 mq e che nel caso si originino nuove unità abitative, si dovranno reperire i parcheggi pertinenziali aggiuntivi, ai sensi della l.r. 16/08 e s.m.**:**

5.0 Demolizione e costituzione di credito edilizio ai sensi dell'art. 35 delle N.G

5.1 Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con eguale volumetria (spostamento dell'edificio nel lotto):
SI per elementi schiera e di linea, senza spostamento -
SI negli altri casi a condizione che la dislocazione del sedime non sia superiore a 10 m rispetto al sedime originario

5.2 Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con incremento volumetrico: SI con incremento max 40% di cui: proprio 35%; - da credito edilizio 5%

5.3 Ricostruzione dell'edificio esistente da demolire in altro lotto nello stesso Ambito: SI
a) trasferimento di volumetria demolita nello stesso Ambito urbanistico in altro lotto che abbia maggior funzionalità nel sistema viario di accessibilità con incremento max 40% di cui:- proprio 35%; - da credito edilizio 5%;
b) trasferimento di volumetria da altro Ambito urbanistico: NO

6) Ricostruzione per riqualificazione di edifici non residenziali suscettibili di demolizione come definiti ed individuati all'art. 18 delle *Norme generali del PUC*

6.1 Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con eguale volumetria (spostamento dell'edificio nel lotto): SI per elementi schiera e di linea, senza spostamento; SI negli altri casi a condizione che la dislocazione del sedime non sia superiore a 10 m rispetto al sedime originario

6.2 Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con incremento volumetrico (spostamento dell'edificio nel lotto): NO

6.3 Ricostruzione dell'edificio esistente da demolire in altro lotto nello stesso Ambito: NO

7) Costruzione di nuovi edifici: NO

8) Ristrutturazione urbanistica: NO

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

Individuazione delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali degli edifici e delle coperture ammesse:

- Edifici: edifici di pregio cat. a2) a3) ed edifici non di pregio; in presenza di edifici muniti di apparato decorativo con partiture dipinte con presenza di fascia cornicione sotto-gronda a disegno non è ammessa alcuna modifica della forma e della quota del cornicione e della gronda.

- Edifici di pregio cat. a2) a3): sono ammesse solo finestre raso falda (vedi §8.3)
Se l'intervento interessa una singola UMI facente parte di un complesso tipologicamente ascrivibile alla "schiera" o alla "schiera rifusa" non sono ammessi interventi che comportino la modifica della pendenza delle falde se non per l'adeguamento di una eventuale pendenza anomala rispetto al modello contiguo e prevalente, con divieto però di introduzione di complanarità tra falde in origine poste su quote diverse.

- Edifici di pregio cat. a3): non è ammessa l'elevazione della linea di gronda ove la stessa comporti la costituzione di una distanza tra l'intradosso superiore del più elevato ordine di bucature del prospetto ed il punto più elevato soprastante del muro di perimetro maggiore di m. 0,40.

- Coperture: a due falde o a padiglione con conservazione della pendenza della falda compresa tra 20 e 25 gradi sessagesimali nel caso di copertura in tegole di cotto naturale (marsigliesi, coppi, laterizi speciali), o di 18 - 23 gradi sessagesimali se coperta in lastre di ardesia o altro materiale di qualsiasi tipo.

8.1 Non è ammessa la creazione di nuove unità immobiliari

8.2 non sono ammesse modificazioni di alcun tipo della quota di gronda eccedenti i m. 0,25 e della quota di colmo delle coperture eccedenti i m. 0,35.
Ai fini della presente disposizione per quota di gronda deve intendersi la quota determinata dall'incrocio tra il piano corrispondente all'estradosso della falda e il piano determinato dal lato esterno del muro di perimetro del fabbricato.

8.3 Tipologia costruttiva ammessa per le aperture a filo falda: solo finestre tipo "velux" con esclusione di creazione di terrazzi a vasca o pozzetto.
Le aperture da praticarsi nella falda (ivi comprese quelle costituenti base delle sovrastrutture degli eventuali abbaini) non potranno in ogni caso eccedere il rapporto superficiario determinato dalla sommatoria che segue tenendo conto che nel calcolo del rapporto debbono essere già considerate le aperture in falda preesistenti e che si intendono conservare relative a lucernari, finestre in falda, nonchè il sedime su falda degli abbaini:
- 1/30 per i primi 9 mq. di superficie della falda
- 1/50 per la superficie di falda compresa tra 9 e 25 mq.
- 1/80 per la superficie di falda eccedente i 25 mq.

8.4 Dimensione degli abbaini:
- Gli abbaini dovranno avere il filo del prospetto arretrato di non meno di m. 2,00 rispetto al filo del perimetro sottostante.
- La copertura dovrà sempre essere a due falde, con linea di colmo posta a quota inferiore a quella del colmo della falda in cui insistono di almeno 50 cm.
- La fronte dell'abbaino non potrà avere larghezza maggiore di m. 1,50.

8.5 Tipologia costruttiva dei terrazzi: non è ammessa la creazione di terrazzi a vasca o pozzetto

8.6 Requisiti di prestazione energetica: valgono le disposizioni di cui all'art. 3 c.2 della l.r. 24/01

8.7 Interventi di recupero di volumi o superfici diversi dai sottotetti: non ammessi

9 Disciplina della quantificazione della superficie accessoria (Art. 67, c.1, l.r.16/2008 e s.m.)

Superficie accessoria realizzabile 40% della SU (superficie utile).

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

Volume chiuso max.25 mc (non superiore al 20% del volume dell'edificio principale e comunque non eccedente 45 mc)
Parametri edilizi:
- Altezza max. 2,30m;- Superficie coperta max.10 mq; - Distanza max. dall'edificio principale 12 m;
- Caratteristiche edilizie

- COPERTURA ***monofalda*** con manto di ardesia (**pendenza della falda compresa tra 20 e 30 gradi sessagesimali)** ovvero ***piana*** con manto in lastre di ardesia a spacco, ovvero in pianelle di cotto, ovvero ancora sistemata a verde con sovrapposizione di terreno vegetale perimetrata da semplice cornice, priva di aggetto; ovvero ad una falda, priva di aggetto, con sormonto perimetrale delle murature perimetrali a cornice dell'inserimento di pannelli fotovoltaici;
- Tamponatura in muratura intonacata, e finita in arenino tinteggiate ai silicati;
- INFISSI: porta e finestra (una sola di piccole dimensioni al limite superiore della parete) con infissi in legno o metallo verniciati non riflettenti, a specchiatura semplice, soglie e davanzali in ardesia e marmo. Gli interventi manutentori dovranno escludere l'impiego di materiali comunque impropri (rivestimenti ad opus incertum, tinte sintetiche, infissi metallici lasciati di colore naturale (es: allum. anodiz).
- L'installazione degli annessi pertinenziali non deve comportare alcuna modificazione morfologica dello stato dei luoghi; la stessa è consentita solo previa demolizione di tutti i manufatti precari o incongrui per caratteristiche edilizie/materiche (quali baracche, capanni, ricoveri) privi di titolo edilizio, eventualmente presenti sul lotto pertinenziale.
- Le costruzioni accessorie funzionali alla conduzione dei fondi devono avere un rapporto di aeroilluminazione non maggiore ad 1/16; il davanzale delle finestre non potrà essere a meno di m 1,80 dal piano di calpestio interno del locale e le porte potranno avere una superficie vetrata non maggiore al 10% della superficie della porta stessa.

11 annessi per l'esercizio dell'agricoltura: deposito attrezzi / legnaia chiusa

1. La realizzazione di annessi agricoli per la conduzione degli orti e degli oliveti è consentita senza l'applicazione di indice fondiario, a condizione che la superficie coltivata sia superiore a mq. 300 e i fondi destinati all'esercizio dell'agricoltura derivino da frazionamenti precedenti alla data di adozione del presente PUC.

2. La dimensione degli annessi è commisurata all'estensione di area pertinenziale di cui alla seguente tabella:

ESTENSIONE DEL FONDO ASSERVITO	*S.L.A.(sup.lorda agibile)*
da 300 a 3.000 mq	7 mq
da 3.000 a 10.000 mq	12 mq
oltre 10.000 mq	20 mq

3. Gli annessi debbono essere realizzati con struttura in pali di legno semplicemente appoggiata al suolo ad incastro mediante pali o appoggiato su traversine in legno, senza l'uso di materiali cementizi o resine, secondo le seguenti modalità costruttive:

- Copertura: a una falda o 2 falde a capanna (pendenza tra il 15% e il 35%; ardesia, tegole marsigliesi, lamierino zincato a doghe testa di moro; sporti di gronda inferiori a 25 cm
- Tamponatura in assoni di legno grezzo o sciaveri. (Legno rifinito con solo impregnante scuro)
- Pavimento: in legno o in pietra o in cotto semplicemente appoggiato su un letto di sabbia.
- Infissi: porta a una o due ante in legno e una solo infisso a finestra di piccole dimensioni.
- L'installazione degli annessi non deve comportare alcuna modificazione morfologica dello stato dei luoghi; la stessa è consentita solo previa demolizione di tutti i manufatti precari o che versano in cattive condizioni o realizzati con materiali plastici e/o metallici, eventualmente presenti sul fondo.
- Gli annessi su orti confinanti vanno costruiti in aderenza.
- Posizione nel lotto: possibilmente con un lato appoggiato al muro in pietra del terrazzamento

4. Nel fondo agricolo non devono essere già presenti costruzioni e/o interrati utilizzabili allo stesso scopo**.**

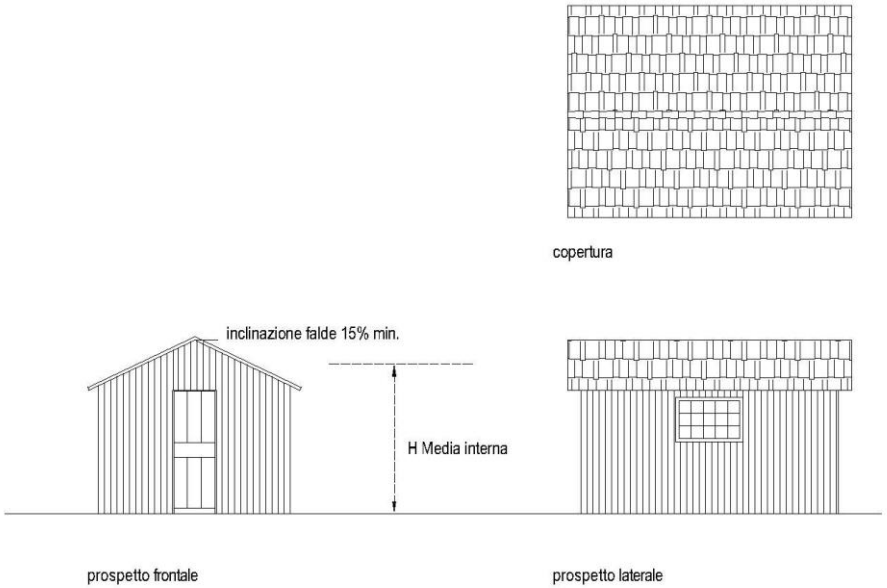
L'installazione dell'annesso è tuttavia consentita ove sul fondo sia presente una costruzione regolarmente autorizzata di dimensioni sensibilmente inferiori a quelle massime consentite al comma 2: in tal caso dalla superficie utile lorda (S.L.A.) dell'annesso in progetto deve essere detratta la S.L.A della costruzione già presente.

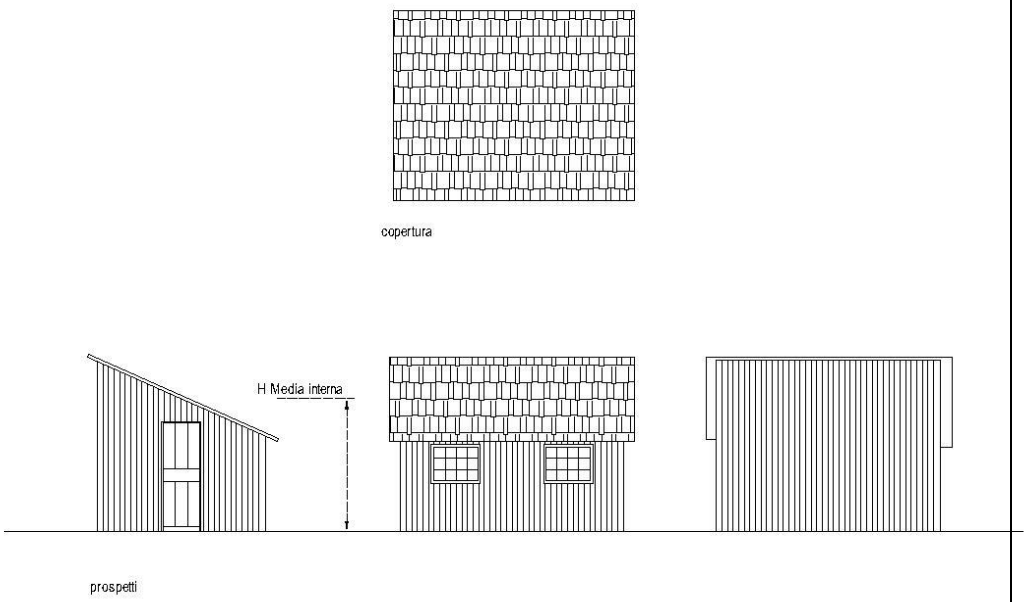
5. In caso di cessazione dell'attività agricola amatoriale o in caso di trasferimento anche parziale del fondo su cui insistono gli annessi, gli stessi debbono essere rimossi. Il richiedente si impegna alla rimozione dell'annesso attraverso la sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo.

6. La realizzazione di nuovi annessi per l'esercizio dell'agricoltura amatoriale è comunque vietata all'interno delle seguenti aree:
- aree boscate e assimilate a bosco
- fasce di rispetto stradale;
- aree ricadenti in classe G.4 di pericolosità geomorfologica (pericolosità molto elevata);
- aree comprese entro il limite di ml. 10,00 dal piede esterno dell'argine o, in mancanza, dal ciglio di sponda relativo ai corsi d'acqua principali.

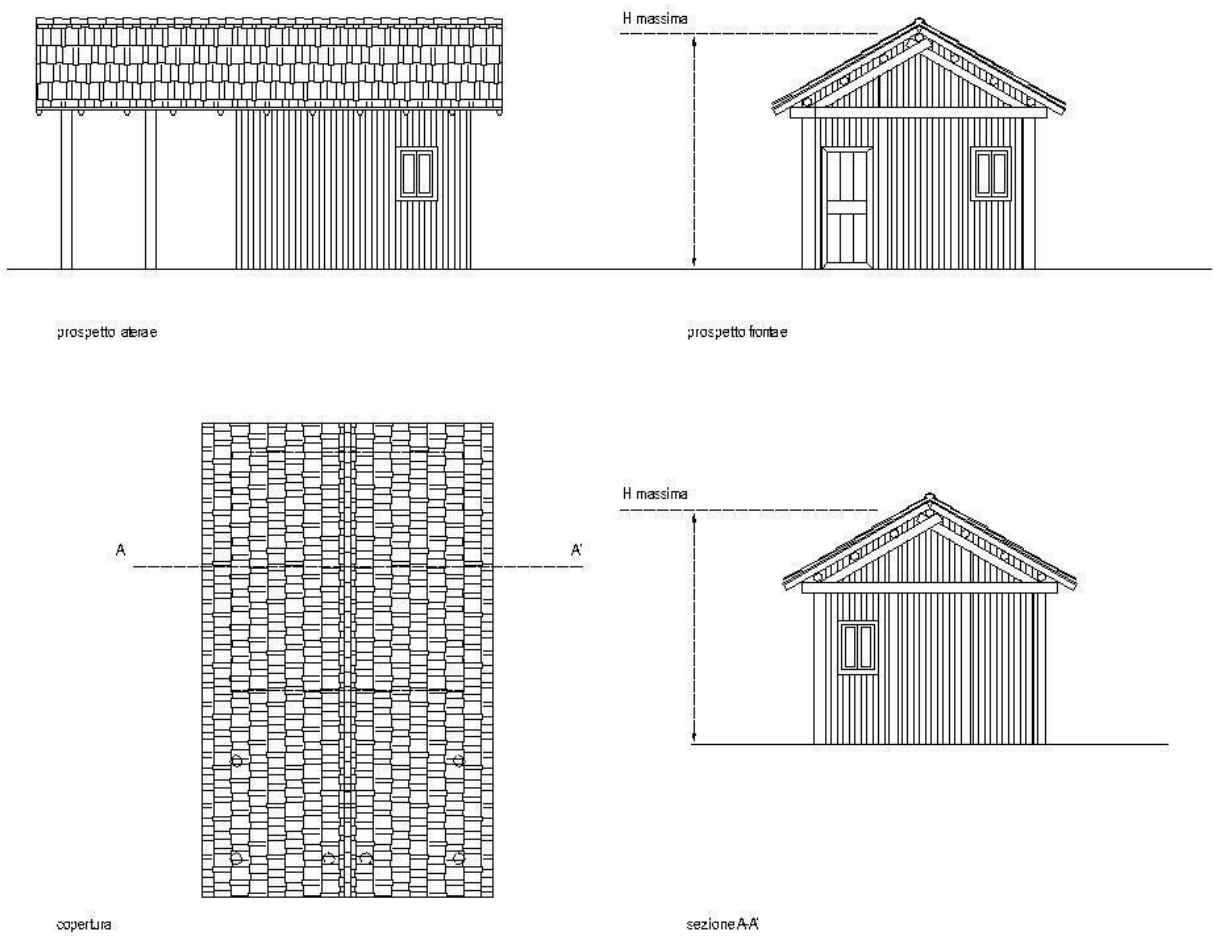
7. Non sono ammessi annessi agricoli interrati.

11.1 SCHEMI TIPOLOGICI DEPOSITO ATTREZZI/LEGNAIA CHIUSA S.L.A. 7-12 MQ





11.2 SCHEMA TIPOLOGICO RIMESSA MEZZI AGRICOLI S.L.A. MAX 20 mq



locale chiuso per ricovero macchine agricole che può essere associato a 1 tettoia aperta; l'accesso alla rimessa chiusa può essere realizzato con varco a porta da 0,90 x 2,00 m o portone da 2,00 x 2,10 m.

SUPERFICIE COPERTA CHIUSA MASSIMA : 20 mq
SUPERFICIE TETTOIA MASSIMA: 10 mq.
- H MAX : 3,50 m

12 Disciplina degli impianti serricoli

12.1 IMPIANTI SERRICOLI ESISTENTI

12.1.1 Gli impianti serricoli esistenti in esercizio alla data di adozione del PUC vanno mantenuti.
Sugli stessi sono pertanto ammessi interventi fino alla Rs, ed anche Se, specie nel caso che debbano essere effettuati interventi di consolidamento strutturale di impianti diventati obsoleti, a condizione che gli interventi mantengano i caratteri distintivi tipologici e materici delle serre, senza precostituire attraverso gli interventi edilizi condizioni atte a favorire mutamenti di destinazione d'uso.

12.1.2. Per tutti gli impianti serricoli in esercizio e non è ammessa un'operazione di riqualificazione funzionale delle serre esistenti sostituendo parzialmente le coperture in lastre di vetro con pannelli fotovoltaici (fino al max del 50% della superficie complessiva delle coperture per garantire la permanenza delle attività vivaistiche). Per gli impianti non in esercizio tale operazione dovrà essere unita ad un recupero delle attività vivaistiche che impegnino almeno il 30% dell'intera superficie delle serre.
Nei suddetti casi si applicherà un procedimento semplificato e diretto di approvazione che potrà quindi avvenire previa presentazione al Comune della relativa Scheda – Progetto corredata di:
- dati catastali e titolo di proprietà dei terreni interessati
- individuazione su base cartografica del sito d'intervento
- attestazione della conformità edilizio-urbanistica alla disciplina del PUC
- dimostrazione dell'applicazione puntuale di tutte le indicazioni indicate nella disciplina di cui al presente **§12**, mediante presentazione di idoneo elaborato grafico, ferma restando la facoltà del Comune di effettuare le eventuali verifiche in sito.

In presenza di vincolo paesaggistico, di cui all'art. 142 del D.lgs. 42/2004, la documentazione di cui sopra è integrata con la "Relazione Paesaggistica" redatta in forma semplificata ai sensi del DPCM 12/12/2005.

12.1.3. Nel caso l'impianto **serricolo non sia più in attività da almeno 5 anni** è ammessa la demolizione delle serre. Gli interventi nell'area così liberata saranno volti al ripristino della permeabilità del terreno, della sua bonifica e del suo successivo uso agricolo. In tali interventi, nel caso la superficie coperta esistente della serra o del complesso di serre non in esercizio alla data di adozione del PUC sia superiore a 100mq, potrà essere realizzata una S.U. residenziale massima nei limiti della sommatoria degli incrementi di seguito indicati per soglie progressive di S.Coperta:

superficie coperta serra esistente	100-200 mq	200-300 mq	>300 mq
SU residenziale max	➔ 15%	➔ 10%	45 mq

Ai fini dell'applicazione della presente norma valgono le aggregazioni indicate con grafia specifica nella cartografia di PUC.
Tali interventi sono subordinati alla preventiva esecuzione dei lavori di:
- recupero dei muri a secco esistenti realizzato secondo tecniche tradizionali;
- miglioramento dell'efficienza di deflusso delle acque superficiali e messa in sicurezza dei versanti;
- bonifica del terreno.

Non è ammessa la demolizione parziale delle serre esistenti per ottenere i diritti edificatori sopra stabiliti
Il rilascio dei titoli abilitativi è soggetto all'obbligo della sottoscrizione da parte del proprietario o del soggetto avente titolo, di apposito atto unilaterale d'obbligo, da trascriversi presso la competente conservatoria dei registri immobiliari, nel quale sono stabilite, per un periodo non inferiore a dieci anni, le opere di manutenzione dei fondi e gli interventi per il controllo dell'assetto vegetazionale, le garanzie fideiussorie a favore del Comune in caso di mancato adempimento nei termini temporali ivi indicati e le relative sanzioni pecuniarie da applicarsi, prima dell'escussione delle predette garanzie, per l'adempimento degli stessi obblighi convenzionali.
Gli interventi ammessi, devono privilegiare il conseguimento della migliore efficienza energetica. Devono inoltre minimizzare l'impermeabilizzazione e migliorare la regimazione delle acque meteoriche, mantenere o ripristinare infrastrutture paesaggistiche tradizionali e aree verdi di connettività ecologica o ecotonali.
Non è ammessa la costruzione di edifici conseguenti alla rimozione delle serre qualora l'area interessata risulti compresa in aree inondabili con pericolosità media (T=200) o alta (T=50) o in aree con suscettività al dissesto per frana elevata (Pg3 a, frana quiescente) o molto elevata (Pg4, frana attiva).

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

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

1) **Aumento della superficie utile dell'edificio o delle singole unità immobiliari: 1 posto auto da 35 mq per ogni incremento di 100 mq di SU e per ogni incremento del numero di unità immobiliari**
2) **Mutamento di destinazione d'uso degli immobili:**
   a. **per le destinazioni d'uso b) turistico ricettivo: 1 posto auto per ogni incremento di SU che comporti un incremento di 2 posti letto;**
3) **Sostituzione edilizia dell'immobile originario: 1 posto auto da 35 mq per ogni incremento di 100 mq di SU**
4) **Caratteristiche costruttive: preferibilmente parcheggi a raso, con movimenti planoaltimetrici dei suoli che comportino variazioni altimetriche non superiori ad 1 metro, su suolo non impermeabilizzato, con schermature verdi (cespugli) a separare gli stalli, sistemi ombreggianti a pergolato con copertura non impermeabilizzata.**
   Le eventuali costruzioni dovranno prevalentemente discostarsi dall'edificio principale;
   a. nel caso la morfologia del suolo consenta di accostarsi ad un muro di fascia esistente, questo dovrà costituire elemento murario principale della costruzione:
   b. nel caso di costruzione isolata si dovranno privilegiare strutture lignee o in acciaio, pareti intonacate rivestite con vegetazione permanente, coperture piane sistemate a verde, ovvero con pannellatura fotovoltaica occultata con muretto d'attico di altezza adeguata, ovvero coperture mono falda in tegole e/o lastre in ardesia
   c. se il numero dei posti auto è superiore a due la costruzione dovrà presentare un unico ingresso evitando assolutamente le serie di serrande accostate linearmente, i portelloni saranno lignei ovvero metallici tinteggiati in verde scuro o grigio scuro opachi; aperture di ventilazione senza serramenti e con solo inferriate a disegno semplice

Parcheggi privati pertinenziali negli interventi di nuova costruzione residenziale:

1) **35 mq ogni 100 mq di SU (superficie utile)**
2) **Caratteristiche costruttive: preferibilmente parcheggi a raso, senza movimenti planoaltimetrici dei suoli che comportino variazioni altimetriche non superiori ad 1 metro, su suolo non impermeabilizzato, con schermature verdi (cespugli) a separare gli stalli, sistemi ombreggianti a pergolato con copertura non impermeabilizzata.**
   Le eventuali costruzioni dovranno prevalentemente discostarsi dall'edificio principale;
   a. nel caso la morfologia del suolo consenta di accostarsi ad un muro di fascia esistente, questo dovrà costituire elemento murario principale della costruzione:
   b. nel caso di costruzione isolata si dovranno privilegiare pareti intonacate rivestite con vegetazione permanente, coperture piane sistemate a verde, ovvero con pannellatura foto-voltaica occultata con muretto d'attico di altezza adeguata, ovvero coperture mono falda in tegole e/o lastre in ardesia
   c. se il numero dei posti auto è superiore a due la costruzione dovrà presentare un unico ingresso evitando assolutamente le serie di serrande accostate linearmente, i portelloni saranno lignei ovvero metallici tinteggiati in verde scuro o grigio scuro opachi; aperture di ventilazione senza serramenti e con solo inferriate a disegno semplice

14 Incrementi volumetrici per risparmio energetico (art. 67, c.3, l.r. 16/2008 e s.m.)

Individuazione dei casi in cui è riconosciuto bonus volumetrico per progetti di nuova costruzione e ristrutturazione edilizia integrale che assicurino copertura dei consumi di calore, elettricità e raffrescamento in misura superiore almeno del 30 per cento rispetto ai valori minimi obbligatori di legge esclusi gli interventi in ambiti assimilabili alle zone di tipo A ex D.M. 2.4.1968, n. 1444
1) Nuova costruzione: percentuale da conseguire pari al 40%
2) Ristrutturazione edilizia integrale: percentuale da conseguire pari al 40%

15 Distanze tra gli edifici (art. 18 l.r. 16/2008 e s.m. e art. 11 R.R. 2/2017)

a. Per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente ammessi nel presente Ambito di Riqualificazione 6_CE_TIVPP
- comportanti incremento volumetrico e nuova costruzione, ma non sopraelevazioni o ampliamenti in senso orizzontale della volumetria dell'edificio preesistente,
- ovvero interventi di demolizione in cui sia prevista la ricostruzione senza modifica di volumetria e di sagoma nel sedime originario dell'edificio oggetto di demolizione,

la distanza non può essere inferiore a quella intercorrente tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale

b. Negli interventi di nuova costruzione, di sostituzione edilizia e di ristrutturazione edilizia non ricompresi nei casi di cui alla precedente lettera a) la distanza minima assoluta tra pareti finestrate e pareti di edifici frontistanti, misurata in senso ortogonale alle pareti che si fronteggiano, non può essere inferiore a metri 10. Tale disposizione si applica anche nel caso in cui vi sia una sola parete finestrata degli edifici che si fronteggiano

16 Distanze delle costruzioni dalle strade (art. 12 R.R. 2/2017)

strade (✱)		tipo	tipo B	tipo C	tipo D	tipo E	tipo F	
		corrispondenti alla definizione di cui all'art. 2 del D.L.G.S. 285/1992						
	localizzazione	auto-strade	strada extraurbana principale	strada extraurbana secondaria	strada urbana di scorrimento	strada urbana di quartiere	locale	vicinale (◈)
DISTANZE MINIME [m]	fuori del centro abitato	60		30			10	5
	fuori del centro abitato all'interno degli ambiti di cui alla tabella *S2*	30	20	10			10 (■)	5 (■)
	all'interno del centro abitato	30	20	10	20	10 (■)	10 (■)	5 (■)

NOTE
(✱) Nel caso in cui sopravvengano Atti di classificazione da parte delle competenti Autorità ai sensi del Codice della Strada e del relativo Regolamento, l'odierna disciplina verrà auto-maticamente integrata e/o sostituita dalle pertinenti previsioni regolamentari.

(◈)strada vicinale= strada di proprietà privata, gravata da uso pubblico, posta al di fuori del centro abitato.

(■)fatte salve eventuali diverse indicazioni e prescrizioni contenute nelle norme di conformità e di congruenza degli ambiti e dei distretti

17 Asservimenti pregressi (art. 71 l.r. 16/2008 e s.m.)

Si applica l'opzione indicata nel comma 2 dell'art. 71 della l.r. 16/2008 e s.m. dato che non vengono attribuite alle aree dell'ambito possibilità di edificabilità maggiori, di quelle esistenti

18 REGOLE PER LA QUALITÀ PROGETTUALE DEGLI INTERVENTI

Con riferimento agli edifici **non classificati di pregio** (categorie indicate al **§6.1**) le seguenti disposizioni hanno valore di cogenza orientativo e non prescrittivo: gli scostamenti da tali disposizioni a carattere orientativo vanno comunque adeguatamente motivati e documentati in sede di relazione paesistica da sottoporre al conforme parere della Commissione locale al paesaggio.

18.1 disposizioni relative ad interventi edilizi di Mo-Ms-Re-Rc- [*se ed in quanto previsti nelle norme di conformità*]

Gli interventi devono comportare l'uso di materiali e di tecnologie appropriate rispetto alle caratteristiche delle preesistenze, assicurando la conservazione di eventuali elementi di decoro architettonico presenti nell'edificio e negli spazi di pertinenza, il cui rilevamento dello stato di fatto è indispensabile corredo della documentazione progettuale. *Qualora in precedenza siano state alterate le caratteristiche formali degli edifici in assenza di autorizzazione da titolo edilizio, già in caso di interventi di manutenzione straordinaria o di restauro, si dovranno ripristinare le condizioni preesistenti, con particolare riferimento all'eliminazione di corpi aggettanti o aggiunti di carattere precario e con caratteristiche dissimili da quelle dell'edificio originario.*

18.2 disposizioni relative ad interventi di RS e S.E con ampliamenti [*se ed in quanto previsti nelle norme di conformità*]

Gli interventi che prevedono la possibilità di ampliamento volumetrico attraverso gli interventi **RS** e/o **S.E.** [vedi precedente punto §7] devono rispettare le seguenti condizioni:
In tutti i casi previsti al precedente punto §7 il progetto dovrà farsi carico di dare origine ad un organismo edilizio tipo-morfologicamente coerente e organicamente integrato nel tessuto insediativo tipico dell'ambito, di una contestuale riqualificazione ambientale dei fondi pertinenziali, specie in relazione agli interventi di **presidio ambientale di cui ai § 21 e 22** potenziando il rapporto Ip e la definizione morfologica dei margini e degli spazi di relazione con la viabilità pubblica.
Gli interventi che prevedono la possibilità di ampliamento volumetrico attraverso gli interventi RS e/o S.E. devono rispettare le seguenti condizioni:

1. ogni progetto di intervento deve prevedere l'eliminazione di superfetazioni, parti spurie anche dell'edificio originario o pregresse alterazioni dei caratteri formali originali (es.: manti di coperture con materiali incongrui);
2. Se la ristrutturazione e/o la sostituzione avviene non a livello dell'intero edificio ma di singola UMI si dovrà comunque ottenere complessivamente una semplificazione della morfologia dell'organismo edilizio complessivo con omogeneizzazione del linguaggio architettonico secondo un modello di riferimento, che prioritariamente dovrà tener conto:
   a) degli elementi edilizi più significativi dell'edificio esistente, nonché delle regole di impianto in rapporto alla viabilità, al lotto fondiario di pertinenza ed agli altri edifici;
   b) alla possibilità di liberare aree per il potenziamento della viabilità (ove ne sussista la necessità) e per costituire aree pertinenziali ordinate e sistemate con significative parti di suolo non impermeabile e presenza di piantumazioni e o diaframmi vegetali,
3. gli interventi di ampliamento volumetrico siano conformi alle seguenti indicazioni:
   a) gli elaborati di progetto dovranno illustrare lo schema tipologico originario dell'edificio e la presenza di eventuali ampliamenti successivi, dimostrando la congruità del nuovo intervento rispetto a tale analisi, per dare un valore di compiutezza all'operazione di ricomposizione volumetrica;
   b) l'eventuale sopraelevazione dell'edifico e/o dell'UMI, dovrà proporre una configurazione ordinata e compiuta della copertura dell'intero edificio,
   c) sono sempre vietati i corpi appesi ed i volumi aggiunti sui terrazzi e sui balconi
   d) le componenti edilizie-materiche (gronde, materiali di copertura, rapporti pieni/bucature, finitura dei muri esterni, tipologia degli infissi ecc.) devono essere di caratteristiche architettoniche assimililabili a quelle preesistenti nell'edificio principale, cui l'intervento di ampliamento si aggrega.

18.3 disposizioni relative alla sistemazione dei suoli per interventi di demolizione senza ricostruzione *[vedi §7b 5.0]*

Nel caso di demolizione e costituzione di credito edilizio ai sensi dell'art. 35 delle N.G. le aree che vengono liberate da edifici esistenti, qualora non siano utilizzate per la realizzazione di aree a parcheggio e/o di potenziamento delle infrastrutture viarie (vedi art. 35 delle N.G. punto 7) devono essere sistemate a verde con indice di permeabilità dei suoli non inferiore all'80%, applicando le disposizioni di cui al successivo **§18.4**.

18.4 disposizioni relative ad interventi sul suolo in aree libere ed al verde come elemento strutturante il paesaggio

Ogni progetto di intervento edilizio riguardante almeno una U.M.I. dovrà essere dotato di uno studio dettagliato a firma di tecnico agronomo/o naturalista abilitati, che riguardi le caratteristiche preesistenti (geo-morfologiche - vegetazionali ed agronomiche) che costituiscono significativa identificazione dei luoghi, alle quali vanno conformati in una logica unitaria di riqualificazione.un progetto relativo al VERDE pertinenziale, redatto da esperto agronomo-naturalista. Tale progetto, a partire dall'analisi dell'assetto dello stato di fatto innanzitutto per le alberature di alto fusto e le essenze pregiate presenti, specie se tipiche della zona, dovrà prevederne il mantenimento ed un consistente miglioramento quantitativo e qualitativo. Salvo i casi di irrecuperabili di fitopatie e/o condizioni di instabilità con conseguente problemi di pubblica incolumità è fatto divieto dell'abbattimento delle specie arboree non infestanti presenti: il progetto del VERDE dovrà comunque giustificare l'equilibrio della vegetazione e delle sue componenti strutturanti, ricorrendo alla sostituzione e/o integrazione delle alberature abbattute.
In sub-ordine ove non sussistano criteri cui uniformarsi ai sensi del principio generale di cui al punto precedente sono ammessi:

1. nel caso di interventi di ristrutturazione e/o ampliamento volumetrico degli edifici è prioritario l'utilizzo agrario dei lotti asserviti secondo i contenuti convenzionali del titolo abilitativo, volti al presidio ambientale [vedi **§ 21 e 22**]
2. sistemazioni del terreno asservito di più stretta pertinenza dell'edificio con conservazione delle essenze arboree di più rilevante valore ed impianto di essenze arboree locali mantenendo a superficie permeabile almeno il 50% del totale, mentre le parti pavimentate (vialetti e spiazzi) potranno essere realizzate in lastricato lapideo o acciottolato, comunque drenanti;
3. realizzazione di serbatoi e cisterne totalmente interrati;
4. introduzione di gazebi, pergolati ed altri elementi di arredo caratterizzati da disegno e tecniche della tradizione locale e materiali naturali quali ferro, legno, pietra, mattoni pieni.

Laddove possibile le **reti elettriche e telefoniche** dovranno essere poste in opera completamente interrate; armadi, centraline ed apparecchiature similari dovranno essere localizzate con riguardo all'ambiente circostante, collocate in incasso entro muri preesistenti o in volumi in muratura intonacati, tinteggiati e coperti in ardesia, congrui con l'intorno; le ante degli sportelli dovranno essere realizzati in metallo verniciato.
L'illuminazione degli spazi esterni dovrà essere prevista con l'utilizzo integrato di illuminazione diffusa e di illuminazione puntuale diretta, con attenzione alla fruizione pedonale degli spazi. In generale i punti luce dovranno essere localizzati in modo da non interferire con la percezione delle vedute panoramiche verso il golfo, né generare inquinamento luminoso, con criteri di massimo risparmio energetico, utilizzando lampade a ***led.***
Lungo i tratti delle percorrenze in cui è possibile, i punti luce dovranno essere a braccio, ancorati agli edifici.

18.5 disposizioni relative ad interventi sul suolo: OPERE DI SISTEMAZIONE e SOSTEGNO DEI TERRENI

Sono ammesse opere di sistemazione superficiale delle aree, consentite per il riassetto delle aree verdi (giardini ed orti) e nei pochi casi di predisposizione del sedime d'area per i nuovi insediamenti per gli interventi di cui ai punti §7.

1. Scavi e reinterri senza manufatti e/o con muri di sostegno di altezza massima di m. 2,50 in variazione rispetto alla situazione esistente evitando la sistemazione a scarpata per altezza superiore a 3 m
2. Le opere di sostegno dovranno di norma essere realizzate con paramento in pietra a vista e stilature profonde dei giunti, ovvero con intonacature grezza;
3. Gli interventi di consolidamento puntuale, o nella integrazione o nel parziale rifacimento dei muri, generalmente a secco, dovranno essere eseguiti con una tecnica muraria simile a quella denominata "cuci e scuci".
4. Nuove opere murarie di sostegno: è necessario utilizzare materiali lapidei locali posti in opera con tecniche tradizionali. È' da evitare l'impiego del calcestruzzo di cemento armato a vista, neppure per la realizzazione dei soli cordoli di finitura all'apice dei muri in pietra. Il calcestruzzo di cemento armato può essere impiegato solo come nucleo strutturale di un muro in pietra a vista, debitamente dotato di dreni e di blocchi di protezione sommitali estesi a tutto lo spessore dell'opera.

18.6 disposizioni relative ad interventi sul suolo: VIABILITÀ' MINORE

Per i percorsi veicolari e pedonali esistenti oltre alle norme di cui alla SCHEDA NORMATIVA 10 - SISTEMA DEI SERVIZI E DELLE INFRASTRUTTURE, valgono criteri generali di intervento atti a favorire l'integrazione nel paesaggio, privilegiando il recupero delle soluzioni architettoniche originarie (in specie per le pavimentazioni e per muri di crosa, muri a secco, alberature di pregio).

1. Negli interventi di manutenzione straordinaria, restauro, riqualificazione ed integrazione della rete stradale comunale e vicinale o privata ed in particolare per i percorsi pedonali, che storicamente ha costituito l'impianto dell'accessibilità al territorio costiero, vanno mantenute le caratteristiche peculiari, che vanno ripristinate evitando il più possibile asfalto, cemento, autobloccanti. Si rinvia in proposito alle disposizioni di cui al **§9.2** della ***SCHEDA NORMATIVA DEL SISTEMA DEI SERVIZI E DELLE INFRASTRUTTURE.***
2. Si potranno realizzare nuovi tratti di vialetti di collegamento e di accesso (L max= 2,5 m), seguendo l'andamento naturale del terreno, con muri di contenimento in pietra faccia vista (H max=1,5 m), secondo le indicazioni del § 17.3 con pavimentazioni tradizionali (vedi precedente punto 1)

18.7	disposizioni relative ad interventi sul suolo: RECINZIONI

Per l'AMBITO sono ammesse recinzioni dei seguenti tipi: siepi, muri di recinzione, con o senza siepi, e ringhiere di sobria fattura. Valgono le seguenti prescrizioni:

1) **siepi** in essenze autoctone; rete metallica o similare inserita nella siepe di altezza massima di cm 180;
2) **muri** dell'altezza massima di cm 100 con paramento in pietra a vista con stilatura profonda dei giunti, senza copertina superiore in cemento;
3) ringhiere formate da bacchette in ferro verticale ovvero da montanti verticali in barre di ferro a sezione quadrata sormontate da un corrimano a sezione a semicircolare ed una traversa intermedia costituita da un ferro piatto, ovvero ancora da campiture in barre di ferro con diagonali, verniciate in colore verdone o in grigio micalizzato;
4) Sono vietate le recinzioni in elementi prefabbricati di cemento a vista ed i muri di cemento se non rivestiti in pietra secondo le modalità sovraindicate.

19 DISCIPLINA GEOLOGICA E MICROZONAZIONE SISMICA

Sono presenti le seguenti classi di suscettività:

- **suscettività 2 sottoclasse 2fs,**
- **suscettività 3,**
- **suscettività 3 sottoclasse 3fs**
- **classe di suscettività 3 sottoclasse 3asd**

Norme geologico-tecniche di attuazione del PUC – artt. 19 e 20
Microzona sismica 1 di Zone Stabili e 2-3-4 di Zone suscettibili di amplificazioni locali

19.1	Non sono presenti edifici esposti a rischio di tipo idrologico o geologico tali da dover essere demoliti e trasferiti

20 Misure di mitigazione ambientale indicate nel Rapporto ambientale, nell'eventuale Rapporto di Incidenza e derivanti dagli esiti delle pronunce ambientali.

Sono presenti i seguenti AMBIENTI DELLA RETE ECOLOGICA LIGURE



VALGONO LE SEGUENTI PRESCRIZIONI:

riduzione dell'effetto barriera

- le barriere vegetali e le recinzioni non devono impedire il passaggio di animali (piccoli mammiferi, ungulati); devono pertanto essere evitate superfici continue, e devono essere piantumate con essenze autoctone;
- gli interventi di adeguamento della viabilità esistente devono comprendere anche la realizzazione di sottopassi faunistici realizzati sotto la sede stradale con tubi di cemento o canali sotterranei; affinché siano efficaci occorre predisporre vegetazione agli ingressi ed altri elementi di "invito"

modalità di realizzazione dei sistemi di illuminazione notturna

- devono essere adottati sistemi ad elevata efficienza (es. lampade ai vapori di sodio ad alta pressione), con corpi illuminanti totalmente schermati, in cui la lampada è completamente incassata in una armatura montata orizzontalmente, che impedisce la propagazione di radiazioni luminose verso l'alto o al di sopra della linea dell'orizzonte;
- in caso di utilizzo di torri-faro deve essere evitato l'impiego di fari simmetrici montati inclinati che disperdono grandi quantità di luce a bassi angoli sopra l'orizzonte, mentre possono essere utilizzati proiettori asimmetrici montati orizzontalmente, che non producono inquinamento luminoso.

piantumazioni accessorie finalizzate all'inserimento paesaggistico degli interventi edilizi

- le piantumazioni accessorie possono interessare le vie di ingresso, le fasce perimetrali e le superfici di pertinenza dell'area interessata dall'intervento, ma non devono interferire in nessun modo con gli elementi vegetazionali naturali eventualmente presenti nelle zone limitrofe;
- nel caso in cui le opere siano visibili da punti di osservazione privilegiati (strade, percorsi ciclo - pedonali sentieristica, ecc) i sesti di impianto devono essere tali da garantire una rapida mascheratura dell'intervento edilizio e delle eventuali recinzioni ed opere accessorie;
- la selezione delle specie da impiegare, sia per le essenze arboree che arbustive, deve essere indirizzata verso elementi autoctoni già presenti contestualizzando la scelta alle condizioni stazionali riscontrate caso per caso; l'impiego di specie estranee e di specie esotiche è tassativamente escluso.

modalità di interventi nei corridoi per specie di AMBIENTE APERTO

- per conservare e migliorare lo status delle popolazioni di specie di ambiente aperto (in particolare Lanius collurio e Coprimulgus europaeus) è prescritta la conservazione degli ambienti a mosaico (es. incentivazione delle attività di pascolo, gestione agroforestale attenta al mantenimento di habitat che offrano possibilità di riparo, nidificazione ed alimentazione, mantenimento di ambienti a mosaico con presenza di arbusti / margini ecotonali / arbusteti spinosi). E' inoltre prescritta la riduzione dell'uso di pesticidi e fitofarmaci in ambito agricolo e la mitigazione del disturbo antropico
- all'interno di aree coltivate a seminativo lasciare piccole isole o strisce di "colture a perdere", possibilmente di natura differente, al fine di offrire zone per la riproduzione e la nidificazione di varie specie animali;
- riposo colturale (set–aside). Tali zone dovrebbero essere di limitata estensione (0,5–1,0 ha) e distribuite sul territorio a macchia di leopardo. Al fine di conservare nel tempo la loro produttività faunistica, è opportuno intervenire almeno in alcune porzioni con sfalci della vegetazione spontanea e con lavorazione del terreno in periodi al di fuori del ciclo riproduttivo delle specie. Le zone incolte potranno essere opportunamente realizzate negli appezzamenti di terreno più scomodi da lavorare (angoli, restringimenti, ecc.), nelle aree meno produttive e, se possibile, in quelle più vicine a fasce o nuclei arboreo–arbustivi di vegetazione naturale.

modalità di realizzazione di nuove LINEE ELETTRICHE

- per le linee elettriche a bassa e media tensione, qualora non sia possibile l'interramento dei cavi, devono essere installati posatoi e dissuasori sulle linee:
  - posatoi di tipologia semplice, costituita da due barre verticali unite tra di loro da una barra orizzontale; la distanza tra il posatoio ed i conduttori deve essere di almeno 0,75m
  - dissuasori consistenti nel collocamento di elementi verticali costituiti da barre o punte smussate, da posizionarsi sulla cima dei pali; lo spazio di manovra deve essere ridotto in maniera consistente; varianti alle barre possono essere "ventagli" di punte, oppure triangoli in legno o PVC.
- per eventuali linee elettriche ad alta tensione devono essere disposti segnalatori lungo la linea tra quelli di seguito elencati:
  - spirali in polipropilene di colore rosso, bianco e/o giallo, disposte sui conduttori neutri ogni 10 metri in posizione alternata (effetto visivo laterale ogni 5 metri);
  - sfere colorate in poliuretano di colore bianco e rosso, oppure giallo con striscia verticale nera; le sfere devono avere un diametro di circa 30 cm ed essere disposte ogni 60 metri intervallate su due fili (effetto visivo laterale ogni 30 m);
  - bande e/o strisce nere in neopropene di dimensioni indicative 35x5 cm, dotate di una striscia fosforescente di 5x4 cm;

modalità di progettazione e cantierizzazione degli INTERVENTI EDILIZI

- prima dell'apertura del cantiere deve essere effettuato un sopraluogo per valutare l'eventuale presenza nelle aree d'intervento o nelle zone immediatamente limitrofe, di siti di nidificazione delle specie protette riportate nello Studio d'Incidenza allegato al Piano;
- nel caso in cui sia riscontrata la presenza di siti di nidificazione di tali specie deve essere definita la calendarizzazione delle opere di cantierizzazione, in modo da evitare che il cantiere sia attivo nei periodi di nidificazione (generalmente periodo primaverile-estivo);
- devono essere predisposti idonei siti di nidificazione artificiali (es cassette nido e simili) nel caso in cui quelli esistenti possano essere danneggiati dagli interventi in progetto;
- gli interventi edilizi (sia sul nuovo che sull'esistente) non devono prevedere la realizzazione di nuove vetrate di dimensioni superiori a 3 mq, poste a livello del suolo sopra i 3 metri; in alternativa può essere prevista la sostituzione dei vetri trasparenti o riflettenti con altri opachi, traslucidi, disegnati, scanalati, rigati, sabbiati oppure la predisposizione di persiane, tende, grate a rete o simili che rendano visibile l'ostacolo all'avifauna;
- deve essere impedito l'intrappolamento ed il ferimento di animali in camini e canne fumarie mediante la sistemazione di una rete metallica a maglia elettrosaldata da 2 cm intorno alle aperture del comignolo in modo da evitare agli uccelli di entrare nella canna fumaria e nidificare.

trattamento dei REFLUI CIVILI

per eventuali impianti di depurazione di nuova realizzazione devono essere utilizzati i seguenti sistemi: fitodepurazione con flusso sub-superficiale, fosse settiche o vasche Imhoff; sono, invece, da evitare i sistemi di dispersione per sub irrigazione.

trattamento dei REFLUI ZOOTECNICI

- le aziende agricole devono essere dotate di platee impermeabilizzate per il deposito del letame, in grado di consentire una capacità minima di stoccaggio per tempistiche adeguate, nel rispetto delle norme regionali vigenti in materia; la platea deve avere le seguenti caratteristiche:
- essere posta ad almeno 10 metri di distanza da fossi impluvi e collettori di drenaggio
- essere impermeabilizzata e dotata di cordolo o cunetta di sgrondo su tre lati di altezza pari ad almeno 1 metro- essere provvista di pozzetto per lo stoccaggio del percolato e delle acque meteoriche (lo stoccaggio delle acque meteoriche può avvenire anche con aspirazione periodica dal pozzetto della platea e trasporto nel sistema di stoccaggio liquame se presente, purché quest'ultimo risulti sovradimensionato di tale volume);
- se necessario in relazione alla tipologia ed alle caratteristiche dell'attività zootecnica considerata, le aziende agricole interessate da interventi di riorganizzazione o potenziamento devono essere dotate anche di bacini di stoccaggio liquame; questi devono essere in grado di garantire una capacità minima di stoccaggio per tempistiche adeguate, nel rispetto delle norme regionali vigenti in materia; gli eventuali tetti spioventi su paddock e/o su vasche liquami devono essere dotati di pluviali per la raccolta separata e l'allontanamento di tali acque rispetto al sistema di raccolta liquame.

Si fa rinvio ad eventuali prescrizioni/disposizioni derivanti dall'esito del Rapporto ambientale della VAS

21 Disciplina per il controllo dell'urbanizzazione in presenza di stabilimenti soggetti alle disposizioni del D.Lgs. 105/2015 (Rischio di incidente rilevante)

NO

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

Tipo di Intervento:
1) Titolo abilitativo diretto: SI per tutti gli interventi edilizi previsti ai campi §7a, §6.6 e §6.7, che non comportano incrementi di SU corrispondenti ad un aumento di volume >20%
2) Permesso di costruire convenzionato: SI nei casi che superano la soglia di cui al punto 1 e nei casi di cui al successivo § 23

23 Prestazioni ambientali, interventi strutturali e di integrazione della armatura viaria, delle reti tecnologiche e delle dotazioni territoriali a servizio dell'ambito di riqualificazione di territori di presidio ambientale (R.R. 25 luglio 2017 n. 2, art. 5)

Nel CASO DI NUOVA EDIFICAZIONE DI CARATTERE RESIDENZIALE (INTERVENTI di Ristrutturazione edilizia con cambio d'uso punto 5 verso strutture ricettive vedi §7a (oppure NUOVA COSTRUZIONE -(vedi 7b) la domanda del titolo abilitativo convenzionato è subordinato, ai sensi dell'art 36 L.R.36/97 e s.m:

1) alla PROGETTAZIONE UNITARIA comprensiva delle opere di riassetto agro-silvo-pastorale e/o di recupero idrogeologico dei terreni, anche soltanto asserviti alla nuova edificazione, con la puntuale indicazione delle opere da realizzare e la cui regolare esecuzione è da verificare in sede di certificato di agibilità; in particolare corredando il progetto con un ALLEGATO TECNICO, asseverato da professionisti abilitati, da cui risulti:

a) la delimitazione dei fondi interessati dal progetto e di quelli asserviti;
b) i criteri ed i relativi obblighi inerenti la sistemazione delle aree interessate e asservite[vedi INTERVENTI AMMISSIBILI SUI SUOLI E NORME di cui al **§18**. nonchè le Misure di mitigazione ambientale di cui al **§20**]
c) il ripristino e la manutenzione di tutti i percorsi vicinali, interpoderali e comunali che interessano l'intervento ovvero le opere necessarie al POTENZIAMENTO DELL'ARMATURA VIARIA previste dal PUC, qualora i terreni e gli edifici oggetto di interventi edilizi di nuova costruzione siano serviti dai tratti di viabilità minore puntualmente indicati nella tav. St.1 e normati con le disposizioni di cui al **§9.2** della ***SCHEDA NORMATIVA DEL SISTEMA DEI SERVIZI E DELLE INFRASTRUTTURE***
d) i criteri di approvvigionamento idrico.
e) le opere necessarie allo smaltimento delle acque nere
f) le modalità di allaccio alle infrastrutture primarie esistenti o le tecnologie e i manufatti necessari per interventi supplettivi, in caso di loro assenza.
g) lo studio idrogeologico ed agronomico secondo le modalità di cui alla normativa geologica di cui al presente PUC, relativo alle aree interessate ed in particolare:
   - i criteri da adottare per la regimazione delle acque meteoriche e la dimostrazione della conformità delle soluzioni che dovranno concorrere ad evitare ruscellamenti, erosioni, ristagni;
   - i criteri con i quali si intende sistemare il terreno, qualora si rendesse necessaria la formazione di terrazzamenti o il ripristino dei muri a secco esistenti.
   - i criteri di recupero e/o consolidamento della copertura vegetale esistente (naturale o agricola), nelle aree pertinenziali e asservite all'intervento edificatorio, secondo i criteri dello studio agronomico/naturalistico allegato.
h) le opere di manutenzione e di riassetto del suolo in rapporto alla sua stabilità ed alle eventuali condizioni di degrado ambientale e/o dissesto dei versanti
i) il programma di ultimazione delle opere indicate sotto le precedenti lettere e. f. g. h. i.
j) il computo metrico estimativo delle opere indicate sotto le precedenti lettere e. f. g. h. i.

2) alla preventiva **sottoscrizione a favore del Comune di un atto unilaterale d'obbligo**, avente efficacia non inferiore a venti anni, contenente i seguenti impegni a carico del soggetto attuatore e dei suoi aventi causa, da trascriversi nei registri immobiliari:

a) esecuzione delle opere di riassetto agro-silvo-pastorale e/o di recupero idrogeologico dei terreni di cui al punto 1, anche soltanto asserviti, previste nel progetto unitario di cui all'ALLEGATO TECNICO, in particolare nel merito dei potenziamenti della rete infrastrutturale viaria;
b) il mantenimento in efficienza nel tempo delle opere oggetto dell'atto unilaterale d'obbligo, secondo il programma delle attività da svolgere, della loro cadenza periodica e delle garanzie per il loro puntuale adempimento

24 Elementi di flessibilità della disciplina urbanistico-edilizia dell'Ambito (art. 28, comma 4, l.r. 36/1997 e s.m.)

Individuazione limiti di flessibilità per attuazione della disciplina dell'Ambito non incidenti sul carico insediativo e sul fabbisogno di dotazioni territoriali consistenti in indicazioni alternative relative a:

1) perimetro dell'Ambito: ***le rettifiche del perimetro dell'ambito che derivino dalla trasposizione cartografica delle previsioni del PUC alla scala di progetto urbanistico od edilizio.***

2) disciplina urbanistico-edilizia degli interventi ammessi: gli interventi di ricostruzione di cui al §7b.punti 5 e 6 potranno essere traslati ad una distanza maggiore dei 10m previsti per motivi legati alla morfologia del lotto ed all'accessibilità

3) caratteristiche tipologico, formali e costruttive: ***L'attribuzione delle categorie degli edifici di pregio e/o di valore testimoniale è indicata nelle tavole di struttura del PUC con grafia particolare. In sede progettuale degli interventi ammissibili sulla base delle indagini svolte e di ulteriori conoscenze storico-documentali e diagnostiche che devono costituire documentazione tecnica prescrittiva della Relazione paesaggistica è possibile cambiare la categoria di appartenenza e la commissione locale per il paesaggio deve validare l'eventuale variazione della classificazione operata sull'edificio*** (vedi nota al primo capoverso del §6).

4) disciplina geologica (vedi richiamo delle indicazioni di flessibilità contenute nella normativa geologica del PUC):

5) fabbisogno abitativo residenza primaria ed eventuali quote di superficie da riservare a ERS o a edilizia convenzionata: NO

6) localizzazione e tipologia di servizi e infrastrutture: la localizzazione di nuovi servizi potrà mutare in ragione di difficoltà esecutive e per migliorarne l'accessibilità purché se ne mantengano inalterati i dati quantitativi specie in rapporto all'estensione areale; mentre per la tipologia si potranno avere dei mix funzionali tra aree e servizi per l'istruzione ed aree ed edifici di interesse comune o aree per la fruizione ludica ricreativa e sportiva a condizione che non si alteri il rapporto tra il fabbisogno complessivo e lo standard realizzato.

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

NO

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

7_CE_TIVPP
ambito di conservazione di territori insediati di valore paesaggistico e panoramico *conservazione*

Sup. Terr. ambito:
26.143 mq

Sup. standard:
0,00 mq

Stima della densità territoriale dell'ambito:
0,35 mq/mq
Rc: 12,32%

Stima della densità fondiaria media dell'ambito:
0,35 mq/mq

Tipologia dell'ambito ex art.4 R.R.2/2017:

4

indirizzo per l'ambito: *riqualificazione attraverso le seguenti finalità generali*

1. Puntare al riassetto qualitativo dell'edilizia e delle sue pertinenze, nonché del sistema dell'accessibilità

componenti e caratteri:

- **Ambito all'estremo levante del territorio comunale,** costituito da sporadici edifici localizzati lungo via Priaruggia in posizione sovrastante non facilmente accessibile dalla stessa e da una più consistente nucleazione lineare di insediamenti saturi di versante lungo via Teriasca (strada privata) caratterizzati da un basso livello di urbanizzazione specie in rapporto all'accessibilità.
- **forte marginalizzazione urbanistica** nei confronti delle polarità e delle gravitazioni urbane.

obiettivi ed azioni di PUC:

- **CONFERMA** dell'assetto insediativo generale, conducendo a compimento ed alla migliore integrazione l'ambiente costruito con le adiacenze a verde.

Le AZIONI conseguenti sono:

- il mantenimento della prevalente destinazione residenziale;
- La manutenzione ed il recupero dell'edilizia esistente specie per quella di pregio, ricercando prioritariamente l'ammissibilità di interventi di sostituzione e dislocazione delle costruzioni ricadenti nelle situazioni di più elevato livello di rischio idrogeologico.
- il mantenimento e l'adeguamento delle infrastrutture viarie (privilegiando i tracciati propri dell'impianto più antico e tradizionale)

zona tipo

A

2 Vincoli e servitù operanti sull'Ambito

✖	Vincoli paesaggistici/monumentali/archeologico: BELLEZZA D'INSIEME: FASCIA COSTIERA NEL COMUNE DI BOGLIASCO PIEVE (OGGI BOGLIASCO E PIEVE LIGURE); ZONA COSTIERA E DELLO ENTROTERRA NEI COMUNI DI PIEVE LIGURE SORI E RECCO RICCA DI VEGETAZIONE MEDITERRANEA E NUCLEI EDILIZI CARATTERISTICI LIGURI	
	Vincolo idrogeologico: NO	
	Vincolo per aree percorse da fuoco: NO	
✖	Vincolo cimiteriale: SI cimitero di Sori	
✖	Vincoli imposti dai Piani di Bacino	Fasce di salvaguardia dei corsi d'acqua Aree in classe Pg3b e Pg2
	Distanze di salvaguardia dal reticolo idrografico	
	Art. 8 NTA Piano di Bacino ambito 14	
	SIC/ZPS: NO	
✖	Fasce di rispetto degli elettrodotti ai sensi del DPCM 6 luglio 2003: SI LINEA 30000 VOLT E OLTRE	
	Zone di tutela assoluta per la protezione degli acquiferi, ex art. 21 del PTA approvato con DCR n. 32 del 28/3/2016: NO	

3 P.T.C.P

Ambito territoriale P.T.C.P.: n. 63

Indirizzo generale per l'Assetto Insediativo: **Mantenimento**

Regime normativo P.T.C.P. Assetto Insediativo del Livello locale:

TU prevalente Sup. Terr.= 21.871,00 mq (pari al 83,7%)

TU

Art. 38 Aree Urbane: tessuti urbani (TU) 1. Sono classificate come tessuti urbani tutte le aree urbane che non rientrano nei casi precedenti. 2. Trattandosi di parti dei territorio nelle quali prevalgono, rispetto agli obiettivi propri dei Piano, le più generali problematiche di ordine urbanistico, le stesse non sono assoggettate a specifica ed autonoma disciplina paesistica.

ANI-MA **Sup. Terr.= 4.272,00 mq (pari al 16,3%)**

ANI-MA

Art. 52 Aree Non Insediate - Regime normativo di MANTENIMENTO (ANI-MA) 1. Tale regime si applica nei casi in cui, pur in presenza di valori naturalistici elevati o comunque significativi, si ritiene che modeste alterazioni dell'attuale assetto del territorio non ne compromettano la funzione paesistica e la peculiare qualità ambientale. 2. L'obiettivo della disciplina è quello di mantenere sostanzialmente inalterati quei caratteri che definiscono e qualificano la funzione della zona in rapporto al contesto paesistico e di assicurare nel contempo, in termini non pregiudizievoli della qualità dell'ambiente e con particolare riguardo alle esigenze dell'agricoltura, una più ampia fruizione collettiva dei territorio, un più efficace sfruttamento delle risorse produttive e una più razionale utilizzazione degli impianti e delle attrezzature eventualmente esistenti. 3. Non è pertanto consentito aprire nuove strade di urbanizzazione, ne costruire nuovi edifici, attrezzature ed impianti ad eccezione degli interventi specificamente volti al conseguimento degli obiettivi sopra indicati, purché non alterino in misura paesisticamente percepibile lo stato dei luoghi. 3. bis Le disposizioni di cui al comma precedente non si applicano nei confronti delle parti di territorio da includersi, mediante apposite leggi regionali, nei sistemi di aree di interesse naturalistico-ambientale, per le quali valgono le disposizioni di cui all'art. 2 delle NORME Di ATTUAZIONE APPLICABILI NELLE AREE PROTETTE costituenti l'allegato B alla l.r. 9 aprile 1985 n. 16.

4 altri piani territoriali

4.1 ambito PTC 1.8 Paradiso	scheda	1.8_C_02	categoria:	Territori di cornice costiera (C)

disciplina del sistema del verde del PTC provinciale

Gli interventi consentiti dalla disciplina urbanistica devono, pertanto, coniugare le esigenze di riqualificazione del sistema insediativo e di integrazione della relativa dotazione di infrastrutture e servizi con la tutela dei valori vegetazionali presenti nelle aree di verde che connotano il territorio costiero. **Tra gli obiettivi del PTC (sistema del verde) c'è quello "di favorire l'innalzamento del livello qualitativo della copertura vegetazionale, specie laddove si riscontrino puntuali situazioni di degrado conseguenti a scarsa manutenzione, a fenomeni di abbandono, dissesto idrogeologico, incendi, presenza di specie infestanti e fitopatie."**	In ragione dell'elevata qualità ed estensione della copertura vegetazionale, che contribuisce alla composizione ed all'equilibrio del paesaggio costiero, la pianificazione urbanistica, deve essere volta alla conservazione dei caratteri peculiari più sopra evidenziati. Gli interventi consentiti dalla disciplina urbanistica devono, pertanto, coniugare le esigenze di riqualificazione del sistema insediativo e di integrazione della relativa dotazione di infrastrutture e servizi con la tutela dei valori vegetazionali presenti nelle aree di verde che connotano il territorio costiero, favorendone, ove oggetto di interventi in regime di convenzione urbanistica con il Comune, la fruizione pubblica, segnatamente per quanto attiene all'accessibilità al mare. In sede di pianificazione comunale possono essere effettuati approfondimenti in relazione ai caratteri peculiari, con l'obiettivo di garantire il mantenimento degli stessi, favorire l'innalzamento del livello qualitativo della copertura vegetazionale, specie laddove si riscontrino puntuali situazioni di degrado conseguenti a scarsa manutenzione, a fenomeni di abbandono, dissesto idrogeologico, incendi, presenza di specie infestanti e fitopatie, anche proponendo eventuali modifiche alla delimitazione del "territorio di cornice" indicata nella scheda.

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

Funzioni principali previste *[categorie funzionali art.13, comma 1 l.r. 16/2008 e s.m.]*	Funzioni complementari previste (max.%) rispetto alle funzioni principali dell'intervento	Eventuali limitazioni di cui all'art. 13, comma 2, l.r. 16/2008 e s.m.	
		Per utilizzi all'interno della stessa categoria comma 1	Per assicurare la compatibilità degli interventi con la normativa di tutela dell'ambiente
a) residenza, comprensiva delle civili abitazioni, delle residenze in funzione della conduzione di attività rurali e delle residenze specialistiche per alloggi protetti per anziani, studenti, disabili, case famiglia e comunità civili, religiose, assistenziali, convitti, foresterie, alloggi di servizio per il personale di attività pubbliche, studi ed uffici professionali compatibili con la residenza, strutture ricettive all'interno di unità abitative ai sensi della vigente normativa regionale in materia di attività turistico-ricettive;	d) commerciale [max10%]		in caso di interventi di sostituzione edilizia e di ampliamento di edifici (nuova costruzione) l'introduzione di studi ed uffici professionali compatibili con la residenza, solo in presenza di adeguate dotazioni di parcheggi pertinenziali, che non riducano la superficie di verde esistente
b) turistico-ricettiva, comprensiva delle strutture ricettive alberghiere ed extralberghiere definite dalla vigente normativa		escluse extralberghiere	
c) produttiva e direzionale, comprensiva delle attività artigianali di produzione di beni e servizi, delle attività industriali, logistiche per il trasporto, la movimentazione, il deposito di merci e prodotti, la distribuzione all'ingrosso delle merci, delle attività terziarie e delle attività direzionali separate dalle sedi operative delle imprese e delle attività per la produzione, lo stoccaggio e la distribuzione di energia anche da fonti rinnovabili;		con esclusione nel caso di S.E. e/o nuova costruzione di: • attività insalubri di I e II grado • attività industriali, logistiche per il trasporto, la movimentazione, il deposito di merci e prodotti la distribuzione all'ingrosso delle merci; in generale per ragioni di sostenibilità ambientale nei confronti del sistema dell'accessibilità veicolare e del contesto residenziale in regime di conservazione	
d) commerciale, comprensiva delle attività per la distribuzione al dettaglio, delle attività di servizio alla persona ed all'impresa e dei pubblici esercizi, definite dalla vigente normativa regionale in materia			
f) autorimesse e rimessaggi, comprensiva delle autorimesse, box e parcheggi all'aperto di natura non pertinenziale rispetto ad altre destinazioni d'uso, rimessaggi per veicoli o rimorchi ad uso privato, per imbarcazioni ed attrezzature per la nautica, magazzini e depositi ad uso privato non funzionali ad attività appartenenti alle altre destinazioni d'uso; non ammesso il cambio di DU verso la categ. a) residenza			
g) servizi, comprensiva delle attività per i servizi pubblici anche in regime convenzionato per l'uso pubblico, dei servizi speciali per le installazioni logistiche del trasporto pubblico,			

Disciplina transitoria delle destinazioni d'uso esistenti in contrasto con quelle ammesse dal PUC:

eventuali attività industriali, logistiche per il trasporto, la movimentazione, il deposito di merci e prodotti, la distribuzione all'ingrosso delle merci, delle attività terziarie e delle attività direzionali separate dalle sedi operative delle imprese e delle attività per la produzione potranno rimanere fino all'esaurimento dell'attuale gestione con interventi limitati alla manutenzione straordinaria

6 Disciplina degli edifici di pregio da conservare [rif. Tav St.1]

N.B.: Il PUC individua gli edifici **Me** *e quelli con vincolo specifico di B.A. ai sensi dell'art.10 D.lgs 42/2004. L'attribuzione delle altre categorie è indicata nelle tavole di struttura del PUC con grafia particolare. In sede progettuale degli interventi ammissibili sulla base delle indagini svolte e di ulteriori conoscenze storico-documentali e diagnostiche che devono costituire documentazione tecnica prescrittiva della Relazione paesaggistica è possibile cambiare la categoria di appartenenza e la commissione locale per il paesaggio deve validare l'eventuale variazione della classificazione operata sull'edificio.*

6.1	**tipologia EDIFICI**	**profilo caratterizzante degli edifici distinti per valori testimoniali, per caratteristiche tipologiche e diversa coerenza di linguaggio in:**
	cat.a1	(*presenza episodica*) **EDIFICI** singolari emergenti per caratteristiche architettoniche e specialità di funzioni (**VILLE** o **PALAZZETTI** mono o plurifamiliari di epoca fine '800 prima metà '900, Linguaggio edilizio-architettonico ordinato e compiuto di valore stilistico compositivo, con forte individuazione di parti basamentali, elevati, cornici e coperture, spesso con decorazioni.
6.2		**modalità di intervento: destinazioni d'uso**
	cat.a1	- ***destinazioni d'uso*** per gli edifici classificati **a1** potranno essere mutate le destinazioni d'uso verso quelle ammissibili al § 5, nei limiti ivi indicati, contestualmente agli interventi ammessi al punto **§6.6,** a seconda delle opere edilizie consentite e in ragione della presenza dei vincoli ex d.lgs. 22/1/04, n. 42. - Per locali destinati a parcheggio alla data di adozione del PUC in costruzioni e/o fabbricati esistenti di cat. **a1** dove sia prevalente l'uso residenziale non è consentito il cambio D.U. verso la residenza a meno che non sia dimostrata come preesistente tramite documentazione catastale storica ed alla ulteriore condizione che i locali interessati dal cambio non siano posti a piano terra e non abbiano affaccio ed accessibilità diretta su strade pubbliche. - In tutti casi di passaggio alle D.U. ammissibili al § 5 devono essere assicurati i parcheggi pertinenziali e/o pubblici di norma.
6.3		**modalità degli interventi edilizi: definizione di U.M.I. (unità minima di intervento)**
	cat.a1	Si definisce come **unità minima di intervento**, [**U.M.I.**] corrispondente all'**Unità edilizia utile** per la delimitazione dell'ambito minimo, su cui operare gli interventi di recupero primario e gli interventi, ove ammessi, di **RS** (ristrutturazione edilizia) e **S.E** (sostituzione edilizia): - l'edificio isolato - ovvero, nel caso di edifici aggregati, l'insieme delle parti degli edifici accessibili attraverso un sistema distributivo verticale che fa capo ad uno stesso numero civico o comunque ad uno spazio di accesso pubblico da strada. - Nei casi di organismi edilizi frutto di accorpamenti non omogenei, l'estensione dell'intervento può essere ridefinita sulla base del rilievo architettonico. - Quando si operi con recupero primario relativo alle parti comuni, specie in rapporto ai prospetti ed alle coperture dell'edificio, ciascuna unità minima di intervento, come sopra definita, costituisce l'ambito minimo cui devono essere estese le opere, che non possono pertanto essere realizzate solo parzialmente. - In particolare, l'eliminazione di componenti e/o finiture incompatibili ai sensi delle presenti norme (in relazione a coperture, cornici, ringhiere, lesene, parapetti, basamenti, scale esterne) e tutto quanto costituisce manutenzione delle **parti comuni** della copertura e/o dei prospetti corrispondenti all'unità minima di intervento dovrà essere eseguita globalmente (anche a livello di semplice manutenzione). L'unica eccezione è per gli infissi e per gli stipiti di porte e finestre, per i quali ciascun proprietario può operare la sostituzione, nel rispetto delle presenti normative di qualità progettuale degli interventi [**§ 6.7**] e conseguente obbligo per gli altri proprietari di adeguarsi nelle future operazioni alle scelte fatte nell'ambito dell'**U.M.I**.

6.4	interventi ammissibili per gli edifici esistenti di pregio Cat. a1
Edil. Lib.	**Attività edilizia libera** (art. 6, comma 1, D.P.R. 380/2001 e s.m. per prescrizioni lett. e-ter): **I.P.F. min. 70%** vedi §6.4.1
Mo	**Manutenzione ordinaria:** vedi §6.4.3
DU	**Disciplina dei mutamenti di destinazione d'uso senza opere edilizie (di cui all'art. 13bis l.r. 16/2008 e s.m.): non ammesso il cambio di DU dalla categ. f) (parcheggi) verso la categ. a) (residenza)** vedi §6.4.2 e §6.4.3
Ms	**Manutenzione straordinaria** (art. 3, comma 1, lett. b) D.P.R. 380/2001 e s.m.): 1. Con frazionamento/accorpamento delle u.i.: Si vedi §6.4.2 e §6.4.3 2. Con modifiche alle strutture: Si
RE-RC	**Restauro e risanamento conservativo** (art. 3. Comma 1, lett. c) D.P.R. 380/2001 e s.m.) 1. Con cambio d'uso compatibile: Si nei limiti di cui al §5 vedi §6.4.3 e §6.4.4 2. Con modifiche alle strutture: Si
Rs	**Ristrutturazione edilizia** (art. 3, comma 1, lett. d), D.P.R. 380/2001 e s.m.) nei limiti dei §6.4.4 - §6.4.5 1. Modifiche esterne: Si nei limiti di cui al § 6.4.4 2. Cambio d'uso con opere edilizie: Si nei limiti di cui al §5 e § 6.5 3. Demolizione e ricostruzione dell'intero edificio o di un'intera UMI senza incremento volumetrico solo in presenza di situazioni che motivino tali interventi come disposto dall'art. 18 comma 3) delle Norme generali del PUC: 3.1. Con mantenimento della sagoma in presenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.: **Si** 3.2. Con modifica della sagoma e del relativo sedime in assenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.: **No**, 4. Ripristino di edifici o parti di essi crollati o demoliti di cui è accertata la preesistente consistenza volumetrica (con i relativi parametri dimensionali): 4.1 Con mantenimento della sagoma originaria in presenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.: **Si** 4.2 Senza mantenimento della sagoma in assenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.: **No**
S.E	**Sostituzione edilizia** (art. 3, comma 1, lett. d), D.P.R. 380/2001 e s.m.): No

condizioni per l'operatività degli interventi	
6.4.1	il rapporto minimo di superficie non impermeabilizzata riguarda le aree esterne pertinenziali nel lotto dell'edificio non interessate da sistemazioni pavimentate/lastricate già preesistenti e coerenti con i caratteri originari dell'ambiente costruito
6.4.2	Nel caso di Interventi di frazionamento contestuali alla **Ms** la **SU** di ogni unità abitativa non può essere inferiore a 60 mq Gli Interventi di frazionamento non devono alterare l'autonoma configurazione distributiva e tipo-morfologica dell'organismo edilizio originario
6.4.3	Gli interventi devono comportare l'uso di materiali e di tecnologie appropriate rispetto alle caratteristiche delle preesistenze, assicurando la conservazione di eventuali elementi di decoro architettonico presenti nell'edificio e negli spazi di pertinenza, il cui rilievo di stato di fatto è vincolante corredo della documentazione progettuale. (vedi §**6.6**)
6.4.4	Gli interventi di **Rc** e **Rs** possono riguardare solo le porzioni di edificio eventualmente già fatte oggetto in passato di alterazioni e/o eventuali parti spurie aggiunte in aggregazione o non coerenti con l'edificio originario. Il progetto deve dar luogo ad una ricomposizione architettonica che riporti l'organismo edilizio ad una riconoscibile identità.
6.4.5	Gli interventi di **Rs**, potranno riguardare l'intero edificio, o, nel caso di edificio comprendente più UMI, almeno una completamente. Valgono le seguenti ulteriori condizioni: • La SU di ogni unità abitativa non può essere inferiore a 60 mq • Gli interventi di ristrutturazione comportanti incrementi di **SU** o frazionamento delle **u.i** a parità di volume, tali da dare origine a nuove unità abitative, dovranno comportare il reperimento dei parcheggi pertinenziali aggiuntivi, ai sensi della l.r. 16/08 e s.m.

6.5 interventi di incremento volumetrico dell'edificato esistente di pregio e/o di valore testimoniale:condizioni per l'ammissibilità

AMPLIAMENTO VOLUMETRICO DI EDIFICIO ESISTENTE SENZA DEMOLIZIONE, NON SUPERIORE AL 20% ***(ex art. 14, comma 2bis, l.r. 16/2008 e s.m.)*****.** Sulle volumetrie esistenti, come definite e determinate dal REC, a totale o prevalente destinazione residenziale, di categ. di pregio (**a1**) sono ammessi interventi di ampliamento **volumetrico** o di cambio d'uso, contestualmente a **RS** ove tali interventi siano ammissibili ai sensi ed alle condizioni di cui al § 6.6., **a livello di edificio o, nel caso di edificio in linea, per almeno una UMI,** con esclusione delle eventuali parti edilizie ***oggetto di condono edilizio 1985 e 1994*****: limitatamente alle destinazioni d'uso di cui al campo 5: a)** nonché alle destinazioni **b) e d)** solo se già esistenti**,** nel rispetto della normativa antisismica e dei requisiti igienico-sanitari e di rendimento energetico, che siano preordinati a migliorare la funzionalità, la qualità architettonica dell'edificio interessato

Valgono le seguenti condizioni:
L'incremento volumetrico (che deve essere inferiore al 20%) non dovrà comportare il superamento delle seguenti soglie ammissibili di incremento complessivo di SU, da calcolarsi come sommatoria degli incrementi di seguito indicati per soglie progressive di SU fino ad un massimo di 420 mq:

categorie/soglie	***SU esist*** *< 60 mq*	*60 mq <* ***SU esist*** *< 120 mq*	*120 mq <* ***SU esist*** *< 240 mq*	*240 mq <* ***SU esist*** *< 420 mq*
Cat. a1	***incremento SU* max 15 mq**	***incremento SU* max 20%**	***incremento SU* max 10%**	***incremento SU* max 5%**

Per gli edifici di **Cat. a1**, nel caso di intervento di **RS** relativo ad almeno una UMI con contestuale cambio di D.U. verso strutture ricettive ALBERGHIERE (escluse extralberghiere): per edifici che consentano, a seguito della ristrutturazione, di ospitare almeno 20 camere matrimoniali, è ammesso un incremento massimo del **35% di SU** sempre nel rispetto della soglia del 20% volumetrico e **con obbligo decennale di mantenimento di D.U**.

Per le pertinenze degli edifici di **Cat. a1** sono ammessi esclusivamente **incrementi volumetrici massimi del 6%** contestuali una riqualificazione architettonica

- **Sono ammessi *Ampliamenti altimetrici* con sopraelevazione massima non superiore a 2,0 m., purchè non determinino un nuovo piano**
- **Non è ammesso l'ampliamento planimetrico**
- **Non è consentito superare l'altezza degli edifici preesistenti, computata senza tener conto delle sovrastrutture o di sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture**

Gli interventi di ristrutturazione comportanti incrementi di SU o frazionamento delle u.i., tali da dare origine a nuove unità abitative, dovranno comportare il reperimento dei parcheggi pertinenziali aggiuntivi, ai sensi della l.r. 16/08 e s.m. tenendo conto che la S.U. di ogni unità abitativa non può essere inferiore a 60 mq.

le norme del §6.5 costituiscono superamento delle disposizioni in deroga al PUC di cui all'art. 1 c.2 della l.r. 49/2009

6.6 AMPLIAMENTI VOLUMETRICI DI EDIFICI ESISTENTI (la volumetria dell'edificio è determinata ai sensi del REC) STABILITI DAL PUC IN MISURA SUPERIORE AL 20%: NO

6.7.1 Premialità ex art. 29quinquies della LUR

In applicazione dell'art. 29 quinquies della LUR , in attuazione dell'art. 2bis del DPR 6/6/01, gli interventi di cui al precedente § 6.4.5 [interventi di **Rs** e/o **S.E**, riguardanti l'intero edificio, o, nel caso di edificio comprendente più UMI, almeno una UMI completa] potranno fruire di un ulteriore **premialità costituita da una percentuale del 10%** di incremento volumetrico qualora siano svolti secondo le modalità seguenti:
Gli interventi di ampliamento **volumetrico** contestuali a **RS** dovranno essere progettati in maniera da riproporre e valorizzare nei suoi elementi qualitativamente caratterizzanti (*Aspetti linguistici e stilistici, Caratteristiche tipologiche, Caratteri architettonici, Elementi tecnologici di pregio e di valore testimoniale*) la configurazione tipo-morfologica dell'organismo edilizio originario, con cui il volume in addizione dovrà integrarsi architettonicamente, per permettere la leggibilità della configurazione architettonica iniziale, nel rispetto soltanto delle norme del codice civile. (le Regole di cui ai successivi **§6.8** costituiscono linee guida metodologiche cogenti)
Detta premialità può andare a costituire un **credito edilizio**

6.7.2 Premialità per interventi di restauro conservativo, ex art. 3, c.1, lett. c), del DPR n. 380/2001 e s.m. - [vedi art. 37 N.G. del PUC]

Nel caso si intervenga attraverso interventi di **restauro conservativo**, come definito all'art. 3, c. 1, lett. c), del DPR n. 380/01 e s.m. questi possono generare una quantità di S.U., corrispondente al sedime lordo della costruzione, che costituisce credito edilizio iscrivibile nell'apposito Registro comunale al momento della comunicazione di ultimazione dei lavori di restauro.

le norme dei §6.6 e §6.7 costituiscono superamento delle disposizioni in deroga al PUC di cui all'art. 1 c.2 della l.r. 49/2009

6.8 Regole per la qualità progettuale degli interventi.

Con riferimento alle categorie degli edifici indicate al **§6.1** ed agli interventi di cui al **§6.4 - §6.5** -**§6.6** e **§6.7** le disposizioni, di seguito indicate in dettaglio, valgono se e in quanto applicabili alle diverse opere rubricate, con un differente valore di cogenza rappresentato dai seguenti simboli affiancati all'elenco degli interventi puntualizzati:

(★) **valore prescrittivo**	(#) **valore prescrittivo per interventi estesi all'intero organismo edilizio od una UMI intera** (si considerano coinvolti l'intero organismo edilizio o la UMI se gli interventi interessano un'estensione superiore al 20% dei prospetti)	(✳) **valore orientativo e non prescrittivo per interventi parziali**

Gli scostamenti dalle disposizioni a carattere orientativo va comunque adeguatamente motivata e documentata in sede di relazione paesistica da sottoporre al conforme parere della Commissione locale al paesaggio.
In tutti i casi di intervento sugli edifici, il progetto dovrà farsi carico della contestuale riqualificazione e **presidio ambientale** dei fondi pertinenziali, potenziando la presenza di verde, il rapporto **IPF** e la definizione morfologica dei margini e dell'arredo urbano degli spazi di relazione con la viabilità pubblica.

6.8.1 disposizioni relative ad interventi edilizi di Mo-Ms-Re-Rc [*se ed in quanto previsti ai precedenti §6.4 -§6.5-§6.6-§6.7*]

edificia1	**Nel recupero degli edifici esistenti si impieghino forme e materiali tradizionali.** ***Qualora in precedenza siano state alterate le caratteristiche formali di primo impianto degli edifici (attraverso la sostituzione dei manti di copertura, l'utilizzo di intonaci sintetici, ecc.), in caso di interventi di manutenzione straordinaria o di restauro si dovranno sempre ripristinare le condizioni originarie, operando in conformità alle indicazioni specificate nel seguito, con riferimento alle categorie degli edifici indicate al §6.1***
★	MURATURE Le murature esistenti che presentano facce in pietra a vista o in malta grossolana e pietra a vista, devono essere preservate mediante pulitura e opportuni trattamenti. Nei casi in cui, pur presentando la muratura un paramento in pietra, si può risalire ad un'originaria finitura in intonaco, è possibile il suo ripristino. Gli stipiti, i davanzali, e gli architravi in pietra vanno mantenuti o sostituiti con altri analoghi per materiali e per dimensioni.
★	INTONACI Gli intonaci di facciata saranno a calce ovvero a base di malta cementizia e finiti in arenino alla genovese frattazzato. Le eventuali zoccolature potranno essere realizzate in lastre, regolari di ardesia o in materiale lapideo locale, alte al massimo 80 centimetri, finite ad intonaco con semplice colorazione diversa da quella soprastante o ad intonaco di cemento strollato.
#	TINTEGGIATURE Nelle tinteggiature è reputata comunque necessaria una campionatura di colori da presentare al Comune, che potrà avvalersi del parere della Commissione al paesaggio. Le tinteggiature dovranno essere eseguite preferibilmente a calce, con pitture inorganiche ai silicati di potassio, con tonalità appartenenti al repertorio tradizionale. Le tinte da applicare dovranno, per quanto possibile far riferimento alle tracce cromatiche ancora reperibili sulle facciate. Nei casi di decorazioni dipinte si deve procedere ad un loro ripristino senza semplificarne le forme o alterarne le tonalità. Le facciate nord rivestite a lastre di ardesia, secondo la tradizione, devono essere mantenute o, in caso di necessità, finite ad intonaco.
# ✳	APERTURE E' da ricercare una composizione delle facciate che ripristini il più possibile i rapporti originari tra i pieni e le bucature che saranno comunque di dimensioni ridotte, quadrate o rettangolari nel senso dell'altezza ed il più possibile ricorrenti. Gli infissi dovranno riprendere quelli di disegno tradizionale (finestre bianche con una o due traverse con non più di due ante, portoncini smaltati in verde o marrone scuro, persiane alla genovese tinteggiate in verde) con eventuali scuri interni.
★	ELIMINAZIONE DEI CORPI AGGETTANTI E/O AGGIUNTI I corpi aggettanti (superfetazioni) ed i corpi aggiunti a carattere precario e con caratteristiche dissimili da quelle dell'edificio originario vanno eliminati.
★	COPERTURE Sono da mantenere a CAPANNA o a PADIGLIONE, in tegole di laterizio, con falde ove possibile simmetriche e concorrenti sullo stesso colmo, sporto di gronda non superiore a cm 40 salvo preesistenti configurazioni di maggiori dimensioni da confermare. Il raccordo alla radice del tetto dovrà conservare le cornici e gli elementi architettonici nella loro conformazione originaria.
★	ELEMENTI ACCESSORI Le gronde ed i pluviali devono essere eseguiti in metallo (rame o lamiera zincata) esclusivamente a sezione circolare. I comignoli saranno realizzati secondo i modelli tradizionali locali, con sezione quadrata in laterizio intonacato e parte di copertura in ardesia. Sulle coperture in tegole alla marsigliese è consentita l'installazione di camini prefabbricati in cotto a sezione circolare e di camini in cemento.
✳	Le canne fumarie non devono essere visibili sui prospetti ma incassate nella muratura, ad eccezione dei casi in cui ci si trovi in presenza di oggettive esigenze formali o tecnologiche nel qual caso possono essere ospitate in appositi cassonetti in muratura. Sono vietate le canne in metallo od altri materiali riflettenti.

6.8.2	disposizioni relative ad interventi edilizi di Mo-Ms-Re-Rc [*se ed in quanto previsti ai precedenti §6.4 -§6.5-§6.6-§6.7*]	
edif. a1-	**interventi AMMESSI o PRESCRITTI (tecniche-materiali)**	**interventi NON AMMESSI (tecniche-materiali)**
contrassegno di cogenza	***BASAMENTO***	
	OPERE ESTERNE	**OPERE ESTERNE**
# ✳	• Rimozione degli impianti a vista e loro posizionamento sotto traccia. ***(1)***	• Messa in opera di canalizzazioni ed impianti a vista. (1) • Intonaci plastici lisci, graffiati o a buccia d'arancio. • Demolizioni per realizzare nuove aperture. • Ampliamento delle aperture esistenti. • Rimozione degli stipiti, architravi, cornici in ardesia o altro materiale lapideo riconoscibile come originale del basamento dell'edificio. • Rimozione e/o sostituzione di intonaco bugnato esteso a fronti del basamento, riconoscibile come elemento caratterizzante del prospetto nella sua configurazione storicamente consolidata. • Messa in opera di rivestimenti murari in pietra locale e non, unificanti le vetrine o estesi a tutta la parte basamentale. • Messa in opera di zoccolatura in pietra ad "opus incertum" • Messa in opera di pensiline di qualsiasi tipo e materiale. • Cancellazione di parti affrescate e/o decorate dai prospetti.
★	• Ripristino del paramento murario esistente o preesistente, se alterato, rilevabile da tracce visibili o da documentazione storica, eseguito a regola d'arte, in termini di tecniche edilizie e materiali.	
★	• Rimozione di rivestimenti in travertino o similari, in mosaico, lamiera preverniciata e tutto ciò che riveste o maschera la parte basamentale	
✳	• Ripristino di aperture preesistenti, se documentate	
✳	• Ripristino del dimensionamento delle aperture preesistenti, se alterato e documentato	
# ✳	• Rimozione di pensiline ed aggetti in genere	
	INFISSI	**INFISSI**
# ✳	• Restauro e/o risanamento dei portoni e portoncini	• Messa in opera di saracinesche metalliche cieche. • Messa in opera di infissi in PVC o in alluminio naturale o anodizzato. • Installazione di vetrine che coprano o mascherino elementi architettonici, stipiti, architravi, cornici, ecc. in materiale lapideo.
# ✳	• Sostituzione dei portoni e portoncini con infissi dello stesso materiale e della stessa conformazione o, se documentato da foto storiche, con disegno originario.	
# ✳	• Restauro delle finestre con o senza inferriata.	
# ✳	• Sostituzione di finestre in legno e/o inferriate con infissi dello stesso materiale, di forma semplice non sporgente dal filo murario o, se documentato da foto storiche, con disegno originario.	
# ✳	• Messa in opera di finestre con inferriata di forma semplice non sporgente dal filo murario.	***(1) fatto salvo il caso in cui la posa in opera a vista sia conseguente ad esplicita prescrizione della Sovrintendenza per i beni ambientali ed architettonici, ovvero a specifica normativa in materia di sicurezza***
★	• Rimozione di pensiline ed aggetti in genere estranei alla partitura architettonica del prospetto	
# ✳	• Messa in opera di cancelli in ferro di forma semplice.	
# ✳	• Rimozione di infissi e vetrine, in alluminio naturale o anodizzato	
# ✳	• Rimozione di saracinesche metalliche cieche	

6.8.3	disposizioni relative ad interventi edilizi di Mo-Ms-Re-Rc [*se ed in quanto previsti ai precedenti §6.4 -§6.5-§6.6-§6.7*]	
edif. a1	**interventi AMMESSI o PRESCRITTI (tecniche-materiali)**	**interventi NON AMMESSI (tecniche-materiali)**
contrassegno di cogenza	***ELEVATO***	
	OPERE ESTERNE	**OPERE ESTERNE**
# ✳	• Rimozione degli impianti a vista e loro posizionamento sotto traccia. (1)	• Messa in opera di impianti a vista. (1) • Intonaci plastici lisci, graffiati o a buccia d'arancio. • Demolizioni per realizzare nuove aperture. • Ampliamento o modifiche delle aperture esistenti. • Realizzazione di balconi, pensiline o aggetti in genere, se non per interventi unici e in assoluto coerenti con il linguaggio architettonico dell'edificio. ***(1) fatto salvo il caso in cui la posa in opera a vista sia conseguente ad esplicita prescrizione della Sovrintendenza per i beni ambientali ed architettonici, ovvero a specifica normativa in materia di sicurezza***
★	• Ripristino delle decorazioni pittoriche figurative o architettoniche (fasce marcapiano, marcadavanzale, ecc.) se visibili come tracce o documentate da foto d'epoca.	
# ✳	• Rimozione di rivestimenti di qualsiasi tipo e materiale estraneo alla partitura architettonica del prospetto.	
# ✳	• Ripristino di aperture preesistenti, se documentate	
# ✳	• Ripristino del dimensionamento delle aperture preesistenti, se alterato e documentato	
★	• Rimozione di pensiline ed aggetti in genere, estranei alla partitura architettonica del prospetto	
★	• Ripristino e/o restauro degli stipiti, architravi, cornici ed ogni altro elemento architettonico riconoscibile come originale del prospetto dell'edificio	
	INFISSI	**INFISSI**
# ✳	• Rimozione delle finestre in alluminio naturale o anodizzato.	• Messa in opera di infissi in PVC o in alluminio naturale o anodizzato.
contrassegno di cogenza	***CORONAMENTO E TETTO***	
	OPERE ESTERNE	**OPERE ESTERNE**
★	• Riproposizione dell'apparato decorativo con partiture dipinte e dell'eventuale fascia cornicione sottogronda a disegno	• Rimozione dell'apparato decorativo con partiture dipinte e della fascia cornicione sottogronda a disegno • Demolizione senza ripristino del cornicione. • Demolizione parziale del cornicione per nuove aperture. • Ampliamento e/o modifica delle aperture del sottotetto, per creare terrazzi a tasca. • Messa in opera di manto di copertura in fibrocemento, tegole in cemento colorato, materiali plastici, lamiera, ecc. • Installazione di grondaie e pluviali in PVC o materiale plastico. • Installazione di grondaie e pluviali in lamierino zincato. • Installazione di grondaie e pluviali a sezione quadrata.
★	• Ripresa, restauro e/o rifacimento del cornicione in muratura o in sagome prefabbricate purché sia eseguito a regola d'arte, nelle stesse forme, dimensioni e finiture .	
# ✳	• Ripristino di aperture preesistenti, se documentate.	
	• Messa in opera di materiali isolanti con lievi spostamenti dell'estradosso.	
	• Opere di consolidamento del tetto con strutture lignee o metalliche, senza alterarne la morfologia, la tessitura ed i materiali del manto di copertura.	
★	• Installazione di manto di copertura in ardesia o in tegole alla "marsigliese" o in rame ovvero nel materiale originariamente costituente l'organismo edilizio	
#	• Installazione di grondaie e pluviali in rame a sezione tonda.	
	INFISSI	**INFISSI**
#	• Rimozione delle finestre in alluminio naturale o anodizzato.	• Messa in opera di infissi in PVC o in alluminio naturale o anodizzato.

6.8.4	**disposizioni relative ad interventi di RS con ampliamenti [*se ed in quanto previsti ai precedenti §6.4 -§6.5-§6.6-§6.7]***	
★	Gli interventi che prevedono la possibilità di ampliamento volumetrico di cui agli interventi **RS** [vedi precedente **6.5 e 6.6**] devono essere conformi alle seguenti condizioni: **ampliamento per gli edifici di categ. a1**] 1. ogni progetto di intervento deve prevedere l'eliminazione di superfetazioni, parti spurie anche dell'edificio originario o pregresse alterazioni dei caratteri formali originali (es.: manti di coperture con materiali incongrui); 2. si dovrà comunque ottenere complessivamente una semplificazione della morfologia degli aggregati edilizi con omogeneizzazione del linguaggio architettonico secondo un modello di riferimento, che prioritariamente dovrà tener conto: a. 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; b. alle modalità di percezione visiva del nuovo assetto insediativo in rapporto alle percorrenze pubbliche di maggior frequentazione 1. gli interventi di ampliamento volumetrico siano conformi alle seguenti indicazioni: a. gli elaborati di progetto dovranno illustrare lo schema tipologico originario dell'edificio e gli eventuali ampliamenti e/o alterazioni successive, dimostrando la congruità del nuovo intervento con tale modello di riferimento; b. sono sempre vietati i corpi appesi ed i volumi aggiunti con caratteristiche architettoniche dissimili dall'edificio principale (gronde, materiali di copertura, rapporti pieni/bucature, finitura dei muri esterni, tipologia degli infissi ecc.); c. in presenza di facciata del corpo principale decorata da un disegno compiuto, questa non dovrà essere interessato dall'ampliamento.	
6.8.5	**disposizioni relative ad interventi di RS con ampliamenti in rapporto con il contesto**	
★	Gli interventi di recupero riferibili alle **ristrutturazioni edilizie** [in particolare 6.4.4 e 6.4.5] dovranno non solo ricercare sempre la riqualificazione e la valorizzazione degli edifici esistenti, ma dovranno essere anche verificati in rapporto alla validità delle relazioni ambientali, che si vengono a modificare con il contesto. Ogni progetto dovrà farsi carico di definire le sistemazioni esterne degli spazi liberi e gli elementi di arredo urbano (pavimentazioni esterne, recinzioni) da prevedersi omogenei e congruenti con le preesistenze tradizionali in una logica unitaria di recupero del contesto edificato e dei suoi rapporti con le caratteristiche morfologico-ambientali dei siti che ne costituiscono riferimento visivo, esaltandone gli aspetti di pregio e mitigando le parti non coerenti. Il progetto delle opere dovrà dunque: **1)** enunciare la categoria/tipologia dell'edificio ed i criteri metodologici adottati; **2)** verificare la validità delle conseguenti soluzioni architettoniche con documentazione fotografica e disegni particolareggiati di confronto (esistente/progetto) estesi agli isolati contermini e frontistanti. Nell'enunciazione dei *CRITERI PROGETTUALI* -che costituisce documentazione tecnica prescrittiva - si devono pertanto esplicitare e valutare gli interventi proposti sotto il profilo dei caratteri linguistici e tipologici assunti come riferimento, nel rispetto delle norme di qualità progettuale degli interventi **[§ 6.7]** della presente scheda d'ambito.	
6.9	**Disciplina recupero sottotetti (art. 2 l.r. 24/2001 e s.m.)**	
	Vedi **§8**	
6.10	**Disciplina della quantificazione della superficie accessoria (Art. 67, c.1, l.r.16/2008 e s.m.)**	
	Vedi **§9**	
6.11	**Disciplina delle pertinenze (staccate dall'edificio principale ai sensi dell'art. 17 l.r. 16/2008 e s.m.**	
	Vedi **§10**	
6.12	**Disciplina degli impianti e locali tecnologici negli Ambiti con funzione produttiva (industria, direz. commerc., rimessaggi)**	
	NO	
6.13	**Disciplina dei parcheggi privati (art. 19 e art. 13, comma 1, lett. f), della l.r. 16/2008 e s.m.)**	
	Vedi **§12**	
6.14	**Incrementi volumetrici per risparmio energetico (art. 67, c.3, l.r. 16/2008 e s.m.)**	
	NO	

7 Disciplina degli interventi edilizi sugli edifici non di pregio e sulle aree edificabili ex DPR 380/01 art.3 e l.r. 16/2008 e s.m.

Tali edifici costituiscono nel presente ambito una presenza ricorrente e generale caratterizzato da linguaggio architettonico casuale privo di specifici valori e spesso incoerente; in particolare trattasi di:

- *un'edilizia di intasamento postbellica, di modesto o scadente valore architettonico e basso livello prestazionale*
- *manufatti minori ed incongrui e/o legittimati attraverso procedure di condono edilizio.*

Prescrizioni generali

INTERVENTI CONSENTITI

Attività edilizia libera (art. 6, comma 1, D.P.R. 380/2001 e s.m. per le eventuali prescrizioni lett. e-ter): indice di permeabilità min. 70%

Manutenzione ordinaria

Disciplina dei mutamenti di destinazione d'uso senza opere edilizie (di cui all'art. 13bis l.r. 16/2008 e s.m.): non ammesso il cambio di DU dalla categ. f) (parcheggi) verso la categ. a) (residenza)

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

1. **Senza frazionamento delle u.i.: Si con accorpamento delle u.i.: Si**
2. **Con modifiche alle strutture: Si**

Restauro e risanamento conservativo (art. 3. Comma 1, lett. c) D.P.R. 380/2001 e s.m.):

1. **Con cambio d'uso compatibile: Si nei limiti di cui al §5**
2. **Con modifiche alle strutture: Si**

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

1. **Modifiche esterne: Si**
2. **Cambio d'uso con opere edilizie: Si nei limiti di cui al §5**
3. **Demolizione e ricostruzione senza incremento volumetrico:**
   3.1. Con mantenimento della sagoma in presenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.: **No purchè non siano vincolati ai sensi dell'Art. 136 del D.Lgs. 42/2004**
   3.2. Con modifica della sagoma e del relativo sedime in assenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.: **Si**,
4. **Ripristino di edifici o parti di essi crollati o demoliti di cui è accertata la preesistente consistenza volumetrica (con i relativi parametri dimensionali):**
   4.1 Con mantenimento della sagoma originaria in presenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.: **Si**
   4.2 Senza mantenimento della sagoma in assenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.: **Si**

7a NUOVA COSTRUZIONE (art. 3, comma 1, lett. e), D.P.R. 380/2001 e s.m. ed art. 14 l.r. 16/2008 e s.m.)

1) AMPLIAMENTO VOLUMETRICO DI EDIFICIO ESISTENTE (*la volumetria dell'edificio è determinata ai sensi del REC***) SENZA DEMOLIZIONE, NON SUPERIORE AL 20% *(ex art. 14, comma 2bis, l.r. 16/2008 e s.m.)*.** Sulle volumetrie esistenti, come definite dal REC, a totale o prevalente destinazione residenziale, sono ammessi interventi di ampliamento o di cambio d'uso, nel rispetto della normativa antisismica e dei requisiti igienico-sanitari e di rendimento energetico, che siano preordinati a migliorare la funzionalità, la qualità architettonica dell'edificio interessato

- **Si applica** contestualmente a **RS** o **S.e. a livello di edificio o, nel caso di edificio in linea, per almeno una UMI,** con esclusione **dei *manufatti singoli oggetto di condono edilizio 1985 e 1994*: limitatamente alle destinazioni d'uso di cui al campo 5: a)** nonché alle destinazioni **b) e d)** solo se già esistenti**.**

Valgono le seguenti condizioni:
L'incremento volumetrico (che deve essere inferiore al 20%) non dovrà comportare il superamento delle seguenti soglie ammissibili di incremento complessivo di SU, da calcolarsi come sommatoria degli incrementi di seguito indicati per soglie progressive di SU fino ad un massimo di 420 mq:

SU esist < 60 mq	*60 mq < SU esist < 120 mq*	*120 mq < SU esist < 240 mq*	*240 mq < SU esist< 420 mq*	*SU esist>420 mq*
max 15 mq	***incremento SU* max 20%**	***incremento SU* max 10%**	***incremento SU* max 5%**	***incremento SU* max 2,5%**
Nel caso di intervento di **RS** con contestuale cambio di D.U. verso strutture ricettive, per edifici che consentano, a seguito della ristrutturazione, di ospitare almeno 20 camere matrimoniali, con **obbligo decennale di mantenimento della nuova D.U.**				***incremento SU* max 25%**
Gli interventi di ristrutturazione comportanti incrementi di SU o frazionamento delle u.i., tali da dare origine a nuove unità abitative, dovranno comportare il reperimento dei parcheggi pertinenziali aggiuntivi, ai sensi della l.r. 16/08 e s.m. tenendo conto che la S.U. di ogni unità abitativa non può essere inferiore a 60 mq.				

- **Sono ammessi *Ampliamenti altimetrici* con sopraelevazione massima non superiore a 2,0 m., purché non determinino un nuovo piano**
- **È ammesso l'ampliamento planimetrico massimo di 2 m**
- **Non è consentito superare l'altezza degli edifici preesistenti, computata senza tener conto delle sovrastrutture o di sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture**

7b AMPLIAMENTI VOLUMETRICI DI EDIFICI ESISTENTI (*la volumetria dell'edificio è determinata ai sensi del REC*) STABILITI DAL PUC IN MISURA SUPERIORE AL 20% nel rispetto dei limiti di DENSITÀ FONDIARIA MASSIMA stabiliti all'art. 10, comma 1, del Regolamento regionale 25 luglio 2017, n. 2, in funzione della tipologia dell'Ambito del PUC:

- **per interventi tipo 1) comma a) art. 10 RR 2/2017 DENSITÀ FONDIARIA MASSIMA: pari alla PREESISTENTE senza tener conto delle sovrastrutture o di sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture**
- **per interventi tipo 2) comma a) art. 10 RR 2/2017 DENSITÀ FONDIARIA MASSIMA: 50% di 0,35 mq/mq pari 0,175 mq/mq**

2) AMPLIAMENTO VOLUMETRICO DI EDIFICIO ESISTENTE (la volumetria dell'edificio è determinata ai sensi del REC) PER RIQUALIFICAZIONE SENZA DEMOLIZIONE IN MISURA SUPERIORE AL 20%: NO

3) AMPLIAMENTO VOLUMETRICO SENZA DEMOLIZIONE PER RIQUALIFICAZIONE PERTINENZE DI EDIFICI RESIDENZIALI: SI:
incrementi volumetrici massimi del 6% contestuali alla riqualificazione architettonica dei manufatti (vedi §17)

4) AMPLIAMENTO VOLUMETRICO SENZA DEMOLIZIONE PER RIQUALIFICAZIONE EDIFICI NON RESIDENZIALI: NO

GLI INCREMENTI VOLUMETRICI DI EDIFICI ESISTENTI (*nota: la volumetria dell'edificio è determinata ai sensi del REC)* RELATIVI AGLI INTERVENTI DI RICOSTRUZIONE di seguito indicati, sono stabiliti dal PUC nel rispetto dei limiti di densità fondiaria massima stabiliti all'art. 10, comma 1, del Regolamento regionale 25 luglio 2017, n. 2, in funzione della tipologia dell'Ambito del PUC:

DENSITÀ FONDIARIA MASSIMA: _0,135 mq/mq

- **Condizioni di operatività:**
  - La SU. di ogni unità abitativa non può essere inferiore a 60 mq
  - Nel caso di incremento del numero di unità abitative si dovrà garantire il recupero proporzionale di parcheggi di pertinenza

5) Ricostruzione per riqualificazione di edifici residenziali suscettibili di demolizione come definiti ed individuati all'art. 18 comma 3) delle *Norme generali del PUC* senza incrementi volumetrici (*la volumetria dell'edificio è determinata ai sensi del REC*) alle condizioni che la SU di ogni unità abitativa non sia inferiore a 60 mq e che nel caso si originino nuove unità abitative, si dovranno reperire i parcheggi pertinenziali aggiuntivi, ai sensi della l.r. 16/08 e s.m.**:**

5.0 Demolizione e costituzione di credito edilizio ai sensi dell'art. 35 delle N.G.: SI

5.1 Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con eguale volumetria (spostamento dell'edificio nel lotto): SI a condizione che la dislocazione del sedime non sia superiore a 10 m rispetto al sedime originario

5.2 Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con incremento volumetrico max del 30% di cui proprio: 20% e da credito edilizio: 10%

5.3 Ricostruzione dell'edificio esistente da demolire in altro lotto nello stesso Ambito: SI

a) trasferimento di volumetria demolita nello stesso Ambito urbanistico in altro lotto con incremento max 35% di cui:- proprio 30%; - da credito edilizio 5%;

b) trasferimento di volumetria da altro Ambito urbanistico: NO

6) Ricostruzione per riqualificazione di edifici non residenziali suscettibili di demolizione come definiti ed individuati all'art. 18 delle *Norme generali del PUC*

6.1 Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con eguale volumetria (spostamento dell'edificio nel lotto): SI a condizione che la dislocazione del sedime non sia superiore a 10 m rispetto al sedime originario

6.2 Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con incremento volumetrico (spostamento dell'edificio nel lotto): NO

6.3 Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire in altro lotto nello stesso Ambito: NO

7) Costruzione di nuovi edifici: NO

8) Ristrutturazione urbanistica: NO

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

Individuazione delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali degli edifici e delle coperture ammesse:

- Edifici: edifici di pregio cat.a1) ed edifici non di pregio; in presenza di edifici muniti di apparato decorativo con partiture dipinte con presenza di fascia cornicione sottogronda a disegno non è ammessa alcuna modifica della forma e della quota del cornicione e della gronda.

- Edifici di pregio cat.a1): sono ammessi sia abbaini (vedi §8.4) sia finestre raso falda (vedi §8.3)

- Coperture: a due falde o a padiglione con conservazione della pendenza della falda compresa tra 20 e 25 gradi sessagesimali nel caso di copertura in tegole di cotto naturale (marsigliesi, coppi, laterizi speciali), o di 18 - 23 gradi sessagesimali se coperta in lastre di ardesia o altro materiale di qualsiasi tipo.

8.1 Non è ammessa la creazione di nuove unità immobiliari

8.2 non sono ammesse modificazioni di alcun tipo della quota di gronda eccedenti i m. 0,25 e della quota di colmo delle coperture eccedenti i m. 0,35.
Ai fini della presente disposizione per quota di gronda deve intendersi la quota determinata dall'incrocio tra il piano corrispondente all'estradosso della falda e il piano determinato dal lato esterno del muro di perimetro del fabbricato.

8.3 Tipologia costruttiva ammessa per le aperture a filo falda: solo finestre tipo "velux" con esclusione di creazione di terrazzi a vasca o pozzetto.
Le aperture da praticarsi nella falda (ivi comprese quelle costituenti base delle sovrastrutture degli eventuali abbaini) non potranno in ogni caso eccedere il rapporto superficiario determinato dalla sommatoria che segue tenendo conto che nel calcolo del rapporto debbono essere già considerate le aperture in falda preesistenti e che si intendono conservare relative a lucernari, finestre in falda, nonchè il sedime su falda degli abbaini:

• 1/30 per i primi 9 mq. di superficie della falda	• 1/50 per la superficie di falda compresa tra 9 e 25 mq.	• 1/80 per la superficie di falda eccedente i 25 mq.

8.4 Dimensione degli abbaini:
- Gli abbaini dovranno avere il filo del prospetto arretrato di non meno di m. 2,00 rispetto al filo del perimetro sottostante.
- La copertura dovrà sempre essere a due falde, con linea di colmo posta a quota inferiore a quella del colmo della falda in cui insistono di almeno 50 cm.
- La fronte dell'abbaino non potrà avere larghezza maggiore di m. 1,50.

8.5 Tipologia costruttiva dei terrazzi: non è ammessa la creazione di terrazzi a vasca o pozzetto

8.6 Requisiti di prestazione energetica: valgono le disposizioni di cui all'art. 3 c.2 della l.r. 24/01

8.7 Interventi di recupero di volumi o superfici diversi dai sottotetti: non ammessi

9 Disciplina della quantificazione della superficie accessoria (Art. 67, c.1, l.r.16/2008 e s.m.)

Superficie accessoria realizzabile 40% della SU (superficie utile).

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

Volume chiuso max.25 mc (non superiore al 20% del volume dell'edificio principale e comunque non eccedente 45 mc)
Parametri edilizi:
- Altezza max. 2,30m;- Superficie coperta max.10 mq; - Distanza max. dall'edificio principale 12 m;
- Caratteristiche edilizie
- COPERTURA piana con manto in lastre di ardesia a spacco, ovvero in pianelle di cotto, ovvero ancora sistemata a verde con sovrapposizione di terreno vegetale perimetrata da semplice cornice, priva di aggetto; ovvero ad una falda, priva di aggetto, con sormonto perimetrale delle murature perimetrali a cornice dell'inserimento di pannelli fotovoltaici;
- Tamponatura in muratura intonacata, e finita in arenino tinteggiate ai silicati;
- INFISSI: porta e finestra (una sola di piccole dimensioni al limite superiore della parete) con infissi in legno o metallo verniciati non riflettenti, a specchiatura semplice, soglie e davanzali in ardesia e marmo. Gli interventi manutentori dovranno escludere l'impiego di materiali comunque impropri (rivestimenti ad opus incertum, tinte sintetiche, infissi metallici lasciati di colore naturale (es: allum. anodiz).
- L'installazione degli annessi pertinenziali non deve comportare alcuna modificazione morfologica dello stato dei luoghi; la stessa è consentita solo previa demolizione di tutti i manufatti precari o incongrui per caratteristiche edilizie/materiche (quali baracche, capanni, ricoveri) privi di titolo edilizio, eventualmente presenti sul lotto pertinenziale.

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

La disciplina degli impianti e dei locali tecnologici non si applica nell'ambito di riqualificazione 7_CE_TIVPP

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

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

1) **Aumento della superficie utile dell'edificio o delle singole unità immobiliari: 1 posto auto per ogni 35 mq di incremento di SU e per ogni incremento del numero di unità immobiliari**
2) **Mutamento di destinazione d'uso degli immobili:**
   a. **per le destinazioni d'uso b) turistico ricettivo: 1 posto auto per ogni incremento di SU che comporti un incremento di 2 posti letto;**
   b. **per le destinazioni d'uso d) commerciale : 1 posto auto per ogni 35 mq di incremento di SU**
3) **Sostituzione edilizia dell'immobile originario: 1 posto auto per ogni 35 mq di SU**
4) **Caratteristiche costruttive: preferibilmente parcheggi a raso, con movimenti planoaltimetrici dei suoli che comportino variazioni altimetriche non superiori ad 1 metro, su suolo non impermeabilizzato, con schermature verdi (cespugli) a separare gli stalli, sistemi ombreggianti a pergolato con copertura non impermeabilizzata.**
   Le eventuali costruzioni dovranno prevalentemente discostarsi dall'edificio principale;
   a. nel caso la morfologia del suolo consenta di accostarsi ad un muro di fascia esistente, questo dovrà costituire elemento murario principale della costruzione:
   b. nel caso di costruzione isolata si dovranno privilegiare strutture lignee o in acciaio, pareti intonacate rivestite con vegetazione permanente, coperture piane sistemate a verde, ovvero con pannellatura fotovoltaica occultata con muretto d'attico di altezza adeguata, ovvero coperture mono falda in tegole e/o lastre in ardesia
   c. se il numero dei posti auto è superiore a due la costruzione dovrà presentare un unico ingresso evitando assolutamente le serie di serrande accostate linearmente, i portelloni saranno lignei ovvero metallici tinteggiati in verde scuro o grigio scuro opachi; aperture di ventilazione senza serramenti e con solo inferriate a disegno semplice

Parcheggi privati pertinenziali negli interventi di nuova costruzione residenziale:

1) **35 mq ogni 100 mq di SU (superficie utile)**
2) **Caratteristiche costruttive: preferibilmente parcheggi a raso, senza movimenti planoaltimetrici dei suoli che comportino variazioni altimetriche non superiori ad 1 metro, su suolo non impermeabilizzato, con schermature verdi (cespugli) a separare gli stalli, sistemi ombreggianti a pergolato con copertura non impermeabilizzata.**
   Le eventuali costruzioni dovranno prevalentemente discostarsi dall'edificio principale;
   a. nel caso la morfologia del suolo consenta di accostarsi ad un muro di fascia esistente, questo dovrà costituire elemento murario principale della costruzione:
   b. nel caso di costruzione isolata si dovranno privilegiare pareti intonacate rivestite con vegetazione permanente, coperture piane sistemate a verde, ovvero con pannellatura foto-voltaica occultata con muretto d'attico di altezza adeguata, ovvero coperture mono falda in tegole e/o lastre in ardesia
   c. se il numero dei posti auto è superiore a due la costruzione dovrà presentare un unico ingresso evitando assolutamente le serie di serrande accostate linearmente, i portelloni saranno lignei ovvero metallici tinteggiati in verde scuro o grigio scuro opachi; aperture di ventilazione senza serramenti e con solo inferriate a disegno semplice

13 Incrementi volumetrici per risparmio energetico (art. 67, c.3, l.r. 16/2008 e s.m.)

Individuazione dei casi in cui è riconosciuto bonus volumetrico per progetti di nuova costruzione e ristrutturazione edilizia integrale che assicurino copertura dei consumi di calore, elettricità e raffrescamento in misura superiore almeno del 30 per cento rispetto ai valori minimi obbligatori di legge esclusi gli interventi in ambiti assimilabili alle zone di tipo A ex D.M. 2.4.1968, n. 1444
1) Nuova costruzione: percentuale da conseguire pari al 40%
2) Ristrutturazione edilizia integrale: percentuale da conseguire pari al 40%

14 Distanze tra gli edifici (art. 18 l.r. 16/2008 e s.m. e art. 11 R.R. 2/2017)

a. Per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente ammessi nel presente Ambito di Riqualificazione 4_RQ_TUE
- comportanti incremento volumetrico e nuova costruzione, ma non sopraelevazioni o ampliamenti in senso orizzontale della volumetria dell'edificio preesistente,
- ovvero interventi di demolizione in cui sia prevista la ricostruzione senza modifica di volumetria e di sagoma nel sedime originario dell'edificio oggetto di demolizione,

la distanza non può essere inferiore a quella intercorrente tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale

b. Negli interventi di nuova costruzione, di sostituzione edilizia e di ristrutturazione edilizia non ricompresi nei casi di cui alla precedente lettera a) la distanza minima assoluta tra pareti finestrate e pareti di edifici frontistanti, misurata in senso ortogonale alle pareti che si fronteggiano, non può essere inferiore a metri 10. Tale disposizione si applica anche nel caso in cui vi sia una sola parete finestrata degli edifici che si fronteggiano

15 Distanze delle costruzioni dalle strade (art. 12 R.R. 2/2017)

strade (✱)		tipo	tipo B	tipo C	tipo D	tipo E	tipo F	
		corrispondenti alla definizione di cui all'art. 2 del D.L.G.S. 285/1992						
	localizzazione	auto-strade	strada extraurbana principale	strada extraurbana secondaria	strada urbana di scorrimento	strada urbana di quartiere	locale	vicinale (◈)
DISTANZE MINIME [m]	fuori del centro abitato	60		30			10	5
	fuori del centro abitato all'interno degli ambiti di cui alla tabella *S2*	30	20	10			10 (■)	5 (■)
	all'interno del centro abitato	30	20	10	20	10 (■)	10 (■)	5 (■)

NOTE
(✱) Nel caso in cui sopravvengano Atti di classificazione da parte delle competenti Autorità ai sensi del Codice della Strada e del relativo Regolamento, l'odierna disciplina verrà auto-maticamente integrata e/o sostituita dalle pertinenti previsioni regolamentari.

(◈)strada vicinale= strada di proprietà privata, gravata da uso pubblico, posta al di fuori del centro abitato.

(■)fatte salve eventuali diverse indicazioni e prescrizioni contenute nelle norme di conformità e di congruenza degli ambiti e dei distretti

16 Asservimenti pregressi (art. 71 l.r. 16/2008 e s.m.)

Si applica l'opzione indicata nel comma 2 dell'art. 71 della l.r. 16/2008 e s.m. dato che non vengono attribuite alle aree dell'ambito possibilità di edificabilità maggiori, di quelle esistenti

17 REGOLE PER LA QUALITÀ PROGETTUALE DEGLI INTERVENTI

Con riferimento agli edifici **non classificati di pregio** (categorie indicate al **§6.1**) le seguenti disposizioni hanno valore di cogenza orientativo e non prescrittivo: gli scostamenti da tali disposizioni a carattere orientativo vanno comunque adeguatamente motivati e documentati in sede di relazione paesistica da sottoporre al conforme parere della Commissione locale al paesaggio.

17.1 disposizioni relative ad interventi edilizi di Mo-Ms-Re-Rc- [*se ed in quanto previsti nelle norme di conformità*]

Gli interventi devono comportare l'uso di materiali e di tecnologie appropriate rispetto alle caratteristiche delle preesistenze, assicurando la conservazione di eventuali elementi di decoro architettonico presenti nell'edificio e negli spazi di pertinenza, il cui rilevamento dello stato di fatto è indispensabile corredo della documentazione progettuale. *Qualora in precedenza siano state alterate le caratteristiche formali degli edifici, in assenza autorizzazione di titolo edilizio, a partire dagli interventi di manutenzione straordinaria o di restauro, si dovranno ripristinare le condizioni preesistenti, con particolare riferimento all'eliminazione di corpi aggettanti o aggiunti di carattere precario e con caratteristiche dissimili da quelle dell'edificio originario.*

17.2 disposizioni relative ad interventi di RS e S.E con ampliamenti [*se ed in quanto previsti nelle norme di conformità*]

Gli interventi che prevedono la possibilità di ampliamento volumetrico attraverso gli interventi **RS** e/o **S.E.** [vedi precedente punto §**7**] devono rispettare le seguenti condizioni:

1. ogni progetto di intervento deve prevedere l'eliminazione di superfetazioni, parti spurie anche dell'edificio originario o pregresse alterazioni dei caratteri formali originali (es.: manti di coperture con materiali incongrui);
2. Se la ristrutturazione e/o la sostituzione avviene non a livello dell'intero edificio ma di singola UMI si dovrà comunque ottenere complessivamente una semplificazione della morfologia dell'organismo edilizio complessivo con omogeneizzazione del linguaggio architettonico secondo un modello di riferimento, che prioritariamente dovrà tener conto:
   a) degli elementi edilizi più significativi dell'edificio esistente, nonché delle regole di impianto in rapporto alla viabilità, al lotto fondiario di pertinenza ed agli altri edifici;
   b) alla possibilità di liberare aree per il potenziamento della viabilità (ove ne sussista la necessità) e per costituire aree pertinenziali ordinate e sistemate con significative parti di suolo non impermeabile e presenza di piantumazioni e o diaframmi vegetali,
3. gli interventi di ampliamento volumetrico siano conformi alle seguenti indicazioni:
   a) gli elaborati di progetto dovranno illustrare lo schema tipologico originario dell'edificio e la presenza di eventuali ampliamenti successivi, dimostrando la congruità del nuovo intervento rispetto a tale analisi, per dare un valore di compiutezza all'operazione di ricomposizione volumetrica;
   b) l'eventuale sopraelevazione dell'edifico e/o dell'UMI, dovrà proporre una configurazione ordinata e compiuta della copertura dell'intero edificio,
   c) sono sempre vietati i corpi appesi ed i volumi aggiunti sui terrazzi e sui balconi
   d) le componenti edilizie-materiche (gronde, materiali di copertura, rapporti pieni/bucature, finitura dei muri esterni, tipologia degli infissi ecc.) devono essere di caratteristiche architettoniche assimililabili a quelle preesistenti nell'edificio principale, cui l'intervento di ampliamento si aggrega.

17.3 disposizioni relative alla sistemazione dei suoli per interventi di demolizione senza ricostruzione *[vedi §7b 5.0]*

Nel caso di demolizione e costituzione di credito edilizio ai sensi dell'art. 35 delle N.G. le aree che vengono liberate da edifici esistenti, qualora non siano utilizzate per la realizzazione di aree a parcheggio e/o di potenziamento delle infrastrutture viarie (vedi art. 35 delle N.G. punto 7) devono essere sistemate a verde con indice di permeabilità dei suoli non inferiore all'50%, applicando le disposizioni di cui al successivo §17.4.

17.4 disposizioni relative ad interventi sul suolo in aree libere da edifici

Gli interventi ammissibili presuppongono uno studio dettagliato delle caratteristiche preesistenti (vegetazionali e morfologiche) che costituiscono significativa identificazione dei luoghi, alle quali vanno conformati in una logica unitaria di riqualificazione.
In sub-ordine ove non sussistano criteri cui uniformarsi ai sensi del principio generale di cui al punto precedente sono ammessi:

1. sistemazioni del terreno asservito con conservazione delle essenze arboree di più rilevante valore ed impianto di essenze arboree locali mantenendo a superficie permeabile almeno il 50% del totale, mentre le parti pavimentate (vialetti e spiazzi) potranno essere realizzate in lastricato lapideo o acciottolato, comunque drenanti;
2. realizzazione di serbatoi e cisterne totalmente interrati;
3. introduzione di gazebi, pergolati ed altri elementi di arredo caratterizzati da disegno e tecniche della tradizione locale e materiali naturali quali ferro, legno, pietra, mattoni pieni.

SPAZI DI CONNETTIVO PUBBLICO

Per i percorsi veicolari e pedonali esistenti oltre alle norme di cui alla SCHEDA NORMATIVA DEL SISTEMA DEI SERVIZI E DELLE INFRASTRUTTURE, valgono criteri generali di intervento atti a favorire l'integrazione nel paesaggio, privilegiando il recupero delle soluzioni architettoniche originarie (in specie per le pavimentazioni e per muri di crosa, muri a secco, alberature di pregio).
Laddove possibile le reti elettriche e telefoniche dovranno essere poste in opera completamente interrate; armadi, centraline ed apparecchiature similari dovranno essere localizzate con riguardo all'ambiente circostante, collocate in incasso entro muri preesistenti o in volumi in muratura intonacati, tinteggiati e coperti in ardesia, congrui con l'intorno; le ante degli sportelli dovranno essere realizzati in metallo verniciato.
L'illuminazione degli spazi esterni dovrà essere prevista con l'utilizzo integrato di illuminazione diffusa e di illuminazione puntuale diretta, con attenzione alla fruizione pedonale degli spazi. In generale i punti luce dovranno essere localizzati in modo da non interferire con la percezione delle vedute panoramiche verso il golfo, né generare inquinamento luminoso, con criteri di massimo risparmio energetico, utilizzando lampade a ***led.***
Lungo i tratti delle percorrenze in cui è possibile, i punti luce dovranno essere a braccio, ancorati agli edifici.

17.5 disposizioni relative ad interventi sul suolo: OPERE DI SISTEMAZIONE e SOSTEGNO DEI TERRENI

Sono ammesse opere di sistemazione superficiale delle aree, consentite per il riassetto delle aree verdi (giardini ed orti) e nei pochi casi di predisposizione del sedime d'area per i nuovi insediamenti per gli interventi di cui ai punti §7.

1. Scavi e reinterri senza manufatti e/o con muri di sostegno di altezza massima di m. 2,50 in variazione rispetto alla situazione esistente evitando la sistemazione a scarpata per altezza superiore a 3 m
2. Le opere di sostegno dovranno di norma essere realizzate con paramento in pietra a vista e stilature profonde dei giunti, ovvero con intonacature grezza;
3. Gli interventi di consolidamento puntuale, o nella integrazione o nel parziale rifacimento dei muri, generalmente a secco, dovranno essere eseguiti con una tecnica muraria simile a quella denominata "cuci e scuci".
4. Nuove opere murarie di sostegno: è necessario utilizzare materiali lapidei locali posti in opera con tecniche tradizionali. È' da evitare l'impiego del calcestruzzo di cemento armato a vista, neppure per la realizzazione dei soli cordoli di finitura all'apice dei muri in pietra. Il calcestruzzo di cemento armato può essere impiegato solo come nucleo strutturale di un muro in pietra a vista, debitamente dotato di dreni e di blocchi di protezione sommitali estesi a tutto lo spessore dell'opera.

17.6 disposizioni relative ad interventi sul suolo: VIABILITÀ' MINORE

1. Negli interventi di manutenzione straordinaria, restauro, riqualificazione ed integrazione della rete stradale comunale e vicinale o privata ed in particolare per i percorsi pedonali, che storicamente ha costituito l'impianto dell'accessibilità al territorio costiero, vanno mantenute le caratteristiche peculiari, che vanno ripristinate evitando il più possibile asfalto, cemento, autobloccanti. Si rinvia in proposito alla ***SCHEDA NORMATIVA DEL SISTEMA DEI SERVIZI E DELLE INFRASTRUTTURE.***
2. Si potranno realizzare nuovi tratti di vialetti di collegamento e di accesso (L max= 2,5 m), seguendo l'andamento naturale del terreno, con muri di contenimento in pietra faccia vista (H max=1,5 m), secondo le indicazioni del § 17.4 con pavimentazioni tradizionali (vedi precedente punto 1)

17.7 disposizioni relative ad interventi sul suolo: RECINZIONI

Per l'AMBITO sono ammesse recinzioni dei seguenti tipi: siepi, muri di recinzione, con o senza siepi, e ringhiere di sobria fattura. Valgono le seguenti prescrizioni:

1) siepi in essenze autoctone; rete metallica o similare inserita nella siepe di altezza massima di cm 180;
2) muri dell'altezza massima di cm 100 con paramento in pietra a vista con stilatura profonda dei giunti, senza copertina superiore in cemento;
3) ringhiere formate da bacchette in ferro verticale ovvero da montanti verticali in barre di ferro a sezione quadrata sormontate da un corrimano a sezione a semicircolare ed una traversa intermedia costituita da un ferro piatto, ovvero ancora da campiture in barre di ferro con diagonali, verniciate in colore verdone o in grigio micalizzato;
4) Sono vietate le recinzioni in elementi prefabbricati di cemento a vista ed i muri di cemento se non rivestiti in pietra secondo le modalità sovraindicate.

17.8 disposizioni relative al verde come elemento strutturante il paesaggio

Ogni progetto di intervento edilizio riguardante almeno una U.M.I. dovrà essere dotato di un progetto relativo al VERDE pertinenziale, redatto da esperto agronomo-naturalista. Tale progetto, a partire dall'analisi dell'assetto dello stato di fatto innanzitutto per le alberature di alto fusto e le essenze pregiate presenti, specie se tipiche della zona, dovrà prevederne il mantenimento ed un consistente miglioramento quantitativo e qualitativo.
Salvo i casi di irrecuperabili di fitopatie e/o condizioni di instabilità con conseguente problemi di pubblica incolumità è fatto divieto dell'abbattimento delle specie arboree non infestanti presenti: il progetto del VERDE dovrà comunque giustificare l'equilibrio della vegetazione e delle sue componenti strutturanti, ricorrendo alla sostituzione e/o integrazione delle alberature abbattute.
I Parchi, i Giardini configurati o le aree di verde privato di pregio storico-morfologico-paesistico possono essere fatti oggetto di interventi di ripristino a condizione che il progetto sia corredato da specifica consulenza agronomica o naturalistico-paesaggistica.

18 DISCIPLINA GEOLOGICA E MICROZONAZIONE SISMICA

È presente la seguente classe di suscettività:

- **suscettività 2 sottoclasse 2fs**

- **Norme geologico-tecniche di attuazione del PUC – art. 20**
- **Microzona sismica 2 – Zone suscettibili di amplificazioni locali**

18.1 **Non sono presenti edifici esposti a rischio di tipo idrologico o geologico tali da dover essere demoliti e trasferiti**

19 Misure di mitigazione ambientale indicate nel Rapporto ambientale, nell'eventuale Rapporto di Incidenza e derivanti dagli esiti delle pronunce ambientali.

NON SONO PRESENTI NELL'AMBITO AMBIENTI DELLA RETE ECOLOGICA LIGURE

Si fa rinvio ad eventuali prescrizioni/disposizioni derivanti dall'esito del Rapporto ambientale della VAS

20 Disciplina per il controllo dell'urbanizzazione in presenza di stabilimenti soggetti alle disposizioni del D.Lgs. 105/2015 (Rischio di incidente rilevante)

NO

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

Tipo di Intervento:
1) Titolo abilitativo diretto: SI per tutti gli interventi edilizi previsti ai campi §7a, §6.6 e §6.7, che non comportano incrementi di SU corrispondenti ad un aumento di volume >20%
2) Permesso di costruire convenzionato: SI nei casi che superano la soglia di cui al punto 1 e nei casi di cui al successivo § 22

22 Dotazioni territoriali obbligatorie per interventi soggetti ad obbligo di convenzione urbanistica/atto unilaterale d'obbligo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione (R.R. 25 luglio 2017 n. 2, art. 5)

Nel CASO DI NUOVA EDIFICAZIONE DI CARATTERE RESIDENZIALE (INTERVENTI di Ristrutturazione edilizia con cambio d'uso punto 5 verso strutture ricettive (vedi §7a) oppure NUOVA COSTRUZIONE -(vedi 7b) la domanda del titolo abilitativo convenzionato è subordinato, ai sensi dell'art 36 L.R.36/97 e s.m:

1) alla PROGETTAZIONE UNITARIA comprensiva delle opere di recupero idrogeologico dei terreni, anche soltanto asserviti alla nuova edificazione, con la puntuale indicazione delle opere da realizzare e la cui regolare esecuzione è da verificare in sede di certificato di agibilità; in particolare corredando il progetto con un ALLEGATO TECNICO, asseverato da professionisti abilitati, da cui risulti:

a) la delimitazione dei fondi interessati dal progetto e di quelli asserviti;
b) i criteri ed i relativi obblighi inerenti la sistemazione delle aree interessate e asservite[vedi INTERVENTI AMMISSIBILI SUI SUOLI E NORME di cui al **§17**. nonchè le Misure di mitigazione ambientale di cui al **§19**]
c) il ripristino e la manutenzione di tutti i percorsi vicinali, interpoderali e comunali che interessano l'intervento,
d) lo studio idrogeologico ed agronomico secondo le modalità di cui alla normativa geologica di cui al presente PUC, relativo alle aree interessate ed in particolare:
   - i criteri da adottare per la regimazione delle acque meteoriche e la dimostrazione della conformità delle soluzioni che dovranno concorrere ad evitare ruscellamenti, erosioni, ristagni;
   - i criteri con i quali si intende sistemare il terreno, qualora si rendesse necessaria la formazione di terrazzamenti o il ripristino dei muri a secco esistenti.
   - i criteri di recupero e/o consolidamento della copertura vegetale esistente (naturale o agricola), nelle aree pertinenziali e asservite all'intervento edificatorio, secondo i criteri dello studio agronomico/naturalistico allegato.
e) le opere di manutenzione e di riassetto del suolo in rapporto alla sua stabilità ed alle eventuali condizioni di degrado ambientale e/o dissesto dei versanti
f) il programma di ultimazione delle opere indicate sotto le precedenti lettere c.d. e.
g) il computo metrico estimativo delle opere indicate sotto le precedenti lettere c.d. e.

2) alla preventiva **sottoscrizione a favore del Comune di un atto unilaterale d'obbligo**, avente efficacia non inferiore a venti anni, contenente i seguenti impegni a carico del soggetto attuatore e dei suoi aventi causa, da trascriversi nei registri immobiliari:

a) esecuzione delle opere di recupero idrogeologico dei terreni di cui al punto 1, anche soltanto asserviti, previste nel progetto unitario di cui all'ALLEGATO TECNICO, in particolare nel merito dei potenziamenti della rete infrastrutturale viaria;
b) il mantenimento in efficienza nel tempo delle opere oggetto dell'atto unilaterale d'obbligo, secondo il programma delle attività da svolgere, della loro cadenza periodica e delle garanzie per il loro puntuale adempimento

23 Interventi infrastrutturali e per dotazioni territoriali obbligatorie od aggiuntive in corso di realizzazione che interessano l'Ambito che il PUC conferma (numerazione ed identificazione dei tracciati/perimetri di intervento)

NO

24 Quota di fabbisogno abitativo di residenza primaria da soddisfare nell'Ambito e la quota di superficie eventualmente da riservare alla realizzazione di ERS

NO

25 Elementi di flessibilità della disciplina urbanistico-edilizia dell'Ambito (art. 28, comma 4, l.r. 36/1997 e s.m.)

Individuazione limiti di flessibilità per attuazione della disciplina dell'Ambito non incidenti sul carico insediativo e sul fabbisogno di dotazioni territoriali consistenti in indicazioni alternative relative a:

1) perimetro dell'Ambito: ***le rettifiche del perimetro dell'ambito che derivino dalla trasposizione cartografica delle previsioni del PUC alla scala di progetto urbanistico od edilizio.***

2) disciplina urbanistico-edilizia degli interventi ammessi: gli interventi di ricostruzione di cui al §7b.punti 5 e 6 potranno essere traslati ad una distanza maggiore dei 10m previsti per motivi legati alla morfologia del lotto ed all'accessibilità

3) caratteristiche tipologico, formali e costruttive: ***L'attribuzione delle categorie degli edifici di pregio è indicata nelle tavole di struttura del PUC con grafia particolare. In sede progettuale degli interventi ammissibili sulla base delle indagini svolte e di ulteriori conoscenze storico-documentali e diagnostiche che devono costituire documentazione tecnica prescrittiva della Relazione paesaggistica è possibile cambiare la categoria di appartenenza e la commissione locale per il paesaggio deve validare l'eventuale variazione della classificazione operata sull'edificio*** (vedi nota al primo capoverso del §6)

4) disciplina geologica (vedi richiamo delle indicazioni di flessibilità contenute nella normativa geologica del PUC):

5) fabbisogno abitativo residenza primaria ed eventuali quote di superficie da riservare a ERS o a edilizia convenzionata: NO

6) localizzazione e tipologia di servizi e infrastrutture: la localizzazione di nuovi servizi potrà mutare in ragione di difficoltà esecutive e per migliorarne l'accessibilità purché se ne mantengano inalterati i dati quantitativi specie in rapporto all'estensione areale; mentre per la tipologia si potranno avere dei mix funzionali tra aree e servizi per *l'istruzione* ed aree ed edifici di *interesse comune* o aree per *la fruizione ludica ricreativa e sportiva* a condizione che non si alteri il rapporto tra il fabbisogno complessivo e lo standard realizzato.

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

NO

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

8_RQ_TPD
ambito di riqualificazione di tessuti produttivi disorganizzati
riqualificazione

Sup. Terr. ambito:
15.115 mq

Sup. standard:
0 mq

Stima della densità territoriale dell'ambito:
non significativa
Stima della densità fondiaria media dell'ambito:
non significativa

Tipologia dell'ambito ex art.4 R.R.2/2017:

11

indirizzo per l'ambito: *riqualificazione attraverso la seguente finalità generale*

1. Puntare al riassetto qualitativo dell'edilizia e delle sue pertinenze, nonché del sistema dell'accessibilità

componenti e caratteri:

- **Ambito all'estremo levante del territorio comunale,** costituito da un complesso produttivo agricolo intensivo, localizzato lungo via Priaruggia, al confine con Sori, al di sotto del margine autostradale, caratterizzato da un buon livello di urbanizzazione specie in rapporto all'accessibilità.
- **edilizia** costituita prevalentemente da impianti serricoli e manufatti precari, nel tempo progressivamente ampliatisi con incrementi planimetrici e sopraelevazioni

obiettivi ed azioni di PUC:

- **CONFERMA** dell'assetto insediativo generale, conducendo a compimento ed alla migliore integrazione l'ambiente costruito con le adiacenze a verde.
- **RIQUALIFICAZIONE** alla scala edilizia degli edifici esistenti al fine di migliorare la funzionalità degli immobili, congiunta a riqualificazione ambientale del contesto, specie delle aree pertinenziali.

Le AZIONI conseguenti sono:

- il mantenimento della prevalente destinazione produttiva;
- riassetto qualitativo dell'edilizia e delle sue pertinenze.

zona tipo

D

2 Vincoli e servitù operanti sull'Ambito

	Vincoli paesaggistici/monumentali/archeologico: NO	
	Vincolo idrogeologico: NO	
	Vincolo per aree percorse da fuoco: NO	
	Vincolo cimiteriale. NO	
✖	Vincoli imposti dai Piani di Bacino	Fasce di salvaguardia dei corsi d'acqua Aree in classe Pg2
	Distanze di salvaguardia dal reticolo idrografico	
	Art. 8 NTA Piano di Bacino ambito 14	
	SIC/ZPS: NO	
	Fasce di rispetto degli elettrodotti ai sensi del DPCM 6 luglio 2003: NO	
	Zone di tutela assoluta per la protezione degli acquiferi, ex art. 21 del PTA approvato con DCR n. 32 del 28/3/2016: NO	

3 P.T.C.P

Ambito territoriale P.T.C.P.: n. 63

Indirizzo generale per l'Assetto Insediativo: **Mantenimento**

Regime normativo P.T.C.P. Assetto Insediativo del Livello locale:

IS-MA **Sup. Terr.= 15.115,00 mq (pari al 100,0%)**

IS-MA

Art. 49 Insediamenti Sparsi - Regime normativo di MANTENIMENTO (IS-MA)

1. Tale regime si applica nei casi in cui si riconosce l'esistenza di un equilibrato rapporto tra l'insediamento e l'ambiente naturale o agricolo e nei quali si ritiene peraltro compatibile con la tutela dei valori paesistico-ambientaii, o addirittura funzionale ad essa, un incremento della consistenza insediativa o della dotazione di attrezzature ed impianti, semprechè questo non ecceda i limiti di un insediamento sparso.
2. L'obiettivo della disciplina è quello di mantenere le caratteristiche insediative della zona, con particolare riguardo ad eventuali ricorrenze significative nella tipologia e nella ubicazione degli edifici rispetto alla morfologia del terreno.
3. Sono pertanto consentiti quegli interventi di nuova edificazione e sugli edifici esistenti, nonché di adeguamento della dotazione di infrastrutture, attrezzature e impianti che il territorio consente nel rispetto delle forme insediative attuali e sempre che non implichino né richiedano la realizzazione di una rete infrastrutturale e tecnologica omogeneamente diffusa.

4 altri piani territoriali

NO

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

Funzioni principali previste *[categorie funzionali art.13, comma 1 l.r. 16/2008 e s.m.]*	Funzioni complementari previste (max.%) rispetto alle funzioni principali dell'intervento	Eventuali limitazioni di cui all'art. 13, comma 2, l.r. 16/2008 e s.m.	
		Per utilizzi all'interno della stessa categoria comma 1	Per assicurare la compatibilità degli interventi con la normativa di tutela dell'ambiente
e) rurale, comprensiva delle attività di produzione agricola, lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione diretta dei prodotti agricoli, delle attività di allevamento, lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione diretta dei prodotti di allevamento, delle attività di coltivazione, lavorazione e trasformazione dei prodotti della filiera del bosco;	c) artigianale [max10%] d) commerciale [max5%] f) magazzini e depositi ad uso privato non funzionali ad attività appartenenti alle altre destinazioni d'uso [max10%]		esclusione di: • attività insalubri di I e II grado • evitare lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione diretta dei prodotti di allevamento
g) servizi, comprensiva delle attività per i servizi pubblici anche in regime convenzionato per l'uso pubblico, dei servizi speciali per le installazioni logistiche del trasporto pubblico,			

Disciplina transitoria delle destinazioni d'uso esistenti in contrasto con quelle ammesse dal PUC:
le attività esistenti in contrasto con quelle ammesse potranno rimanere fino all'esaurimento dell'attuale gestione con interventi limitati alla manutenzione straordinaria per le costruzioni, in cui sono insediate

6 Disciplina degli edifici di pregio da conservare

Non esistono edifici di pregio

7 Disciplina degli interventi edilizi sugli edifici non di pregio e sulle aree edificabili ex DPR 380/01 art.3 e l.r. 16/2008 e s.m.

L'area ospita una serie di serre ed altri manufatti variamente aggregati non classificabili come edilizia per le caratteristiche di accentuata precarietà sia strutturale sia materica
Gli interventi di cui alle disposizioni seguenti sono attivabili solo in presenza di costruzioni esistenti dotate di titolo abilitativo

Prescrizioni generali

INTERVENTI CONSENTITI

Attività edilizia libera (art. 6, comma 1, D.P.R. 380/2001 e s.m. per le eventuali prescrizioni lett. e-ter): indice di permeabilità min. 30%

Manutenzione ordinaria

Disciplina dei mutamenti di destinazione d'uso senza opere edilizie (di cui all'art. 13bis l.r. 16/2008 e s.m.): NO

Manutenzione straordinaria (art. 3, comma 1, lett. b) D.P.R. 380/2001 e s.m.):
1. **Senza frazionamento/accorpamento delle u.i.: Si**
2. **Con modifiche alle strutture: Si**

Restauro e risanamento conservativo (art. 3. Comma 1, lett. c) D.P.R. 380/2001 e s.m.):
1. **Con cambio d'uso compatibile: Si nei limiti di cui al §5**
2. **Con modifiche alle strutture: Si**

Ristrutturazione edilizia (art. 3, comma 1, lett. d), D.P.R. 380/2001 e s.m.):
1. **Modifiche esterne: Si**
2. **Cambio d'uso con opere edilizie: Si nei limiti di cui al §5**
3. **Demolizione e ricostruzione senza incremento volumetrico:**
   3.1. Con mantenimento della sagoma in presenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.: **No purchè non siano vincolati ai sensi dell'Art. 136 del D.Lgs. 42/2004**
   3.2. Con modifica della sagoma e del relativo sedime in assenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.: **Si**,
4. **Ripristino di edifici o parti di essi crollati o demoliti di cui è accertata la preesistente consistenza volumetrica (con i relativi parametri dimensionali):**
   4.1 Con mantenimento della sagoma originaria in presenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.: **No**
   4.2 Senza mantenimento della sagoma in assenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.: **Si**

NUOVA COSTRUZIONE (art. 3, comma 1, lett. e), D.P.R. 380/2001 e s.m. ed art. 14 l.r. 16/2008 e s.m.)

1) **AMPLIAMENTO VOLUMETRICO DI EDIFICIO ESISTENTE, SENZA DEMOLIZIONE: NO**

2) **RICOSTRUZIONE PER RIQUALIFICAZIONE di edifici non residenziali suscettibili di demolizione:** potrà essere assentita:

2.1 Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con eguale volumetria (spostamento dell'edificio nel lotto): SI a condizione che la dislocazione del sedime produca una maggiore distanza dalla strada

2.2 Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con incremento volumetrico (spostamento dell'edificio nel lotto): NO

2.3 Ricostruzione dell'edificio esistente da demolire in altro lotto nello stesso Ambito: NO

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

NO (normativa non fungibile)

9 Disciplina della quantificazione della superficie accessoria (Art. 67, c.1, l.r.16/2008 e s.m.)

NO (normativa non fungibile)

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

NO (normativa non fungibile)

11 Disciplina degli impianti serricoli

11.1 IMPIANTI SERRICOLI ESISTENTI

Gli impianti serricoli esistenti in esercizio alla data di adozione del PUC vanno mantenuti.
Sugli stessi sono pertanto ammessi interventi fino alla Rs, ed anche SE, specie nel caso che debbano essere effettuati interventi di consolidamento strutturale di impianti diventati obsoleti, a condizione che gli interventi mantengano i caratteri distintivi tipologici e materici delle serre, senza precostituire attraverso gli interventi edilizi condizioni atte a favorire mutamenti di destinazione d'uso.

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

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

1) **Mutamento di destinazione d'uso degli immobili:**
   a. **per le destinazioni d'uso d) commerciale : 1 posto auto per ogni 35 mq di incremento di SU**
2) **Sostituzione edilizia dell'immobile originario: 1 posto auto per ogni 35 mq di SU**
3) **Caratteristiche costruttive: parcheggi a raso, su suolo non impermeabilizzato, con schermature verdi (cespugli) a separare gli stalli, sistemi ombreggianti a pergolato con copertura non impermeabilizzata.**

13 Incrementi volumetrici per risparmio energetico (art. 67, c.3, l.r. 16/2008 e s.m.)

NO (normativa non fungibile)

14 Distanze tra gli edifici (art. 18 l.r. 16/2008 e s.m. e art. 11 R.R. 2/2017)

1. Per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente ammessi nel presente Ambito di Riqualificazione 8_RQ_TPD ovvero nel caso di interventi di demolizione in cui sia prevista la ricostruzione senza modifica di volumetria e di sagoma nel sedime originario dell'edificio oggetto di demolizione, la distanza non può essere inferiore a quella intercorrente tra i volumi edificati preesistenti,
2. Negli interventi di sostituzione edilizia e di ristrutturazione edilizia non ricompresi nei casi di cui alla precedente punto 1) la distanza minima assoluta tra pareti finestrate e pareti di edifici frontistanti, misurata in senso ortogonale alle pareti che si fronteggiano, non può essere inferiore a metri 10. Tale disposizione si applica anche nel caso in cui vi sia una sola parete finestrata degli edifici che si fronteggiano

15 Distanze delle costruzioni dalle strade (art. 12 R.R. 2/2017)

strade (✱)		tipo	tipo B	tipo C	tipo D	tipo E	tipo F	
		corrispondenti alla definizione di cui all'art. 2 del D.L.G.S. 285/1992						
	localizzazione	auto-strade	strada extraurbana principale	strada extraurbana secondaria	strada urbana di scorrimento	strada urbana di quartiere	locale	vicinale (◈)
DISTANZE MINIME [m]	fuori del centro abitato	60		30			10	5
	fuori del centro abitato all'interno degli ambiti di cui alla tabella *S2*	30	20	10			10 (■)	5 (■)
	all'interno del centro abitato	30	20	10	20	10 (■)	10 (■)	5 (■)

NOTE

(✱) Nel caso in cui sopravvengano Atti di classificazione da parte delle competenti Autorità ai sensi del Codice della Strada e del relativo Regolamento, l'odierna disciplina verrà auto-maticamente integrata e/o sostituita dalle pertinenti previsioni regolamentari.

(◈)strada vicinale= strada di proprietà privata, gravata da uso pubblico, posta al di fuori del centro abitato.

(■)fatte salve eventuali diverse indicazioni e prescrizioni contenute nelle norme di conformità e di congruenza degli ambiti e dei distretti

16 Asservimenti pregressi (art. 71 l.r. 16/2008 e s.m.)

Si applica l'opzione indicata nel comma 2 dell'art. 71 della l.r. 16/2008 e s.m. dato che non vengono attribuite alle aree dell'ambito possibilità di edificabilità maggiori, di quelle esistenti

17 REGOLE PER LA QUALITÀ PROGETTUALE DEGLI INTERVENTI

Con riferimento agli edifici esistenti tutti **classificati non di pregio** valgono le seguenti disposizioni con valore di cogenza prescrittivo:

17.1 disposizioni relative ad interventi edilizi di Mo-Ms-Re-Rc-RS- S.E *[se ed in quanto previsti nelle norme di conformità]*

Gli interventi devono comportare l'uso di materiali e di tecnologie appropriate rispetto alle caratteristiche funzionali delle preesistenze. *Nella manutenzione di strutture portanti, coperture, prospetti e margini costruiti lungo la viabilità pubblica è fatto divieto di usare materiali incongrui o di riuso eterogeneamente assemblati, eliminando gli elementi di degrado e ricostituendo un assetto ordinato in tutto l'insediamento*

17.2 disposizioni relative ad interventi di RS e S.E con ampliamenti [se ed in quanto previsti nelle norme di conformità]

Gli interventi che prevedono la possibilità di interventi **RS** e/o **S.E.** [vedi precedente punto §**7**] devono rispettare le seguenti condizioni:

1. In tutti i casi previsti al precedente punto §7 il progetto dovrà farsi carico di dare origine ad un organismo edilizio tipo-morfologicamente sobrio e funzionale e di una contestuale riqualificazione ambientale dei fondi pertinenziali
2. Ogni progetto di intervento deve prevedere l'eliminazione di parti spurie eventualmente presenti nell'edificio originario o pregresse alterazioni (es.: manti di coperture e pareti esterne con materiali eterogenei ed incongrui) ed una semplificazione delle caratteristiche edilizie della costruzione
3. Si dovrà tener conto della possibilità di liberare aree per il miglioramento dell'accessibilità viabile e/o per costituire aree pertinenziali ordinate e sistemate con significative parti di suolo non impermeabile e presenza di piantumazioni e o diaframmi vegetali,
4. gli interventi di ampliamento volumetrico dovranno dare un valore di ordine e compiutezza all'operazione di ricomposizione volumetrica degli edifici coinvolti e/o sostituiti:
   a) l'eventuale sopraelevazione dell'edificio, dovrà proporre una configurazione ordinata e compiuta della copertura dell'intero edificio,
   b) le componenti edilizie-materiche (gronde, materiali di copertura, rapporti pieni/bucature, finitura dei muri esterni, tipologia degli infissi ecc.) devono essere di caratteristiche semplici, di linguaggio strettamente funzionale ma non precario.

17.3 disposizioni relative ad interventi sul suolo: OPERE DI SISTEMAZIONE e SOSTEGNO DEI TERRENI

Sono ammesse opere di sistemazione superficiale delle aree, consentite per il riassetto dei vialetti interni e nei casi di predisposizione del sedime d'area per il rifacimento delle serre

1. Scavi e reinterri senza manufatti e/o con muri di sostegno di altezza massima di m. 1,50 in variazione rispetto alla situazione esistente evitando la sistemazione a scarpata per altezza superiore a 2 m
2. Le opere di sostegno dovranno di norma essere realizzate con paramento in pietra a vista e stilature profonde dei giunti, ovvero con intonacature grezza;
3. Gli interventi di consolidamento puntuale, o nella integrazione o nel parziale rifacimento dei muri, generalmente a secco, dovranno essere eseguiti con una tecnica muraria simile a quella denominata "cuci e scuci".
4. Nuove opere murarie di sostegno: potrà essere impiegato il calcestruzzo di cemento armato purchè intonacato grezzo.

17.7 disposizioni relative ad interventi sul suolo: RECINZIONI

Per l'AMBITO sono ammesse recinzioni dei seguenti tipi: siepi, muri di recinzione, con o senza siepi, e ringhiere di sobria fattura. Valgono le seguenti prescrizioni:

1) siepi in essenze autoctone; rete metallica o similare inserita nella siepe di altezza massima di cm 180;
2) muri dell'altezza massima di cm 100 con paramento in pietra a vista con stilatura profonda dei giunti, senza copertina superiore in cemento, ovvero in calcestruzzo di cemento armato purchè intonacato grezzo, sormontati da ringhiere formate da bacchette in ferro verticale;
3) Sono vietate le recinzioni in elementi prefabbricati di cemento a vista

18 DISCIPLINA GEOLOGICA E MICROZONAZIONE SISMICA

È presente la seguente classe di suscettività:

- suscettività 3 sottoclasse 3gt (riporti)

- Norme geologico-tecniche di attuazione del PUC – art. 21
- Microzona sismica 3 – Zone suscettibili di amplificazioni locali

18.1	Non sono presenti edifici esposti a rischio di tipo idrologico o geologico tali da dover essere demoliti e trasferiti

19 Misure di mitigazione ambientale indicate nel Rapporto ambientale, nell'eventuale Rapporto di Incidenza e derivanti dagli esiti delle pronunce ambientali.

Non sono presenti AMBIENTI DELLA RETE ECOLOGICA LIGURE

Si fa rinvio ad eventuali prescrizioni/disposizioni derivanti dall'esito del Rapporto ambientale della VAS

20 Disciplina per il controllo dell'urbanizzazione in presenza di stabilimenti soggetti alle disposizioni del D.Lgs. 105/2015 (Rischio di incidente rilevante)

NO

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

Tipo di Intervento:
1) Titolo abilitativo diretto: SI per tutti gli interventi edilizi previsti ai campi §7
2) Permesso di costruire convenzionato: NO

22 Dotazioni territoriali obbligatorie per interventi soggetti ad obbligo di convenzione urbanistica/atto unilaterale d'obbligo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione (R.R. 25 luglio 2017 n. 2, art. 5)

NO

23 Interventi infrastrutturali e per dotazioni territoriali obbligatorie od aggiuntive in corso di realizzazione che interessano l'Ambito che il PUC conferma (numerazione ed identificazione dei tracciati/perimetri di intervento)

NO

24 Quota di fabbisogno abitativo di residenza primaria da soddisfare nell'Ambito e la quota di superficie eventualmente da riservare alla realizzazione di ERS

NO

25 Elementi di flessibilità della disciplina urbanistico-edilizia dell'Ambito (art. 28, comma 4, l.r. 36/1997 e s.m.)

Individuazione limiti di flessibilità per attuazione della disciplina dell'Ambito non incidenti sul carico insediativo e sul fabbisogno di dotazioni territoriali consistenti in indicazioni alternative relative a:

1) perimetro dell'Ambito: ***le rettifiche del perimetro dell'ambito che derivino dalla trasposizione cartografica delle previsioni del PUC alla scala di progetto urbanistico od edilizio.***

2) disciplina urbanistico-edilizia degli interventi ammessi: NO

3) caratteristiche tipologico, formali e costruttive: NO.

4) disciplina geologica (vedi richiamo delle indicazioni di flessibilità contenute nella normativa geologica del PUC):

5) fabbisogno abitativo residenza primaria ed eventuali quote di superficie da riservare a ERS o a edilizia convenzionata: NO

6) localizzazione e tipologia di servizi e infrastrutture: la localizzazione di nuovi servizi potrà mutare in ragione di difficoltà esecutive e per migliorarne l'accessibilità purché se ne mantengano inalterati i dati quantitativi specie in rapporto all'estensione areale; mentre per la tipologia si potranno avere dei mix funzionali tra aree e servizi per *l'istruzione* ed aree ed edifici di *interesse comune* o aree per *la fruizione ludica ricreativa e sportiva* a condizione che non si alteri il rapporto tra il fabbisogno complessivo e lo standard realizzato.

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

NO

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

9_CE_TBPN
ambito di CONSERVAZIONE territori boschivi, prativi e naturali
CONSERVAZIONE

Sup. Terr. ambito:
2.095.055,00 mq

Sup. standard:
12.021 mq

Stima della densità territoriale dell'ambito:
0,00 mq/mq

Rc= 0,0%

Tipologia dell'ambito ex art.4 R.R.2/2017:

19

localizzazione territoriale dell'Ambito:

Ambito esteso a tutto il territorio comunale a monte dell'ambito 6_RQ_TPA (corrispondente circa alla quota 350 m s.l.m.) fino ai confini amministrativi del Comune

descrizione sintetica

L'ambito sostanzialmente non insediato, perché scarsamente idoneo ad attività agricole intensive, costituisce la maggior parte della superficie comunale, esposto in minor parte a sud e in gran parte sul versante esposto a nord. Gli insediamenti nella fascia intorno ai 350 m. s.l.m si rarefanno, quasi improvvisamente, con l'uliveto che viene sostituito dalla prateria collinare molto arbustata e boschi di angiosperme. La presenza di sporadici elementi antropizzati e di un reticolo di viabilità pedonale antica, sono da attribuirsi a pregressi usi a pascolo delle praterie in quota ed ad un limitato utilizzo della risorsa boschiva. La viabilità è interamente costituita da percorrenze di crinale storiche pedonali posizionate sui crinali maggiori del Monte di S.Croce, con rari collegamenti alla viabilità veicolare consistenti in mulattiere, sentieri e crose connotati da tratti in forte pendenza e tratti di mezzacosta meno acclivi.
L'elemento di emergenza paesistica dell'edificio religioso sul Monte di S.Croce costituisce anche la polarità visiva dell'ambito: la piccola cappella votiva è visibile solo dalle propaggini occidentali del Comune in località S.Bernardo e direttamente al di sotto nel versante, mentre non risulta visibile dalla viabilità principale dell'Aurelia.

indirizzo per l'ambito: *conservazione e rivalorizzazione attraverso le seguenti finalità generali*

1. mantenimento delle residue colture in atto, favorendo l'utilizzo delle risorse del territorio boscato, per contrastare i fenomeni di abbandono e di sostenere la fruizione attiva del territorio
2. recupero della viabilità storica al fine di scongiurare i rischi di incendio e l'inselvatichimento vegetazionale a favore di una fruizione turistica leggera, a carattere escursionistico, senza alterare qualitativamente e morfologicamente le caratteristiche dei tracciati rurali preesistenti, espressione compiuta della cultura contadina nell'uso del territorio.
3. Favorire la formazione di una Parco urbano territoriale (già previsto dal PRG) intorno alla polarità del Santuario di S.Croce

zona tipo

E

(boschivo)

2 Vincoli e servitù operanti sull'Ambito

✖	Vincoli paesaggistici/monumentali/archeologico: BELLEZZA D'INSIEME: ZONA COSTIERA E DELLO ENTROTERRA NEI COMUNI DI PIEVE LIGURE SORI E RECCO RICCA DI VEGETAZIONE MEDITERRANEA E NUCLEI EDILIZI CARATTERISTICI LIGURI; STRADA PANORAMICA DI APPARIZIONE USCIO ATTRAVERSANTE IL COMUNE DI BOGLIASCO; VINCOLI ARCHITETTONIIC: Santuario di S. Croce.	
✖	Vincolo idrogeologico: SI	
✖	Vincolo per aree percorse da fuoco: anno 2016 MONTE CORDONE; anno 2008 Monte Pozzuolo; anno 2009 LE RIVE	
✖	Vincolo cimiteriale: SI cimitero di Sori	
✖	Vincoli imposti dai Piani di Bacino	Fasce di salvaguardia dei corsi d'acqua Aree in classe Pg2-Pg3a- Pg3b e Pg4
	Distanze di salvaguardia dal reticolo idrografico	
	Art. 8 NTA Piano di Bacino ambito 14	
	SIC/ZPS: NO	
✖	Fasce di rispetto degli elettrodotti ai sensi del DPCM 6 luglio 2003: SI LINEA 30000 VOLT E OLTRE	
	Zone di tutela assoluta per la protezione degli acquiferi, ex art. 21 del PTA approvato con DCR n. 32 del 28/3/2016: NO	

3 P.T.C.P

Ambito territoriale P.T.C.P.: n. 61/63

Indirizzo generale per l'Assetto Insediativo: **Mantenimento**

Regime normativo P.T.C.P. Assetto Insediativo del Livello locale:

ANI-MA: prevalente Sup. Terr.= 1.951.816,00 mq (pari al 93,2%)

ANI-MA Art. 52 Aree Non Insediate - Regime normativo di MANTENIMENTO (ANI-MA)

1. Tale regime si applica nei casi in cui, pur in presenza di valori naturalistici elevati o comunque significativi, si ritiene che modeste alterazioni dell'attuale assetto del territorio non ne compromettano la funzione paesistica e la peculiare qualità ambientale.
2. L'obiettivo della disciplina è quello di mantenere sostanzialmente inalterati quei caratteri che definiscono e qualificano la funzione della zona in rapporto al contesto paesistico e di assicurare nel contempo, in termini non pregiudizievoli della qualità dell'ambiente e con particolare riguardo alle esigenze dell'agricoltura, una più ampia fruizione collettiva del territorio, un più efficace sfruttamento delle risorse produttive e una più razionale utilizzazione degli impianti e delle attrezzature eventualmente esistenti.
3. Non è pertanto consentito aprire nuove strade di urbanizzazione, ne costruire nuovi edifici, attrezzature ed impianti ad eccezione degli interventi specificamente volti al conseguimento degli obiettivi sopra indicati, purché non alterino in misura paesisticamente percepibile lo stato dei luoghi.
3. bis Le disposizioni di cui al comma precedente non si applicano nei confronti delle parti di territorio da includersi, mediante apposite leggi regionali, nei sistemi di aree di interesse naturalistico-ambientale, per le quali valgono le disposizioni di cui all'art. 2 delle NORME Di ATTUAZIONE APPLICABILI NELLE AREE PROTETTE costituenti l'allegato B alla l.r. 9 aprile 1985 n. 16.

IS-MA Sup. Terr.= 67.499,00 mq (pari al 3,2%)

IS-MA Art. 49 Insediamenti Sparsi - Regime normativo di MANTENIMENTO (IS-MA)

1. Tale regime si applica nei casi in cui si riconosce l'esistenza di un equilibrato rapporto tra l'insediamento e l'ambiente naturale o agricolo e nei quali si ritiene peraltro compatibile con la tutela dei valori paesistico-ambientaii, o addirittura funzionale ad essa, un incremento della consistenza insediativa o della dotazione di attrezzature ed impianti, semprechè questo non ecceda i limiti di un insediamento sparso.
2. L'obiettivo della disciplina è quello di mantenere le caratteristiche insediative della zona, con particolare riguardo ad eventuali ricorrenze significative nella tipologia e nella ubicazione degli edifici rispetto alla morfologia del terreno.
3. Sono pertanto consentiti quegli interventi di nuova edificazione e sugli edifici esistenti, nonché di adeguamento della dotazione di infrastrutture, attrezzature e impianti che il territorio con-

sente nel rispetto delle forme insediative attuali e sempre che non implichino né richiedano la realizzazione di una rete infrastrutturale e tecnologica omogeneamente diffusa.

IS-MA-SAT: prevalente Sup. Terr.= 5.643,00 mq (pari allo 0,3%)

IS-MA-SAT Art. 49 bis * Insediamenti Sparsi – Regime di MANTENIMENTO finalizzato a non incrementare la consistenza insediativa (IS MA Saturo)

1. Tale regime si applica in quelle parti di territorio già classificate come insediamento sparso in regime di mantenimento ove si verifichi che l'incremento di densità dell'edificato e le modificazioni correlate cui si è pervenuti siano tali da aver determinato un assetto che ha raggiunto i limiti dell'insediamento sparso.
2. Obiettivo della disciplina è evitare ulteriori modificazioni dei rapporti tra le aree libere e le aree edificate che alterino l'equilibrio raggiunto o che compromettano le caratteristiche paesistiche proprie del contesto, la morfologia del terreno e gli spazi verdi, l'insieme dei manufatti e degli elementi connotanti l'uso agricolo del suolo.
3. Sono consentiti tutti gli interventi sugli edifici esistenti, compresa la demolizione e ricostruzione, preordinati alla loro riqualificazione e al miglior inserimento nel contesto, nel rispetto dei vincoli paesistici o monumentali esistenti. Non sono consentiti ulteriori interventi di nuova edificazione e di urbanizzazione se non in misura strettamente connessa alla migliore riqualificazione urbanistica e paesistica dell'insediamento esistente o comunque finalizzati al superamento di singole situazioni di degrado urbanistico sempreché compatibili con gli obiettivi della presente norma, secondo le pertinenti indicazioni della disciplina paesistica di livello puntuale opportunamente aggiornata al riguardo da adottarsi comunque entro il termine di 1 anno dall'entrata in vigore della presente norma decorso il quale si applicano le disposizioni di cui all'art. 6 L.R 39/1984. Non è comunque ammessa la trasformazione di serre e altri manufatti agricoli in volumi edilizi residenziali.
4. Sono ammissibili i manufatti agricoli e i locali pertinenziali consentiti dalla disciplina urbanistica e comunque tali da non alterare in misura paesaggisticamente percepibile la morfologia e le sistemazioni del terreno.

ME: Sup. Terr.= 35.971,00 mq (pari al 1,7%)

ME Sezione IX - Manufatti Emergenti - ME e Sistemi di Manufatti Emergenti - SME Art. 57 Regime normativo di CONSERVAZIONE (CE)

1. Tale regime disciplina gli interventi nelle aree che, configurandosi come contesto immediato di un manufatto di riconosciuto interesse storico e/o paesistico, ne costituiscono l'essenziale ambito di rispetto.
2. L'obiettivo della disciplina è quello di conservare ovvero di ripristinare le condizioni per l'identificazione dei manufatto e per una corretta lettura dei suoi rapporti con il contesto, tanto sotto il profilo percettivo quanto sotto quello storico-documentale.
3. Negli ambiti individuati nella cartografia di Piano con riferimento ogni singolo manufatto non sono consentiti interventi di nuova edificazione nonché ogni altra incisiva alterazione dello stato dei luoghi se non previa elaborazione di uno Studio Organico d'Insieme che ne documenti la compatibilità con gli obiettivi sopra indicati.
4. Qualora nella cartografia di Piano la presenza dei manufatto emergente sia segnalata mediante l'apposito simbolo grafico, è da intendersi come area di rispetto l'ambito le cui alterazioni sono suscettibili di incidere sugli obiettivi enunciati al secondo comma.
5. Nel caso di manufatti identificati nella cartografia di Piano come sistema, le indicazioni di cui ai commi precedenti si applicano anche alla riconoscibilità delle relazioni intercorrenti tra i singoli componenti del sistema stesso ai fini del loro rispetto.

AE: Sup. Terr.= 34.126,00 mq (pari al 1,6%)

AE Art. 79 Disciplina delle grandi infrastrutture viarie

1. Le nuove grandi infrastrutture viarie e gli interventi di rilevante modificazione di quelle esistenti sono assoggettati alla disciplina l'art. 32, anch e agli effetti dei presente Titolo.
2. Sulle aree delle autostrade esistenti, individuate nella cartografia di Piano relativa all'assetto insediativo con la sigla AE, e sulle aree d linee ferroviarie esistenti, ancorché non individuate nella cartografia di Piano con la sigla AI, nonché su quelle funzionalmente connesse anche se esterne ai relativi perimetri, sono consentiti gli interventi necessari al fine di garantire le migliori condizioni di efficienza, sicurezza e servizio dell'infrastruttura.
3. Tali interventi, qualora comportino la realizzazione di attrezzature , impianti o edifici incidenti sul rapporto tra l'autostrada o la ferrovia ed il contesto paesaggistico, dovranno tener conto degli obiettivi seguiti dal Piano in relazione alle zone nelle quali si collocano.
4. Le disposizioni di cui ai commi precedenti operano, in quanto applicabili, anche nei confronti delle superstrade e delle strade statali

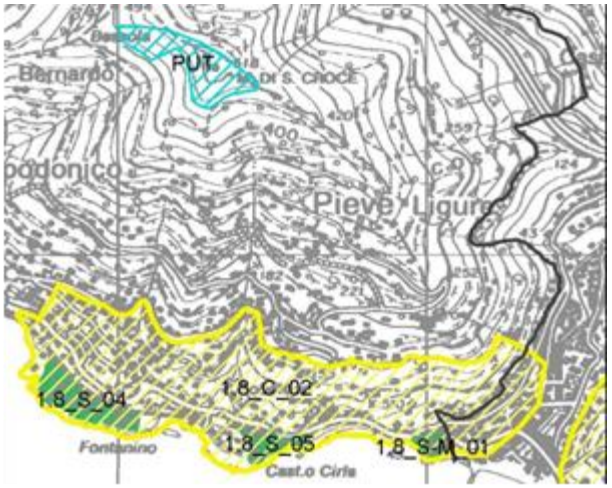
4 altri piani territoriali

rapporti con la disciplina del sistema del verde del PTC provinciale Art.11

4.1	ambito PTC	1.8 Paradiso	scheda	1.8_C_02	categoria:	Territori di cornice costiera (C)

Riguarda il **lembo sud-est dell'ambito**, in prossimità agli ambiti **5_CE_TIVPP** e **7_CE_TIVPP**

1.8_C_02 -Fascia costiera a ponente di Sori **DISCIPLINA D'AREA**



In ragione dell'elevata qualità ed estensione della copertura vegetazionale, che contribuisce alla composizione ed all'equilibrio del paesaggio costiero, la pianificazione urbanistica, deve essere volta alla conservazione dei caratteri peculiari più sopra evidenziati.
Gli interventi consentiti dalla disciplina urbanistica devono, pertanto, coniugare le esigenze di riqualificazione del sistema insediativo e di integrazione della relativa dotazione di infrastrutture e servizi con la tutela dei valori vegetazionali presenti nelle aree di verde che connotano il territorio costiero, favorendone, ove oggetto di interventi in regime di convenzione urbanistica con il Comune, la fruizione pubblica, segnatamente per quanto attiene all'accessibilità al mare.
In sede di pianificazione comunale possono essere effettuati approfondimenti in relazione ai caratteri peculiari, con l'obiettivo di garantire il mantenimento degli stessi, favorire l'innalzamento del livello qualitativo della copertura vegetazionale, specie laddove si riscontrino puntuali situazioni di degrado conseguenti a scarsa manutenzione, a fenomeni di abbandono, dissesto idrogeologico, incendi, presenza di specie infestanti e fitopatie, anche proponendo eventuali modifiche alla delimitazione del "territorio di cornice" indicata nella scheda.

Gli interventi consentiti dalla disciplina urbanistica devono coniugare le esigenze di riqualificazione del sistema insediativo e di integrazione della relativa dotazione di infrastrutture e servizi con la tutela dei valori vegetazionali presenti nelle aree di verde che connotano il territorio costiero.
Tra gli obiettivi del PTC (sistema del verde) c'è quello "di favorire l'innalzamento del livello qualitativo della copertura vegetazionale, specie laddove si riscontrino puntuali situazioni di degrado conseguenti a scarsa manutenzione, a fenomeni di abbandono, dissesto idrogeologico, incendi, presenza di specie infestanti e fitopatie."
Ogni progetto di intervento edilizio di nuova costruzione ovvero di tipo **RS- SE** o **RU** per edifici ricadente nell' **ambito 1.8_C_02** del **sistema del verde del PTC provinciale** dovrà essere dotato di un **progetto** relativo al **VERDE** del lotto pertinenziale all'immobile oggetto di intervento**,** redatto da esperto agronomo-naturalista. Tale progetto, a partire dall'analisi dell'assetto dello stato di fatto innanzitutto per le alberature di alto fusto e le essenze pregiate presenti, specie se tipiche della zona dovrà prevederne il mantenimento ed un consistente miglioramento quantitativo e qualitativo, anche secondo le indicazioni contenute nella disciplina dell'Assetto Vegetazionale del Piano Paesistico regionale. Salvo i casi di irrecuperabili di fitopatie e/o condizioni di instabilità con conseguente problemi di pubblica incolumità è fatto divieto dell'abbattimento delle specie arboree non infestanti presenti: il progetto del VERDE dovrà comunque giustificare l'equilibrio della vegetazione e delle sue componenti strutturanti , ricorrendo alla sostituzione e/o integrazione delle alberature abbattute. [vedi art.11 c.7,8 e 9 del Piano del verde P.T.C]

4.2	ambito PTC	1.8 Paradiso	scheda	PUT	categoria:	Parco urbano territoriale (già previsto dal PRG)

Riguarda un'area che costituisce la cornice del Santuario della S.Croce. Va disposto il divieto dell'abbattimento delle alberature di alto fusto e delle altre essenze pregiate presenti. specie se tipiche della zona secondo indicazioni dettate per la tutela dell'Assetto Vegetazionale del PTCP. e con l'obbligo di realizzare unitamente alla esecuzione degli interventi consentiti, un consistente miglioramento, quantitativo e qualitativo, dell'assetto vegetazionale delle aree interessate dagli interventi stessi

4.3	ambito PTC	1.8 Paradiso	Territori rurali (art. 11)

Coniugare le esigenze di riqualificazione del sistema insediativo e di integrazione della relativa dotazione di infrastrutture e servizi con la tutela dei valori vegetazionali presenti nelle aree di verde che connotano il territorio rurale. Tra gli obiettivi del PTC (sistema del verde) c'è quello "di favorire l'innalzamento del livello qualitativo della copertura vegetazionale, specie laddove si riscontrino puntuali situazioni di degrado conseguenti a scarsa manutenzione, a fenomeni di abbandono, dissesto idrogeologico, incendi, presenza di specie infestanti e fitopatie."Nei casi irrecuperabili di fitopatie e/o condizioni di instabilità con conseguente problemi di pubblica incolumità si potranno abbattere le specie arboree non infestanti presenti: in applicazione dell'art.11 commi.7,8 e 9 del Piano del verde P.T.C]

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

Funzioni principali previste *[categorie funzionali art.13, comma 1 l.r. 16/2008 e s.m.]*	Funzioni complementari previste (max.%) rispetto alle funzioni principali dell'intervento	Eventuali limitazioni di cui all'art. 13, comma 2, l.r. 16/2008 e s.m.	
		Per utilizzi all'interno della stessa categoria comma 1	Per assicurare la compatibilità degli interventi con la normativa di tutela dell'ambiente
e) rurale, comprensiva delle attività di produzione agricola, lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione diretta dei prodotti agricoli, delle attività di allevamento, lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione diretta dei prodotti di allevamento, delle attività di coltivazione, lavorazione e trasformazione dei prodotti della filiera del bosco;			
g) servizi, comprensiva delle attività per i servizi pubblici anche in regime convenzionato per l'uso pubblico, dei servizi speciali per le installazioni logistiche del trasporto pubblico,			

Disciplina transitoria delle destinazioni d'uso esistenti in contrasto con quelle ammesse dal PUC: no

6 Disciplina degli edifici di pregio da conservare [rif. Tav. St.1]

È presente una **Me** *di PTCP*: **la Chiesa di S.Croce** *con vincolo specifico di B.A. ai sensi dell'art.10 D.lgs 42/2004.*

6.1 interventi ammissibili per gli edifici esistenti di pregio e/o di valore testimoniale

interventi (●)		Cat. Me
Edil. libera	**Attività edilizia libera** (art. 6, comma 1, D.P.R. 380/2001 e s.m. per prescrizioni	
Mo-Ms	**Manutenzione ordinaria e straordinaria**	si
RE-RC	**Restauro e risanamento conservativo** (art. 3. Comma 1, lett. c) D.P.R.	si
Rs	**Ristrutturazione edilizia** (art. 3, comma 1, lett. d), D.P.R. 380/2001 e s.m.)	no
S.E	**Sostituzione edilizia** (art. 3, comma 1, lett. d), D.P.R. 380/2001 e s.m.)	no

condizioni per l'operatività degli interventi

(●) 6.1.1	gli interventi devono essere autorizzati da specifica approvazione della Sovrintendenza.
(●) 6.1.2	per le sistemazioni dell'area **PUT** pertinenziale alla **Chiesa di S.Croce** vedasi la Scheda norma dei servizi e delle infrastrutture

7 Disciplina degli interventi edilizi sugli edifici non di pregio e sulle aree edificabili ex DPR 380/01 art.3 e l.r. 16/2008 e s.m.

Sono presenti solo 3 piccole costruzioni in stato di abbandono o rudere connessi a usi agricoli/forestali di epoca prebellica

Prescrizioni generali

INTERVENTI CONSENTITI

Attività edilizia libera (art. 6, comma 1, D.P.R. 380/2001 e s.m. per le eventuali prescrizioni lett. e-ter): indice di permeabilità min. 70%

Manutenzione ordinaria

Disciplina dei mutamenti di destinazione d'uso senza opere edilizie (di cui all'art. 13bis l.r. 16/2008 e s.m.): NO

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

Restauro e risanamento conservativo (art. 3. Comma 1, lett. c) D.P.R. 380/2001 e s.m.):
1. **Con cambio d'uso compatibile: Si nei limiti di cui al §5**
2. **Con modifiche alle strutture: Si**

Ristrutturazione edilizia (art. 3, comma 1, lett. d), D.P.R. 380/2001 e s.m.):
1. **Modifiche esterne: Si**
2. **Cambio d'uso con opere edilizie: Si nei limiti di cui al §5**
3. **Demolizione e ricostruzione senza incremento volumetrico:**
   3.1. Con mantenimento della sagoma in presenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.: **No purchè non siano vincolati ai sensi dell'Art. 136 del D.Lgs. 42/2004**
   3.2. Con modifica della sagoma e del relativo sedime in assenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.: **Si**,
4. **Ripristino di edifici o parti di essi crollati o demoliti di cui è accertata la preesistente consistenza volumetrica (con i relativi parametri dimensionali):**
   4.1 Con mantenimento della sagoma originaria in presenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.: **No**
   4.2 Senza mantenimento della sagoma in assenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.: **Si**

NUOVA COSTRUZIONE (art. 3, comma 1, lett. e), D.P.R. 380/2001 e s.m. ed art. 14 l.r. 16/2008 e s.m.)

1) **AMPLIAMENTO VOLUMETRICO DI EDIFICIO ESISTENTE (***la volumetria dell'edificio è determinata ai sensi del REC***) SENZA DEMOLIZIONE, NON SUPERIORE AL 20% *(ex art. 14, comma 2bis, l.r. 16/2008 e s.m.)*.** Sulle volumetrie esistenti, come definite dal REC, a totale o prevalente destinazione residenziale, sono ammessi interventi di ampliamento o di cambio d'uso, nel rispetto della normativa antisismica e dei requisiti igienico-sanitari e di rendimento energetico, che siano preordinati a migliorare la funzionalità, la qualità architettonica dell'edificio interessato

- **Sono ammessi *Ampliamenti altimetrici* con sopraelevazione massima non superiore a 2,0 m., purchè non determinino un nuovo piano**
- **È ammesso l'ampliamento planimetrico nella misura massima di m 2**
- **Non è consentito superare un'altezza massima di 1 piano, max 4m**

AMPLIAMENTI VOLUMETRICI DI EDIFICI ESISTENTI *(la volumetria dell'edificio è determinata ai sensi del REC)* STABILITI DAL PUC IN MISURA SUPERIORE AL 20% NEL RISPETTO DEI LIMITI DI DENSITÀ FONDIARIA MASSIMA STABILITI ALL'ART. 10, COMMA 1, DEL RR N.2/17, IN FUNZIONE DELLA TIPOLOGIA DELL'AMBITO DEL PUC:

- **Densità fondiaria massima: (non > 0,01 mq/mq)**

2) **Ampliamento volumetrico di edificio esistente senza demolizione per riqualificazione di edifici residenziali: NO**
3) **Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione pertinenze di edifici residenziali: NO**
4) **Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione edifici non residenziali:**
   SI esclusivamente per destinazioni d'uso e) *rurale,* alle condizioni di cui ai successivi §15 e 17 anche tramite l'asservimento di aree anche non contigue, purché appartenenti allo stesso ambito.

GLI INCREMENTI VOLUMETRICI DI EDIFICI ESISTENTI (*la volumetria dell'edificio è determinata ai sensi del REC*) RELATIVI AGLI INTERVENTI DI RICOSTRUZIONE DI SEGUITO INDICATI, SONO STABILITI DAL PUC NEL RISPETTO DEI LIMITI DI DENSITÀ FONDIARIA MASSIMA STABILITI ALL'ART. 10, COMMA 1, DEL RR N.2/17, IN FUNZIONE DELLA TIPOLOGIA DELL'AMBITO DEL PUC:

- **Densità fondiaria massima: (non > 0,01 mq/mq)**

Condizioni di operatività:

- Presenza di grave dissesto statico grave e generalizzato degrado edilizio per obsolescenza dei materiali e **come definiti ed individuati all'art. 18 comma 3) delle Norme generali del PUC**,
- **Applicazione delle condizioni di cui ai successivi §15 e 17**

5) RICOSTRUZIONE PER RIQUALIFICAZIONE DI EDIFICI RESIDENZIALI SUSCETTIBILI DI DEMOLIZIONE: NO non esistono edifici residenziali

6) RICOSTRUZIONE PER RIQUALIFICAZIONE DI EDIFICI NON RESIDENZIALI SUSCETTIBILI DI DEMOLIZIONE come definiti ed individuati all'art. 18 comma 3) delle Norme generali del PUC: SI esclusivamente per destinazioni d'uso e) *rurale,* alle condizioni di cui ai successivi §15 e 17

6.1 Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con eguale volumetria (spostamento dell'edificio nel lotto): SI

6.2 Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con incremento volumetrico con incremento volumetrico max.30% di cui 30% proprio (spostamento dell'edificio nel lotto): SI

6.3 Ricostruzione dell'edificio esistente da demolire in altro lotto nello stesso Ambito: SI alla condizione che il lotto sia dotato di adeguata accessibilità infrastrutturale esistente e che la costruzione del nuovo edificio sia funzionale effettivamente alle attività agro-silvo-pastorali e di presidio ambientale; valgono in proposito le condizioni di cui ai successivi §15 e 17

7) COSTRUZIONE DI NUOVI EDIFICI: annessi per l'esercizio delle attività agro-silvo-colturali: deposito attrezzi / legnaia chiusa

7.1 Indice di edificabilità fondiario (da esprimere in termini di SU con l'utilizzo dell'I.U.I.) 0,01 mq/mq (nn. 4 e 14 RET)

7.2 Indice di edificabilità fondiario per uso residenziale (da esprimere in termini di SU con l'utilizzo dell'I.U.I.) 0 mq/mq (non è ammessa residenza)

7.3 Indice di copertura IC max 10% (vedi RET)

7.4 Indice di permeabilità territoriale/fondiario IPf min 80% (vedi RET)

7.5 Numero di piani max 1 (vedi RET)

7.6 Altezza dell'edificio max 3,5m (vedi RET)

7.7 Ulteriori Condizioni di operatività:

Gli interventi di nuova edificazione sono ammessi alle seguenti ulteriori condizioni:

1. Non possono essere realizzati nella fascia panoramica di protezione della strada panoramica di Apparizione Uscio e nemmeno all'interno di aree Natura 2000;
2. ai fini del rilascio del PERMESSO DI COSTRUIRE dovrà essere prodotto un elaborato, asseverato dal professionista redattore del relativo progetto edilizio, composto come segue:
   a) repertorio fotografico;
   b) planimetria con i punti di ripresa fotografica, nonché con l'ubicazione delle essenze arboree e la perimetrazione delle aree coperte da vegetazione arbustiva;
   c) tabella con il calcolo, per ciascuna particella catastale interessata, della percentuale di copertura arborea ed arbustiva, ottenuta con riferimento alla proiezione sul piano orizzontale delle chiome arboree ed arbustive;
   d) dichiarazione che attesti l'ammissibilità delle opere con particolare riferimento alle superfici percorse dagli incendi (agli effetti dell'applicazione dell'art. 146, comma 1, lett. g) del DLGS 490/1999 si fa riferimento a specifica certificazione rilasciata dal Corpo Forestale dello Stato);
3. sono vietati i movimenti di terra che non siano funzionali alle attività agro-forestali o alle attività edilizie regolarmente assentite mediante titolo abilitativo. Al compimento delle attività edilizie le parti di suolo ove la cotica erbosa sia stata asportata debbono essere ripristinate, adottando, nei tratti di maggior pendenza, gli accorgimenti per la ricostruzione del manto vegetale.

La domanda di PERMESSO DI COSTRUIRE va corredata, fatto salvo quanto prescritto dal vigente Regolamento edilizio, da:

- **a.** esatta individuazione catastale dei fondi asserviti agli interventi, anche con riferimento alla situazione in atto alla data di adozione del PUC**. La verifica degli asservimenti a termini degli articoli 71 e 73 della L.r. n. 16/2008 è demandata al momento del deposito del titolo ad edificare.**
- **b.** documentazione e elaborati tecnici di progetto relativi a:
  - sistemazione idrogeologica delle aree di pertinenza, del fondo asservito e dei corsi d'acqua che lo attraversino o ne costituiscano il confine,
  - manutenzione e riassetto del suolo in rapporto alla sua stabilità ed alle eventuali condizioni di degrado ambientale e/o dissesto dei versanti, nel rispetto della fattibilità geologico e geotecnica del presente PUC,
  - recupero e ripristino dei percorsi pedonali esistenti, con la precisazione delle opere costituenti azioni previste di presidio ambientale;
- **c.** creazione di nuovi tratti di viabilità rurale privata di sviluppo, e pendenza max. 15%., larghezza massima m 2, con piazzole di scambio purché nuovi muri di sostegno non siano di altezza superiore a m 1,5. Il tracciato deve essere preventivamente concordato con la Forestale per la tutela del patrimonio boschivo pregiato

8) COSTRUZIONE DI SERRE: NO

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

NO (normativa non fungibile)

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

NO (normativa non fungibile)

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

NO (normativa non fungibile)

11 Incrementi volumetrici per risparmio energetico (art. 67, c.3, l.r. 16/2008 e s.m.)

NO (normativa non fungibile)

12 Distanze tra gli edifici (art. 18 l.r. 16/2008 e s.m. e art. 11 R.R. 2/2017)

a. Per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente ammessi nel presente Ambito di Riqualificazione 9_CE_TBPN
- comportanti incremento volumetrico e nuova costruzione, ma non sopraelevazioni o ampliamenti in senso orizzontale della volumetria dell'edificio preesistente,
- ovvero interventi di demolizione in cui sia prevista la ricostruzione senza modifica di volumetria e di sagoma nel sedime originario dell'edificio oggetto di demolizione,

la distanza non può essere inferiore a quella intercorrente tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale

b. Negli interventi di nuova costruzione, di sostituzione edilizia e di ristrutturazione edilizia non ricompresi nei casi di cui alla precedente lettera a) la distanza minima assoluta tra pareti finestrate e pareti di edifici frontistanti, misurata in senso ortogonale alle pareti che si fronteggiano, non può essere inferiore a metri 30.

13 Distanze delle costruzioni dalle strade (art. 12 R.R. 2/2017)

strade (✱)		tipo	tipo B	tipo C	tipo D	tipo E	tipo F	
		corrispondenti alla definizione di cui all'art. 2 del D.L.G.S. 285/1992						
	localizzazione	auto-strade	strada extraurbana principale	strada extraurbana secondaria	strada urbana di scorrimento	strada urbana di quartiere	locale	vicinale (◈)
DISTANZE MINIME [m]	fuori del centro abitato	60		30			10	5
	fuori del centro abitato all'interno degli ambiti di cui alla tabella *S2*	30	20	10			10 (■)	5 (■)
	all'interno del centro abitato	30	20	10	20	10 (■)	10 (■)	5 (■)

NOTE
(✱) Nel caso in cui sopravvengano Atti di classificazione da parte delle competenti Autorità ai sensi del Codice della Strada e del relativo Regolamento, l'odierna disciplina verrà auto-maticamente integrata e/o sostituita dalle pertinenti previsioni regolamentari.

(◈)strada vicinale= strada di proprietà privata, gravata da uso pubblico, posta al di fuori del centro abitato.

(■)fatte salve eventuali diverse indicazioni e prescrizioni contenute nelle norme di conformità e di congruenza degli ambiti e dei distretti

14 Asservimenti pregressi (art. 71 l.r. 16/2008 e s.m.)

Si applica l'opzione indicata nel comma 2 dell'art. 71 della l.r. 16/2008 e s.m. dato che non vengono attribuite alle aree dell'ambito possibilità di edificabilità maggiori, di quelle esistenti

15 REGOLE PER LA QUALITÀ PROGETTUALE DEGLI INTERVENTI

Con riferimento agli edifici **non classificati di pregio** (categorie indicate al **§6.1**) le seguenti disposizioni hanno valore di cogenza orientativo e non prescrittivo: gli scostamenti da tali disposizioni a carattere orientativo vanno comunque adeguatamente motivati e documentati in sede di relazione paesistica da sottoporre al conforme parere della Commissione locale al paesaggio.

15.1 disposizioni relative ad interventi edilizi di Mo-Ms-Re-Rc- [*se ed in quanto previsti nelle norme di conformità*]

Gli interventi devono comportare l'uso di materiali e di tecnologie appropriate rispetto alle caratteristiche delle preesistenze, assicurando la conservazione di eventuali elementi di decoro architettonico presenti nell'edificio e negli spazi di pertinenza, il cui rilevamento dello stato di fatto è indispensabile corredo della documentazione progettuale. *Qualora in precedenza siano state alterate le caratteristiche formali degli edifici in assenza di autorizzazione da titolo edilizio, già in caso di interventi di manutenzione straordinaria o di restauro, si dovranno ripristinare le condizioni preesistenti, con particolare riferimento all'eliminazione di corpi aggettanti o aggiunti di carattere precario e con caratteristiche dissimili da quelle dell'edificio originario.*

15.2 disposizioni relative ad interventi di RS e S.E con ampliamenti [*se ed in quanto previsti nelle norme di conformità*]

Gli interventi che prevedono la possibilità di ampliamento volumetrico attraverso gli interventi **RS** e/o **S.E.** [vedi precedente punto §7] devono rispettare le seguenti condizioni:
In tutti i casi previsti al precedente punto §7 il progetto dovrà farsi carico di dare origine ad un organismo edilizio tipo-morfologicamente coerente e organicamente integrato con i caratteri insediativi tipici dell'ambito, di una contestuale riqualificazione ambientale dei fondi pertinenziali, specie in relazione agli interventi di **presidio ambientale di cui al § 22.**
Gli interventi che prevedono la possibilità di ampliamento volumetrico attraverso gli interventi RS e/o S.E. devono rispettare le seguenti condizioni:

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

2. gli interventi di ampliamento volumetrico siano conformi alle seguenti indicazioni:
   a) gli elaborati di progetto dovranno illustrare lo schema tipologico originario dell'edificio, dimostrando la congruità del nuovo intervento rispetto a tale analisi, per dare un valore di compiutezza all'operazione di ricomposizione volumetrica;
   b) l'eventuale sopraelevazione dell'edifico, dovrà proporre una configurazione ordinata e compiuta della copertura dell'intero edificio,
   c) le componenti edilizie-materiche (gronde, materiali di copertura, rapporti pieni/bucature, finitura dei muri esterni, tipologia degli infissi ecc.) devono essere di caratteristiche architettoniche assimililabili a quelle preesistenti nell'edificio principale, cui l'intervento di ampliamento si aggrega.

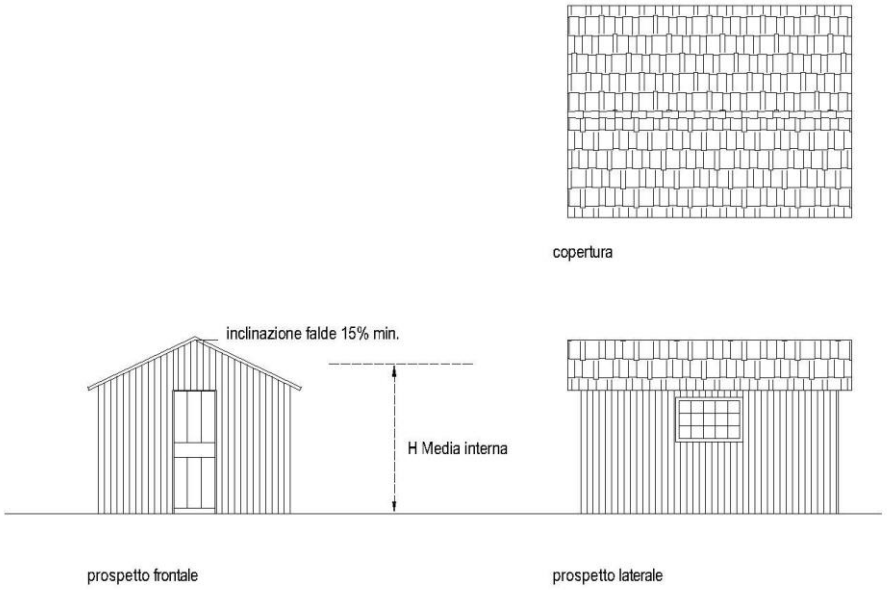
15.3 disposizioni relative a nuova costruzione di annessi per l'agricoltura: deposito attrezzi/legnaia chiusa

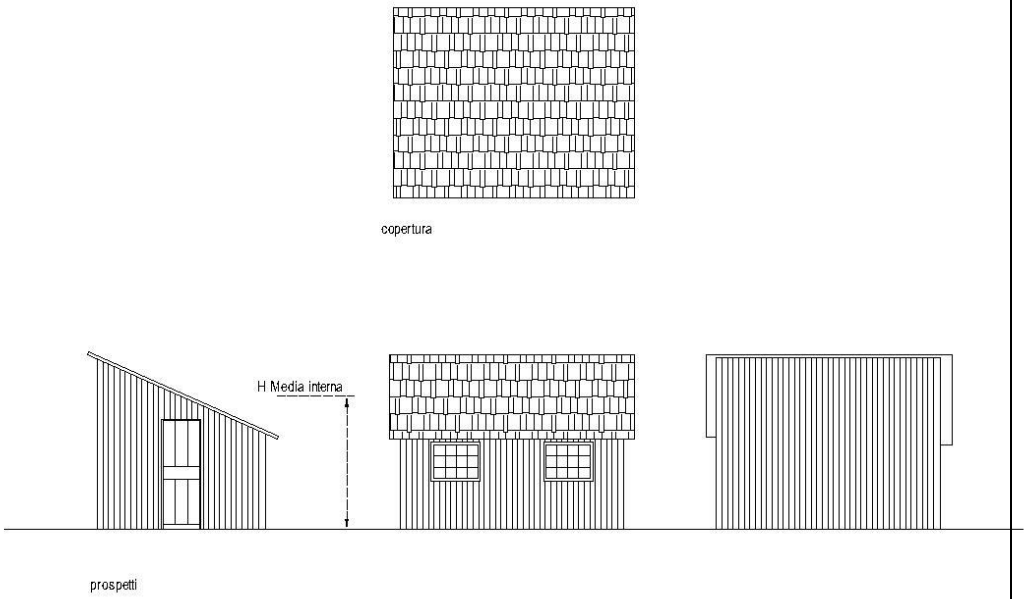
Gli annessi debbono essere realizzati con struttura in pali di legno semplicemente appoggiata al suolo ad incastro mediante pali o appoggiato su traversine in legno, senza l'uso di materiali cementizi o resine, secondo le seguenti modalità costruttive:

- Copertura: a una falda o a capanna a 2 falde a capanna (pendenza tra il 15% e il 35%; ardesia, tegole marsigliesi, lamierino zincato a doghe testa di moro; sporti di gronda inferiori a 25 cm
- Tamponatura in assoni di legno grezzo o sciaveri. (Legno rifinito con solo impregnante scuro)
- Pavimento: in legno o in pietra o in cotto semplicemente appoggiato su un letto di sabbia.
- Infissi: porta a una o due ante in legno e una solo infisso a finestra di piccole dimensioni.
- L'installazione degli annessi non deve comportare alcuna modificazione morfologica dello stato dei luoghi; la stessa è consentita solo previa demolizione di tutti i manufatti precari o che versano in cattive condizioni o realizzati con materiali plastici e/o metallici, eventualmente presenti sul fondo.
- Posizione nel lotto: possibilmente con un lato appoggiato al muro in pietra del terrazzamento

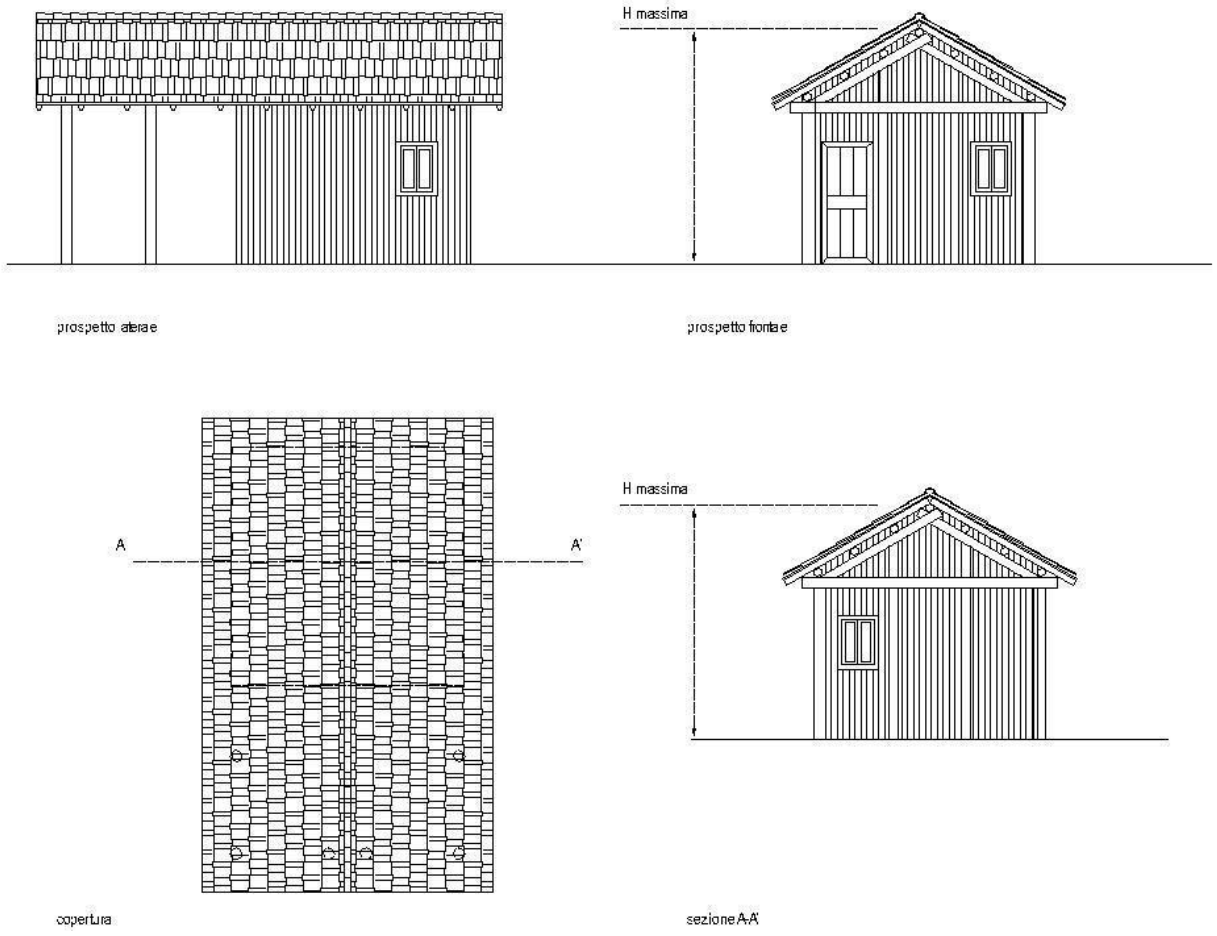
Non sono ammessi annessi agricoli interrati.

15.3.1 SCHEMI TIPOLOGICI DEPOSITO ATTREZZI/LEGNAIA CHIUSA S.L.A. 7-12 MQ





15.3.2 SCHEMA TIPOLOGICO RIMESSA MEZZI AGRICOLI S.L.A. MAX 20 mq



locale chiuso per ricovero macchine agricole che può essere associato a 1 tettoia aperta; l'accesso alla rimessa chiusa può essere realizzato con varco a porta da 0,90 x 2,00 m o portone da 2,00 x 2,10 m.

SUPERFICIE COPERTA CHIUSA MASSIMA : 20 mq
SUPERFICIE TETTOIA MASSIMA: 10 mq.
- H MAX : 3,50 m

15.4 disposizioni relative ad interventi sul suolo in aree libere ed al verde come elemento strutturante il paesaggio

Ogni progetto di intervento edilizio dovrà essere dotato di uno studio dettagliato a firma di tecnico agronomo/o naturalista abilitati, che riguardi le caratteristiche preesistenti (geo-morfologiche - vegetazionali ed agronomiche) che costituiscono significativa identificazione dei luoghi, alle quali vanno conformati in una logica unitaria di riqualificazione.un progetto relativo al VERDE pertinenziale. Tale progetto, a partire dall'analisi dell'assetto dello stato di fatto innanzitutto per le alberature di alto fusto e le essenze pregiate presenti, specie se tipiche della zona, dovrà prevederne il mantenimento ed un consistente miglioramento quantitativo e qualitativo. Salvo i casi di irrecuperabili di fitopatie e/o condizioni di instabilità con conseguente problemi di pubblica incolumità è fatto divieto dell'abbattimento delle specie arboree non infestanti presenti: il progetto del VERDE dovrà comunque giustificare l'equilibrio della vegetazione e delle sue componenti strutturanti, ricorrendo alla sostituzione e/o integrazione delle alberature abbattute.
In sub-ordine ove non sussistano criteri cui uniformarsi ai sensi del principio generale di cui al punto precedente sono ammessi:

1. nel caso di interventi di ristrutturazione e/o ampliamento volumetrico degli edifici è prioritario l'utilizzo agrario dei lotti asserviti, volti al presidio ambientale [vedi **§ 22**]
2. sistemazioni del terreno asservito di più stretta pertinenza dell'edificio con conservazione delle essenze arboree di più rilevante valore ed impianto di essenze arboree locali mantenendo a superficie permeabile nei limiti di cui al **§7**;
3. realizzazione di serbatoi e cisterne totalmente interrati;

Laddove possibile le **reti elettriche e telefoniche** dovranno essere poste in opera completamente interrate; armadi, centraline ed apparecchiature similari dovranno essere localizzate con riguardo all'ambiente circostante, collocate in incasso entro muri preesistenti o in volumi in muratura intonacati, tinteggiati e coperti in ardesia, congrui con l'intorno; le ante degli sportelli dovranno essere realizzati in metallo verniciato.

15.5 disposizioni relative ad interventi sul suolo: OPERE DI SISTEMAZIONE e SOSTEGNO DEI TERRENI

Sono ammesse opere di sistemazione superficiale delle aree, funzionali alla predisposizione del sedime d'area per gli interventi di cui ai punti §7.

1. Scavi e reinterri senza manufatti e/o con muri di sostegno di altezza massima di m. 2,50 in variazione rispetto alla situazione esistente evitando la sistemazione a scarpata per altezza superiore a 3 m
2. Le opere di sostegno dovranno di norma essere realizzate con opere di ingegneria naturalistica o con muri in pietra a vista e stilature profonde dei giunti, ovvero con intonacature grezza;
3. Gli interventi di consolidamento puntuale, o nella integrazione o nel parziale rifacimento dei muri, generalmente a secco, dovranno essere eseguiti con una tecnica muraria simile a quella denominata "cuci e scuci".
4. Nuove opere murarie di sostegno: è necessario utilizzare materiali lapidei locali posti in opera con tecniche tradizionali. È' da evitare l'impiego del calcestruzzo di cemento armato a vista, neppure per la realizzazione dei soli cordoli di finitura all'apice dei muri in pietra. Il calcestruzzo di cemento armato può essere impiegato solo come nucleo strutturale di un muro in pietra a vista, debitamente dotato di dreni e di blocchi di protezione sommitali estesi a tutto lo spessore dell'opera.

15.6 disposizioni relative ad interventi sul suolo: VIABILITÀ' MINORE

Per i percorsi veicolari e pedonali esistenti oltre alle norme di cui alla ***SCHEDA NORMATIVA 10 - SISTEMA DEI SERVIZI E DELLE INFRASTRUTTURE***, valgono criteri generali di intervento atti a favorire l'integrazione nel paesaggio, privilegiando il recupero delle soluzioni architettoniche originarie (in specie per le pavimentazioni e per muri di crosa, muri a secco, alberature di pregio).

1. Negli interventi di manutenzione straordinaria, restauro, riqualificazione ed integrazione della rete stradale comunale e vicinale o privata ed in particolare per i percorsi pedonali, che storicamente ha costituito l'impianto dell'accessibilità al territorio costiero, vanno mantenute le caratteristiche peculiari, che vanno ripristinate evitando assolutamente asfalto, cemento, autobloccanti. Si rinvia in proposito alla ***SCHEDA NORMATIVA 10 - SISTEMA DEI SERVIZI E DELLE INFRASTRUTTURE.***
2. Si potranno realizzare nuovi tratti di vialetti di collegamento e di accesso (L max= 2 m), seguendo l'andamento naturale del terreno, con muri di contenimento in pietra faccia vista (H max=1,5 m), secondo le indicazioni del § 17.3 con pavimentazioni tradizionali (vedi precedente punto 1)

15.6.1 MANUTENZIONI DELLE PAVIMENTAZIONI DEI PERCORSI TRADIZIONALI IN ACCIOTTOLATO O SELCIATO

Prima di intervenire sui sentieri o sulle CROSE, occorre valutare lo stato di conservazione degli elementi posti sulla loro superficie di calpestio, lo stato e la stabilità delle eventuali opere di sostegno o di delimitazione laterale e delle opere di raccolta e di deflusso delle acque meteoriche. Occorre inoltre esaminare le modalità di posa in opera della pavimentazione, le caratteristiche dimensionali e geometriche del percorso (larghezza e pendenza), la natura e la consistenza del terreno.

Prima di scegliere il tipo di intervento e le modalità della sua realizzazione; occorre in ogni caso verificare la natura, la consistenza e la stabilità del terreno, per individuare il tipo di sottofondo più idoneo, preferendo in ogni caso soluzioni che garantiscano buona flessibilità e sufficiente potere drenante, quali le massicciate in pietrame o il "Macadam". Si ricorda, infine, che la garanzia di buona tenuta delle opere stradali è assicurata anche dalle connessioni tra i singoli elementi componenti e che, pertanto, alcune delle soluzioni comunemente adottate, come quella delle lastre lapidee o delle pietre distanziate tra loro e annegate in un letto di calcestruzzo cementizio, risultano poco durevoli a dispetto delle attese, per la loro intrinseca rigidità e conseguente fragilità.

In generale quindi ogni intervento deve, in particolare:

- contribuire a preservare il sistema di percorrenze storiche che segnano il territorio di Pieve Ligure;
- conservare il sistema delle visuali panoramiche godibili dai diversi percorsi e delle visuali dalle quali il percorso è direttamente percepibile;
- conservare o riparare i manufatti che segnano lo sviluppo del singolo percorso;
- conservare e confermare il sistema di relazioni fisiche e funzionali che legano il singolo percorso agli edifici e ai poderi cui dà accesso.

15.6.1.1 RIPARAZIONE DI PUNTI CEDEVOLI DELLA PAVIMENTAZIONE

L'intervento consiste nella riparazione puntuale di parti danneggiate o "affondate" rispetto alla normale superficie di calpestio del percorso. In relazione al tipo di materiale della pavimentazione (ciottoli di dimensioni più piccole e regolari, blocchi di dimensioni maggiori e irregolari o lastre di selciato) e del tipo di difetto, l'intervento deve conseguire un sufficiente innalzamento della parte di pavimentazione "depressa", anche attraverso un parziale rifacimento, con reintegrazione e rinforzo del sottofondo cedevole.

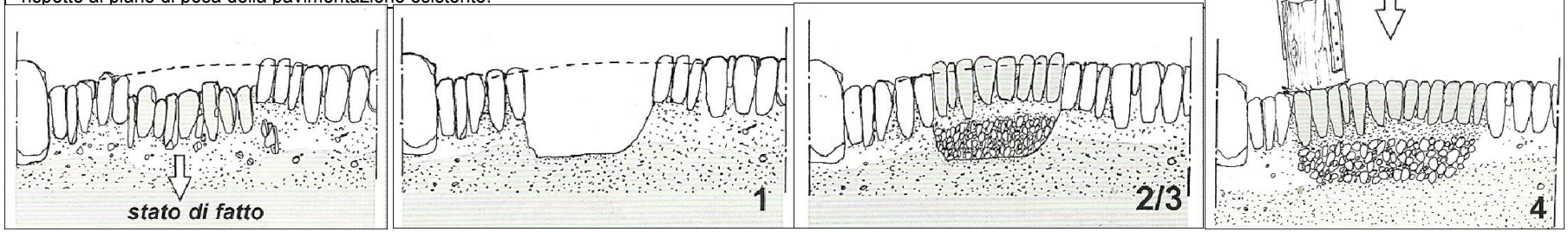
- materiali

Ove possibile, in relazione alle caratteristiche del contesto, è preferibile usare elementi lapidei regolari, il più possibile simili tra loro per forma e dimensione, che possano essere collocati a contatto l'uno con l'altro, evitando commessure di elevata dimensione, che possono facilitare i movimenti reciproci tra i blocchi, le infiltrazioni incontrollate di acque superficiali e l'attecchimento di vegetazione infestante. Nella riparazione di acciottolati esistenti, si possono utilizzare elementi lapidei di forma ellissoidale, da porre in opera cori l'asse maggiore posto in verticale, in modo da garantire un migliore inserimento nel sottofondo. Nella riparazione dei selciati si usano invece massi spaccati, evitando di esporre all'usura la superficie di rottura, per migliorare la resistenza della pavimentazione e le caratteristiche di sicurezza e di percorribilità del percorso. Gli elementi di dimensioni maggiori sono generalmente posti in opera nella parte mediana del sentiero. La ghiaia per il sottofondo deve essere di grandezza media e la sabbia deve essere silicea o quarzosa, depurata dai piccoli sassi o da sostanze terrose.

- tecniche e fasi esecutive

1. Sollevamento e rimozione dei pezzi danneggiati e del sottofondo eventualmente fangoso e cedevole, fino a raggiungere lo strato di terreno stabile e compatto.
2. Pulizia dei pezzi in pietra rimossi per un loro eventuale riutilizzo.
3. Inserimento di uno strato di ghiaia e sabbia per colmare il sottofondo.
4. Posa in opera dei nuovi pezzi di pavimentazione, secondo le modalità indicate nello schema seguente:

I rappezzi di nuova realizzazione sono soggetti, per effetto dei carichi, a un assestamento più veloce e accentuato rispetto alla parte circostante, tendendo a cedere in breve tempo e determinando, di conseguenza, nuove discontinuità rispetto ai suoi margini. Questa circostanza deve essere attentamente valutata, in modo da prevenire tale fenomeno, ponendo in opera i nuovi elementi a quota superiore (dai 2 ai 5 cm) rispetto al piano di posa della pavimentazione esistente.



15.6.1.2 NUOVA PAVIMENTAZIONE IN ACCIOTTOLATO O IN SELCIATO

L'intervento consiste nella realizzazione di una nuova pavimentazione, con elementi arrotondati e regolari (ciottoli) o con elementi di dimensioni maggiori e irregolari (selciato), su di un sentiero esistente sterrato o su un percorso di nuovo tracciato.

L'intervento può essere limitato a singoli tratti o può interessare più vaste porzioni del percorso.

- ***materiali***

I materiali devono presentare le medesime caratteristiche descritte all'intervento 1.4.1. Per le pavimentazioni in selciato, gli elementi di pietra devono essere lavorati in modo che siano accostati gli uni agli altri evitando commessure troppo ampie, che possono provocare la rottura, la rimozione accidentale, il movimento dei singoli pezzi, l'incontrollata infiltrazione di acque meteoriche e l'attecchimento di vegetazione infestante, con conseguenti rischi di dissesti.

- ***tecniche e fasi esecutive***

La nuova pavimentazione deve essere posata su di un sottofondo che può essere elastico (se realizza-to in sabbia secondo le modalità tradizionali) o rigido (se costituito da calce-struzzo di varia composizione, secondo tradizioni più recenti, sperimentate a partire dalla fine dell'Ottocento). Gli elementi lapidei possono essere posti in opera "a secco" (su un letto di sabbia) o "a umido" (su uno strato di malta).

Occorre comunque preventivamente accertarsi che il terreno sia compatto o, se necessario, compattarlo con rulli e mazzapicchi.

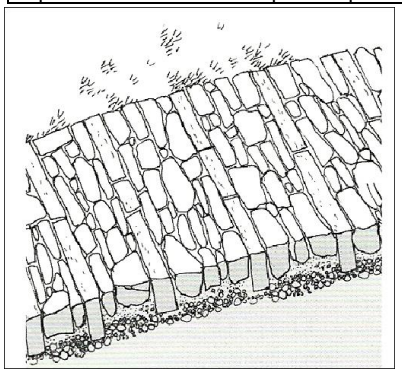
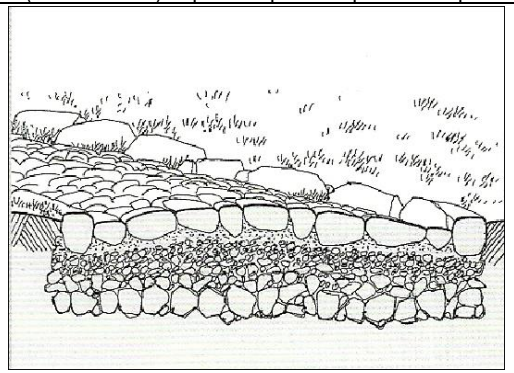
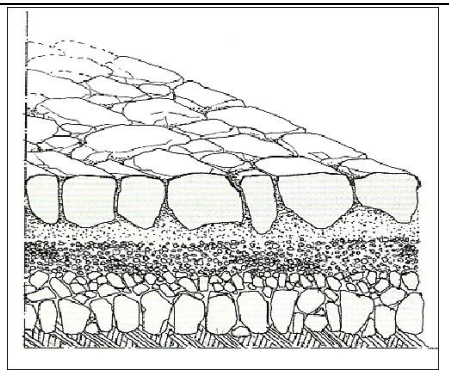
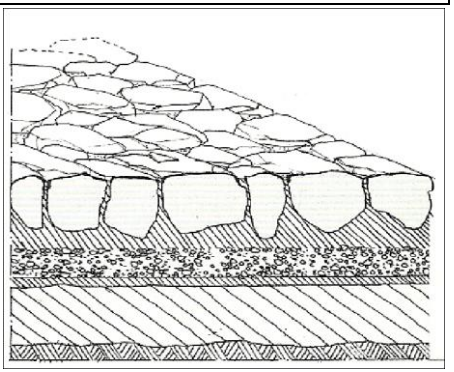
Le fasi di esecuzione possono essere così schematizzate:

Pulizia dei pezzi in pietra rimossi per un loro eventuale riutilizzo.

1. Scavo del terreno, per una profondità pari a circa 40-50 cm.
2. Eventuale realizzazione di uno strato di calcestruzzo (spessore da 20 a 30 cm), formato da calce idraulica e ciottoli piuttosto piccoli.
3. Stesura di un sottile strato di malta per spianare la superficie del letto di calcestruzzo.
4. Posa di uno strato di ghiaia, per conferire elasticità all'insieme.
5. Stesura di uno strato di sabbia (dello spessore necessario alla posa dei pezzi), battitura con rullo compressore o con mazzapicchio, eventuale bagnatura con acqua, successiva stesura di un ulteriore strato di 4 cm su cui posare gli elementi della pavimentazione, riempimento delle commessure con sabbia e ripetuta battitura delle pietre.
6. Stesura di un letto di malta idraulica diluita (spessore 10 cm), posa in opera e battitura delle pietre della pavimentazione e sigillatura delle commessure con malta fluida. In ogni caso, le pietre devono essere poste in opera tenendo conto che la battitura necessaria alla loro stabilizzazione e il successivo naturale assestamento ne abbasseranno il livello finale.

La nuova pavimentazione deve in ogni caso risultare stabile e resistente all'uso e all'usura che ne con-segue, sicura per la percorrenza pedonale, nonché, se prevista e ammissibile, per quella veicolare. Per materiali e tessitura superficiale, inoltre, la pavimentazione non deve essere in contrasto con quelle tradizionali presenti nel Comune di Pieve Ligure.

I rappezzi di nuova realizzazione sono soggetti, per effetto dei carichi, a un assestamento più veloce e accentuato rispetto alla parte circostante, tendendo a cedere in breve tempo e determinando, di conseguenza, nuove discontinuità rispetto ai suoi margini. Questa circostanza deve essere attentamente valutata, in modo da prevenire tale fenomeno, ponendo in opera i nuovi elementi a quota superiore (dai 2 ai 5 cm) rispetto al piano di posa della pavimentazione esistente.

15.7 disposizioni relative ad interventi sul suolo: RECINZIONI

Per l'AMBITO sono ammesse recinzioni dei seguenti tipi: siepi e steccati lignei. Valgono le seguenti prescrizioni:

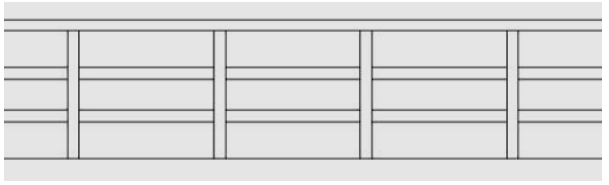
1) **siepi** in essenze autoctone; rete metallica o similare inserita nella siepe di altezza massima di cm 180;
2) Sono vietate le recinzioni in elementi prefabbricati di cemento a vista ed i muri di cemento

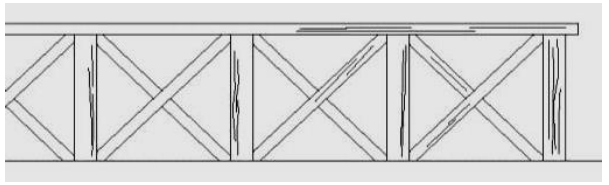
15.7.1 scheda recinzioni bordo strada in ambiente rurale verso valle e ove non siano già presenti muri in pietra

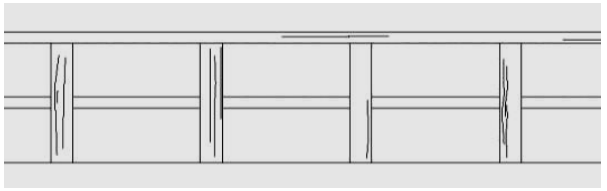
Segnatamente per l'ambito **9_CE_TBPN** valgono le seguenti indicazioni tipologiche morfologiche e materiche per le caratteristiche:

	TIPOLOGIA	*MATERIALE*	*FORMA*	*DIMENSIONI*
STRUTTURE VERTICALI	Tradizionale	Legno rifinito con semplice impregnante chiaro o scuro	Tronchi a sezione circolare	Diametro 0,10 / 0,20 m.
STRUTTURE ORIZZONTALI	Tradizionale	Legno rifinito con semplice impregnante chiaro o scuro	Semi tronchi con parte piana verso il basso Tronchi	Diametro 0,10 / 0,15 m.
STRUTTURE OBLIQUE	Tradizionale	Legno rifinito con semplice impregnante chiaro o scuro	Tronchi Assi lavorati lisci	Diametro 0,10 m. Larghezza asse max : 0,10 m.









Ove non in contrasto con le prescrizioni di tutela naturalistica dell'avifauna, sono preferibili le semplici recinzioni in rete metallica mascherate da vegetazione rampicante eventualmente corredata da zoccolo di rete rinforzata o in lamiera stirata.

16 DISCIPLINA GEOLOGICA E MICROZONAZIONE SISMICA

Sono presenti le seguenti due classi di suscettività:

- **parte in classe di suscettività 3,**
- **parte in classe di suscettività 3 sottoclasse 3fs**
- **parte in classe di suscettività 4 sottoclasse 4g (area in frana classificata come Pg3a dal Pdb)**
- **parte in classe di suscettività 5 sottoclasse 5g (area in frana classificata come Pg4 dal Pdb)**

- **Norme geologico-tecniche di attuazione del PUC – artt. 20, 21, 22 e 23**
- **Microzona sismica 1 di Zone Stabili; microzone 2-3-4 di Zone suscettibili di amplificazioni locali; microzone di zone suscettibili di instabilità di versante di frana attiva e quiescente.**

18.1	**Non sono presenti edifici esposti a rischio di tipo idrologico o geologico tali da dover essere demoliti e trasferiti**

17 Misure di mitigazione ambientale indicate nel Rapporto ambientale, nell'eventuale Rapporto di Incidenza e derivanti dagli esiti delle pronunce ambientali.

Sono presenti i seguenti AMBIENTI DELLA RETE ECOLOGICA LIGURE



VALGONO LE SEGUENTI PRESCRIZIONI:

riduzione dell'effetto barriera

- le barriere vegetali e le recinzioni non devono impedire il passaggio di animali (piccoli mammiferi, ungulati); devono pertanto essere evitate superfici continue, e devono essere piantumate con essenze autoctone;
- gli interventi di adeguamento della viabilità esistente devono comprendere anche la realizzazione di sottopassi faunistici realizzati sotto la sede stradale con tubi di cemento o canali sotterranei; affinché siano efficaci occorre predisporre vegetazione agli ingressi ed altri elementi di "invito"

modalità di realizzazione dei sistemi di illuminazione notturna

- devono essere adottati sistemi ad elevata efficienza (es. lampade ai vapori di sodio ad alta pressione), con corpi illuminanti *totalmente* schermati, in cui la lampada è completamente incassata in una armatura montata orizzontalmente, che impedisce la propagazione di radiazioni luminose verso l'alto o al di sopra della linea dell'orizzonte;
- in caso di utilizzo di torri-faro deve essere evitato l'impiego di fari simmetrici montati inclinati che disperdono grandi quantità di luce a bassi angoli sopra l'orizzonte, mentre possono essere utilizzati proiettori asimmetrici montati orizzontalmente, che non producono inquinamento luminoso.

Interventi sui boschi- obiettivi principali:

- il miglioramento strutturale del bosco, con la conseguente diversificazione delle nicchie spaziali e trofiche e quindi della biodiversità;
- la sua connessione con gli ambienti circostanti, incrementando lo scambio di individui e riducendo gli effetti di frammentazione;
- l'incremento della funzione trofica e di rifugio del bosco, in modo da ridurre la fuoriuscita di specie molto mobili e potenzialmente dannose per le colture circostanti (es. Ungulati);
- risagomatura delle fasce marginali: le fasce marginali del bosco possono essere ridisegnate, soprattutto quelle perimetrali esterne, con interventi di impianto di essenze arboree ed arbustive aumentandone lo sviluppo attraverso un andamento più ondulato e migliorandone la struttura, curando in particolare la successione, dall'esterno all'interno, di strati erbacei, arbustivi bassi, arbustivi alti, arborei. La disponibilità di margini esterni di questo tipo aumenta il livello di protezione del bosco da interazioni esterne e favorisce l'utilizzo degli ecotoni come corridoi faunistici da parte degli animali;
- pulitura dei boschi: può essere effettuata su parcelle ridotte ed a mosaico e con interventi distanziati nel tempo;

piantumazioni accessorie finalizzate all'inserimento paesaggistico degli interventi edilizi

- le piantumazioni accessorie possono interessare le vie di ingresso, le fasce perimetrali e le superfici di pertinenza dell'area interessata dall'intervento, ma non devono interferire in nessun modo con gli elementi vegetazionali naturali eventualmente presenti nelle zone limitrofe;
- nel caso in cui le opere siano visibili da punti di osservazione privilegiati (strade, percorsi ciclo - pedonali sentieristica, ecc) i sesti di impianto devono essere tali da garantire una rapida mascheratura dell'intervento edilizio e delle eventuali recinzioni ed opere accessorie;
- la selezione delle specie da impiegare, sia per le essenze arboree che arbustive, deve essere indirizzata verso elementi autoctoni già presenti contestualizzando la scelta alle condizioni stazionali riscontrate caso per caso; l'impiego di specie estranee e di specie esotiche è tassativamente escluso.

modalità di interventi nei corridoi per specie di AMBIENTE ACQUATICO

- deve essere previsto il mantenimento della naturalità dei corsi d'acqua e degli habitat terrestri che li circondano;
- deve essere previsto il mantenimento o il ripristino della vegetazione spontanea, nella fascia di 20 metri adiacente i corpi idrici, con funzione di filtro, di stabilizzazione delle sponde e di conservazione della biodiversità, da contemperarsi con le esigenze di funzionalità dell'alveo e di sicurezza idraulica ed idrogeologica. Come misura di mitigazione è possibile prevedere l'approfondimento degli stagni in via di interramento.

modalità di interventi nei corridoi per specie di AMBIENTE APERTO

per conservare e migliorare lo status delle popolazioni di specie di ambiente aperto (in particolare Lanius collurio e Coprimulgus europaeus) è prescritta la conservazione degli ambienti a mosaico (es. incentivazione delle attività di pascolo, gestione agroforestale attenta al mantenimento di habitat che offrano possibilità di riparo, nidificazione ed alimentazione, mantenimento di ambienti a mosaico con presenza di arbusti / margini ecotonali / arbusteti spinosi). E' inoltre prescritta la riduzione dell'uso di pesticidi e fitofarmaci in ambito agricolo e la mitigazione del disturbo antropico.

modalità di progettazione e cantierizzazione degli INTERVENTI EDILIZI

- prima dell'apertura del cantiere deve essere effettuato un sopraluogo per valutare l'eventuale presenza nelle aree d'intervento o nelle zone immediatamente limitrofe, di siti di nidificazione delle specie protette riportate nello Studio d'Incidenza allegato al Piano;
- nel caso in cui sia riscontrata la presenza di siti di nidificazione di tali specie deve essere definita la calendarizzazione delle opere di cantierizzazione, in modo da evitare che il cantiere sia attivo nei periodi di nidificazione (generalmente periodo primaverile-estivo);
- devono essere predisposti idonei siti di nidificazione artificiali (es cassette nido e simili) nel caso in cui quelli esistenti possano essere danneggiati dagli interventi in progetto;
- gli interventi edilizi (sia sul nuovo che sull'esistente) non devono prevedere la realizzazione di nuove vetrate di dimensioni superiori a 3 mq, poste a livello del suolo sopra i 3 metri; in alternativa può essere prevista la sostituzione dei vetri trasparenti o riflettenti con altri opachi, traslucidi, disegnati, scanalati, rigati, sabbiati oppure la predisposizione di persiane, tende, grate a rete o simili che rendano visibile l'ostacolo all'avifauna;
- deve essere impedito l'intrappolamento ed il ferimento di animali in camini e canne fumarie mediante la sistemazione di una rete metallica a maglia elettrosaldata da 2 cm intorno alle aperture del comignolo in modo da evitare agli uccelli di entrare nella canna fumaria e nidificare.

modalità di realizzazione di nuove LINEE ELETTRICHE

- per le linee elettriche a bassa e media tensione, qualora non sia possibile l'interramento dei cavi, devono essere installati posatoi e dissuasori sulle linee:
  - posatoi di tipologia semplice, costituita da due barre verticali unite tra di loro da una barra orizzontale; la distanza tra il posatoio ed i conduttori deve essere di almeno 0,75m
  - dissuasori consistenti nel collocamento di elementi verticali costituiti da barre o punte smussate, da posizionarsi sulla cima dei pali; lo spazio di manovra deve essere ridotto in maniera consistente; varianti alle barre possono essere "ventagli" di punte, oppure triangoli in legno o PVC.
- per eventuali linee elettriche ad alta tensione devono essere disposti segnalatori lungo la linea tra quelli di seguito elencati:
  - spirali in polipropilene di colore rosso, bianco e/o giallo, disposte sui conduttori neutri ogni 10 metri in posizione alternata (effetto visivo laterale ogni 5 metri);
  - sfere colorate in poliuretano di colore bianco e rosso, oppure giallo con striscia verticale nera; le sfere devono avere un diametro di circa 30 cm ed essere disposte ogni 60 metri intervallate su due fili (effetto visivo laterale ogni 30 m);
  - bande e/o strisce nere in neopropene di dimensioni indicative 35x5 cm, dotate di una striscia fosforescente di 5x4 cm;

trattamento dei REFLUI CIVILI

per eventuali impianti di depurazione di nuova realizzazione devono essere utilizzati i seguenti sistemi: fitodepurazione con flusso sub-superficiale, fosse settiche o vasche Imhoff; sono, invece, da evitare i sistemi di dispersione per sub irrigazione.

trattamento dei REFLUI ZOOTECNICI

- le aziende agricole devono essere dotate di platee impermeabilizzate per il deposito del letame, in grado di consentire una capacità minima di stoccaggio per tempistiche adeguate, nel rispetto delle norme regionali vigenti in materia; la platea deve avere le seguenti caratteristiche:
- essere posta ad almeno 10 metri di distanza da fossi impluvi e collettori di drenaggio
- essere impermeabilizzata e dotata di cordolo o cunetta di sgrondo su tre lati di altezza pari ad almeno 1 metro- essere provvista di pozzetto per lo stoccaggio del percolato e delle acque meteoriche (lo stoccaggio delle acque meteoriche può avvenire anche con aspirazione periodica dal pozzetto della platea e trasporto nel sistema di stoccaggio liquame se presente, purché quest'ultimo risulti sovradimensionato di tale volume);
- se necessario in relazione alla tipologia ed alle caratteristiche dell'attività zootecnica considerata, le aziende agricole interessate da interventi di riorganizzazione o potenziamento devono essere dotate anche di bacini di stoccaggio liquame; questi devono essere in grado di garantire una capacità minima di stoccaggio per tempistiche adeguate, nel rispetto delle norme regionali vigenti in materia; gli eventuali tetti spioventi su paddock e/o su vasche liquami devono essere dotati di pluviali per la raccolta separata e l'allontanamento di tali acque rispetto al sistema di raccolta liquame.

Si fa rinvio ad eventuali prescrizioni/disposizioni derivanti dall'esito del Rapporto ambientale della VAS

18 Disciplina per il controllo dell'urbanizzazione in presenza di stabilimenti soggetti alle disposizioni del D.Lgs. 105/2015 (Rischio di incidente rilevante)

NO

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

Tipo di Intervento:
1) Titolo abilitativo diretto: SI per tutti gli interventi edilizi previsti ai campi §7
2) Permesso di costruire convenzionato: SI. Le convenzioni attuative devono contenere gli impegni di cui all'art. 33 delle N.G. con riferimento ai precedenti §7, §15, §17

20 Prestazioni ambientali, interventi strutturali e di integrazione della armatura viaria, delle reti tecnologiche e delle dotazioni territoriali a servizio dell'ambito agricolo produttivo (R.R. 25 luglio 2017 n. 2, art. 5)

NO (normativa non fungibile)

21 Elementi di flessibilità della disciplina urbanistico-edilizia dell'Ambito (art. 28, comma 4, l.r. 36/1997 e s.m.)

Individuazione limiti di flessibilità per attuazione della disciplina dell'Ambito non incidenti sul carico insediativo e sul fabbisogno di dotazioni territoriali consistenti in indicazioni alternative relative a:
1) perimetro dell'Ambito: ***le rettifiche del perimetro dell'ambito che derivino dalla trasposizione cartografica delle previsioni del PUC alla scala di progetto urbanistico od edilizio.***
2) disciplina urbanistico-edilizia degli interventi ammessi: NO
3) caratteristiche tipologico, formali e costruttive: NO.
4) disciplina geologica (vedi richiamo delle indicazioni di flessibilità contenute nella normativa geologica del PUC):
5) fabbisogno abitativo residenza primaria ed eventuali quote di superficie da riservare a ERS o a edilizia convenzionata: NO
6) localizzazione e tipologia di servizi e infrastrutture: la localizzazione di nuovi servizi potrà mutare in ragione di difficoltà esecutive e per migliorarne l'accessibilità purché se ne mantengano inalterati i dati quantitativi specie in rapporto all'estensione areale; mentre per la tipologia si potranno avere dei mix funzionali tra aree e servizi per *l'istruzione* ed aree ed edifici di *interesse comune* o aree per *la fruizione ludica ricreativa e sportiva* a condizione che non si alteri il rapporto tra il fabbisogno complessivo e lo standard realizzato.