COMUNE DI CASTIGLIONE CHIAVARESE

Città Metropolitana di Genova

PIANO URBANISTICO COMUNALE

STRUTTURA DEL PIANO

(art. 27 L.R. 36/1997 e s.m.)

Redazione PUC
Arch. Gianni Peruggi con Arch. Valia Galdi
Collaborazioni Arch. Stefania Vernazza

Redazione VAS
Arch. Valia Galdi

Relazione di Incidenza
Dott.sa Paola Caffa

Aspetti geologici
Studio associato geologi
Mauro Migone e Paolo Nicchia

Responsabile del servizio Urbanistica
Geom. Franco Segale

Firmato digitalmente da:
GIANNI PERUGGI
Data: 19/09/2025 09:12:28

Adottato con Delibera di Consiglio Comunale n° **del**

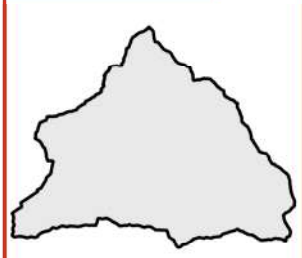
titolo

Quadro verifica adeguamento prescrizioni regionali

PARTE I - Norme generali

con modifiche in adeguamento alle prescrizioni regioli e di Città Metropolitana, e modifiche conseguenti ad accettazione di osservazioni

data	*aggiornamenti*
Gennaio 2022	**Settembre 2025**



NORME GENERALI

Nota; con carattere rosso sono riportate le modifiche conseguenti all'adeguamento alle prescrizioni regionali e della C.M.

con carattere blu sono riportate le modifiche conseguenti all'accettazione di osservazioni

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1. Elementi fondativi del Piano

Costituiscono elementi fondativi del Piano, caratterizzanti le conclusioni della Descrizione Fondativa e aventi rilevanza essenziale all'interno dello stesso, di cui pertanto va garantita la permanenza nella struttura del Piano nel corso della sua gestione, anche all'interno delle procedure di aggiornamento previste all'art. 43 della L.R. 36/1997 e s.m..

- La tutela dei valori naturalistici, e di ambiente definiti dal Piano attraverso la individuazione dell'ambito di conservazione dei territori boschivi, prativi e naturali, ponendo particolare riguardo alle tre vaste porzioni del territorio comunale che per le loro specifiche caratteristiche sono state costituite in Zone di Conservazione Speciale (ex SIC) con il conseguente divieto di realizzare interventi tali da poter potenzialmente compromettere l'ecosistema presente nelle sue diverse componenti. Conseguentemente, relativamente al predetto Ambito sono da considerarsi elementi non modificabili l'interdizione a nuove edificazioni con funzione residenziale di qualsiasi tipo, la conservazione della copertura, degli equilibri ecologici e dell'invarianza della permeabilità del suolo, con l'ammissibilità esclusiva di interventi volti alla conservazione dell'edificato esistente in assenza di modifiche della destinazione d'uso in atto se non a favore di modeste attrezzature per il lavoro agricolo o boschivo, per lo studio scientifico, o, il recupero delle antiche percorrenze e in casi limitati e puntualmente definiti lungo le stesse la creazione di minimi punti di appoggio per favorirne una fruizione escursionistica compatibile.
- L'indicazione di rispetto assoluto dei valori anche potenziali identificati quali ii emergenze archeologiche o naturali nella loro dimensione perimetrata, e nei contenuti di dettaglio della disciplina attribuita nelle pertinenti schede, con la sola possibilità di limitate correzioni dei perimetri che dovessero trovare motivazioni legate alla miglior tutela dei valori stessi.
- Il divieto di interventi in grado di alterare significativamente in termini percepibili all'osservazione panoramica il paesaggio locale nel suo rapporto tra l'edificazione presente e la sistemazione delle scoperte negli ambiti extraurbani compresi in ambiti meritevoli di particolare tutela (Ambiti di conservazione), e come tali in, fatti salvi gli interventi meramente conservativi dello stato attuale o di solo adeguamento a miglioramenti qualitativi del sistema abitativo presente , in assenza di incrementi del carico urbanistico.
- L'indirizzo di conservazione degli elementi caratterizzanti l'immagine panoramica architettonica e del verde propria degli ambiti di carattere extraurbano di elevata qualità paesistica dei versanti collinari insediati, attribuito dal Piano con la definizione dell'Ambito di rispetto paesistico CE-RP con conseguente limitazione di interventi di nuova edificazione residenziale autonoma o di alterazione dei caratteri che concorrono alla positiva percezione del paesaggio.
- Lo sviluppo e il potenziamento delle attività di conduzione dei fondi agricoli e della commercializzazione dei prodotti locali in forma aziendale anche quale elemento fondamentale per lo sviluppo di una frequenza turistica compatibile capace di concorrere in termini rilevanti all'intero sistema economico locale .
- Il mantenimento dell'immagine locale, sia nell'articolata rete dei nuclei frazionali che la compongono sia nel qualificato paesaggio insediato dei versanti collinari, in assenza di improprie trasformazioni che ne possano corrompere il consolidato quadro panoramico..
- Il miglioramento della qualità di vita locale favorito da una crescita delle dotazioni collettive di servizi e infrastrutturali, con particolare riguardo ai presidi culturali archeologici ed etnografici già presenti e di cui è diffusa la conoscenza a garanzia della specifica identità di Castiglione.

Art. 2. Applicazione del Piano ed elementi costitutivi

Il Piano disciplina gli interventi di carattere edilizio ed urbanistico nell'intero territorio comunale ed è elaborato nel rispetto dei principi generali sanciti dagli articoli 2 e 5 della L.R. 36/1997 e s.m. ed è composto dai seguenti atti:

a) descrizione fondativa;
b) documento degli obiettivi;
c) struttura del piano costituita dagli elaborati essenziali di cui all'articolo 27 della L.R. 36/1997 e s.m.
d) Rapporto Ambientale redatto ai sensi della l.r. 32/2012 e successive modificazioni e integrazioni.

Elaborati costituenti la Descrizione Fondativa

- Relazione generale alla Descrizione Fondativa
- Relazione geologica
- Elenco delle tavole grafiche della Descrizione Fondativa
  - Tav 01 DF - Morfologia di base
  - Tav 02 DF - Carta dell'uso del suolo
  - Tav 03 DF - Piano di Bacino, carta della suscettività al dissesto
  - Tav 04 DF - Piano di Bacino, carta delle fasce di inondabilità
  - Tav 05 DF - Vincolo idrogeologico
  - Tav 06 DF - PTCP - Assetto insediativo
  - Tav 07 DF - Vincoli architettonici, archeologici e paesaggistici
  - Tav 08 DF - Aree percorse dal fuoco
  - Tav 09 DF - Carta dei sentieri
  - Tav 10 DF - Strutture e dotazioni per il turismo
  - Tav 11 DF - Piano regolatore generale vigente
  - Tav 12 DF - Sistema dei vincoli sovraordinati
  - Tav 13 DF - Carta delle attese dei cittadini
  - Tav 14 DF - Suddivisione indicativa delle unità di disciplina
  - Tav 15 DF - I servizi pubblici esistenti
  - Tav 16 DF - Sovrapposizione unità di disciplina e PTCP
  - Tav 17 DF - Sovrapposizione unità di disciplina e vincoli

  - Tav 01 GEO – Classi di acclività
  - Tav 02 GEO - Carta geologica
  - Tav 03 GEO - Carta geomorfologica
  - Tav 04 GEO - Carta idrogeologica

Elaborati costituenti il Documento degli Obiettivi

- Relazione Documento degli Obiettivi

Elaborati costituenti la Struttura del Piano

- Relazione sulla struttura del Piano
  - Allegato A: Dettaglio ambiti con accertamento della densità territoriale
  - Allegato B: Proposta varianti PTCP
- Dettaglio calcolo unità di carico urbanistico del PUC
- Norme Parte I - Norme generali del PUC
- Norme Parte II -: Repertorio delle schede normative degli ambiti e delle dotazioni pubbliche e infrastrutture
- Normativa geologica
- Tavole

- Tav 01.A STR - Suddivisione del territorio in ambiti con evidenziazione delle dotazioni infrastrutturali e servizi collettivi (scala 10000)
- Tav 01.B STR - Suddivisione del territorio (parte insediata) in ambiti con evidenziazione delle dotazioni infrastrutturali e servizi collettivi (scala 5000)
- Tav 02.A STR - Individuazione nel territorio delle dotazioni attuali e previste dei servizi collettivi, differenziati per categoria di servizio come da RR 2/2017 (scala 10000)
- Tav 02.B STR - Individuazione nel territorio (parte insediata) delle dotazioni attuali e previste dei servizi collettivi, differenziati per categoria di servizio come da RR 2/2017 (scala 5000)
- Tav 03 STR - Individuazione aree in cui sono presenti edifici di pregio di carattere testimoniale
- Tav 04 STR - Proposta varianti PTCP
- Tav GEO 05 - MOPS
- Tav GEO 06 - Carta dei vincoli
- Tav GEO 07 - Suscettività d'uso del territorio per gli aspetti geologici e idraulici

- **Tavole verifica del piano**
  - Tav 01 VER - Struttura del piano secondo la classificazione delle zone omogenee DM 1444/68
  - Tav 02 VER - Sovrapposizione PUC e PTCP vigente
  - Tav 03 VER - Sovrapposizione PUC e varianti PTCP
  - Tav 04 VER - Sovrapposizione PUC e Suscettività d'uso geologica
  - Tav 05 VER - Art.27 c.2 lettera a) Sovrapposizione struttura PUC con vincoli D.Lgs. 42/2004
  - Tav 06 VER - Art.27 c.2 lettera a) Sovrapposizione struttura PUC con rete ecologica ligure e ZSC
  - Tav 07 VER – Sovrapposizione Struttura del piano e fasce di inedificabilità assoluta

Elaborati costituenti il Rapporto Ambientale per la VAS

- Rapporto ambientale
- Dichiarazione di sintesi
- **Tavole**
  - Tav 01 VAS - ZSC e rete ecologica
  - Tav 02 VAS - Zonizzazione acustica
  - Tav 03 VAS - Sovrapposizione PUC e zonizzazione acustica
  - Tav 04 VAS - Piano di tutela delle acque
  - Tav 05 VAS - Sintesi dei valori ambientali
  - Tav 06 VAS - Sintesi delle criticità ambientali
  - Tav 07 VAS - Sovrapposizione zonizzazione PUC e dei valori ambientali
  - Tav 08 VAS - Sovrapposizione zonizzazione PUC e criticità ambientali

Elaborati costituenti lo Studio di Incidenza

- Studio di Incidenza
- **Tavole**
  - - Tav 01 Zsc e Rete Ecologica
  - - Tav 02 Carta degli Habitat
  - - Tav 03 Carta della presenza di specie e grotte
  - - Tav 04 Tipi Forestali
  - - Tav 05 Carta Delle Qualita' Catastali
  - - Tav 06 Carta Piani di Gestione
  - - Tav 07 Sovrapposizione Puc Zsc e Rete
  - - Tav 08a Sovrapposizione Puc Habitat
  - - Tav 08b Sovrapposizione Puc Habitat
  - - Tav 08c Sovrapposizione Puc Habitat

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

La Descrizione Fondativa è costituita da una Relazione e da un complesso di tavole grafiche rappresentanti i principali caratteri fisici e paesistici di Castiglione Chiavarese anche in

relazione alle analisi di settore sviluppate dal punto di vista geologico e naturalistico , i processi storici di formazione del sistema insediato e quelli socio-economici in atto, interpretando lo stato di attuazione dello strumento urbanistico generale vigente.
La Descrizione analizza compiutamente il sistema dei riferimenti pianificatori e dei vincoli territoriali presenti, al fine di garantire la coerenza dello strumento con le indicazioni degli stessi.
Costituiscono componenti della Descrizione Fondativa gli elaborati di analisi archeologica volti alla individuazione del "rischio archeologico" nel territorio comunale.

.

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

Il Documento degli obiettivi, contiene l'esplicitazione del modello di assetto territoriale che il Piano propone, sulla base delle indicazioni derivanti dalle conclusioni della Descrizione Fondativa che concorrono a definire il ruolo di Castiglione Chiavarese quale componente importante e dotata di una proprio specificità nel quadro degli indirizzi e disposti dalla Regione Liguria con il Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico e dalla Città di Metropolitana Genova con il Piano Territoriale di Coordinamento approvato con deliberazione del Consiglio Provinciale n. 1 del 22 gennaio 2002 aggiornato con la Variante 2014 che ha individuato i Sistemi territoriale Strategici in ottica metropolitana e in coerenza con la programmazione europea "Strategia 2020".
Gli Obiettivi del PUC in via generale possono così riassumersi;:

1. Mantenere la diffusa qualità di paesaggio esistente, attraverso il mantenimento delle caratteristiche complessive dei nuclei, delle visuali panoramiche, del sistema integrato degli usi del suolo agricoli.
2. Valorizzare il sistema delle emergenze storiche archeologiche e naturalistiche, con particolare riferimento alla presenza di poli d'interesse museale, ai nuclei storici, agli edifici di pregio e di valore testimoniale, ai monumenti e ai percorsi storici e archeologici, al sistema naturalistico carsico.
3. Rafforzare la fruizione escursionistica attraverso il mantenimento della rete sentieristica, la realizzazione di strutture di supporto ove necessario, la realizzazione di sistemi informativi e di segnaletica
4. Favorire il mantenimento delle unità edilizie esistenti attraverso interventi edilizi rispettosi dei caratteri architettonici ma di adeguamento ai livelli di comfort abitativo e di risparmio energetico attuali
5. Mantenere e implementare il sistema dei servizi esistenti, attraverso interventi di riqualificazione dello spazio pubblico, di mantenimento dei servizi primari alla residenzialità e lo sviluppo di soluzioni flessibili e integrate (mobilità, servizi sociosanitari, scolastici, sportivi)
6. Supportare le attività agricole produttive e di trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli primari
7. 7.Favorire lo sviluppo del sistema locale di ricettività diffusa e agrituristica
8. Incentivare usi produttivi compatibili per il recupero di siti dismessi e abbandonati, la diversificazione delle attività, il sostegno al tessuto produttivo e alla residenzialità primaria.
9. Incentivare buone prassi inerenti la sistemazione dei terreni e degli spazi sotto il profilo dell'efficienza energetica, dell'impiego di fonti rinnovabili
10. Incentivare buone prassi inerenti la sistemazione dei terreni e degli spazi sotto il profilo della sicurezza idrogeologica e la gestione del ciclo dell'acqua
11. Riqualificare gli insediamenti edilizi esistenti mediante il riordino di volumetrie esistenti e delle sistemazioni di suolo opportune
12. Redigere uno strumento agile e chiaro che possa essere leggibile e impiegabile dai tecnici e dalla popolazione locale.

Dal punto di vista della traduzione disciplinare di tali obiettivi nel corso della gestione del Piano sono da considerarsi quali obiettivi invariabili *rispetto ai quali le eventuali modifiche della Struttura delPiano comportano l'applicazione dell'art. 44 della l.r. 36/1997 e s.m. sono:* i seguenti:

- Relativamente a tutti gli Ambiti a cui è assegnato un regime di conservazione, costituisce obiettivo invariabile del Piano l'interdizione nei confronti della nuova edificazione autonoma con funzione principale e non accessoria o pertinenziale, fatta esclusione dei casi di riedificazione di volumetrie rimosse già presenti negli ambiti con tale regime o di interventi connessi al recupero ed al potenziamento delle attività di conduzione dei fondi agricoli, della commercializzazione dei prodotti locali e dei riflessi che tale recupero può avere sul richiamo turistico compatibile e sulle conseguenti dotazioni di ospitalità leggera ed i miglioramenti delle reti per la mobilità sostenibile.

- In ordine agli ambiti in cui è stato disposto il regime della riqualificazione in ragione delle loro caratteristiche, e fermo restando per gli interventi connessi al sistema economico l'applicabilità dei disposti di cui alla L.R. 10/2012 e s.m. in materia di varianti allo S.U.G. debbono considerarsi obiettivi non variabili del Piano i seguenti aspetti:
  1. Relativamente al mantenimento dei caratteri articolati dell'insediamento residenziale presente la inammissibilità di integrazioni eccedenti il miglioramento delle condizioni funzionali delle singole componenti edificate fatta salva l'eventuale limitata ricomposizione di strutture non recuperabili a condizione che ciò non comporti alterazioni dell'immagine complessiva dell'ambito. Al riguardo si definiscono non compatibili con il quadro degli obiettivi del Piano le integrazioni del carico urbanistico presente, anche in dipendenza di eventuali utilizzi di crediti edilizi di qualsiasi provenienza che ne comportino complessivamente una maggiorazione maggiore del 10% e, comunque relativamente a singole aree di intervento la ammissibilità di stabilimento di DF massime maggiori di oltre il 30% la DT individuata a livello di ambito.
  2. Per gli ambiti in cui risulta preminente, per motivi di tutela ambientale legati al qualificato paesaggio dei versanti collinari, l'indirizzo volto al mantenimento delle condizioni antropiche dell'ambiente di origine rurale, con la presenza di attività di presidio agricolo, costituisce obiettivo invariabile del Piano il non incremento del sistema residenziale o assimilabile che non sia direttamente connesso all'attività di presidio agricolo o collegato al miglioramento delle dotazioni collettive e delle infrastrutture pubbliche, al recupero delle preesistenze, alla difesa del suolo o allo sviluppo delle attività agrituristiche o turistiche compatibili.
  3. Infine per quanto riguarda gli Ambiti in cui è stata individuata la compatibilità di elementi di completamento dell'attuale sistema edificato sia in connessione ad azioni di riqualificazione del nucleo frazionale esistente o di integrazioni a completamento del nuclei urbani costituisce soglia compatibile con gli obiettivi del Piano un incremento del carico urbanistico previsto entro un margine del 10% del suo valore complessivo stimato negli atti del Piano, con il limite comunque dell'accertamento di compatibilità con la concorrente disciplina assegnata dal PTCP e comunque la presenza di una DF a livello di singola area di intervento non maggiore di oltre il 30% rispetto alla DT individuata a livello di ambito.

Costituisce invece obiettivo orientabile del Piano *rispetto al quale le eventuali modifiche della Struttura del Piano comportano l'applicazione dell'art. 43 della l.r. 36/1997 e s.m. sono quelle modifiche con carattere di aggiornamento del Piano* da sviluppare in relazione alle condizioni di evoluzione della domanda turistica compatibile e del livello di fruizione dei valori naturalistici, storico-archeologici e paesistici presenti, il potenziamento nelle diverse forme delle dotazioni connesse alla crescita di tale domanda e alla migliore qualificazione delle strutture volte dall'offerta culturale locale (musei ecc.)

Parimenti e previa la necessaria intesa con gli Enti rispettivamente competenti (Regione, C.M.G.) ha rilevanza di obiettivo orientabile del Piano l'individuazione di soluzioni alternative all'attuale utilizzo della cava "Acquafredda" di Masso una volta che siano completate significative porzioni delle sistemazioni finali previste dal vigente Piano Cave Regionale, sia al fine di ospitare attività economiche di tipo manifatturiero non compatibili con la residenza sia quale possibile sede di attività ludico-sportive specialistiche (es. arrampicata su roccia) in sito idoneo e protetto.

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

La struttura del Piano è composta dai seguenti elaborati

- Relazione sulla struttura del Piano illustrante l'interpretazione degli elementi di carattere fondativo assunti a base delle scelte adottate e contenente in appositi capitoli la illustrazione delle modalità di recepimento nel Piano della disciplina di cui agli articoli 29 bis, 29 ter, 29 quater e 29 quinquies, le modalità di recepimento nel Piano della legislazione regionale di settore e di quella a carattere speciale;
- Determinazione del carico urbanistico previsto dal Piano in applicazione degli articoli 33 e 34, nonché del Regolamento regionale 25 luglio 2017 n° 2.
- Tabella con la specificazione della corrispondenza tra gli elementi della struttura del piano e le zone omogenee come definite all'articolo 2 del decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444
- Il presente documento costituente normativa a carattere generale del Piano
- Il Repertorio delle singole schede normative d'ambito
- la Disciplina Geologica e microzonazione sismica di Livello 1.
- Le tavole di corografia (1:5.000) identificanti la suddivisione del territorio in ambiti di conservazione, di riqualificazione e di completamento, il sistema delle infrastrutture e delle dotazioni di pubblico servizio, e altre tavole relative ad aspetti specifici aventi relazione diretta con il quadro dispositivo del PUC
- Il Rapporto Ambientale relativo alla procedura di V.A.S. ai sensi della L.R. 32/2012
- Lo studio d'incidenza relativo alle aree ZCS (Punta Baffe – Punta Moneglia . Val Petronio) ex SIC IT 1333307, (M. Verruga, M. Zenone, Roccagrande , M. Pu) - ex SIC IT 1342806, (Deiva, Bracco, Pietra di Vasca , Mola) ex SIC IT 1343412

Costituiscono altresì strumento di verifica delle previsione del Piano rispetto a discipline sovraordinate aventi carattere generale o settoriale i seguenti documenti

- Tav 01 VER - Struttura del piano secondo la classificazione delle zone omogenee DM 1444/68
- Tav 02 VER - Sovrapposizione PUC e PTCP vigente
- Tav 03 VER - Sovrapposizione PUC e varianti PTCP
- Tav 04 VER - Sovrapposizione PUC e Suscettività d'uso geologica
- Tav 05 VER - Art.27 c.2 lettera a) Sovrapposizione struttura PUC con vincoli D.Lgs. 42/2004
- Tav 06 VER - Art.27 c.2 lettera a) Sovrapposizione struttura PUC con rete ecologica ligure e ZSC
- Tav 07 VER – Sovrapposizione Struttura del piano e fasce di inedificabilità assoluta

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

Il Piano, al fine del raggiungimento degli obiettivi proposti, individua nel territorio comunale le aree non insediabili di carattere boschivo, prativo o naturale, segnalando altresì quelle parti che sono qualificate come Zone Speciale di Conservazione (ex SIC) ai sensi della delibera della Giunta regionale 4 luglio 2017 n.537. suddivide il resto del territorio comunale in relazione alle

specifiche caratteristiche dell'insediamento presente in Ambiti di Conservazione e di Riqualificazione..
Nella tabella che segue sono indicati gli Ambiti in cui viene ripartito il territorio comunale con segnalazione dell'acronimo con cui vengono riferiti e con indicazione nell'ultima colonna dell'appartenenza a uno o più regimi del vigente PTCP

Rif. F	AMBITI	SIGLA	LOCALIZZAZIONE	P.T.C.P. i
19	Territori, Prativi e Boschivi	CE-TPB	Territori prativi e boschivi non insediati	ANI-MA
4	Ambito di conservazione di rispetto paesistico	CE-RP	valletta in condizioni naturali del rio Campegli a ponente del centro di Campegli	IS-MA NI-
1	Ambito di conservazione dei centri storici inclusi in aree urbane	CE-CS	comprende i sistemi edificati di carattere storico di : Campegli , San Pietro Frascati, Castiglione, Missano, e Velva	NI-MA NI-CO
2	Ambito di conservazione dei nuclei storici isolati	CE-NS	comprende i nuclei edificati di carattere storico di : Mereta. Conio, Casali e Masso,	NI-MA NI-CO IS-MA
14	Ambito di riqualificazione dei territori di presidio ambientale	RQ-PA	L'ambito articolato interessa tutta l'area agricola disposta lungo l'asse della strada da Campegli a Velva Santuario, e comprende limitate porzioni nelle località minori a nord di: Coletti, Lenzano, Bansigo, Il prato, C, Baresi e C, Moggia, Le Fascette e verso Sud l'area tra Masso e la cava di. Acquafredda, l'area prima del Bracco e la piccola area di Cascina Grande	IS-MA NI-MA
9	Ambito di riqualificazione dei sistemi edificati saturi	RQ-ST	L'ambito identifica di sistemi edificati minori l'uno posto a ponente del nucleo di Campegli ed il secondo disposto lungo la strada a monte a nord est di Migliaro	IS-MA
13	Ambito di riqualificazione dei territori in conduzione agricola	RQ-CA	L'ambito, articolato in diverse aree, identifica limitati sistemi insediati, contigui o in prossimità dei nuclei frazionali di: Canneto, Casali, San Pietro Frascati, Migliaro, Castiglione, Morasca, Missano, Mereta e Velva	IS-MA NI-MA NI-CO ID-MA
17	Ambito di completamento dei nuclei insediati	CO-NU	I nuclei individuati a comporre l'ambito sono: Casali, San Pietro Frascati, Pontano Missano, Velva e Santuario	IS-MA, NI-MA, NI-CO
17	Ambito di completamento dei sistemi insediati diffusi	CO-ID	L'ambito è composto dai sistemi diffusi organizzati presenti in: Campegli. San Pietro Frascati, Migliaro, Castiglione, Castiglione Ovest, Morasca, Missano, Pezze e Santuario	NI-CO NI-MA IS-MA ID-MA IS-MO.B
11	Ambito di riqualificazione attività produttiva	RQ-IP	Cava di Acquafredda	IS-MA ANI-MA
11	Ambito di riqualificazione dei sistemi di ricettività turistica all'aria aperta	RQ-TK	Corrisponde a 3 strutture ricettive definite sub-ambiti: sub-ambito loc. Buttiglione, sub-ambito loc. Bracco e sub-ambito valle di Morasca	ANI-MA IS-MA

Ai fini sistematici diversi ambiti che sono territorialmente suddividibili in ragione anche della loro appartenenza a località significative sono, ove occorra, articolati in sub-ambiti con la specificazione della località interessata.
Le tavole della struttura del Piano identificano in alcuni casi all'interno degli ambiti, con specifico perimetro, singoli settori all'interno dei quali operano disposizioni speciali integranti, con carattere di prevalenza, la disciplina d'ambito, come specificatamente indicato all'interno del repertorio contenente la scheda normativa corrispondente.

Il Sistema dei Servizi delle dotazioni collettive

Le superfici interamente destinate ad accogliere il sistema sono identificate con unica colorazione nelle tavole di suddivisione del territorio comunale in ambiti (STR 1), e sono poi rappresentate e specificate nel dettaglio, per categoria e con numerazione di riferimento, in apposita tavola facente parte della struttura del Piano (tav. STR 2).

Art. 7: Carico urbanistico complessivo previsto dal Piano

Il carico urbanistico che il Piano prevede comporta un complesso di Unità di Carico Urbanistico di 7.500 U.C.U. come risulta dal calcolo svolto con i criteri disposti dalle linee guida regionali approvate con D.G.R. 321 del 11 maggio 2018 e che di seguito si riproducono sinteticamente:

(il calcolo di dettaglio per esteso viene prodotto nell'apposito allegato)

RIASSUNTO TABELLA DI CALCOLO UNITA' DI CARICO URBANISTICO DEL P.U.C.
U.C.U. (unità di carico urbanistico)

vani al 2018 depurati ai fini del calcolo N° 5.313
Coefficiente di occupazione locale accertato 0,53 vano/abitante

Unità di Carico Urbanistico UCU risultante residenziale attuale		2.831
esercizi di vicinato negli edifici residenziali per sup. mq 1186		47
U.C.U. residenziale di previsione (1 ab ogni 25mq S.U.):		~~434~~468
UCU turistico-ricettiva (utenti ospitabili)		~~345~~305
stima totale esistenti e di previsione	Totale	3.~~657~~ 651
UCU produttiva artigianale, industriale, turistica, direzionale (addetti in entrata) esistenti e di previsione	Totale	45
UCU produttiva agricola (addetti in entrata)	Totale	0
UCU medie strutture commerciali di vendita addetti	Totale	~~..~~ 8
UCU servizi territoriali aggiuntivi (addetti/utenti in entrata)	Totale	90
TOTALE GENERALE	**U.C.U.**	**~~3.800~~3.794**

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

Il Comune di Castiglione Chiavarese appartiene alla classe dei Comuni Montani come definiti all'art. 3 del Regolamento regionale 25 luglio 2017, n. 2 che dispone come segue le dotazioni minime previste:

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

Per complessivi minimi totali 9,00 mq/UCU

Il presente Piano definisce al riguardo le dotazioni pubbliche esistenti e di nuova previsione nella misura del rapporto con le U.C.U. complessive nella misura che segue, con la necessaria avvertenza che le relative superfici sono state calcolate al doppio della loro entità nel caso di presenza all'interno di ambiti di riqualificazione o di conservazione ai sensi dell'art. 34 della L.R. 36/1997, con la riduzione al 50% ove la dotazione sia di proprietà o gestione non dell'Ente pubblico :

- Aree ed edifici per l'istruzione e aree per interesse comune = mq. 68.875,05 pari a 18,12 mq/UCU

- Aree per la fruizione ludica, ricreativa e sportiva mq 39.009,45 pari a 10,26 mq/UCU
- Infrastruttura per la mobilità ed i parcheggi mq 37.430,66 pari a 9,85 mq/UCU

Complessivamente mq 145.315,16 pari a 38,2 mq./UCU

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

Il Comune intende favorire lo sviluppo dell'offerta turistico-ricettiva nell'ambito del territorio comunale favorendo la sua specializzazione verso categorie di domanda diversificate come prevista dalla L.R. 32/2014 e succ. mod. e int., avuto particolare riguardo alla ospitalità leggera e diffusa nelle aree collinari e la presenza di strutture ricettive all'aria aperta.
In relazione alle conclusioni delle analisi svolte delle dotazioni turistico-ricettive esistenti nelle varie tipologie previste dalla normativa vigente e delle prospettive del settore viene disposto quanto di seguito.

~~in applicazione del terzo comma dell'art. 4 della L.R. 7 febbraio 2008 n° 1 e succ. mod. non viene disposto il vincolo della destinazione d'uso di cui al comma 2 della legge richiamata sopra sull'unica struttura alberghiera presente all'entrata in vigore della legge e oggi non più in esercizio (Albergo Santuario in loc. Santuario di Velva) se non per l'attività di ristorazione, per oggettive ragioni riconducibili alla inidoneità della struttura di antica costruzione a corrispondere ad una domanda attuale, peraltro ridotta, per quel tipo di ricettività, con la conseguenza della non sostenibilità della gestione.~~

"ai sensi della vigente legislazione regionale risulta eliminato il vincolo di destinazione d'uso ad albergo relativo alla struttura denominata Albergo Santuario, in Loc. Santuario di Velva".

Le singole schede d'Ambito determinano l'ammissibilità della funzione d'uso turistico ricettiva, nelle forme previste dalla L.R. 12 novembre 2014 n° 32 e s.m. (oggi rif. l.r. 1/2014)
In conformità a quando disposto dalla già richiamata L.R. 32/2014 alcune delle categorie ricettive sopraindicate possono essere assentite anche ove la scheda d'ambito non comprenda la destinazione d'uso turistico-ricettiva, ma consenta quella residenziale.
Le attività agrituristiche restano disciplinate dalla legge regionale 21 novembre 2007, n. 37 (Disciplina dell'attività agrituristica, del pesca turismo e ittiturismo) e successive modificazioni e integrazioni e le relative disposizioni attuative.
Al fine dell'incentivo alla crescita dell'ospitalità diffusa, in particolare nelle esterne ai centri urbani, le pertinenti schede d'ambito determinano specifiche premialità volumetriche da concedersi, nel caso di interventi sugli edifici esistenti volti alla creazione di strutture ricettive nelle categorie dei rifugi escursionistici, affittacamere e bed & breakfast.
Al fine del conseguimento della premialità è prescritta la stipula di una convenzione con il Comune che garantisca la permanenza dell'attività ricettiva per almeno un decennio.
Il presente Piano definisce l'ammissibilità della destinazione turistico ricettiva nelle sue diverse forme definite dalla L.R. 32/2014, limitando le strutture ricettive all'aria aperta dei villaggi turistici e dei campeggi alle aziende già esistenti.

Stima della capacità ricettiva turistica

- al comma "Stima della capacità ricettiva turistica" verificare e rendere congruenti le quantità relative alla capacità ricettiva riportate rispetto a quanto indicato all'art.7 (carico urbanistico complessivo previsto dal Piano); le quantità andranno inoltre adeguate nel rispetto delle modifiche da apportare alle previsioni degli Ambiti del PUC;

In via generale, tenendo conto delle strutture esistenti e delle condizioni di ammissibilità individuate dal Piano la stima della potenziale capacità ricettiva massima può definirsi articolatamente per le diverse forme di ricettività turistica ~~alberghiere~~ ed all'aria aperta individuate dalla legge in ~~341~~ 305 posti letto a cui, in termini di ricettività turistica complessiva possono essere aggiunti i circa 200 posti letto stimati presenti nei 5 esercizi di agriturismo in attività nel Comune oltre numerosi posti letto dei 6 bed and breakfast in

attività ad oggi ed in continuo incremento ed infine il numero difficilmente stimabile a priori degli alloggi per vacanze la cui capacità ricettiva è di fatto già contabilizzata all'interno delle dotazioni residenziali.
Ai fini delle previsioni di piano, si è inoltre considerata la presenza di visitatori giornalieri nelle strutture etnografiche e archeologiche presenti di grande richiamo oltre a quelle escursionistiche giornaliere che possono stimarsi in circa 90 persone.

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

In Piano dà atto della presenza nel comune di una disponibilità di alloggi di proprietà pubblica destinati a edilizia sociale per una S.U. di oltre mq. 2.250 distinti in tre fabbricati, senza necessità dell'individuazione di nuove specifiche aree a ciò destinate. In conformità a quanto previsto, dalla L.R. 38/2007 e s.m. e int. gli interventi edilizi comportanti nuovi interventi, anche per sostituzione edilizia, aventi ad oggetto nuova destinazione d'uso residenziale con superficie utile (SU) a superiore a 500 metri quadrati o a 1.750 metri cubi di volume sono tenuti a contribuire alla manutenzione ed alla realizzazione di alloggi di ERP, mediante il pagamento di un contributo aggiuntivo rispetto a quello di costruzione nella misura del 50 per cento della quota opere di urbanizzazione e aree del contributo di costruzione dovuta in base alla vigente Tabella comunale di cui alla legge regionale 7 aprile 1995 n. 25

Art.11: Flessibilità del Piano

La flessibilità del Piano è determinata, come previsto all'art. 43, comma 1, della l.r. 36/1997 e s.m., nella scheda normativa di ciascun Ambito o Territorio boschivo-prativo-naturale il cui Repertorio è allegato alle presenti Norme.
In ogni caso tali disposizioni di flessibilità non possono comportare incrementi del carico urbanistico complessivo previsto dal Piano nè incidere in riduzione sull'entità delle dotazioni territoriali previste dal PUC.

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

Costituiscono previsioni del Piano preordinate a destinazioni d'uso quali dotazioni di servizio pubblico, che, per le loro caratteristiche, richiedono che la proprietà delle relative superfici sia dell'Ente Pubblico, e la cui acquisizione pertanto è ammissibile anche attraverso espropriazione per pubblica utilità ai sensi di legge:

- Le previsioni relative alla formazione di superfici di pubblico parcheggio indicate graficamente nella Tav. STR 2 i codici da P01p a P32p riportate dettagliatamente nella scheda delle Infrastrutture al quadro Parcheggi Pubblici di Quartiere di Previsione
- La previsione relativa all'ampliamento del Cimitero di Missano contrassegnato con la sigla FC02p
- Le previsioni relative alla nuova formazione di aree sistemate a giardino o parco attrezzato locale o di quartiere contrassegnate con i codici FV01_p, FV02_p, FV04_p, FV05_p.
- La previsione relativa alla nuova formazione di impianto sportivo di previsione contrassegnato con i codici FV06_p

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

Nelle aree interessate dalle previsioni di dotazioni e infrastrutture pubbliche di cui al precedente art. 12 i cui vincoli a servizi pubblici derivanti da piani urbanistici siano decaduti ai sensi e per gli effetti dell'articolo 9 del d.p.r. 327/2001 e s.m. e int. trovano applicazione le disposizioni contenute nell'art. 84 della L.R. 16/2008 e s.m. e int.

Art. 14. Aree con vincoli di inedificabilità assoluta

Le aree inedificabili comprendono le parti del territorio comunale destinate al mantenimento di aree e fasce di rispetto, per esigenze connesse alla salvaguardia di strutture ed infrastrutture, alla conservazione di risorse territoriali e ad altre esigenze previste dalle Leggi vigenti.
In accordo con la precedente definizione, costituiscono aree inedificabili quelle relative a:

- fasce di rispetto stradale;
- fasce di rispetto cimiteriale;
- protezione della risorsa idrica per usi civili
- aree percorse dal fuoco
- fasce di rispetto da impianti di reti di distribuzione di energia (elettrodotti e gasdotti)
- fasce di rispetto fluviali

Le fasce di rispetto sono segnalate nel dettaglio rispettivamente nella tavole VER facenti parte della Struttura del Piano, e le disposizioni vincolanti che le regolano sono da intendersi integrative e sovraordinate rispetto alle disposizioni ordinarie degli ambiti di appartenenza.
Assumono i caratteri di aree percorse dal fuoco tutte le superfici oggetto di segnalazione al Comune da parte del competente Servizio dello Stato, anche posteriormente all'adozione del Piano.
Nelle aree inedificabili in via generale, e salvo quanto eventualmente previsto nel dettaglio per singola categoria, sono consentiti soltanto interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché di restauro e risanamento conservativo dei fabbricati esistenti. E' altresì sempre consentita, nel rispetto dei necessari requisiti di sicurezza e delle norme igieniche, la costruzione di manufatti funzionali ai servizi pubblici di acquedotto, fognatura, distribuzione dell'energia elettrica, linee telefoniche, nonché la costruzione di strade e parcheggi superficiali.
Le aree comprese nelle fasce di rispetto dovranno mantenersi, a cura e spese dei proprietari, in condizioni compatibili con il rispetto dell'ambiente e con il decoro urbano, curandone la pavimentazione ed il manto erboso o vegetativo.
Le aree ricomprese negli ambiti di rispetto, fermo restando il regime di inedificabilità previsto in relazione all'oggetto del vincolo, sono computabili con il rispettivo indice di fabbricabilità attribuito per l'edificazione al di fuori del perimetro del vincolo.

14.1. Fasce di rispetto cimiteriale

Nelle fasce di rispetto cimiteriale operano le disposizioni di cui all'art. 338 del T.U. delle Leggi Sanitarie come modificato dall'art. 28 della L. 1 agosto 2002 n° 166.
Le superfici comprese nelle fasce di rispetto sono computabili con il rispettivo I.F. attribuito per l'edificazione al di fuori del perimetro del vincolo, secondo le disposizioni dell'ambito di cui fanno parte.

14.2 Protezione della risorsa idrica per usi civili

In corrispondenza dei siti di localizzazione degli impianti sorgivi o di emungimento della risorsa idrica per usi civili, di quelli interessati da impianti di accumulo e deposito della risorsa stessa, ogni intervento resta subordinato alla osservanza delle prescrizioni di salvaguardia della integrità della risorsa stabilite dal D.P.R. 24 maggio 1988 n° 236 e il D.Lgs 152/2006 (Testo Unico Ambientale – Titolo III - art 94) inerenti la vulnerabilità della risorsa idrica.
Ai fini del presente articolo valgono i disposti delle NdA del PTA approvato con DCR n.1114/2016 ed il correlato elaborato "Criteri per la delimitazione delle aree di salvaguardia" rif. DGR n.1154 del 12.12.2016.

14.3 Aree interessate dalla presenza di elettrodotti

All'interno delle fasce di rispetto gli interventi sono regolati dalla vigente disciplina di settore.
Le fasce di rispetto indicate nella Tavola VER 07 avente valore indicativo facente parte della Struttura del piano, hanno mero valore indicativo.
Il territorio comunale è interessato da una linea a 66v che percorre il crinale tra la loc. Bracco e la parte meridionale del versante del M. Giovannella e la relativa DPA è segnalata nella tavola VER 07 del Piano.

14.4 Aree percorse dal fuoco

Le aree percorse dal fuoco sono quelle segnalate al Comune da parte della competente Autorità Statale e la relativa disciplina è contenuta nella L. 353/2000 e s.m.i..

14.5. Aree interessate dalla fascia di rispetto del tracciato dell'autostrada A12

Qualsiasi tipo di intervento previsto in adiacenza all'infrastruttura autostradale dovrà essere soggetto a quanto stabilito in merito alle fasce di rispetto, dal Nuovo Codice della Strada (D. Lgs. 30.04.92 n. 285 e smi) e dal relativo Regolamento di Attuazione (D.P.R. 16.12.92 n.495),

14.6. Fasce di rispetto fluviali

Le fasce di rispetto fluviale restano disciplinate ai sensi del Regolamento Regionale n.3/2011e s.m.i.";

14.7 Disposizioni sulle strade provinciali

Lungo la rete della viabilità provinciale esistente è costituita una fascia di 15 mt per lato, funzionale alla definizione ed al miglioramento del tracciato, sia che si tratti della realizzazione di nuove strade che di interventi di adeguamento tecnico e miglioramento funzionale della rete delle strade esistenti.
All'interno di tale fascia, le destinazioni di zona e le relative discipline sono integrate con l'ammissibilità della realizzazione degli interventi sulla viabilità e sui manufatti di servizio ed impianti tecnici per la manutenzione delle medesime strade provinciali medesime, nonché con le disposizioni di cui al successivo comma 4.
La progettazione definitiva degli interventi concernenti la realizzazione e/o l'adeguamento funzionale della viabilità, può, quindi, discostarsi dal tracciato previsto o da quello esistente, al fine di un migliore adattamento allo stato dei luoghi, dell'attenuazione dell'impatto ambientale, dell'osservanza della disciplina paesistica di livello puntuale e della rispondenza a specifiche esigenze tecniche riscontrate all'atto della stessa progettazione, entro la predetta fascia di 15 mt per lato.
Al fine di favorire la progettazione e l'attuazione degli interventi di adeguamento tecnico e miglioramento funzionale della rete delle strade provinciali, sia per iniziativa dei proprietari e degli aventi titolo su manufatti e fabbricati posti in fregio alle medesime strade provinciali, sia qualora si renda necessario procedere alla demolizione di manufatti e fabbricati esistenti entro la fascia di cui al 1° comma per la realizzazione di interventi da parte della Provincia, gli stessi manufatti e fabbricati possono essere demoliti e ricostruiti, anche in modo diverso e con un incremento di volume non superiore al 20% di quello esistente, entro la predetta fascia di 15 mt dal ciglio della strada provinciale, con obbligo di osservare nella ricostruzione:
• una distanza minima dal nuovo ciglio stradale di 3 mt, comprese le eventuali pertinenze e con esclusione dei soli accessi, nel caso l'intervento edilizio sia conseguenza di un progetto definitivo, predisposto e regolarmente approvato dalla Città Metropolitana, di adeguamento e/o miglioramento della medesima strada;
• una distanza minima dal ciglio stradale esistente di 8 mt, comprese le eventuali pertinenze e con esclusione dei soli accessi, ove l'intervento sia proposto per iniziativa dei proprietari o degli aventi titolo su manufatti e fabbricati posti in fregio alla viabilità provinciale, in assenza del progetto definitivo di opera pubblica di cui al punto precedente; il progetto relativo all'intervento di demolizione e ricostruzione nei termini anzidetti, deve essere autorizzato con Concessione Edilizia subordinata alla sottoscrizione di apposita Convenzione, che preveda la cessione gratuita alla Provincia delle aree di sedime del fabbricato o dei manufatti in fregio alla viabilità provinciale che devono essere demoliti e delle eventuali aree di pertinenza degli stessi."

Art.15. Rapporto Ambientale e VAS del PUC.

Con riferimento a quanto rappresentato nel RA del PUC e nella ~~DGR n.647 del 19.7.2019 di conclusione del procedimento di VAS,~~ DGR n.771 del 05.08.2022 per gli interventi edilizi e

infrastrutturali che interessano territori ricadenti nella rete ecologica regionale devono essere adottate le misure di compensazione e mitigazione come specificate nel successivo art. 30.2 delle presenti Norme. Gli interventi ricadenti in aree comprese in ZSC è obbligatoria la procedura di VINCA secondo quanto indicato nella DGR n.30/2013.

In particolare, ad integrazione di quanto disposto al successivo art. 30.3. risulta necessario che in fase attuativa delle previsioni sia posta particolare attenzione all'applicazione della L.R. n. 28 del 10 luglio 2009 "Disposizioni per la tutela e valorizzazione della biodiversità" e ss.mm.ii, in merito alla procedura di Valutazione di Incidenza su tutti i progetti ed interventi interni ed esterni alle ZSC che possano causare incidenze dirette o indirette sulle stesse, secondo le disposizioni della DGR 19 marzo 2021, n. 211.

Art.16: Verifiche intermedie del PUC e Piano di monitoraggio

A far data dalla entrata in vigore del Piano la deliberazione consigliare con la quale viene disposta la verifica periodica dell'attuazione del PUC, così come prevista all'art. 45 della L.R. 36/1997 e s.m. e dal programma di monitoraggio di seguito indicato, ha ordinariamente cadenza biennale.

La deliberazione consigliare con la quale vengono adottate varianti al PUC diverse da quelle definite di aggiornamento previste dall'art. 43 della L.R. 361997 e s.m., deve esplicitamente e dimostrativamente fondarsi su apposita relazione di risultanza di monitoraggio, che relativamente alle varianti proposte ne verifichi la compatibilità con la DGR n.771 del05.08.2022) con il quale é stato espresso il Parere motivato VAS, nonché con i contenuti derivanti dagli esiti di tale procedura; ~~le risultanze finali del procedimento di VAS esperito sul progetto di PUC approvato.~~

Tale relazione di risultanza dovrà essere condotta sulla base dei contenuti della verifica intermedia immediatamente antecedente di non oltre dodici mesi, o in caso di non presenza in tale periodo della pertinente deliberazione consigliare potrà costituire oggetto della medesima deliberazione di adozione della variante, ai sensi dell'art. 44 della L.R. 36/1997 e s.m.

La relazione dovrà altresì esplicitamente illustrare i caratteri di compatibilità della variante con le conclusioni della Descrizione Fondativa e la congruità con il Documento degli Obiettivi.

Si individuano quindi, traendoli dal R.A. annesso al Piano, gli indicatori per componenti ambientali inerenti azioni prefigurate dal PUC da monitorare nel corso dell'attuazione. Esse sono riferite ad interventi di miglioramento delle prestazioni inerenti il ciclo dell'acqua, il suolo, i rifiuti, la biodiversità, la vivibilità inerente la capacità economica e le dotazioni dei servizi sul territorio.

Componenti	Obiettivo	Indicatore	Target	Fonte
Acqua	Verifica della capacità insediativa rapportata alla capacità di depurazione delle acque e ai consumi idrici	Nuove costruzioni autonome Nuove unità abitative autonome	5	Comunale, Iren-Ireti
Acqua/ suolo	Mitigazione rischio incendi	Realizzazione Vasche di accumulo idrico in prossimità degli insediamenti più vulnerabili	3	Comunale
Acqua	Migliori prestazioni ambientali inerenti il ciclo dell'acqua	Realizzazione di impianti idrici con recupero acque piovane e scarichi lavabi	2	Comunale
Acqua/ biodiversità	Migliori prestazioni ambientali inerenti il ciclo dell'acqua	Realizzazione interventi di sistemazione di rivi o beodi con tecniche di ingegneria naturalistica	1	Comunale
Suolo	Mitigazione del rischio idrogeologico	Realizzazione di interventi di stabilizzazione dei versanti	3	Comunale

suolo	Mitigazione del rischio idrogeologico	Valutazione mq di suolo messi in sicurezza e variazione del quadro dei dissesti (numero, stato di attività, modifica delle perimetrazioni)	5.000 mq. 5	Comunale
Suolo/aria acqua rifiuti	Riduzione produzione rifiuti frazione indifferenziata	Distribuzione nuove campane e/o realizzazione nuove isole ecologiche	10	Comunale
Biodiversità vivibilità	Consolidamento delle attività economiche con rilevanza sotto il profilo della biodiversità	Incremento interventi inerenti le aziende agricole ed eventuale ampliamento superfici agricole	5	Comunale
Biodiversità suolo	Diffusione buone prassi per la tutela della biodiversità	Interventi in ambiti ZSC e/o corridoi ecologici con soluzioni rispettose degli stessi (interventi ingegneria naturalistica, sistemazione aree verdi, muri a secco ecc.)	2	Comunale
Vivibilità, biodiversità	Tenuta tessuto economico con attività d'interesse sotto il profilo del turismo slow e delle filiere agroalimentari	Incremento aziende agrituristiche o interventi riguardanti aziende di tipo agrituristico o connesse ad attività sportive all'aria aperta (equitazione, fattorie didattiche, presidi)	5	Comunale
Vivibilità	Rafforzamento della capacità ricettiva escursionistica e diffusa	Incremento posti letto	8	Comunale
Vivibilità	Recupero manufatti o tracciati inerenti la rete escursionistica locale e/o ligure	Numero interventi o ml di percorso	N°1 / 1000 ml	Comunale
Vivibilità	Miglioramento della vivibilità	Incremento interventi riguardanti le dotazioni pubbliche (aree verdi attrezzate, parcheggi)	3	Comunale
Vivibilità	Miglioramento della vivibilità	Interventi inerenti la rete museale e gli spazi d'interesse culturale (archeologico, storico, architettonico)	1	Comunale
Aria/acqua	Miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici	Incremento interventi di efficientamento energetico e produzione energie rinnovabili inerenti edifici pubblici e privati	5	Comunale

Tali elementi dovranno essere rintracciati mediante un registro comunale da avviare e aggiornare, inerente i campi sopra evidenziati, a partire dall'approvazione del PUC.

Il monitoraggio avrà cadenza biennale.

L'esito del monitoraggio periodico sarà comunicato con cadenza biennale attraverso la predisposizione di un Report di Monitoraggio da trasmettere all'Autorità Competente per la VAS al fine di avere un riscontro delle attività svolte. Si tratta di uno strumento per informare anche la cittadinanza e un pubblico più ampio di quello degli addetti al settore. Il confronto con le serie storiche (per gli indicatori per le quali sono presenti) può diventare occasione di un dibattito aperto sulle tendenze evolutive del territorio comunale, e sull'efficacia delle azioni di piano. L'attività di reporting deve prevedere il commento critico di ogni singolo indicatore, finalizzato a comprendere la ragione di determinati andamenti.

Il rapporto di monitoraggio costituisce una verifica sull'attuazione del Piano, affinché i risultati del monitoraggio possano essere inseriti in un percorso strutturato di implementazione del Piano. In questo modo il Report può fornire contributi e azioni correttive se necessarie, nell'attuazione del Piano Urbanistico Comunale.

TITOLO II – DISCIPLINA TECNICA GENERALE

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

I parametri urbanistici ed edilizi assunti dal Piano sono tutti quelli indicati nel D.P.R. 380/2001 e s.m. e nella Legge Regionale 16 giugno 2008 n° 16 e s.m., come analiticamente riprodotti nel Regolamento Edilizio Comunale, che operano comunque con carattere di prevalenza in caso di contrasto apparente con le disposizioni delle presenti Norme.

I parametri urbanistici utilizzati nel Piano corrispondono a quelli definiti nel "quadro delle definizioni uniformi e specificazioni tecniche per la relativa applicazione", contenute nel REC approvato con DCC 25/2017, in attuazione della DGR 316/2017.

Superficie territoriale ST Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.

Superficie fondiaria SF Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. E' costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.

Indice di edificabilità fondiaria IF Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente.

Dotazioni Territoriali DT Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano

Sedime Impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza.

Indice di permeabilità IPT/IPF Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria).

Indice di copertura IC Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.

Superficie coperta SC Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50 m.

Superficie utile SU Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.

Superficie accessoria SA Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre. La superficie accessoria comprende:

1) i portici e le gallerie pedonali ad uso privato;
2) i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze ad uso privato esclusivo;
3) le tettoie con profondità superiore a m 1,50;
4) le cantine, i ripostigli ed i relativi corridoi di servizio non compresi nel sedime della costruzione nonché quelli posti al primo piano fuori terra negli edifici a destinazione diversa dalla residenza;
5) i sottotetti a falda inclinata aventi altezza media interna netta superiore a 2,10 metri, ma privi dei requisiti richiesti per l'agibilità e che non siano destinati ad accogliere solo impianti tecnologici;
6) le autorimesse private in struttura fuori terra negli edifici a destinazione residenziale o ad essa assimilabile ai sensi dell'art. 13, comma 1, lett. a), della l.r. 16/2008 e s.m., non assoggettate a vincolo di pertinenzialità nonché le autorimesse private fuori terra negli edifici a destinazione ricettivo-alberghiera eccedenti un posto auto per ogni camera

Volume totale o volumetria complessiva V Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie complessiva di ciascun piano per la relativa altezza lorda.

Altezza dell'edificio **Hmax** Altezza massima tra quella dei vari fronti dove quale altezza del fronte deve intendersi come delimitata

1) all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto;
2) all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane.

Specificazione applicativa: per terreno posto in aderenza all'edificio si intende quello sistemato con uno scostamento massimo di un metro rispetto al profilo del terreno preesistente, con esclusione delle aperture di accesso ai piani interrati e seminterrati.

Distanze **D** Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta – con le specificazioni che seguono:

Distanze dai confini **DC**

Distanza dalle strade **DS**

Distanza tra i fabbricati **DF** per la misurazione della distanza tra fronti di edifici o costruzioni nelle quali siano presenti o previste pareti finestrate, il segmento si misura in senso ortogonale alla parete finestrata.

Volume tecnico Sono volumi tecnici i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere l'accesso delle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, ecc).

Edificio Costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, isolata da strade a da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, funzionalmente indipendente, accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo.

Pertinenza Opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessorietà.

Specificazione applicativa:

Detti manufatti sono caratterizzati da:

1) mancata incidenza sul carico urbanistico;
2) individuabilità fisica e strutturale propria;

Le pertinenze, sia di tipo condominiale che singolo, comprendono i locali adibiti a cantina, a ripostiglio, gli impianti tecnologici, le cabine idriche, le centrali termiche, i locali adibiti a lavatoi o stenditoi nonché i ricoveri per i veicoli e le opere di sistemazione e di arredo.

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

Al fine di garantire ulteriori specifici elementi di controllo, anche ai fini della maggiore compatibilità paesistico-ambientale degli interventi ammessi, oltre che per poter determinare la disciplina di particolari componenti edificate non rubricate nell'elencazione della L.R. 16/2008, si riportano altresì le seguenti definizioni, la cui disciplina di dettaglio viene richiamata, all'interno delle singole Schede normative d'ambito.

18.1 Edifici urbani di pregio

Il Piano, tutela il pregio architettonico e le fronti edificate continue che concorrono alla positiva immagine del centri e dei nuclei di antico impianto (ambiti CE-CS e CE-NS) tuttora

conservati nelle loro principali caratteristiche a testimoniare il modello insediato matrice proprio della media e alta valle e che, in tal senso, meritano opportune tutele da interventi impropri, secondo gli indirizzi che sono riportati nel seguito ed il cui contenuto viene espressamente richiamato nelle schede d'ambito pertinenti.

18.2 Patrimonio edilizio rurale di valore testimoniale.

Costituiscono oggetto di tutela gli edifici rurali, di antica costruzione, anche parzialmente diruti, presenti nel territorio extraurbano di matrice agricola, costituito dagli Ambiti RQ-CA e RQ-PA, ove si possa rilevare un rapporto originario con la conduzione dell'area agricola circostante ed in cui permangano, senza rilevanti alterazioni, le caratteristiche tipiche dell'impianto tipologico, e costruttivo e dei materiali tradizionali d'impiego, come indicato nella pertinente scheda d'ambito.

Una notazione particolare merita, anche dal punto di vista dispositivo, la presenza di alcune strutture di antichi mulini, usati in antico sia per la macinazione (prevalentemente delle castagne) che per la frangitura delle olive di cui in diversi casi si sono conservati intatti i meccanismi di lavorazione, rendendo così possibile la comprensione, anche dal punto di vista della cultura materiale locale, dei vari cicli di lavorazione.

18.3 Edificio suscettibile di demolizione e riedificazione

Sono da considerarsi suscettibili di demolizione e ricostruzione e di costituzione di credito edilizio, gli edifici che si trovano nelle condizioni indicate all'art. 29ter, comma 1, della l.r. 36/1997 e s.m. e all'art. 9 del Regolamento regionale 25 luglio 2017, n. 2 da integrarsi con la condizione che il fabbricato sia costituito da una struttura edificata, anche se parzialmente diruta, munita da pareti perimetrali realizzate in prevalenza in muratura e aventi una superficie quanto meno pari al 50% di quelle definenti complessivamente l'ingombro volumetrico fuori terra del fabbricato originario e di cui sia dimostrata la preesistenza all'atto dell'adozione delle presenti Norme.

18.4 Arredi dello spazio esterno

Appartengono alla definizione degli arredi tutti quei manufatti non aventi carattere volumetrico, destinati all'ornamento ed al completamento degli spazi aperti ad utenza pubblica, al fine di consentirne un miglior utilizzo in ragione della loro funzione.

La definizione comprende altresì elementi di complemento delle superfici esterne di pertinenza delle abitazioni quali le recinzioni, vasche, forni esterni all'abitazione, barbecue e simili.

La realizzazione degli arredi è ammessa in tutto il territorio comunale compatibilmente con le disposizioni eventualmente disposte nelle pertinenti schede d'ambito quali "regole per la qualità progettuale degli interventi" e con l'osservanza di quanto previsto oltre che dal C.C. da eventuali norme speciali in materia di igiene pubblica.

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

19.1. Edifici di pregio di carattere urbano

Il Piano riconosce con la definizione quale Ambito di Centro o Nucleo a carattere storico meritevole di un indirizzo di conservazione (CE-CS e CE-NS) la qualità ed il pregio presente nell'organizzazione urbana e in buona parte delle singole costruzioni che concorrono a comporre i numerosi sistemi edificati di antico impianto, testimoni della diffusione del modello insediato nel territorio dell'alta valle del Petronio precedente al periodo moderno.

19.2.Patrimonio edilizio rurale di valore testimoniale.

~~integrare l'articolo con il riferimento alla pertinente tavola contenente il repertorio degli~~

~~edifici di valore storico - testimoniale.~~

Ai fini della identificazione del valore testimoniale dei manufatti se ne definiscono come segue le caratteristiche principali, che sono riconducibili alla riconoscibilità dell'edificio originario nel suo complesso, esemplificativo di soluzioni e tipologie connesse agli usi antichi di tipo rurale, e che sono ricompresi all'interno degli ambiti riprodotti nella Tav 03 STR (*Individuazione aree in cui sono presenti edifici di pregio di carattere testimoniale*)

- Costruzioni con murature perimetrale e portante in pietra con tessiture di buona fattura, (spessore maggiore di 40 cm) con pietre finemente riscagliate con portali a elementi notevoli, bozze sporgenti, iscrizioni, pietre speciali.
- I tetti prevalentemente a falde, talvolta ancora con manto in pietra o legno.
- Sviluppo almeno per una porzione su due piani con solaio in legno o travature metalliche di antica fattura.

Nella aree oggetto di vincolo della parte terza del D.Lgs. 42/2004, l'accertamento del valore testimoniale viene condotto d'intesa con la competente Soprintendenza.

19.2.1. I Mulini

Tra i molti manufatti minori d'interesse testimoniale diffusi lungo i versanti in cui permangono usi rurali e testimonianze del passato, un ruolo particolare rivestono i mulini, anticamente utilizzati sia per la macinazione delle castagne sia per la frangitura delle olive. Testimonianze permangono lungo la valle e di altre si serba il ricordo, anche attraverso le macine che rimangono sul posto.

Possiedono particolare interesse e necessità di adeguata tutela quelli ove tuttora rimangono visibili le componenti essenziali delle strutture alimentate ad acqua e di cui si sono conservati inalterati i meccanismi di lavorazione, rendendo così possibile la comprensione dei vari cicli di lavorazione.

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

Relativamente agli edifici presenti all'interno degli ambiti indicati al precedente punto 19.1. nei quali possano identificarsi come tuttora presenti i valori di pregio propri dell'antico impianto (composizione dei prospetti e rapporto con il sistema delle aperture finestrate, assenza di aggetti significativi, forma delle coperture, articolazione e identificazione dei singoli corpi di fabbrica nelle schiere edilizie, apparati decorativi significativi ecc.) non sono consentiti interventi trasformativi che possano arrecare pregiudizio per il mantenimento di tali valori compositivi propri dei significati documentari presenti.

<u>In ordine agli edifici rurali riconosciuti di valore testimoniale valgono le seguenti prescrizioni:</u>

Gli edifici rurali riconosciuti come portanti valore testimoniale non possono essere oggetto di interventi di demolizione integrale e ricostruzione condotti sia con le modalità della ristrutturazione che con quelle della sostituzione edilizia.

Sugli edifici di valore testimoniale non sono ammessi in ogni caso interventi comportanti modifiche trasformative degli elementi indicati come identificativi del valore attribuito.

Gli interventi di incremento volumetrico, ove ammessi dalle norme d'ambito, possono essere realizzati esclusivamente per giustapposizione laterale di unico corpo di forma regolare, con previsione di muratura di perimetro di spessore tale da garantire la presenza di sguincio in corrispondenza delle aperture finestrate avente distanza minima di cm. 30 tra il filo esterno di facciata ed il serramento.

<u>Attribuzione di credito compensativo per interventi di restauro su edificio rurale riconosciuto di valore testimoniale</u>

Nel caso di intervento di recupero integrale di manufatti aventi valore testimoniale presenti all'interno degli ambiti RQ-PA e RQ-CA realizzato con tecniche di restauro filologico con attribuzione a tempo indeterminato al volume restaurato di funzioni legate al supporto delle attività agricole o connesse alla fruizione del territorio per attività turistica compatibile viene

attribuito al titolare dell'intervento un diritto edificatorio pari in S.U. alla superficie di solaio dell'edificio oggetto di restauro da utilizzare per una nuova edificazione da realizzare, in assenza di necessità di asservimenti di aree, ma con rispetto della tipologia del fabbricato restaurato e dei parametri edilizi i previsti per la nuova edificazione nel medesimo ambito o nell'ambito RQ-CA contiguo in sito posto entro una distanza massima di m. 50 dal sedime rimosso con osservanza delle disposizioni sull'assetto insediativo del PTCP ~~e del non superamento di una DF maggiore di 0,01 mq/mq.~~ se la nuova edificazione ricade in area a disciplina IS-MA del PTCP ~~e~~ di 0,10 mq/mq. ~~o~~ve ricada in aree a disciplina NI-MA, NI-CO o ID-MA del PTCP, *nel rispetto delle densità massime individuate nella scheda d'ambito d'atterraggio..*
La nuova edificazione è in ogni caso esclusa nelle aree a disciplina ANI-MA del PTCP.

In ordine ai mulini e frantoi di cui al punto 19.2.1.
Nel caso di mulini o frantoi preesistenti di cui sia riconoscibile almeno il 70% delle murature perimetrali e siano ancora presenti all'interno le macine ed eventualmente i meccanismi di trasmissione dell'acqua, è prescritto il recupero edilizio mediante interventi di restauro conservativo a fini testimoniali con la possibilità di impiego degli spazi per usi compatibili e con la possibilità di maturazione di crediti edilizi, una volta concluso l'intervento di restauro, in misura di mq. 0,5 di SU per ogni mq. di SU della struttura, da impiegare se possibile in ampliamento dello stesso volume o di altri volumi esistenti entro lo stesso bacino idrografico.
Nel caso di interventi sui manufatti citati al punto 5.4 della descrizione fondativa è necessario, preventivamente al rilascio di titoli abilitativi, verificare la possibilità di restaurare i manufatti testimoniali qualora siano riconoscibili le condizioni di cui al primo comma.

Art.21: Destinazioni d'uso

Le destinazioni funzionali (o destinazioni d'uso) considerate dal Piano sono ricondotte alle categorie disposte all'art. 13 della L.R. 16/2008 e s.m. con l'introduzione di codice numerico identificativo atto a semplificare, ove occorra all'interno delle presenti norme la specifica forma di utilizzo interna alla categoria anche al fine del riconoscimento delle eventuali limitazioni che ai sensi del 2° comma dell'art. 13 della citata L.R. 16/2008 e s.m. possono essere disposte in sede di norma d'ambito.

Destinazione d'uso Residenziale (R)

- Abitativa primaria e secondaria, uffici e studi professionali compatibili con la residenza, alloggi di servizio per il personale di attività pubbliche, strutture ricettive realizzate all'interno di unità abitative comprese le unità abitative utilizzate quali "alloggi vacanze" o altre strutture extralberghiere similari, compresi gli spazi accessori. (R1)
- Abitativa del conduttore di attività e servizi rurali (R2)
- Residenze collettive specialistiche destinate a comunità civili, religiose o assistenziali, alloggi protetti, case famiglia, foresterie. (R3)
- Parcheggi aventi funzione pertinenziale rispetto alle attività residenziali insediate. (R4)

Destinazione d'uso Turistico-ricettiva (T)

- Alberghiera (T1)
- Extra-alberghiera con esclusione delle strutture utilizzanti alloggi abitativi (T2)
- Attività agrituristiche (T3)
- Strutture ricettive all'aria aperta (T4)

Destinazione d'uso Produttiva e direzionale (P)

- Attività industriali ed artigianali utilizzanti procedimenti per la produzione e la trasformazione- di beni non compatibili con la residenza e relative strutture per il deposito e lo stoccaggio delle merci , comprese le attività direzionali connesse all'esercizio delle attività insediate (P1)
- Attività di deposito, movimentazione e distribuzione all'ingrosso connesse al sistema terziario e di materiali per l'edilizia. (P2)

Destinazione d'uso Commerciale (C)

- Distribuzione al dettaglio, attività di servizio alla persona, paracommerciali e pubblici esercizi. (C1)
- Locali per attività ricreative e di spettacolo di livello locale, circoli e sedi di associazioni private. (C2)

Destinazione d'uso Rurale (A)

- Comprendente le attività per la conduzione dei fondi agricoli e di allevamento, la lavorazione conservazione e vendita diretta della produzione aziendale e le attività connesse alla filiera del bosco.(A1)
- Attività volte alla conservazione ed alla sistemazione dei sistemi vegetazionali presenti, al riassetto idrogeologico ed alla protezione civile e tutte le attività di studio e di ricerca sui sistemi ambientali e sulle sue componenti naturalistiche, ecologiche, faunistiche, morfologiche e storiche (A2)

Destinazione d'uso Autorimesse e rimessaggi (V)

- Spazi coperti e scoperti destinati al ricovero di autoveicoli di qualsiasi tipo non costituenti pertinenza rispetto a funzioni d'uso compatibili nella stessa zona, al rimessaggio di rimorchi, imbarcazioni e similari.

Destinazione d'uso Servizi (S)

- Servizi pubblici anche in regime convenzionato per l'uso pubblico, strutture per l'esercizio di servizi a rete di pubblico uso, per le installazioni logistiche del trasporto pubblico.

Art.22: Disciplina sostanziale degli interventi urbanistico-edilizi

Ferme restando le disposizioni a carattere generale contenute nella presente parte prima delle Norme del PUC, la disciplina sostanziale degli interventi urbanistico edilizi considerati dal Piano viene specificato nelle singole schede d'ambito raccolte in repertorio posto in calce alle presenti Norme.

Il Repertorio delle Schede Normative d'Ambito è costituito dalla raccolta delle singole schede per ciascun ambito in cui il Piano ripartisce i territorio comunale oltre che da una scheda volta a disciplinare le modalità di intervento sul sistema infrastrutturale e della viabilità e sulle dotazioni di servizi a carattere pubblico.

Le schede contenute nel repertorio definiscono le destinazioni d'uso ammesse all'interno di ciascun ambito, l'eventuale presenza di un indice di fabbricabilità fondiario o espresso in rapporto di copertura, la disciplina di dettaglio degli interventi sul patrimonio edilizio esistente e, ove ammessi, quelli di nuova edificazione con tutti i necessari parametri edilizi di cui è prescritta l'osservanza, la disciplina degli interventi volti alla formazione delle pertinenze e di quelli sulle aree scoperte.

Inoltre, con particolare riguardo all'incentivazione della riqualificazione urbana (artt.29 quinques della L.R. 36/1997 e succ. mod.) le schede disciplinano per ciascun ambito le modalità di possibile acquisizione e di utilizzo di crediti edilizi, connessi ai processi di riqualificazione e miglior utilizzo del patrimonio edilizio esistente.

Le singole schede possono altresì contenere disposizioni puntuali relative a singoli settori in cui la disciplina d'ambito viene integrata, con carattere di prevalenza, da disposizioni di dettaglio che possono contenere anche schemi grafici rappresentativi delle sistemazioni previste in forma di progetti guida dell'organizzazione plano altimetrica delle sistemazioni.

Ciascuna scheda comprende l'indicazione delle regole per una positiva qualità progettuale degli interventi.

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

Premesso che il Piano non dispone obbligo di PUO o di convenzione attuativa per gli interventi di carattere non residenziale ammessi in via ordinaria, nel caso di interventi per i quali, d'intesa tra il soggetto attuatore ed il Comune, venga previsto che il rilascio del titolo edilizio sia accompagnato da una convenzione avente per oggetto la realizzazione e messa in disponibilità

pubblica di dotazioni di servizi collettivi, restano da applicarsi le disposizioni in materia stabilite all'art. 8 del Regolamento regionale 25 luglio 2017, n. 2.

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

Avuto riguardo a quanto stabilito all'art. 11 del Regolamento regionale 25 luglio 2017, n. 2 le modalità di misurazione delle distanze sono quelle indicate al punto 30 del Quadro delle definizioni uniformi e specificazioni tecniche per la relativa applicazione contenuto nel Regolamento Edilizio Comunale.

Art.25: Impianti tecnologici a rete e puntuali locali

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

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

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

Art.26: Impianti tecnologici speciali

Il Piano non prevede modifiche al sistema delle reti ed agli impianti principali di trasformazione e conduzione energetica esistenti nel territorio comunale elettrodotti a M.T., oleodotti, metanodotti) che possano indurre maggiori gravami o incrementi delle fasce di rispetto nei confronti delle aree esterne.

Gli interventi volti alla conservazione in efficienza di tali impianti restano soggetti alle specifiche norme di settore vigenti in relazione alle singole categorie cui appartengono gli impianti stessi.

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

Ferme restando tutte le disposizioni in materia previste dal D.Lgs. 387/2003 e succ. mod. e int. il Piano non prevede specifiche aree all'interno del territorio comunale destinate espressamente alla formazione di impianti autonomi di produzione di energia in misura eccedente i 50 kw da conferire nella rete elettrica.

Conseguentemente i progetti che eventualmente proponessero interventi del tipo, comportano introduzione di variante urbanistica e restano assoggettati alle procedure disposte all'art. 12 del Decreto sopracitato.

Impianti e mezzi tecnici per il risparmio energetico

Costituiscono impianti e mezzi tecnici volti al risparmio energetico l'insieme delle strutture tecnologiche volte all'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili quali pannelli solari, impianti per l'energia eolica e/o geotermica e dei provvedimenti tecnici sulle strutture murarie aventi effetti sulla di riduzione dei consumi di energia. La realizzazione degli impianti tecnologici per l'utilizzo delle fonti energetiche rinnovabili è consentita, ferma restando l'osservanza delle speciali discipline in materia, di quelle eventualmente previste dal regolamento edilizio e, compatibilmente con le esigenze di tutela del paesaggio, in tutto il territorio comunale. Al fine di agevolare l'attuazione delle norme sul risparmio energetico e per migliorare la qualità degli edifici in quanto il maggiore spessore delle strutture degli edifici contribuisce al miglioramento dei livelli di coibentazione termica, acustica e di inerzia termica, viene disposto quanto segue:

- non sono da considerarsi nel computo per la determinazione dell'altezza del fabbricato gli spessori del solaio di copertura e di quelli intermedi eccedenti i centimetri 30 sino ad un massimo di ulteriori centimetri 25 per il solaio di copertura e di centimetri 15 per quelli orizzontali intermedi.
- nel calcolo del volume non sono da considerarsi gli spessori delle murature perimetrali portanti, dei solai intermedi e di quello di copertura che eccedano, sia per gli elementi strutturali che sovrastrutturali, i 30 centimetri, sino ad un massimo di ulteriori centimetri 25 per le murature perimetrali e il solaio di copertura e di centimetri 15 per i solai orizzontali intermedi.

Art.28: Distributori di carburanti

Premesso che nel territorio comunale è presente un unico distributore di carburante in via Aurelia (km. 489,260 della stessa) la cui presenza viene confermata nel PUC.

La modifica dell'impianto esistente al fine della messa in sicurezza dell'impianto o per il potenziamento e/o la sostituzione di serbatoi e degli impianti per la distribuzione, è consentita nel rispetto della L.R. n. 1/2007 e ss.mm.ii. "Testo unico in materia di commercio" e degli "Indirizzi e criteri di programmazione commerciale ed urbanistica in materia di distribuzione di carburanti stradali e autostradali" approvati dalla Regione Liguria, con DCR n. 27 in data 29.10.2009, ai sensi dell'art. 3 della legge stessa e ss.mm.ii.)

Art.29: Stabilimenti a rischio di incidente industriale rilevante

Nell'ambito del territorio comunale non esistono e non sono previsti impianti industriali classificati o classificabili a Rischio di Incidente Rilevante ai sensi degli art.13 e 15 del D.Lgs. 105/2015 e s.m.

Art.30: Norme per la tutela dell'ambiente

Le disposizioni che vengono raccolte nel presente articolo sono da considerarsi sempre integrate dalle specifiche misure di mitigazione ambientale indicate nel Rapporto ambientale di cui all'art. 13 della Legge regionale 10 agosto 2012, n. 32, e derivanti dagli esiti della valutazione ambientale e alle schede normative dei diversi Ambiti e Territori boschivi-prativi-naturali, nonché alle norme geologiche per quanto riguarda difesa dagli allagamenti e la salvaguardia idrogeologica

30.1. Salvaguardia dal rischio di dissesto idro-geologico – Richiamo alle Norme Geologiche

Ai fini della salvaguardia dal rischio di dissesto idro-geologico sono recepite quali Norme del Piano Urbanistico Comunale, le Norme Geologiche di Attuazione contenute in apposito fascicolo allegato.

In fase di progettazione edilizia, in attuazione delle previsioni del PUC, dovranno essere effettuati gli studi di carattere geologico e geotecnico previsti dalla vigente normativa ed in particolare dal D.M. 17/01/2018, necessari per l'adozione dei migliori criteri per le costruzioni

in prospettiva antisismica ed in particolare le previsioni di interventi edilizi o infrastrutturali che nella carta delle MOPS ricadono in zone suscettibili di instabilità ed in zone stabili suscettibili di amplificazione locale devono essere attuate solo a seguito di studi geologico-geotecnici locali, al fine di adottare gli opportuni accorgimenti tecnico scientifici atti a prevenire fenomeno che possano pregiudicare la pubblica e privata incolumità in dette aree, secondo le disposizioni di cui al citato D.M. 17/01/2018

30.2. Azioni di mitigazione nel caso di interventi che interessano la Rete Ecologica Regionale

Come anticipato all'art. 15 delle presenti Norme e in conformità a quanto rappresentato nel Rapporto Ambientale del PUC, quando gli interventi edilizi e infrastrutturali interessano territori rilevati nella rete ecologica regionale è necessario attuare misure di compensazione e mitigazione degli interventi, in ragione delle caratteristiche dell'area e del tipo di intervento.

In particolare tutti i progetti per gli interventi edilizi di nuova edificazione debbono farsi carico di considerare e scegliere opportunamente materiali, forme e tecniche paesaggisticamente compatibili e prima ancora verificare la compatibilità dell'intervento con il contesto a partire dall'inserimento nelle visuali panoramiche e nel contesto ambientale puntuale.

Si richiede particolare attenzione al rapporto con le aree verdi del mosaico rurale al fine di integrare e di ricucire al meglio la definizione esterna dell'edificato con le aree libere adiacenti.

Pertanto, i progetti di nuova costruzione dovranno dimostrare la sostenibilità e opportunità della localizzazione sul lotto dell'edificio, mantenere dimensioni e rapporti volumetrici coerenti con le preesistenze, interpretare il linguaggio architettonico con attenzione all'integrazione nel paesaggio.

Nel caso di riqualificazioni con ampliamenti sono comunque da mantenere i criteri riportati per quanto concerne la composizione volumetrica d'insieme, le caratteristiche architettoniche proprie e in relazione all'oggetto edilizio complessivo, il miglioramento del comportamento energetico d'insieme anche attraverso elementi d'integrazione con il paesaggio

.In generale i progetti dovranno farsi carico di trovare soluzioni adeguate sotto il profilo bioclimatico con riferimento alla ventilazione naturale e al controllo dell'esposizione solare.

Sotto il profilo dell'organizzazione degli spazi dovrà essere posta attenzione ai requisiti di accessibilità, fruibilità e flessibilità degli spazi, con riferimento al miglioramento delle condizioni locali o all'individuazione di sistemi per il superamento delle barriere.

30.3. Azioni di mitigazione degli impatti valevoli per tutti gli ambiti in relazione ai tipi d'intervento e all'interferenza con valori e criticità dell'ambiente e del paesaggio

1) Azioni di mitigazione dell'impatto sul suolo sotto il profilo della gestione delle acque e della riduzione delle superfici artificiali

   La raccolta delle acque dalle superfici impermeabili dei manti di copertura e delle pavimentazioni non drenanti dev'essere controllata mediante il conferimento ad idonee cisterne opportunamente dimensionate per usi irrigui ed equivalenti e a un sistema compiuto di canali e beudi. In ambito rurale sono da preferirsi sistemi di beodi a cielo aperto, integrati da sistemazioni di suolo impieganti essenze vegetali erbacee ed arbustive, per convogliare le acque negli impluvi naturali favorendo l'assorbimento del suolo, controllando pendenze e materiali per il rallentamento delle acque.

   Nel caso di nuove costruzioni e ristrutturazioni di edifici pertinenziali sono consigliati tetti verdi o sistemi equivalenti di rallentamento del deflusso delle acque.

   In generale nelle sistemazioni dello spazio aperto occorre prevedere sistemi integrati di rallentamento del deflusso delle acque meteoriche e di rispetto e ricucitura dei sistemi preesistenti quali:

   - beudi,
   - vasche di raccolta per la ritardata immissione,
   - briglie, canali drenanti,
   - vasche di fitodepurazione,

- impiego laddove siano previste pavimentazioni artificiali di soluzioni drenanti, inclusi asfalti e cementi ove pertinenti.

2) Contenimento dei consumi energetici e produzione di energia da fonti rinnovabili con sistemi integrati e promozione degli interventi a partire dallo spazio pubblico, con esclusione di impianti a terra (campi fotovoltaici ecc.).
   Nel caso di interventi di nuova costruzione e ristrutturazione complessiva dell'edificio con aumento del carico urbanistico è necessario impiegare fonti rinnovabili di energia per soddisfare il 50% dei fabbisogni energetici dell'edificio attraverso una valutazione delle condizioni locali microclimatiche ed edilizie, privilegiando gli impianti a maggior resa e manutenibilità con riferimento al solare termico e fotovoltaico, all'uso delle biomasse, al microeolico, al minihydro, al geotermico.
   In generale sono ammessi sistemi solari passivi di accumulo del calore quali serre solari e muri di Trombe, se inseriti nel contesto dell'edificio e del paesaggio, salvaguardando la coerenza d'immagine d'insieme.
   Gli impianti devono essere integrati o comunque inseriti armonicamente nell'organismo edilizio, in particolare nei nuclei storici. Possono a tal fine essere realizzati impianti anche consortili delocalizzati in altra area e posti in rete, come nel caso di forniture elettriche di energia prodotta da fonti rinnovabili, con atto di impegno sottoscritto da parte del proponente.
3) Nel caso di interventi sul sistema infrastrutturale, di contenimento dei versanti e regimazione degli alvei e delle acque, sono da impiegarsi tecniche di ingegneria naturalistica, con particolare riferimento all'integrazione degli interventi nell'ambiente e nel paesaggio o, laddove non sia possibile a livello strutturale, quali soluzioni d'integrazione paesaggistica. La scelta delle essenze in tali casi è da valutare in relazione alle prestazioni delle piante sotto il profilo del radicamento e dello sviluppo, della manutenibilità nel tempo. È altresì necessario verificare la compatibilità con le condizioni microclimatiche e le coperture vegetazionali locali.
   - Nel caso di elementi edilizi isolati è necessario ricorrere a tecniche di minimizzazione degli impatti integrando i sistemi convenzionali con sistemazioni di suolo specifiche e naturalistiche per il trattamento dei reflui, quali le vasche di fitodepurazione.
   - Accompagnamento dei progetti di completamento e/o di nuova costruzione con progetti di sistemazione dello spazio aperto del lotto d'intervento e dell'immediato intorno asservito per il mantenimento e la ricucitura dei disegni di suolo e di paesaggio tra il costruito, gli orti, i coltivi e il bosco.
   - Premialità commisurate all'utilizzo di materiali da costruzione ecocompatibili. Nel caso di impiego di materiali naturali certificati per la realizzazione delle murature, della copertura, degli intonaci degli edifici è possibile applicare una premialità pari al 5% del volume di progetto, nei casi in cui sia compatibile con l'organismo edilizio complessivo.
   - Ai fini della riduzione del rischio incendi è sempre consentita la realizzazione di vasche di accumulo idrico antincendio per le aree e gli abitati a confine del bosco.
   - Con riferimento a quanto rappresentato alla Tavola 01 VAS del R.A. del PUC, nei casi in cui gli interventi edilizi e infrastrutturali interessano territori rilevati nella rete ecologica regionale è necessario attuare misure di compensazione e mitigazione degli interventi, in ragione delle caratteristiche dell'area e del tipo di intervento.
   - Pertanto: Nel caso di interventi edilizi che comportano la nuova costruzione di edifici e tracciati veicolari negli ambiti RQ-PA, CE-CS, CE-NS, CE-RP, CO-ID, RQ-ST interessati da tappe di attraversamento per specie di ambienti aperti si dovranno adottare misure di compensazione individuate di seguito in funzione del tipo di intervento.
4) Nel caso di nuova costruzione di edifici abitativi o produttivi è necessario:

Redigere una ricognizione della copertura del suolo nel fondo asservito, in particolare del lotto contiguo all'edificato, compreso in un areale di mt. 50 al contorno dell'intervento, con la rilevazione da restituire a scala adeguata di:
Sistemazioni di suolo presenti quali canali, beudi, impluvi, muri a secco, sistemazioni in legno (briglie, grate, palizzate ecc.), recinzioni per tipologia.
Coperture vegetazionali con l'esplicitazione delle essenze di giardini, prati, orti, filari di alberi, siepi, boschetti, arboreti da frutto.
Mantenere gli assetti vegetazionali presenti nelle loro combinazioni, costituite da porzioni differenziate per copertura vegetale - quali orti, prati, giardini, siepi, filari, arboreti, boschetti, - nella porzione del lotto non interessato dagli interventi edilizi.
Mantenere terrazzamenti , i muri a secco e il sistema complessivo di regimazione delle acque con l'impiego di tecniche e materiali naturali, incluso il mantenimento o la rinaturalizzazione degli impluvi.
Mantenere gli spazi verdi di passaggio (in genere prati o macchie arbustive) verso le aree maggiormente naturali, quali boschi e zone umide.
Le nuove recinzioni dovranno essere realizzate preferibilmente in legno, affiancate da filari di arbusti da siepe in essenze autoctone o compatibili.
È preferibile nella costruzione degli spazi pertinenziali adottare soluzioni che prevedano la sistemazione a verde delle coperture (tetti verdi).
Deve essere evitata la completa artificializzazione del suolo, mantenendo tra edifici confinanti aree verdi naturali (prati, giardini) per una fascia di almeno quattordici metri di ampiezza, in alternativa gli edifici potranno essere realizzati affiancati in aderenza mantenendo al contorno una fascia con copertura vegetale per almeno mt. 14 di ampiezza.
Tali condizioni valgono anche nel caso di interventi con incrementi superficiari di SU > 50 mq. o aumento del carico urbanistico e nel caso di atterraggio di crediti e premialità con SU > 50 mq.

5) Quando si realizzano nuovi tratti stradali, ancorché minori o ciclabili, oltre a ottemperare a quanto richiesto dalle Norme degli Ambiti, in corrispondenza dell'attraversamento di impluvi, beodi e rivi, è necessario mantenere libera la sezione idraulica e la continuità naturale del suolo scegliendo, ove possibile, soluzioni assimilabili a pontili che permettono il mantenimento delle sistemazioni naturalistiche. In alternativa, la continuità fisica dev'essere in ogni caso consentita mediante la collocazione di attraversamenti di idonea dimensione. In ogni caso è opportuno mantenere il fondo naturale stabilizzato e realizzare bordure vegetali arbustive e piantumazioni arboree a macchia o a filare, in modo tale da mitigare l'inserimento dell'infrastruttura.

6) Le mitigazioni di cui ai commi 1, 2 e 3 precedenti valgono anche nel caso di interventi interessanti corridoi ecologi per specie di ambienti aperti presenti negli ambiti RQ-PA, CE-CS, CE-NS, RQ-CA, CO-NU, CO-ID, RQ-TK.

7) Nel caso di corridoi ecologici e tappe per specie di ambiente boschivo compresi negli ambiti CE-TPB, RQ-PA, nel caso di realizzazione di piste da esbosco, di recupero dei manufatti esistenti, di realizzazione di manufatti per l'utilizzo economico del bosco o altri interventi che possono alterare lo stato naturale del suolo è necessario:
   - Mantenere la continuità delle specie arboree presenti riducendo al minimo le interruzioni di superficie arborata e sostituendole ove necessario in modo tale da garantire la continuità delle parti aeree delle chiome.
   - Limitare l'attraversamento delle zone umide e, quando sia necessario, effettuarlo mediante l'inserimento di pontili, privilegiando tecniche di ingegneria naturalistica o costruzioni costituite da moduli rimovibili montati a secco.

8) Nel caso di corridoi ecologici e tappe per specie di ambiente acquatico, presenti negli Ambiti CE-TPB, RQ-PA, CE-CS, CE-NS, CE-RP, RQ-CA, CO-NU, CO-ID, RQ-ST, RQ-TK, è necessario mantenere la continuità delle superfici naturali in corrispondenza delle zone umide privilegiando soluzioni naturali per la definizione di argini e delimitazioni spondali ed evitando soluzioni di continuità in occasione dell'attraversamento di rivi e impluvi con infrastrutture stradali o di rete.
   In particolare, è opportuno mantenere la continuità del corridoio ecologico:
   - Attraverso il mantenimento a carattere naturale di una fascia di mt. 10 dagli alvei,
   - Attraverso il mantenimento di sponde naturali e adeguatamente vegetate,
   - Attraverso il mantenimento del reticolo minore costituito da impluvi, canali, beodi, con sistemazioni naturali, mediante le tecniche tradizionali in pietra e legno o mediante le recenti tecniche di ingegneria naturalistica, anche in corrispondenza degli elementi edilizi esistenti, nel caso di recupero, di riuso o di ristrutturazione ove consentita.
   - Gli interventi relativi alle infrastrutture viarie che attraversano i corridoi ecologici, debbono essere attuati con attenzione a mantenere il più possibile naturale - e in ogni caso continuo - il collegamento trasversale di rivi impluvi e canali, in modo tale da permettere l'attraversamento della piccola fauna che interessa i corridoi acquatici.

30.3. Disposizioni per la salvaguardia idrogeologica

Ogni intervento edilizio comportante nuova edificazione anche mediante sostituzione edilizia dovrà prevedere la massima riduzione delle superfici impermeabili attraverso il ricorso a sistemazioni drenanti. I nuovi spazi pubblici o privati destinati a piazzali, parcheggi, viabilità, dovranno essere realizzati con modalità costruttive che consentano il più possibile l'infiltrazione delle acque nel sottosuolo.
Per le strutture viarie, il dimensionamento della rete di drenaggio dovrà tenere conto per i tratti trasversali al versante, anche delle acque intercettate dall'opera di contenimento di monte. Di regola i contributi di afflusso idrico delle aree oggetto di intervento devono rimanere a carico del bacino idrografico di naturale competenza.
Per le aree od impianti in cui vi sia la produzione di acque potenzialmente inquinate dovranno essere evitate aree permeabili, od aree di infiltrazione al fine di preservare la risorsa idrica da potenziali forme di contaminazione. Il trattamento delle acque cosi intercettate dovrà rispettare le normative regionali e nazionali in materia.
In ogni caso per gli interventi di nuova edificazione aventi superficie coperta maggiore di mq. 200, o la formazione di nuovi tracciati stradali di lunghezza maggiore a m. 150, o la formazione di nuove pavimentazioni esterne di superficie maggiore di mq. 300 dovrà essere allegato al progetto un apposito elaborato con oggetto una stima idrologica, che contenga il dimensionamento del sistema di smaltimento delle acque meteoriche, nonché specifiche valutazioni circa la compatibilità dell'intervento e del sistema di smaltimento delle acque rispetto alle condizioni idrogeologiche del sito, inteso come intorno di almeno 25 metri rispetto al sedime d intervento.
La stima idrologica dovrà contenere:

a) planimetria del lotto con indicazione delle superfici impermeabili esistenti e di nuova realizzazione.
b) valutazioni estese per un raggio di almeno 25 metri dal sedime di intervento, circa le interferenze delle nuove opere con il deflusso superficiale proveniente dal versante a monte e analisi delle condizioni idrogeologiche a valle, con definizione di eventuali interventi di regimazione idrica necessari. (realizzazione o ripristino canali di scolo, ecc...)
c) calcolo delle superfici impermeabili esistenti e di nuova realizzazione espresse in mq con applicazione dei coefficienti di deflusso per la definizione della "superficie impermeabile equivalente".
d) dimensionamento della rete di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche contenente anche elaborati grafici esplicativi (planimetrie, sezioni ecc)

e) Scelta e dimensionamento del sistema di smaltimento delle acque con dichiarazione di compatibilità alle condizioni idrogeologiche del sito
f) specificazione della eventuale realizzazione di sistemi di ritenzione temporanea delle acque meteoriche (tetti verdi, vasche di compensazione delle portate)
g) Per le superfici permeabili dovranno essere dichiarate le caratteristiche di permeabilità dei materiali utilizzati, nonché specificate le modalità di messa in opera degli stessi.
h) Ove non sia presente una rete pubblica di raccolta delle acque bianche, esse potranno essere convogliate alla rete idrografica esistente previa eventuale autorizzazione degli enti competenti, in tal caso dovranno essere definiti gli accorgimenti tecnico-costruttivi e osservate le prescrizioni di carattere geologico-tecnico ed idrogeologico, al fine di evitare l'innesco di fenomeni erosivi del suolo.

30.4 Interventi in prossimità corsi d'acqua

Nel caso di interventi svolti in prossimità della rete idrografica si dovrà verificare l'appartenenza del rio alla rete idrografica individuata dagli elaborati cartografici (tav. ….), con dimostrazione delle specifiche distanze (fascia di inedificabilità assoluta, fascia di rispetto) disposte nel Piano.
Per ciascun intervento dovrà essere accertato il rispetto delle distanza dalla rete idrografica e dovrà comunque essere sempre verificata l'assenza di ripercussioni sul regime idraulico esistente.

30.5. Invarianza idraulica dei suoli

Nella realizzazione di tutti i tipi di intervento si deve minimizzare l'impermeabilizzazione attraverso l'uso più esteso possibile di materiali che permettano la percolazione e la ritenzione temporanea delle acque nel terreno, mirando a alla non riduzione e, ove possibile, all'incremento del valore dell'indice di permeabilità fondiario come definito nel Regolamento Edilizio Comunale.
In particolare il valore dell'indice di permeabilità fondiario deve essere dimostrativamente non ridotto al di sotto di 0,7, negli atti di progetto relativo agli interventi di nuova edificazione all'interno degli ambiti esterni al centro urbano
Gli interventi comportanti formazione di pavimentazioni artificiali di superficie maggiore di mq. 200 da eseguirsi in tutti gli Ambiti non possono in ogni caso ridurre il valore dell'indice di permeabilità fondiario preesistente fatto salvo che, a seguito dell'intervento, il valore dello stesso indice risulti comunque non minore di 0,7.

30.6. Mitigazione del rischio incendio

Ai fini della mitigazione del rischio d'incendio, negli ambiti RQ-PA e RQ-CA in prossimità dei centri abitati o degli insediamenti posti nelle vicinanze di zone boscate, è ammessa la creazione di vasche di accumulo idrico interrate o integrate nel paesaggio mediante limitate modellazioni del suolo e sistemazioni verdi, con la possibilità di essere alimentate attraverso la raccolta dell'acqua piovana ed eventualmente da altri apporti ammissibili a fini irrigui, stante il permanere di una riserva minima adeguata all'impiego per la mitigazione del rischio di incendio di capacità sino a lt.15.000.

Art.31: Rinvio al Regolamento Edilizio comunale

Al fine di una più semplice consultazione delle definizioni tecniche contenute nel Regolamento Edilizio Comunale, con particolare riferimento a quelle aventi rilevanza urbanistica di cui all'art. 17 e le ulteriori definizioni tecniche di cui all'art. 18, a cui viene fatto esplicito rinvio all'interno del Repertorio delle Schede d'ambito, quale premessa al Repertorio sono riprodotte le definizioni principali a cui fare riferimento nell'applicazione normativa.

TITOLO III – GESTIONE ED ATTUAZIONE DEL PIANO

Art.32: Modalità di sviluppo operativo del Piano

Le previsioni del Piano si attuano, attraverso gli specifici titoli abilitativi previsti dalla Legge per ciascuna categoria di intervento.
Il permesso di costruire, ove prescritto dalle presenti Norme, potrà venir accompagnato da una convenzione o da un atto unilaterale d'obbligo da registrarsi nelle forme di legge, ove il soggetto attuatore assumerà a proprio onere l'attuazione di determinate opere di urbanizzazione ai sensi dell'art. 17 della L.R. n. 16/1978 e/o di riqualificazione urbana e ambientale ai sensi dell'art. 4 della L.R. 25/93, o gli obblighi in materia di presidio ambientale o di conduzione agricola come previsti agli articoli 35 e 36 della Legge Urbanistica regionale (L.R. 36/1997 e s.m.)
Ove non diversamente disposto nelle norme d'ambito, per tutti gli interventi che prevedono obbligazioni non ordinarie nei confronti del Comune, il titolo abilitativo resta subordinato alla contestuale formazione di una convenzione avente i contenuti minimi di cui al successivo art. 33.

32.1 Disposizioni a carattere generale sugli incrementi volumetrici dell'edificazione esistente

Ove la pertinente scheda di disciplina d'ambito definisca la possibilità di incrementi volumetrici dell'edificazione esistente, sia entro la soglia del 20% che in misura maggiore a detta soglia, e ferme restando tutte le condizioni che la scheda dispone in relazione all'intervento, ai fini della realizzazione dell'ampliamento non esiste obbligo di nuovo asservimento di aree o di utilizzo dei crediti edilizi.
Resta invece l'obbligo di asservimento con applicazione del pertinente IF, o di utilizzo del credito, nel caso di nuova edificazione autonoma, ove ammessa, che alternativamente all'osservanza della distanza tra i fabbricati sia posta in aderenza ad altro edificio.
In tale caso peraltro la verifica della compatibilità con la densità fondiaria d'ambito deve essere verificata con riferimento alla volumetria complessiva dei due fabbricati in aderenza rispetto ad ambedue i lotti contigui di pertinenza dei fabbricati stessi,

32.1.1. Osservanza, negli interventi di incremento volumetrico della densità fondiaria d'ambito

Nel caso la scheda d'ambito ammetta la possibilità di interventi di riqualificazione degli edifici esistenti comportanti incrementi volumetrici maggiori del 20% rispetto alla preesistenza, alla condizione dell'osservanza della densità fondiaria indicata nella scheda stessa, il valore della densità fondiaria deve essere verificato con riferimento al lotto di proprietà contiguo in cui è entrostante il fabbricato oggetto di intervento.

32.2 Mutamenti di destinazione d'uso

I mutamenti di destinazione d'uso restano disciplinati dall'art. 13 della L.R. 16/2008 e s.m. e int. .
Non è in ogni caso ammessa la nuova attribuzione di funzioni d'uso non consentite nell'ambito, se non per l'incremento di funzioni già al momento legittimamente in essere e per una quota non superiore al 5% della S.A. già impegnata con tali funzioni.
In applicazione del disposto di cui al secondo comma dell'art. 13 sopra richiamato, al fine di contenimento del maggior carico urbanistico potenzialmente inducibile non è ammessa, nel caso di sostituzione edilizia o di nuova costruzione il passaggio dalla forma di utilizzo ad alloggio di comunità civile o religiosa alla forma di civile abitazione a carattere plurialloggio.

32.3. Verifica della capacità depurativa

Al fine di garantire la piena efficienza del sistema depurativo dei reflui liquidi urbani nei confronti dell'intero sistema ambientale locale è prescritto che il rilascio del permesso di costruire per interventi comportanti nuova S.A. residenziale in misura maggiore di 500 mq. di S.A., anche derivante da conversione da altre funzioni d'uso, resti subordinato alla preventiva attestazione, da parte del soggetto concessionario dell'intero ciclo delle acque, della capacità teorica dell'impianto di depurazione a garantire l'assorbimento del carico di pari entità di abitanti equivalenti.

32.4 Disposizioni generali sulla formazione di piscine private

Le disposizioni che seguono operano sia per la formazione di nuove piscine private o la modifica di piscine private già esistenti.

E' ammessa una sola piscina per lotto contiguo di terreno della stessa proprietà avente una superficie scoperta minima non inferiore a mq. 500 con obbligo di specifico asservimento pertinenziale piscina-fabbricato in tutti gli ambiti in cui è ammessa la destinazione residenziale

Negli ambiti di riqualificazione la presenza di piscine è consentita con l'osservanza di un rapporto dello specchio acqueo con la superficie del lotto minimo scoperto contiguo non maggiore di 1/20 e con un massimo non valicabile di mq. 40 fatta eccezione per gli ambiti a dominante agricola (Ambiti RQ-AC) in cui il lotto minimo di superficie scoperta contigua è elevato a mq. 3000.

L'intero volume della piscina (compreso il suo involucro strutturale) dovrà essere contenuta nel profilo del terreno preesistente; fatto salvo una minima porzione non maggiore 1/20 del volume complessivo il cui ingombro dovrà sempre essere raccordato con le sistemazioni del terreno circostanti.

I volumi tecnici accessori alla piscina atti a contenere le apparecchiature per il funzionamento della piscina e la sua depurazione, devono essere compresi interamente nella sistemazione della morfologia del terreno.

La piscina dovrà osservare una distanza minima di m. 2,50 dai confini di proprietà e avere una profondità massima di m. 2,00.

L'area a contorno della piscina non potrà prevedere pavimentazione non permeabile per una superficie maggiore di 1/3 rispetto a quella dello specchio acqueo della piscina stessa.

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

1) per la Convenzione per interventi edilizi negli Ambiti di Conservazione, Riqualificazione, Completamento di cui allo Schema normativo n. 2 e 3: valgono le disposizioni di cui all'art. 49 della l.r. 36/1997 e s.m.".

2) per la Convenzione per gli interventi di effettiva produzione agricola di cui allo Schema normativo n. 4: valgono le disposizioni di cui all'art. 35, comma 3, della l.r. 36/1997 e s.m.;

3) per la Convenzione per interventi di presidio ambientale di cui allo Schema normativo n. 5: valgono le disposizioni di cui all'art. 36, comma 3, della l.r. 36/1997 e s.m.;

4) La Convenzione per interventi nei territori boschivi-prativi-naturali di cui allo Schema normativo n. 6, dovrà prevedere:

a) l'impegno a mantenere per almeno 20 anni il controllo del territorio, così come indicato nel progetto di recupero all'uopo predisposto unitamente al progetto per la realizzazione degli interventi previsti dal PUC nell'Ambito;
b) l'impegno a realizzare da parte del proprietario o dei suoi aventi causa, entro i termini per l'ultimazione dei lavori, tutte le opere di recupero ambientale indicate nel medesimo progetto (recupero muri di fascia, regimazione delle acque e risanamento dissesti geomorfologici, ripristino tracciati pedonali, sfalcio delle praterie, potatura alberi di alto

fusto, eliminazione vegetazione infestante) finalizzate al superamento delle situazioni di degrado idrogeologico, vegetazionale, agrario ed, in generale, di riqualificazione dei caratteri paesaggistici per un intorno significativo da concordare con il Comune;

c) il corrispettivo impegno del Comune ad applicare le disposizioni della l.r. n. 25/1995, sub voce E2 – Impatto positivo – della Tabella relativa alla determinazione del contributo di costruzione, al fine di riconoscere le previste detrazioni dal medesimo contributo, ove dovuto, per la realizzazione degli interventi sopra indicati di recupero ambientale;
d) l'impegno a esercitare in modo costante da parte del proprietario o dei suoi aventi causa, secondo un programma annuale di manutenzione e conservazione dell'area come più sopra indicata da stabilire nella convenzione, le attività di controllo ambientale pertinenti all'ambito in cui si colloca la stessa proprietà, ed a prestare le relative garanzie fidejussorie, da rinnovarsi annualmente in correlazione agli obblighi di manutenzione assunti, ivi compreso l'assenso del proprietario all'accesso ai fondi, sia per le ispezioni che per gli eventuali interventi di manutenzione svolti in via sostitutiva da parte del Comune;
e) con riferimento ai territori posti in corrispondenza di corridoi per specie di ambiente acquatico, l'impegno al mantenimento o al ripristino della vegetazione spontanea nella fascia adiacente i corpi idrici, con funzioni di filtro, di stabilizzazione delle sponde e di conservazione della biodiversità, da contemperarsi con le esigenze di funzionalità dell'alveo e sicurezza idraulica e idrogeologica, di almeno 20 m;
f) le modalità di verifica, da parte del Comune, dell'adempimento degli obblighi assunti e le conseguenti eventuali sanzioni da applicarsi in caso di inadempienza, consistenti nella esecuzione degli interventi di manutenzione previsti dalla Convenzione utilizzando le somme escusse dalle garanzie prestate, previa comunicazione al proprietario e successiva diffida ad adempiere entro un termine all'uopo fissato

33.2. Programma di Conduzione e Sviluppo Agricolo

~~gli articoli vanno modificati in modo che vi sia corrispondenza tra le richiamate Convenzioni, con relativi obblighi e durata, e la classificazione degli Ambiti di Riqualificazione dei territori di produzione agricola e dei territori di presidio ambientale ai sensi rispettivamente dell'art.35 e dell'art.36 della lr 36/1997;~~

~~Il programma di durata non inferiore ai 10 anni, predisposto dall'operatore agricolo definisce, relativamente ad una superficie del territorio rurale di propria competenza o di cui dimostri la disponibilità, le sistemazioni del terreno e gli interventi sulla vegetazione presente in coerenza con gli obiettivi di una migliore qualità ambientale e del recupero di produttività che lo motivano.~~

~~All'interno del programma ed in coerenza con le caratteristiche anche gestionali dello stessi vengono indicate le esigenze di tipo funzionale e operativo connesse, e di cui viene eventualmente prevista la realizzazione (volumi per ricovero scorte vive e morte, depositi attrezzature e dotazioni tecniche, ecc.).~~

~~In coerenza con il programma possono essere previsti adeguamenti e nuove sistemazioni di rampe a carattere poderale atte a favorire l'accesso ai fondi da parte dei mezzi di lavoro agricolo, prevedendone la sistemazione a fondo naturale e la corretta raccolta e condotta a smaltimento delle acque meteoriche~~

~~L'attuazione del programma resta sottoposta a convenzione con il Comune ai sensi degli artt. 35 e 36 della L.R. 36/1997 e s.m.~~

Il Programma di Conduzione e Sviluppo Agricolo previsto dalla pertinente scheda normativa nella parte seconda delle Norme, quale condizione per la realizzazione di interventi all'interno dell'Ambito di Riqualificazione dei Territori In Conduzione Agricola (RQ-CA) costituisce elemento tecnico programmatico predisposto dall'operatore agricolo relativamente ad una superficie del territorio rurale di propria competenza o di cui dimostri la disponibilità, indicante le sistemazioni del terreno e gli interventi sulla vegetazione presente in coerenza con gli obiettivi di una migliore qualità ambientale e del recupero di produttività che lo motivano.

All'interno del programma ed in coerenza con le caratteristiche anche gestionali dello stesso vengono indicate le esigenze di tipo funzionale e operativo connesse, e di cui viene

eventualmente prevista la realizzazione (volumi per ricovero scorte vive e morte, depositi attrezzature e dotazioni tecniche, ecc.).
In coerenza con il programma possono essere previsti adeguamenti e nuove sistemazioni di rampe a carattere poderale atte a favorire l'accesso ai fondi da parte dei mezzi di lavoro agricolo, prevedendone la sistemazione a fondo naturale e la corretta raccolta e condotta a smaltimento delle acque meteoriche.
Le indicazioni contenute nel programma costituiscono specificazione integrativa degli impegni che il soggetto attuatore assume nei confronti del Comune mediante la stipula della convenzione con il Comune ed alla trascrizione nei registri immobiliari, nella forma specificata all'art. 35 della a lr 36/1997, prevedente a carico del soggetto attuatore e dei suoi aventi causa:

a) l'esercizio effettivo dell'attività agricola;
b) la conservazione della destinazione residenziale-agricola dell'edificio;
c) le prestazioni finalizzate al presidio e alla tutela del territorio secondo quanto previsto all'articolo 36, comma 3 della stessa l.r. 26/1997
d) le relative modalità e le garanzie per il puntuale adempimento degli obblighi assunti.

33.3. Contenuti essenziali delle convenzioni volte al presidio del territorio agricolo

~~gli articoli vanno modificati in modo che vi sia corrispondenza tra le richiamate Convenzioni, con relativi obblighi e durata, e la classificazione degli Ambiti di Riqualificazione dei territori di produzione agricola e dei territori di presidio ambientale ai sensi rispettivamente dell'art.35 e dell'art.36 della lr 36/1997;~~

Ai fini della tutela e della migliore qualificazione del territorio interessato da attività agricole pregresse, o tuttora in atto, il piano prevede specifiche disposizioni contenute nelle schede degli ambiti RQ-CA e RQ-PA in cui tali attività risultano ancora, in misura diversa, presenti.

In particolare relativamente ai diversi sub-ambiti che compongono l'Ambito di Riqualificazione dei territori di produzione agricola (RQ-PA) è previsto che il rilascio dei i titoli abilitativi per la realizzazione di nuove edificazioni, giustificate da specifiche esigenze connesse alla conduzione dei fondi agricoli ed alla attività zootecnica,, sia subordinato alla stipula di una convenzione con il Comune avente i contenuti di cui all'art. 35 della L.R. n. 36/1997 e s..m. , avente come riferimento il programma di Conduzione e Sviluppo Agricolo di cui al precedente art. 33.2.

Relativamente a quegli interventi volti all'interno dell'Ambito di Riqualificazione di Presidio Ambientale (TQ-PA) a consentire la continua e durevole attività di presidio del fondo, le modalità per l'esecuzione delle sistemazioni esterne, la viabilità di accesso e gli impianti ivi previsti, la pertinente scheda d'ambito dispone che il rilascio dei prescritti titoli abilitativi sia subordinato alla sottoscrizione da parte del soggetto attuatore, 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 asserviti alla nuova edificazione,
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.
L'atto unilaterale prevederà altresì in particolare, :

a) l'impegno alla salvaguardia dei terrazzamenti esistenti ed al ripristino di quelli degradati.
b) l'impegno alla manutenzione ordinaria e pulizia di rive dei corsi d'acqua, strade e sentieri, ecc. al servizio dei terreni;

c) l'espressa accettazione senza condizioni delle modalità di vigilanza e controllo sul mantenimento delle opere di conduzione e presidio previste e le conseguenze derivanti dall'inadempimento.

d) l'obbligo di comunicazione al Comune delle eventuali modifiche che si rendessero necessarie, al fine del controllo.;

L'atto unilaterale potrà prevedere, a giudizio del Comune e al fine della garanzia della continuità del presidio, l'obbligo per lo stesso periodo della abitazione primaria del soggetto sottoscrittore della stessa, e i casi in cui gli impegni assunti potranno essere modificati d'intesa con il Comune quali ad esempio la successione ereditaria o per gravi motivi del soggetto sottoscrittore.

L'accertato inadempimento degli impegni di cui al comma 3 costituisce variazione essenziale ai sensi dell'articolo 45 della legge regionale 6 giugno 2008, n. 16 (Disciplina dell'attività edilizia) e successive modificazioni e integrazioni e comporta la conseguente applicazione delle pertinenti sanzioni edilizie.

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

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

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

2) deve essere quantificata l'estensione delle aree per le dotazioni obbligatorie in funzione delle destinazioni d'uso previste dal progetto e del relativo carico urbanistico (U.C.U. x dotazione dotazioni territoriali minime ai sensi del R.R. 25 luglio 2017, n. 2 = superficie dovuta);

3) deve essere effettuata la stima del valore delle aree di cui al punto 2) che non vengono cedute al Comune;

4) deve essere effettuata la stima del costo delle opere di urbanizzazione che il soggetto attuatore avrebbe dovuto realizzare per soddisfare le dotazioni minime di cui al punto 2), anche assumendo a riferimento i costi unitari delle opere di urbanizzazione che il Comune realizza a sua cura e spese;

5) deve essere determinato il valore complessivo dell'importo da "monetizzare" derivante dalla somma delle voci di cui ai punti 3) e 4), cui vanno aggiunti i costi di cui deve farsi carico il Comune per la realizzazione delle opere di urbanizzazione sostitutive: progettazione preliminare, definitiva ed esecutiva (fatta salva l'ipotesi che tale progettazione sia fornita dal soggetto attuatore dell'intervento privato ed accettata e validata dal Comune), direzione lavori, oneri per la sicurezza, accertamenti archeologici, collaudi, spese amministrative (anche forfettizzate) per la gestione del procedimento comunale, imposte, altre voci indicate dal Comune in funzione delle opere di urbanizzazione sostitutive da realizzare;

6) devono essere individuate e localizzate le opere di urbanizzazione sostitutive che il Comune realizzerà, in attuazione del Programma dei lavori pubblici, la cui estensione deve essere congruente con quella con quella di cui al punto 2) ed il cui costo deve essere congruente con quello di cui al punto 4);
7) devono essere precisate, nella Convenzione attuativa, le condizioni di fattibilità delle opere di urbanizzazione sostitutive e dichiarata, da parte del Comune, la loro cantierabilità entro un termine prestabilito decorrente dalla sottoscrizione/trascrizione della Convenzione;
8) devono essere fissati i tempi per la ultimazione delle opere di urbanizzazione sostitutive, in ogni caso da collaudarsi prima del rilascio dell'agibilità dell'intervento edilizio privato;
9) deve essere previsto lo scomputo, sino alla concorrenza dalla voce B (quota opere di urbanizzazione ed aree) della Tariffa urbanistica del Comune da applicarsi all'intervento oggetto del permesso di costruire, dell'importo complessivo di cui al punto 5 (somma delle voci dei punti 3) e 4)), al netto dei costi aggiuntivi ivi indicati;
10) la "monetizzazione delle dotazioni funzionali/standard" dovute in funzione degli interventi di nuova costruzione previsti negli Ambiti di riqualificazione è ammissibile solo per la realizzazione di opere di urbanizzazione sostitutive realizzate dal Comune in aree che siano in stretta relazione funzionale con l'intervento di nuova costruzione.

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

~~integrazione degli articoli in adeguamento alle prescrizioni di cui alla DGR 771/2022 "VAS ai sensi della lr32/2012 del PUC di Castiglione Chiavarese";~~

La disciplina del PUC di cui agli Schemi di norme per gli Ambiti contiene le disposizioni per l'utilizzo dei crediti edilizi derivanti da preventive demolizioni totali o parziali, di edifici, sia per gli interventi di ampliamento di edifici oltre alla soglia del 20% del volume esistente (calcolato in applicazione delle definizioni contenute nel REC) sia per gli interventi di nuova costruzione realizzabili nell'Ambito; la stessa disciplina contiene anche le disposizioni relative alla nuova costruzione per effetto del trasferimento di volumetrie demolite (che costituiscono credito edilizio) in Ambiti diversi da quelli oggetto di intervento, laddove il PUC stabilisca la necessità di effettuare operazioni di riduzione volumetrica in determinati Ambiti e correlativamente la possibilità di aumentare la densità edilizia in altri Ambiti ove sussistono migliori condizioni per l'assetto insediativo, adeguate condizioni di sicurezza, con le relative dotazioni territoriali (standard). La determinazione delle possibilità di costituzione dei crediti edilizi deve quindi essere effettuata dal PUC in misura congruente con le possibilità di nuova edificazione (per ampliamento degli edifici esistenti oltre il 20% e per la realizzazione di nuovi edifici) previste dal Piano; è evidente che se la scelta del Piano è quella di non consentire la possibilità di ampliamento di edifici esistenti oltre la soglia del 20% o di consentirla attribuendo percentuali di ampliamento nella disponibilità diretta del proprietario dell'edificio anche con correlativi incentivi in termini di volumetria aggiuntiva, oppure interventi di costruzione di nuovi edifici attraverso l'attribuzione di indici di edificabilità diretti attribuiti alle aree edificabili, la costituzione di crediti edilizi, derivanti dalla demolizione di edifici non recuperabili o recuperabili a costi elevati, non produrrà nessun effetto urbanisticamente rilevante, in quanto il credito edilizio non sarà riutilizzabile per essere convertito in nuova costruzione, rendendo del tutto ipotetiche le previsioni di riqualificazione urbanistica e rigenerazione del patrimonio edilizio specie negli Ambiti caratterizzati da densità edilizie elevate, eccessivo carico urbanistico ed inadeguate dotazioni territoriali.
Viceversa più sarà incentivata la costituzione di crediti edilizi in quanto la volumetria demolita potrà essere riutilizzata per l'ampliamento degli edifici esistenti oltre la soglia del 20% dove il PUC lo prevede, anche con ulteriori incentivi in termini di volumetria aggiuntiva collegata agli Ambiti ove il PUC vuole che avvengano riduzioni della densità edilizia, o per la costruzione di nuovi edifici, attribuendo in modo attenuato gli indici di edificabilità alle aree edificabili o prevedendo densità edilizie massime raggiungibili solo per effetto dell'utilizzo di crediti edilizi, più sarà possibile che si attui, in generale, un diffuso processo di sostituzione e rinnovamento

del patrimonio edilizio ed, in particolare, la ridistribuzione del carico urbanistico e l'eliminazione di costruzioni incongrue, fatiscenti, o inutilizzate.
Allo stesso tempo il PUC può stabilire coefficienti di riduzione dell'entità del credito edilizio che si consegue per effetto della demolizione di edifici, quando tali demolizioni avvengono in Ambiti nei quali, pur in presenza di edifici incongrui, fatiscenti o inutilizzati, le condizioni di assetto urbanistico, le dotazioni territoriali ela qualità complessiva siano ottimali, tali da sconsigliare la costituzione di crediti edilizi riutilizzabili nello stesso Ambito o in altri Ambiti.
Come specificato all'art. 29ter, comma 3, della l.r. 36/1997b e s.m., non possono dar luogo al riconoscimento del credito edilizio gli edifici realizzati in difformità o in assenza dei prescritti titoli abilitativi, se non previa loro regolarizzazione ove sia ammissibile.
Le regole applicative dell'art. 29ter per la costituzione del credito edilizio sono dunque le seguenti:
1) sono suscettibili di demolizione per la costituzione di credito edilizio gli edifici che si trovano le condizioni indicate all'art. 29ter, comma 1, della l.r. 36/1997 e s.m. ed all'art. 9 del Regolamento regionale 25 luglio 2017, n. 2; per contro nel PUC devono essere individuati, con le modalità indicate al precedente art. 19, gli edifici non suscettibili di demolizione, per la cui conservazione il PUC può prevedere le misure di incentivazione al loro recupero e conservazione testimoniale di cui al successivo art. 37;
2) il PUC può prevedere coefficienti di innalzamento o di riduzione dell'entità della volumetria demolita in funzione dell'Ambito nel quale avviene la demolizione, per cui il credito edilizio che potrà essere iscritto nell'apposito Registro di cui all'art. 29ter, comma 4, della l.r. 36/1997 e s.m., sarà incrementato ridotto in funzione di questi eventuali coefficienti stabiliti dal PUC;
3) i progetti degli interventi di demolizione totale o parziale di edifici al fine della costituzione del conseguente credito edilizio, devono contenere il rilevo del volume da demolire al fine della sua quantificazione in applicazione delle definizioni contenute nel REC e devono prevedere la sistemazione finale dell'area o della porzione di edificio oggetto della demolizione secondo le prescrizioni stabilite dal PUC;
4) a fini di cui al punto 3), il PUC deve stabilire, nelle regole per la costituzione del credito edilizio di cui al presente articolo, i requisiti costruttivi e formali che devono soddisfare le aree ove avvengono le demolizioni di edifici ed i requisiti costruttivi e tipologici che devono soddisfare gli edifici nei quali avvengono interventi di parziale demolizione;
5) le aree che sono liberate da edifici demoliti integralmente e gli edifici che sono oggetto di demolizioni parziali, in entrambi i casi per la costituzione di credito edilizio, non possono essere oggetto di successivi interventi di edificazione o di ampliamento, oltre il limite di seguito indicato, in applicazione della disciplina dell'Ambito nel quale si collocano; a questi fini per la costituzione del credito edilizio e la sua iscrizione nell'apposito Registro, il PUC stabilisce l'obbligo della sottoscrizione da parte del proprietario dell'area o dell'edificio oggetto dell'intervento di demolizione, di un atto unilaterale d'obbligo, da trascriversi nei registri immobiliari, nel quale è costituito, rispettivamente, il vincolo di inedificabilità ed il divieto di ampliamento dell'edificio oltre il limite del20% del volume conseguente alla demolizione parziale;
6) il PUC può prevedere che le aree che sono liberate da edifici esistenti oggetto di demolizione, possano essere utilizzate per la realizzazione di dotazioni territoriali o per la realizzazione di infrastrutture per la mobilità, necessarie per la realizzazione di interventi soggetti a PUO/schemi di organizzazione urbanistica/permesso di costruire convenzionato ovvero per la realizzazione di opere pubbliche da parte del Comune o Enti/Società pubblici; in questo ultimo caso non si applicano le disposizioni di cui all'art. 29quater della l.r. 36/1997 e s.m. in quanto l'area liberata dalla volumetria preesistente ha già beneficiato della costituzione del relativo credito edilizio;
7) il credito edilizio può essere iscritto nel Registro sopra richiamato solo a seguito della comunicazione di fine lavori dell'intervento di demolizione, totale o parziale, di un edificio esistente per il quale è stato ottenuto il necessario titolo abilitativo; a tale comunicazione deve essere allegata la documentazione fotografica relativa all'area ove è stato demolito l'edificio o

una sua porzione che deve essere sistemata conformemente al progetto predisposto per l'intervento di demolizione;
8) gli interventi di ampliamento di edifici oltre il limite del 20% e quelli relativi alla costruzione di nuovi edifici che utilizzano, sulla base della disciplina del PUC, crediti edilizi iscritti nell'apposito Registro comunale, devono indicare i riferimenti e l'entità dei crediti attinti e nell'intestazione del progetto, del relativo titolo abilitativo e nel cartello indicatore del cantiere deve essere espressamente indicato che si tratta di intervento che prevede l'utilizzo di credito edilizio derivante da precedenti demolizioni;
9) contestualmente al rilascio del permesso di costruire per gli interventi di nuova costruzione che utilizzano crediti edilizi, il Comune deve provvedere alla cancellazione dal Registro del credito edilizio utilizzato riportando a tal fine gli estremi del permesso di costruire che ha utilizzato detto credito;
10) Il credito edilizio ed il relativo Registro comunale sono soggetti alle disposizioni di cui all'art. 29ter, comma 4, della l.r. 36/1997 e s.m.)

35.1 Rilocalizzazione volumetrie a rischio idrogeologico

Ai fini della riduzione delle condizioni di rischio idrogeologico già presenti nel territorio comunale, la demolizione di volumetrie ricomprese all'interno delle fasce di pericolosità geologica definite dalle Norme Geologiche del Piano quale aree a rischio con classifica di pericolosità geologica Pg 3 b comporta la possibilità di ricostruzione della stessa volumetria incrementata del 10% all'esterno di tale area a rischio purchè la ricostruzione avvenga in area compresa all'interno del medesimo ambito e avente medesima disciplina all'assetto insediativo del P.T.C.P.

35.2 Disposizioni in materia di interventi di riqualificazione degli edifici (artt. 29 ter e 29 quinques della l.r. 36/1997 e s.m. e.i. all'interno delle fasce fluviali A e B del Piano di Bacino.

Nel caso di interventi di riqualificazione di edifici esistenti, che vengono conservati all'interno delle fasce fluviali A e B restano esclusi dalla possibilità di ampliamento i locali posti a piano terra aventi destinazione residenziale o turistico ricettiva, come restano esclusi gli interventi di recupero ai fini abitativi nei casi di volumi interrati o semi-interrati.

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

Nel territorio comunale non sono previsti Distretti di Trasformazione

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

Il PUC tutela il patrimonio edilizio rurale di valore storico testimoniale nel territorio, come definiti all'art. 19.2. delle presenti Norme, promuovendone il recupero e la conservazione.

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

In applicazione dell'art. 29 quater della L.R. 36/1997 e succ. mod. al fine di favorire la nuova realizzazione di pubblici servizi su aree per le quali il PUC dispone la presenza di vincoli preordinati all'esproprio o al fine di adeguare funzionalmente la rete della viabilità pubblica è ammesso che. d'intesa con i proprietari espropriandi, in luogo della corresponsione dell'indennità di esproprio e a fronte della cessione volontaria e gratuita dell'area e/o del volume in essa insistente, siano attribuiti crediti edificatori espressi in superficie utile o in entità di volume, previa stipula di apposita convenzione tra Comune ed soggetto interessato ai sensi dell'art.49, comma 4 della lr 36/97 e smi, ferma restando la successiva annotazione del credito edilizio nel registro di cui all'articolo 29 ter, comma 4 della lr 36/97 e smi;
di cui è ammesso l'utilizzo con osservanza di quanto disposto nel seguito:

- Ambiti territori naturali boschivi e prativi - nessun credito
- Ambiti di conservazione e Ambiti di riqualificazione: SU derivante da applicazione di un IF pari a 0,07 mq/mq sulla superficie oggetto di esproprio, con un incremento del 100% per i primi 50 mq. oggetto di cessione nel caso di cessione di aree destinate a allargamento carreggiata stradale o formazione di parcheggio lungo strada pubblica
- Ambiti di completamento : SU derivante da applicazione dell' IF d'ambito sulla superficie oggetto di esproprio raddoppiata per i primi 50 mq. oggetto di cessione nel caso di cessione di aree destinate a allargamento carreggiata stradale o formazione di parcheggio lungo strada pubblica

Art.39: Misure di incentivazione della riqualificazione urbana

~~integrazione degli articoli in adeguamento alle prescrizioni di cui alla DGR 771/2022 "VAS ai sensi della lr32/2012 del PUC di Castiglione Chiavarese";~~

Il PUC, per promuovere la riqualificazione del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente nell'area urbana mediante interventi di sostituzione edilizia, di ristrutturazione urbanistica e di ampliamento di edifici concretanti nuova costruzione, prevede, come specificato nelle singole schede d'ambito relative alle aree urbane, premialità costituite da quote percentuali di incremento del volume geometrico di edifici o complessi di edifici, utilizzabili senza applicazione dell'indice di utilizzazione insediativa previsto dal PUC, ma con osservanza degli altri parametri urbanistici degli immobili, che siano oggetto di interventi di riqualificazione edilizia, urbanistica ed ambientale. Tali premialità sono stabilite dal PUC in misura percentuale rispetto al volume geometrico degli edifici.

Ove la pertinente scheda d'ambito non ne escluda esplicitamente la possibilità e sempre a condizione del non superamento della densità fondiaria massima prevista per l'ambito o il sub-ambito gli ampliamenti volumetrici ammessi al fine della riqualificazione del patrimonio edilizio esistente sono incrementati della seguente percentuale da applicarsi sull'entità dell'incremento già ammissibile:

1. Del 25 per cento, qualora l'intero edificio esistente, comprensivo della porzione oggetto di ampliamento, venga adeguato alla normativa antisismica e rispetti i requisiti di rendimento energetico degli edifici prescritti per le nuove costruzioni;
2. di ulteriori quindici metri cubi una tantum qualora si tratti di realizzazione di un servizio igienico attrezzato per persone affette da difficoltà motoria e persone disabili.
3. Del 10 per cento per la costruzione di serbatoio interrato per il recupero delle acque pluviali di capacità non inferiore a 5,00 metri cubi ogni 150 metri cubi della costruzione oggetto di intervento;

39.1 Disposizioni in materia di interventi di riqualificazione degli edifici (artt. 29 ter e 29 quinques della l.r. 36/1997 e s.m. e i. all'interno delle fasce fluviali A e B del Piano di Bacino.

Nel caso di interventi di riqualificazione di edifici esistenti, che vengono conservati all'interno delle fasce fluviali A e B restano esclusi dalla possibilità di ampliamento i locali posti a piano terra aventi destinazione residenziale o turistico ricettiva, come restano esclusi gli interventi di recupero ai fini abitativi nei casi di volumi interrati o semi-interrati.

39.2 Interventi di riqualificazione comportanti risparmio energetico o riduzione del rischio sismico

In conformità a quanto già previsto al precedente art. 27 relativamente alle modalità di considerazione degli elementi atti a migliorare la coibentazione termica degli edifici ai fini dell'altezza e del volume degli edifici interessati da tali interventi di riqualificazione edilizia, non costituiscono ad ogni effetto nuova costruzione gli incrementi della sagoma degli edifici strettamente e dimostrativamente dipendenti dalla formazione di elementi strutturali (cordoli,

pilastri e simili) la cui realizzazione risulta indispensabile da progetto al fine della riduzione del rischio sismico.

39.3 Interventi di riqualificazione nell'ambito di effettiva produzione agricola

Limitatamente agli interventi all'interno degli ambiti RQ-CA l'incremento ammesso rispetto alla volumetria aggiuntiva già ammissibile o comunque alla intera volumetria realizzabile in caso di sostituzione edilizia o nuova costruzione è fissato nel 5% nei seguenti casi:

a. ripristino di suolo agricolo, incolto e abbandonato, a condizione che venga compreso nell'intervento, il restauro della muratura di sostegno in pietra, ove esistente, delle tipiche fasce liguri e che l'area di terreno recuperato sia pari almeno a venti volte la superficie lorda dell'immobile realizzato e si trovi nell'interno del lotto di pertinenza dell'immobile
b. ripristino, previa convenzione con l'amministrazione comunale, di antichi sentieri, mulattiere, stradine vicinali d'uso pubblico, anche in eventuale funzione anti incendio boschivo, registrati nelle mappe catastali, avendo uno sviluppo di almeno 100 metri lineari, direttamente serventi o confinanti con il lotto in cui è inserito l'immobile ;

TITOLO IV– DISPOSIZIONI PARTICOLARI

Art. 40: Disposizioni in materia di rischio archeologico

Nel caso di interventi pubblici comportanti possibili emergenze di rinvenimenti archeologici è fatto obbligo di preventiva comunicazione dell'intervento previsto, a livello di progetto preliminare, alla Soprintendenza Archeologica della Liguria al fine della verifica della compatibilità dell'intervento e delle sue modalità esecutive, con la tutela dei Beni Archeologici (Art. 21 D.Lgs. 42/2004 e s.m. e int.) e, ove nel caso sia valutata positivamente la fattibilità dell'intervento, prescrivere le modalità con cui realizzare le indagini archeologiche preliminari ai lavori di cantiere.

Nel caso di interventi per i quali il Comune segnali la presenza di rischio archeologico elevato l'Attuatore deve provvedere a proprio carico a designare soggetto dotato dei necessari requisiti di specializzazione archeologica atto a condurre in corso d'opera indagini con metodologia scientifica, secondo le indicazioni che la Soprintendenza Archeologica potrà eventualmente dare, ai sensi della normativa vigente, per la documentazione e la tutela della giacitura archeologica, con obbligo di redazione di rapporto finale alla conclusione dei lavori.

Art. 41: Disposizioni sugli itinerari escursionistici

Al fine del recupero e della migliore fruizione delle rete escursionistica sia pedonale che ciclo montana sono ammessi i seguenti interventi volti al recupero della rete sentieristica:

- Manutenzione, restauro e recupero dei percorsi pedonali, loro segnalazione a partire dal centro urbano, riduzione delle soluzioni di continuità, ripristino ove possibile dei tratti interrotti o chiusi.
- Adozione di tipologie e materiali appropriati e coerenti con le tipologie tradizionali e storiche.
- Valorizzazione degli elementi d'interesse: manufatti edilizi, scorci e visuali panoramiche, essenze arboree e arbustive notevoli, elementi di arredo.
- Inserimento di spazi di raccordo con le fermate dei mezzi pubblici di trasporto, ove il tracciato interseca viabilità carrabili .
- Inserimento di minimi elementi di arredo e sicurezza compatibili per migliorare la fruibilità, quali spazi di sosta attrezzati, fontanelle, corrimani e protezioni a valle laddove risultino necessari.

Il restauro e il recupero della viabilità minore di uso pubblico dovranno essere condotti con tecniche proprie della tradizione costruttiva locale, con il divieto di significative alterazioni del tracciato e dei modelli di selciato tradizionale, interruzioni della libera circolazione delle persone, percepibili modifiche della pendenza e del calibro.
Lungo tali tracciati è vietata in ogni caso la formazione di recinzioni non realizzate con materiali naturali secondo modelli tipici della tradizione rurale locale, o comunque tali da occludere le visuali panoramiche.
La formazione di piccole piazzole attrezzate per la sosta ed il ristoro degli escursionisti è prevista esclusivamente entro radure già esistenti sulla base di progetti di insieme che comprendano tratti significativi e funzionali della percorrenza.
L'attrezzaggio della piazzola potrà comprendere la posa di un piccolo volume, realizzato prevalentemente in legno avente sedime non superiore a mq.16 destinato al riparo ed al servizio degli escursionisti, in assenza di necessità di asservimento di aree, alle seguenti condizioni:

- distanza da altre costruzioni, anche a carattere precario avente medesima funzione, misurata sul tracciato non inferiore a m. 300
- vincolo alla destinazione d'uso di supporto all'escursionismo a tempo indeterminato, con impegno, in caso di assenza di gestione superiore ad un anno, di demolizione del volume realizzato e sistemazione dell'area risultante.

Gli arredi da impiegare dovranno essere preferibilmente in legno o in altri materiali naturali.
Ove le condizioni dei tracciati lo consentano, sono ammesse sistemazioni volte alla facilitazione dell'esercizio del cicloturismo montano, e il turismo equestre con obbligo, in ogni caso, di conservazione di pavimentazioni a carattere naturale.

Art 42. Disciplina degli spazi commerciali per la vendita al dettaglio

Le presenti disposizioni da coordinarsi con il Piano Commerciale Comunale costituiscono adempimento degli indirizzi contenuti nelle disposizioni regionali in materia di programmazione commerciale ed urbanistica prevista dalla L.r. 1/2007 e dalla Delib. del Cons. Reg.le n° 31 del 17/12/2012 (In particolare al paragrafo 15) e successive modificazioni introdotte con le Delib. C.R. 31/2014, e 6//2016 e con la legge regionale n° 18/2016 .

42.1 Ambiti del Piano in cui è ammessa la funzione d'uso commerciale

All'interno del territorio comunale la funzione d'uso commerciale è ammessa esclusivamente laddove esplicitamente prevista come compatibile dalla specifica Scheda d'ambito, con le limitazioni ivi indicate relativamente agli esercizi delle medie strutture di vendita, al fine di garantire la salvaguardia della minuta dotazione commerciale esistente la cui presenza riveste interesse di tradizione e di tipicità oltre a garantire un servizio essenziale per tutti i cittadini permanente nell'arco dell'anno.

42.2. Trasferimenti e ampliamenti

Non sono ammessi trasferimenti di strutture di vendita MSV e GSV provenienti da altri Comuni.
Gli Esercizi di vicinato EV possono essere ampliati, in conformità alle disposizioni urbanistico-edilizie, sino al raggiungimento della soglia massima di SNV prevista per l'ambito entro cui si trovano.

42.3. Dotazione di aree per la sosta e la movimentazione delle merci ad uso esclusivo dell'esercizio commerciale

Non sono richieste dotazioni di parcheggio ad uso esclusivo per l'apertura di nuovi esercizi di vicinato o pubblici esercizi di ristorazione

42.4 Requisiti igienici degli esercizi commerciali

I requisiti igienici dei locali destinati a svolgimento delle attività commerciali o a pubblici esercizi sono quelli previsti dal vigente Regolamento Edilizio.
Su conforme parere del competente servizio della A.S.L. è ammesso, in caso di pregressa localizzazione dell'esercizio entro edifici esistenti ed in presenza di condizionamenti non eliminabili derivanti dai caratteri costruttivi e paesistici dell'edificio stesso, derogare dai requisiti relativi alla altezza interna minima ed alla dimensione dei locali di servizio, alla condizione che vengano adottati apprestamenti tecnici atti a conseguire, a giudizio dell'ASL, sufficienti condizioni per la funzionalità dell'esercizio rispetto agli usi previsti.

Art. 43. Disciplina per il recupero dei sottotetti

~~- riformulare l'articolo in conformità al comma 2 bis dell'art.1 della lr 24/2001 e sm cheprevede che in sede di elaborazione del nuovo PUC il Comune si doti della disciplina "a regime" degli interventi di recupero dei sottotetti, nel rispetto della definizione di sottotetto di cui al comma 2 del medesimo art.1, nonché dei parametri stabiliti nell'art.2, con conseguente cessazione dell'operatività della disciplina derogatoria prevista dalla legge;~~

~~integrare l'articolo in adeguamento alla prescrizione n.3 del parere motivato VAS di cui alla DGR 771/2022;~~

43.1. Definizioni e ammissibilità

Si definisce sottotetto ai fini dell'applicazione delle presenti disposizioni il volume sovrastante l'ultimo piano degli edifici legittimamente esistente alla data del 29 novembre 2014, che sia compreso nella sagoma della copertura, costituita prevalentemente da falda inclinata, il quale:

a) sia costituito da locali la cui altezza interna nel punto più elevato sia pari ad almeno 1,40 metri e che siano privi dei requisiti per l'agibilità;
b) sia collocato in edifici destinati in prevalenza a funzione residenziale o a funzione turistico-ricettiva.

Gli interventi di recupero dei sottotetti, ai fini della funzione residenziale o funzione turistico-ricettiva caratterizzante l'edificio, sono assentibili nel rispetto delle disposizioni stabilite al successivo punto.
Tali interventi comunque non possono comportare la demolizione e ricostruzione dell'edificio e non sono cumulabili con gli ampliamenti eventualmente consentiti dalle presenti Norme in assenza di asservimento di aree.

43.2. Modalità di intervento

Gli interventi di recupero dei sottotetti ai fini della funzione residenziale o funzione turistico-ricettiva caratterizzante l'edificio, debbono osservare le disposizioni che seguono:

a) L'altezza media interna netta, d, intesa come distanza tra il solaio di calpestio ed il piano virtuale orizzontale mediano tra il punto più alto e quello più basso delle falde della copertura, resta fissata in 2,30 metri per gli spazi ad uso abitazione, mentre per gli spazi accessori o di servizio l'altezza è riducibile a 2,10 metri. Ferma restando la predetta altezza media, l'altezza della parete minima non può essere inferiore a 1,50 metri per gli spazi ad uso abitazione e a 1,30 metri per gli spazi accessori e di servizio. Gli eventuali spazi di altezza inferiore ai parametri minimi come sopra definiti devono essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi e ne è consentito l'uso come spazio accessorio. In corrispondenza delle fonti di luce diretta la chiusura di tali spazi non è prescrittiva. Per i locali con soffitto a volta, l'altezza media è calcolata come media aritmetica tra l'altezza dell'imposta e quella del colmo misurata con una tolleranza fino al 5 per cento. Il rapporto aeroilluminante deve essere pari o superiore a un sedicesimo (1/16).

b) Gli interventi possono prevedere modificazioni delle altezze di colmo e di gronda al fine di assicurare l'osservanza del parametro dell'altezza media interna, ma nel rispetto dei limiti eventualmente prescritti per l'ambito nella parte seconda delle presenti Norme o in ogni caso del limite di altezza massima degli edifici previsto nelle stesse Norme e comunque, in assenza di tale parametro, nel rispetto dell'altezza massima degli edifici ad uso abitativo esistenti al contorno.
c) Sono consentite all'interno della superficie di copertura, al fine di reperire la superficie minima di aeroilluminazione, le aperture di finestre, la realizzazione di terrazzi a pozzetto, la realizzazione di abbaini e l'installazione di lucernari e aperture a filo falda. Le pertinenti Norme d'ambito al fine di garantire il rispetto delle caratteristiche tipologiche ed architettoniche dell'edificio e del regime di tutela indicato dal Piano territoriale di coordinamento paesistico (PTCP) dispongono al riguardo eventuali limitazioni o esclusioni relativamente a tali interventi.

43.3. Richiami alle disposizioni di i cui alla L.R. 24/2001 e s.m. e int.

Relativamente agli interventi di recupero dei sottotetti si richiamano quale contenuto diretto del PUC le disposizioni contenute ai commi 5, 6, 7 e 8 dell'art. 2 e degli artt. 3 e 6 della . L.R. 23/2001 e s.m. e int.

43.4. Estensione dell'efficacia

Le disposizioni di cui ai precedenti punti si applicano anche agli interventi di recupero ai fini abitativi e per gli utilizzi compatibili con la residenza di cui all'articolo 13, comma 1, lettera a), della l.r. 16/2008 e successive modificazioni e integrazioni, ai fini turistico ricettivi e per pubblici esercizi, esercizi commerciali di vicinato, laboratori, artigianato di servizio, di altri volumi o superfici collocati in parti dell'edificio diverse dai sottotetti purché:
a) non sia modificata la sagoma dell'edificio né le caratteristiche architettoniche essenziali;
b) siano rispettati i requisiti igienico edilizi vigenti;
c) i nuovi volumi o superfici non siano ottenuti mediante scavo o sbancamento del terreno.
c bis) i pubblici esercizi e gli esercizi commerciali di vicinato siano collocati soltanto al piano terreno e al piano rialzato delle costruzioni ed in fregio a strade e percorsi pubblici anche pedonali.

43.5 Esclusioni nelle fasce fluviali classificate A e B dal Piano di Bacino

L'applicazione delle disposizioni di cui al presente articolo resta comunque esclusa all'interno delle aree classificate dal Piano di Bacino quali "fasce fluviali A e B" per tutti i locali posti a piano terra ed aventi destinazione residenziale o funzione turistico-ricettiva.
In corrispondenza di tali aree restano esclusi altresì gli interventi di recupero ai fini abitativi nei casi di volumi interrati o semi-interrati.

~~In recepimento di quanto disposto all'art. 7 della L.R. 24/2001 e s.m. e int. e ferma restando l'ammissibilità, alle condizioni ivi previste, degli interventi di recupero indicati al primo comma de l'articolo di legge sopra richiamato, sonLe disposizioni della presente legge si applicano anche agli interventi di recupero ai fini abitativi e per gli utilizzi compatibili con la residenza di cui all'articolo 13, comma 1, lettera a), della l.r. 16/2008 e successive modificazioni e integrazioni, ai fin turistico ricettivi e per pubblici esercizi, esercizi commerciali di vicinato, laboratori, artigianate di .ervizio, di altri volumi o superfici collocati in parti dell'edificio diverse dai sottotetti purché: (7)~~
~~a) non sia modificata la sagoma dell'edificio né le caratteristiche architettoniche essenziali;~~
~~b) :iano rispettati i requisiti igienico edilizi previsti dagli strumenti urbanistici comunali;~~
~~c) i nuovi volumi o superfici non siano ottenuti mediante scavo o sbancamento del terreno.~~

c bis) i pubblici esercizi e gli esercizi commerciali di vicinato siano collocati soltanto al piano terreno e al piano rialzato delle costruzioni ed in fregio a strade e percorsi pubblici anche pedonali, e da osservarsi, nei termini esplicitamente richiamati nelle schede d'ambito, le seguenti disposizioni:

43.1. Definizioni e ammissibilità

1. E' definito sottotetto il volume sovrastante l'ultimo piano degli edifici legittimamente esistente alla data del 12/11/2014 che sia compreso nella sagoma della copertura, costituita prevalentemente da falda inclinata, ed abbia le seguenti caratteristiche:

- sia costituito da locali la cui altezza interna nel punto più elevato sia pari ad almeno 1,40 metri e che siano privi attualmente dei requisiti per l'agibilità,
- sia collocato in edifici destinati in prevalenza a funzione residenziale anche a carattere collettivo o a funzione turistico-ricettiva.

2. Gli interventi di recupero edilizio dei sottotetti, ovvero di restauro, risanamento, ristrutturazione, sono assentibili purché non comportino la demolizione e ricostruzione dell'edificio, siano progettati nel rispetto delle caratteristiche tipologiche formali e strutturali dello stesso.

43.2. Modalità di intervento

Negli interventi recupero dei sottotetti a fini abitativi operano le disposizioni in materia di altezza media minima e di rapporto di aeroilluminazione stabilite all'art. 78 della L.R. 16/2008 e s.m. ed inoltre l'altezza minima delle pareti negli spazi abitativi non può essere inferiore a mt.1,5 e a mt.1,30 nel caso di spazi accessori e di servizio. Gli spazi di altezza inferiore, a meno che non siano in corrispondenza di fonti di luce diretta, devono essere chiusi mediante opere murarie e arredi fissi.

Restano inoltre da osservarsi le disposizioni particolari sulle modalità di intervento ammesse contenute nelle singole schede d'ambito e quelle a carattere generale previste all'art. 87 del Regolamento Edilizio non in contrasto con esse.

43.3. Ulteriori disposizioni

Le norme sull'abbattimento delle barriere architettoniche si applicano agli interventi di recupero dei sottotetti limitatamente ai requisiti di adattabilità della legge 9 gennaio 1989 n°13 e di visitabilità nei casi in cui diano luogo alla realizzazione di nuove unità edilizie autonome.

Gli interventi di recupero dei sottotetti devono essere conformi ai requisiti prestazionali fissati dalle norme nazionali e regionali sul contenimento energetico degli edifici.

Non sono ammessi interventi di frazionamento dei volumi e delle superfici recuperate ai fini abitativi per un periodo di 10 anni dalla data di agibilità degli spazi recuperati del sottotetto.

Ove i suddetti interventi siano volti alla realizzazione di nuove unità immobiliari residenziali e/o turistico ricettive autonome, il rilascio del relativo titolo edilizio è anche subordinato all'obbligo di reperimento di un parcheggio pertinenziale di superficie non inferiore a 12,50 metri quadrati per ogni nuova unità immobiliare, ovvero all'obbligo di versamento al Comune di una somma equivalente al valore di mercato di un parcheggio pertinenziale di superficie pari a 12,50 metri quadrati quando sia dimostrata l'impossibilità per mancata disponibilità di spazi idonei ad assolvere a tale obbligo nell'area oggetto dell'intervento oppure in altre aree limitrofe.

43.4. Estensione dell'efficacia

Le disposizioni di cui sopra si applicano anche agli interventi di recupero di altri volumi collocati all'interno della sagoma degli edifici esistenti e diversi dai sottotetti, per gli usi compatibili con la residenza di cui all'art.13 c.1 lett. a) della L.R.16/2008 s.m. e i., a fini turistico ricettivi e per pubblici esercizi, per esercizi commerciali di vicinato, laboratori, artigianato di servizio, nei casi in cui tali interventi di recupero:

a) non comportino scavi o sbancamenti.
b) siano rispettati i requisiti igienico edilizi previsti per i locali con copertura piana.
c) gli spazi commerciali e i pubblici esercizi siano collocati al piano terreno in fregio alle strade pubbliche.

TITOLO V – DISPOSIZIONI FINALI

Art.44: Titoli abilitativi rilasciati sulla base della disciplina urbanistica del previgente strumento urbanistico

Valgono le disposizioni di cui all'art. 15 comma 4 del D.P.R. n° 380/2001 e s.m.

Art.45: Regole per l'assorbimento di SUA/PUO vigenti ed in corso di attuazione nella normativa del PUC e decadenza degli SUA/PUO non attuati

~~integrare l'articolo con gli elementi degli SUA indicati inerenti la sottoscrizione delle corrispondenti Convenzioni ai fini del recepimento delle relative NdA nelle discipline sostanziali delle schede d'Ambito del PUC, in rapporto all'art.41 delle Linee Guida All.1 DGR 321/2018;~~

~~Si dà atto che al momento dell'adozione del presente Piano risultano efficaci gli strumenti urbanistici attuativi in corso di validità, sottoelencati, come richiamato espressamente nella pertinente scheda d'ambito CO-ID raccolta nella parte seconda delle Norme:~~
~~1) - Sub-Ambito di San Pietro Frascati S.U.A. di iniziativa privata, approvato con provvedimento del Responsabile del Servizio prot. 3824 del 5 luglio 2017 costituente atto conclusivo del procedimento di Conferenza dei Servizi comportante variante al vigente PRG oggetto di approvazione con delib. della G.R. n° 610 del 30/06/2016 con prescrizioni e di successiva accettazione integrale di tali prescrizioni con Delib. del Consiglio Comunale n° 23 del 28/07/2016.~~
~~2) - Sub-Ambito di Migliaro – SUA di iniziativa privata via S. Giovanni XXIII per il quale è stato espressa approvazione alle varianti al P.R.G. in esso comprese ai sensi dell'art. 81, comma 1, lettera a) della l.r. 11/2015 con la Delibera della Giunta Regionale n° 617 del 21 marzo 2017, con accertata compatibilità delle sue previsioni con il PTCP e successiva approvazione definitiva con la deliberazione conclusiva della Conferenza dei Servizi tenuta in data 28 agosto 2017.~~
~~La conferma delle previsioni di tali SUA vigenti ed in corso di attuazione comporta l'adeguamento dei relativi parametri urbanistico-edilizi alle definizioni contenute nel Regolamento Edilizio Comunale (REC). Ad avvenuta realizzazione degli interventi previsti da tali SUA vigenti ed in corso di attuazione, agli edifici realizzati si applica la disciplina urbanistica dell'Ambito nel quale ricadono.~~

~~-~~Si dà atto che al momento dell'adozione del presente Piano risulta efficace e in corso di validità, come richiamato espressamente nella pertinente scheda d'ambito CO-ID raccolta nella parte seconda delle Norme, uno S.U.A. di iniziativa privata in San Pietro Frascati, approvato con provvedimento del Responsabile del Servizio prot. 3824 del 5 luglio 2017 costituente atto conclusivo del procedimento di Conferenza dei Servizi comportante variante al vigente PRG oggetto di approvazione con delib. della G.R. n° 610 del 30/06/2016 con prescrizioni e di successiva accettazione integrale di tali prescrizioni con Delib. del Consiglio Comunale n° 23 del 28/07/2016.
Le previsioni di tale SUA sono state recentemente completate di talché nell'apposito quadro facente parte della scheda d'ambito vengono disposte le conseguenti prescrizioni normative.

Relativamente allo SUA di iniziativa privata via S. Giovanni XXIII per il quale è stato espressa approvazione alle varianti al P.R.G. in esso comprese ai sensi dell'art. 81, comma 1, lettera a) della l.r. 11/2015 con la Delibera della Giunta Regionale n° 617 del 21 marzo 2017, con accertata compatibilità delle sue previsioni con il PTCP e successiva approvazione definitiva con la deliberazione conclusiva della Conferenza dei Servizi tenuta in data 28 agosto 2017, lo stesso non risulta efficace a seguito della mancata stipula della prescritta convenzione attuativa, pertanto, in conformità a quanto indicato all'art.41 delle Linee Guida allegate alla DGR 321/2018, nell'apposito quadro facente parte della pertinente scheda d'ambito è stata definita, quale diretto contenuto del PUC, una compiuta disciplina che richiama i contenuti sostanziali dell'originaria previsione dello SUA.

Art.46: Misure di salvaguardia ed entrata in vigore del Piano

A salvaguardia delle previsioni contenute nel progetto di PUC adottato a far data dalla assunzione della relativa deliberazione di adozione si applicano le disposizioni di cui agli artt. 42 e 38, comma 11, della l.r. 36/1997 e s.m.

Art. 47 Rapporti del PUC con il Piano di classificazione acustica

Le previsioni del presente Piano sono conformate alla classificazione acustica delle varie parti del territorio comunale ed al relativo Regolamento vigente nel Comune.
Nel caso di superamento dei limiti posti per la zona dovranno essere predisposti i prescritti piani di risanamento.

INDICE

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI 1
Art. 1. Elementi fondativi del Piano 1
Art. 2. Applicazione del Piano ed elementi costitutivi 2
Art. 3. Descrizione Fondativa: contenuti fondamentali ed elaborati essenziali 3
Art. 4. Documento degli Obiettivi: obiettivi invariabili ed obiettivi orientabili 4
Art. 5. Struttura del Piano: elaborati di struttura ed elaborati a corredo 6
Art. 6: Articolazione del territorio comunale in Ambiti, Territori boschivi, prativi e naturali, Sistema delle infrastrutture e delle dotazioni territoriali) 6
Art. 7: Carico urbanistico complessivo previsto dal Piano 8
Art. 8: Dotazione territoriale minima complessiva prevista dal Piano e dotazioni territoriali minime previste dal Piano per infrastrutture per la mobilità ed i parcheggi. 8
Art. 9: Capacità turistico-ricettiva prevista dal Piano e relativa disciplina 9
Art.10: Fabbisogno di residenza primaria e quota di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) 10
Art.11: Flessibilità del Piano 10
Art.12: Previsioni del Piano preordinate all'espropriazione per pubblica utilità 10
Art.13: Disciplina degli interventi per decadenza dei vincoli di preordinati all'esproprio 10
Art. 14. Aree con vincoli di inedificabilità assoluta 11
14.1. Fasce di rispetto cimiteriale 11
14.2 Protezione della risorsa idrica per usi civili 11
14.3 Aree interessate dalla presenza di elettrodotti 12
14.4 Aree percorse dal fuoco 12
14.5. Aree interessate dalla fascia di rispetto del tracciato dell'autostrada A12 12
Art.15. Rapporto Ambientale e VAS del PUC. 12
Art.16: Verifiche intermedie del PUC e Piano di monitoraggio 13
TITOLO II – DISCIPLINA TECNICA GENERALE 15
Art.17: Parametri urbanistici utilizzati dal Piano rispetto a quelli contenuti nel Regolamento Edilizio comunale 15
Art.18: Ulteriori definizioni tecniche utilizzate dal Piano e non disciplinate nel REC (es. edifici di pregio urbani e rurali, edifici suscettibili di demolizione e ricostruzione o costituzione di credito edilizi) 16
18.1 Edifici urbani di pregio 16
18.2 Patrimonio edilizio rurale di valore testimoniale. 17
18.3 Edificio suscettibile di demolizione e riedificazione 17
18.4 Arredi dello spazio esterno 17
Art.19: Repertorio delle costruzioni appartenenti al patrimonio edilizio di valore storico-testimoniale 17
19.1. Edifici di pregio di carattere urbano 17
19.2.Patrimonio edilizio rurale di valore testimoniale. 17
19.2.1. I Mulini 18
Art.20: Repertorio degli elementi architettonici ed edilizi tipici da conservare 18
Art.21: Destinazioni d'uso 19
Art.22: Disciplina sostanziale degli interventi urbanistico-edilizi 20
Art.23: Dotazioni territoriali obbligatorie negli insediamenti non residenziali soggetti a PUO/permesso di costruire convenzionato in applicazione dell'art. 8 del Regolamento Regionale 25 luglio 2017, n. 2 20
Art.24: Modalità di misurazione delle distanze tra pareti finestrate di edifici frontistanti 21
Art.25: Impianti tecnologici a rete e puntuali locali 21
Art.26: Impianti tecnologici speciali 21
Art.27: Infrastrutture energetiche e impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili 21
Art.28: Distributori di carburanti 22
Art.29: Stabilimenti a rischio di incidente industriale rilevante 22
Art.30: Norme per la tutela dell'ambiente 22

30.1. Salvaguardia dal rischio di dissesto idro-geologico – Richiamo alle Norme Geologiche 22
30.2. Azioni di mitigazione nel caso di interventi che interessano la Rete Ecologica Regionale 23
30.3. Disposizioni per la salvaguardia idrogeologica 26
30.4 Interventi in prossimità corsi d'acqua 27
30.5. Invarianza idraulica dei suoli 27
30.6. Mitigazione del rischio incendio 27
Art.31: Rinvio al Regolamento Edilizio comunale 27

TITOLO III – GESTIONE ED ATTUAZIONE DEL PIANO 29
Art.32: Modalità di sviluppo operativo del Piano 29

32.1 Disposizioni a carattere generale sugli incrementi volumetrici dell'edificazione esistente 29
32.1.1. Osservanza, negli interventi di incremento volumetrico della densità fondiaria d'ambito 29
32.2 Mutamenti di destinazione d'uso 29
32.3. Verifica della capacità depurativa 30
32.4 Disposizioni generali sulla formazione di piscine private 30
Art.33: Contenuti minimi delle convenzioni urbanistiche e degli atti d'obbligo alla realizzazione di opere di urbanizzazione e di miglioramenti ambientali 30

33.2. Programma di Conduzione e Sviluppo Agricolo 31
33.3. Contenuti essenziali delle convenzioni volte al presidio del territorio agricolo 32
Art.34: Regole per la conversione in corrispettivo economico del valore delle aree non cedute al Comune e del costo delle relative opere di urbanizzazione dovute per l'assolvimento degli obblighi di dotazione funzionale degli insediamenti, negli interventi di nuova costruzione previsti dal PUC e soggetti a permesso di costruire convenzionato ("monetizzazione delle dotazioni funzionali/standard") 33

Art.35: Regole per la costituzione dei crediti edilizi e Registro comunale 34

35.1 Rilocalizzazione volumetrie a rischio idrogeologico 36
35.2 Disposizioni in materia di interventi di riqualificazione degli edifici (artt. 29 ter e 29 quinques della l.r. 36/1997 e s.m. e.i. all'interno delle fasce fluviali A e B del Piano di Bacino. 36
Art.36: Regole per l'applicazione della perequazione urbanistica 36

Art.37: Regole di perequazione per la conservazione del patrimonio edilizio di valore storico-testimoniale 36

Art.38: Regole per l'applicazione della compensazione urbanistica 36

Art.39: Misure di incentivazione della riqualificazione urbana 37

39.1 Disposizioni in materia di interventi di riqualificazione degli edifici (artt. 29 ter e 29 quinques della l.r. 36/1997 e s.m. e i. all'interno delle fasce fluviali A e B del Piano di Bacino. 37
39.2 Interventi di riqualificazione comportanti risparmio energetico o riduzione del rischio sismico 37
39.3 Interventi di riqualificazione nell'ambito di effettiva produzione agricola 38
TITOLO IV– DISPOSIZIONI PARTICOLARI 38
Art. 40: Disposizioni in materia di rischio archeologico 38

Art. 41: Disposizioni sugli itinerari escursionistici 38

Art 42. Disciplina degli spazi commerciali per la vendita al dettaglio 39

42.1 Ambiti del Piano in cui è ammessa la funzione d'uso commerciale 39
42.2. Trasferimenti e ampliamenti 39
42.3. Dotazione di aree per la sosta e la movimentazione delle merci ad uso esclusivo dell'esercizio commerciale 39
42.4 Requisiti igienici degli esercizi commerciali 40
Art. 43. Disciplina per il recupero dei sottotetti 40

43.1. Definizioni e ammissibilità 40
43.2. Modalità di intervento 40
43.3. Richiami alle disposizioni di i cui alla L.R. 24/2001 e s.m. e int. 41
43.4. Estensione dell'efficacia 41
43.5 Esclusioni nelle fasce fluviali classificate A e B dal Piano di Bacino 41
Errore. Riferimento a collegamento ipertestuale non valido. 43.1 Definizioni e ammissibilità 42
Errore. Riferimento a collegamento ipertestuale non valido. 43.2 Modalità di intervento 42
Errore. Riferimento a collegamento ipertestuale non valido. 43.3 Ulteriori disposizioni 42
Errore. Riferimento a collegamento ipertestuale non valido. 43.4 Estensione dell'efficacia 42
TITOLO V – DISPOSIZIONI FINALI 43
Art.44: Titoli abilitativi rilasciati sulla base della disciplina urbanistica del previgente strumento urbanistico 43

Art.45: Regole per l'assorbimento di SUA/PUO vigenti ed in corso di attuazione nella normativa del PUC e decadenza degli SUA/PUO non attuati 43

Art.46: Misure di salvaguardia ed entrata in vigore del Piano 44
Art. 47 Rapporti del PUC con il Piano di classificazione acustica 44