REGIONE LIGURIA
PROVINCIA DI GENOVA

COMUNE DI SANTA MARGHERITA LIGURE

PIANO URBANISTICO COMUNALE

(PROGETTO PRELIMINARE 2012)

NORME DI CONFORMITA' E CONGRUENZA
DISCIPLINA PAESISTICA

Dott.Arch. Marco Avvenente
Dott.Arch. Saverio Giardino (studio Avvenente & Giardino Architetti Associati)
Dott. Arch. Giampiero Lombardini

Indagini Geologiche : Dott.Geologo Giacomo Canepa
Aspetti Agroforestali e Relazione di Incidenza: Dott.Agr. Laura Ragozza
Consulenza legale per gli aspetti normativi: Avv. Anna Monti

APRILE 2012

TITOLO I: GENERALITA'

CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI ED INTERPRETATIVE

Art.1 Oggetto e articolazione delle Norme

Le presenti Norme Tecniche disciplinano l'attuazione del Piano Urbanistico Comunale del Comune di Santa Margherita Ligure (di seguito denominato "PUC")

Le Norme sono articolate su cinque titoli rispettivamente contenenti:

TITOLO I - Generalità

Capo I Principi generali (oggetto, richiamo riferimenti normativi, modalità applicative, obiettivi di carattere generale, elencazione atti costitutivi, descrizione struttura delle disposizioni).

Capo II Definizioni dei Parametri. Le categorie di intervento sono raccordate con quelle con la LR n.16/2008 e s. m. e i.

Capo III Sistema dei Servizi e delle Infrastrutture (sottosistemi degli standard urbanistici, discipline di dettaglio per singole zone, sottosistema delle infrastrutture di comunicazione – disciplina generale).

Capo IV I vincoli (definizione del rapporto con tutte le categorie di vincoli presenti quali ad esempio quello idrogeologico, artistico, cimiteriale ecc.).

Capo V Elementi di flessibilità e di aggiornabilità del Piano.

TITOLO II – Disposizioni Comuni

Capo I Generalità

Capo II Disposizioni comuni agli ambiti

TITOLO III – Norme di conformità

Capo I Disposizioni di sistema – sistema dei valori, delle infrastrutture e della ricettività turistica

Capo II Gli ambiti di Conservazione – Raccolta delle schede normative per ambito di conservazione

Capo III Gli ambiti di riqualificazione – Raccolta delle schede normative per ambito di riqualificazione

TITOLO IV – Norme di congruenza

Capo I I distretti di trasformazione

Norme specifiche di ciascun distretto

TITOLO V – Disposizioni finali

Art.2 Elementi dispositivi del PUC

Ai sensi dell'art. 24 della legge regionale n. 36 del 4 settembre 1997 costituiscono atti del PUC i seguenti documenti:

- La Descrizione Fondativa avente valore di descrizione ed indirizzo interpretativo delle scelte adottate;
- Il documento degli obiettivi;
- Le norme di conformità e congruenza unitamente alla struttura del piano;
- Le disposizioni normative della Disciplina Paesistica, costituente livello puntuale

del PTCP contenute nelle presenti NCC della Struttura del PUC;

- Le tavole di corografia (Tav. STR1 scala 1:5.000 e Tav. STR1-A scala 1: 2.000, STR1-B scala 1: 2.000, STR1-C scala 1: 2.000, STR1-D scala 1: 2.000, STR1-E scala 1: 2.000, STR1-F scala 1: 2.000,) identificanti la suddivisione del territorio in ambiti di Conservazione o di riqualificazione e distretti di trasformazione, con la specificazione all'interno degli ambiti di eventuali settori soggetti a normativa particolare, il sistema delle infrastrutture e delle dotazioni di pubblico servizio, la segnalazione dei manufatti e dei siti aventi particolare valore storico, architettonico o ambientale.
- La Tav. STR.2 su base catastale "Dimensionamento del PUC" con indicazione dei Servizi Pubblici esistenti e confermati e quelli di nuova previsione
- Verifica di assoggettabilità alla procedura di V.A.S.;
- Lo studio di sostenibilità che è contenuto nel paragrafo 11 della Descrizione Fondativa e nel Rapporto Preliminare;

Sono elementi di riferimento normativo per l'attuazione del PUC le seguenti norme:

- la legge urbanistica regionale 4.9.1997 n. 36 e S.m.i., le disposizioni in materia di urbanistica commerciale in applicazione di commi 2 e 5 dell'art. n. 6 del D.Lgs 31 marzo 1998 n. 114 come modificato dalla Legge Regionale 02.01.1997 n. 2 allegato "A" D.C.R. n. 18/2007;
- Disciplina delle Strutture Turistico Ricettive ai sensi della L.R. n. 1 del 07.02.2008 che va a costituire, ai sensi dell'art. 27 numero 2 lettera b) della LR n. 36/97 e S.m.i. parte della struttura del piano,il cui bilancio complessivo è all'interno del dimensionamento del PUC;
- La valutazione del fabbisogno di Edilizia Sociale all'interno della Descrizione Fondativa e le disposizioni relative all'applicazione della LR 38/2007 all'interno delle presenti norme il cui bilancio complessivo è all'interno del dimensionamento del PUC;
- Le disposizioni di disciplina geologica raccolte in fascicolo separato;
- La Valutazione di Incidenza relativa al Sic IT 1332603 Parco di Portofino le cui disposizioni normative sono contenute nel presente fascicolo;
- Il dimensionamento del piano su separato fascicolo;
- La disciplina del commercio;
- La disciplina delle strutture ricettive;
- La disciplina del verde;
- La disciplina dei Distributori di carburante;
- La disciplina dei sottotetti;

Art.3 Modalità di applicazione delle presenti disposizioni per la attuazione del Piano Urbanistico

L'attuazione di qualsiasi intervento per la quale sia richiesto, sulla base delle vigenti disposizioni di legge, il conseguimento di un titolo abilitativo edilizio, resta subordinata all'osservanza delle disposizioni derivabili dai documenti costituenti la "struttura del Piano" predisposti in conformità a quanto disposto dalla LR 04.09.97 n. 36.

3.1. Suddivisione del territorio in Ambiti e Distretti

Il Piano, al fine del raggiungimento degli obiettivi proposti, ripartisce il territorio comunale in Ambiti di Conservazione, di Riqualificazione e Distretti di Trasformazione. Gli ambiti sono raggruppati secondo categorie analogiche riferite alla situazione originaria ed alle evoluzioni previste con indicazione dei codici che seguono. Ai fini applicativi, sia in

cartografia sia nel seguito delle presenti disposizioni, ciascun sub-ambito è in seguito identificato con l'aggiunta di un codice di riferimento:

Le tavole di azzonamento del Piano, oltre alla suddivisione del territorio in ambiti, contengono l'identificazione delle superfici destinate a servizi di standard urbanistico secondo la classificazione operata dal D.M 02.04.68 n. 1444, e del sistema infrastrutturale viario principale esistente e di nuova previsione.

IL SISTEMA TERRITORIALE: AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE, DI CONSERVAZIONE E DISTRETTI DI TRASFORMAZIONE		
Classificazione LR 36/97	**AMBITO**	**Riferimenti DM 1444/68**
AMBITI DI CONSERVAZIONE E DEI TERRITORI APERTI		
AC-TNI	Ambiti di Conservazione dei territori non insediabili.	**Zone E**
AC-TNI-A	Ambiti di Conservazione dei territori non insediabili di alto valore naturalistico	**Zone E**
AC-TPA-S	Ambiti di Conservazione dei Territori di Presidio Ambientale Saturi	**Zone E**
APA	Aree di produzione Agricola	**Zone E**
AMBITI DI CONSERVAZIONE DEI TESSUTI DI INTERESSE STORICO AMBIENTALE DI IMMAGINE E DI IMPIANTO RECENTE		
AC-SA	Ambiti di Conservazione dei sistemi edificati di alto valore storico ambientale	**Zone A**
AC-NF	Ambito di Conservazione del nucleo frazionale edificato di pregio	**Zone A**
AC-SV-RC	Ambito di Conservazione del sistema delle ville retro-costa	**Zone B**
AC-SV-LP	Ambiti di Conservazione dei sistemi a villa litoranei di pregio	**Zone B**
AC-SU-PR	Ambiti di Conservazione dei sistemi urbani di pregio	**Zone B**
AC-UR	Ambiti di Conservazione dei sistemi edificati urbani	
AC-FCB	Ambiti di conservazione della fascia costiera e del sistema balneare	
AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE		
AR-DA nn	Ambiti di riqualificazione delle strutture ricettive	
AR-1	Ambito di Riqualificazione per Sostituzione area ex cantiere Spertini - area La Valletta	**Zone B**
AR-2	Ambito di riqualificazione per Sostituzione Ex Istituto S.Giorgio	**Zone B**

AR-3	Ambito di riqualificazione per Sostituzione comparto in via Delpino Teramo	**Zone B**
AR-4	Ambito di Riqualificazione per Sostituzione in via D. Costa	**Zone B**
AR-5	Ambito di riqualificazione per Sostituzione in via Buonincontri	**Zone B**
AR-6	Ambito di riqualificazione per Sostituzione palestra comunale	**Zone B**
AR-7	Ambito di riqualificazione per Sostituzione in Via Roma	**Zone B**
AR-8	Ambito di Riqualificazione per Sostituzione "Villa Attilia"	**Zone B**
AR-9	Ambito di Riqualificazione per sostituzione in via Principe Centurione	**Zone B**
AR-CO-1	Ambito di Riqualificazione per Completamento loc Fonte del Diavolo	**Zone C**
AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE DEL SISTEMA PRODUTTIVO		
AC-AP	Ambiti di conservazione del sistema produttivo artigianale/industriale	
AR-AP	Ambiti di riqualificazione del sistema produttivo artigianale/industriale	
DISTRETTI DI TRASFORMAZIONE		
TRZ1	Distretto di Trasformazione Centro congressi/sala polifunzionale per manifestazioni esposizione ed eventi via Milite Ignoto, Grand Hotel Miramare	

3.2. Dotazioni infrastrutturali e di standard urbanistici

L'intero sistema delle dotazioni e dei servizi esistenti e di previsione, viene quindi riprodotto oltre che sulla tavola di struttura separatamente e direttamente su mappa catastale, in cui sono altresì specificati i codici identificativi di ciascuna area, se di nuova previsione o se esistenti.

L'appartenenza, definita nella suddetta tavola su mappa catastale di definizione del sistema delle infrastrutture e dei servizi, prevale, in eventuale caso di contrasto, con la tavola di struttura su CTR.

Classificazione LR 36/97	SISTEMA DEI SERVIZI	RIFERIMENTI DM 1444/68
SIS-P	Sistema dei servizi e delle infrastrutture: parcheggi a raso	**Zone F**
SIS-Ps	Sistema dei servizi e delle infrastrutture: parcheggi in struttura e nel sottosuolo	**Zone F**
SIS-AS	Sistema dei servizi e delle infrastrutture: attività sportive	**Zone F**

SIS-IC	Sistema dei servizi e delle infrastrutture: attività di interesse Comune , civili, giudiziari, militari dello Stato, strutture per i servizi amministrativi	**Zone F**
SIS-I	Sistema dei servizi e delle infrastrutture: istruzione	**Zone F**
SIS-SR	Sistema dei servizi e delle infrastrutture: servizi religiosi	**Zone F**
SIS-VA	Sistema dei servizi e delle infrastrutture: verde pubblico attrezzato	**Zone F**
SIS-CM	Sistema dei servizi e delle infrastrutture: servizi cimiteriali	**Zone F**
SIS-H	Sistema dei servizi e delle infrastrutture: attrezzature socio sanitarie	**Zone F**
SIS-T	Sistema dei servizi e delle infrastrutture: servizi tecnologici	**Zone F**
SIS-VP	Sistema della Principale Viabilità Pubblica e d'uso pubblico	
SIS-V	Viabilità di nuova previsione e adeguamento dei calibri stradali	
SIS-MP	Sistema della viabilità pedonale di nuova previsione	
FFSS	Infrastrutture ferroviarie	

SISTEMA DEI SERVIZI PROGETTI SPECIALI AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE	
AR-OP-1	Ambito di riqualificazione della passeggiata a mare
AR-OP-2	Ambito di riqualificazione Punta Pedale
AR-OP-3	Ambito di riqualificazione area scoperta di via Fratelli Arpe
AR-OP-4	Ambito di Riqualificazione Impianto sportivo e piscina coperta in Via Frugone
AR-OP-5	Ambito di riqualificazione dell'ex scalo merci ferroviario
AR-OP-6	Ambito di riqualificazione dell'area portuale
AR-OP-7	Ambito di Riqualificazione nuovo Palazzetto dello sport in Via Garibotti
AR-OP-8	Ambito di riqualificazione per la realizzazione di parcheggi pubblici e privati in via Buonincontri
SIS-IC-1	Intervento a destinazione d'uso residenziale pubblico in località Salita Crosa dell'oro

Art.4 Obiettivi

Gli obiettivi perseguiti dal Piano sono quelli di garantire un ordinato livello di pianificazione delle attività di utilizzo del territorio, in relazione alle esigenze espresse dalla Comunità locale, nel quadro degli indirizzi e dei coordinamenti territoriali disposti dalla Regione con il Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico e dagli altri Piani di Coordinamento di settore e dalla Provincia di Genova con il Piano Territoriale di Coordinamento approvato

con deliberazione del Consiglio Provinciale n. 1 del 22 gennaio 2002, con specifico riferimento ai processi di sviluppo economico e sociale della zona ed alla salvaguardia e tutela delle caratteristiche peculiari del paesaggio e dell'ambiente di riferimento, secondo le discipline contenute nel Piano del Parco di Portofino

In particolare, il Piano mediante gli elaborati che lo costituiscono:

- ripartisce il territorio comunale in zone omogenee per gli aspetti urbanistico-edilizi, con riferimento alla suddivisione prescritta dal D.M. 2 aprile 1968, ed in ambiti e distretti secondo la ripartizione indicata nella L.R. 36/97;
- determina le destinazioni d'uso consentite nelle singole ripartizioni d'ambito;
- disciplina, relativamente a ciascuna ripartizione, gli interventi sul patrimonio edilizio esistente e quelli per nuova edificazione e per nuovo impianto, fissando tutti i pertinenti parametri urbanistico - edilizi;
- localizza e disciplina la realizzazione delle infrastrutture e dei servizi pubblici, di rete e puntuali;
- stabilisce, determina e definisce i criteri di progettazione ed esecuzione degli interventi trasformativi nei riguardi della tutela geologica e della difesa del territorio;
- definisce nei riguardi paesaggistico - ambientali la disciplina di dettaglio, in conformità alla L.R. n. 6/93 determinando i criteri di progettazione ed esecuzione da osservarsi, sia con riferimento alla realizzazione di interventi di edificazione che di sistemazione delle aree scoperte, definendo altresì le modalità di organizzazione compositiva degli insediamenti e di scelta delle soluzioni architettoniche e formali, dei particolari architettonici e delle finiture.

Art.5 Disciplina paesistica

L'attuazione delle previsioni e disposizioni del Piano dovrà sempre conformarsi alle prescrizioni della disciplina paesistica e, particolarmente, sia di quella regionale, sia di quella locale costituente il livello puntuale del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico predisposta ai sensi della L.R. n. 6/91, che è parte integrante dello stesso strumento urbanistico generale.

In forza del principio di cui al precedente comma, la progettazione degli interventi, sia a livello di Progetto Urbanistico Operativo, sia a livello di titolo edilizio diretto o D.I.A., dovrà uniformarsi alla suddetta disciplina paesistica, in riferimento alla localizzazione dei fabbricati ed alle loro caratteristiche compositive, architettoniche, formali, nonché alla scelta dei particolari architettoniche e del tipo di finiture.

La disciplina di Livello Puntuale (LP) costituisce attuazione del PTCP e opera come specificazione e integrazione delle indicazioni espresse dai Livelli Territoriale e Locale dell'Assetto Insediativo.

Le disposizioni costituenti la disciplina paesistica del PUC sono contenute e specificate attraverso i seguenti elaborati:

- le presenti Norme di Conformità e Congruenza;
- le tavole STR, dove alla Struttura del PUC è sovrapposta la suddivisione in ambiti del PTCP;
- sono correlate alle presenti NCC le tavole della Descrizione fondativa dove i tematismi affrontati sono cogenti al fine della definizione della Disciplina

Paesistica in particolare le tavv. DF4, DF11, DF12, DF13, DF14, DF15, DF16;
- la tavola d'Individuazione specificativa delle Proposte di Varianti introdotte con l'adozione della Disciplina Paesistica di Livello Puntuale.

5.1. Contenuti essenziali dello Studio Organico d'Insieme ai sensi dell'art. n.32 bis delle norme di attuazione del PTCP

Lo Studio Organico d'insieme è preordinato, secondo la disciplina che lo istituisce e lo regola, a garantire il maggior rispetto possibile dei valori paesaggistici. Pertanto il progetto, di cui il S.O.I. costituirà specifico allegato, andrà elaborato in ragione:

- "dei caratteri linguistici e/o tipologici assunti come riferimento"
- "delle interferenze con le visuali panoramiche e dell'impatto con i valori paesaggistici"
- "delle connessioni con l'immediato intorno".

Esso dovrà darsi carico di:

1) Rappresentare e Individuare ove si trova l'area interessata dall'intervento e le sue connessioni con il territorio circostante;
2) Rappresentare le funzioni degli edifici che costituiscono l'immediato intorno insediativo dell'area d'intervento specificando la destinazione di ogni manufatto, evidenziate inoltre il lotto d'intervento, i corsi d'acqua, la viabilità principale;
3) Rappresentare e specificare le tipologie e gli elementi caratteristici degli edifici limitrofi alla zona d'intervento; devono essere messi in evidenza in primo luogo la tipologia della costruzione indicando se trattasi di edificio a blocco isolato o a schiera a torre ecc., poi il numero dei piani e l'altezza, quindi gli elementi caratteristici quali il tipo di copertura o se sono presenti balconi, logge, terrazzi ecc.;
4) Rappresentare lo schema insediativo in atto soprattutto del tessuto edificato limitrofo all'area interessata dal progetto in trattazione. In questa cartografia vengono evidenziati sia lo schema distributivo degli edifici specificando se sono o meno aggregati o collocati lungo elementi polarizzanti come gli assi viari o ancora se sì tratta di edifici isolati o disposti casualmente sul territorio. Viene poi individuato lo schema della viabilità con particolare attenzione a come lo sviluppo infrastrutturale stradale ha modellato l'articolarsi degli insediamenti sul territorio;
5) Rappresentare le visuali panoramiche o di rilievo paesistico. Evidenziare sia all'esterno dell'area d'intervento che al suo interno i coni visuali che consentono di percepire le porzioni panoramiche verso il contorno e verso il sito coinvolto dal progetto. Si tratta di una cartografia che specifichi quali sono i fronti visivi chiusi e quelli aperti e verso cosa si può rivolgere la percezione paesistica, e soprattutto in che misura l'intervento incida sulla percezione dei paesaggio d'intorno, ed in particolare se si verificano interferenze visive con specifiche emergenze paesistiche e/o monumentali. In tal senso la cartografia in questione dovrà evidenziare anche gli elementi storici o di valore storico artistico presenti in zona;
6) Rappresentare la vegetazione esistente sull'area di intervento. Saranno evidenziate le zone coperte da alberature e quelle ancora coltivate o quelle in stato di abbandono. A seconda dei valori vegetazionali interessati l'analisi potrà essere più o meno di dettaglio;

7) Rappresentare le cartografie di inquadramento urbanistico e paesistico e dei vincoli sulla tutela del paesaggio, in rapporto alla zona di intervento;
8) rappresentare il progetto ed il suo inserimento nel paesaggio attraverso l'individuazione dei punti di vista indicati nelle singole schede;
9) Fornire adeguata relazione descrittiva, di supporto alla cartografia di cui ai precedenti punti;
10) Lo Studio Organico d'Insieme dovrà inoltre, ove fosse necessario, darsi carico dello studio del verde onde meglio individuare i metodi più idonei alla sua riqualificazione in termini qualitativi o se necessario quantitativi.

5.2. Cogenza delle prescrizioni

Negli articoli che seguono per degli ambiti in cui è suddiviso il territorio: conservazione, riqualificazione o distretti, in conclusione, all'apparato normativo è stabilita la disciplina paesistica dell'ambito, la quale è cogente al pari delle norme urbanistiche e dovrà assicurare un corretto inserimento nel paesaggio.

Art.6 Aggiornamenti, revisioni e varianti al PUC

In applicazione di quanto disposto in materia dalla L.R. 36/97 e S.m.i., fermo restando che i margini di flessibilità del Piano sono dettagliatamente specificati all'interno delle presenti Norme relativamente a ciascuno degli ambiti individuati, ed ove occorra nelle schede di settore, ai fini dell'individuazione delle diverse categorie di varianti introducibili nel Piano si definiscono quali sono nel seguito le soglie di contenuti essenziali della D.F. trasferiti nella struttura del Piano e della Disciplina Paesistica, la cui inderogabilità, rende necessario il ricorso alle procedure di cui all'art. n. 44 della stessa Legge.

Rientrano nella flessibilità interna del PUC, previa apposita deliberazione di Consiglio Comunale, le modifiche della perimetrazione degli ambiti di riqualificazione entro una fascia di larghezza di ml 20 o comunque interessanti aree aventi, ai fini del PTCP, diversa disciplina di livello locale per qualsiasi assetto.

Si richiama come le modifiche agli ambiti di Conservazione e di Riqualificazione aventi incidenza sulle indicazioni della disciplina paesistica di livello puntuale sono da considerarsi varianti ai sensi dell'art. n. 44 della L.R. 36/1997 e S.m.i..

CAPO II – DEFINIZIONI

Art.7 Definizione dei parametri urbanistici ed edilizi

Ai fini dell'applicazione del Piano, vengono assunte le seguenti definizioni fondamentali:

7.1. Superficie Territoriale (ST)

È l'intera superficie del territorio di riferimento, con esclusione della parte interessata dalla localizzazione della rete principale della viabilità pubblica esistente e di previsione. A questi fini per rete principale della viabilità deve intendersi la superficie delle strade pubbliche aventi funzione eccedente il semplice servizio al territorio di riferimento, come le strade di attraversamento.

7.2. Superficie Fondiaria (SF)

È l'intera superficie del territorio di riferimento, con esclusione della parte destinata alla localizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
Si intendono comprese in essa le aree destinate alla viabilità, al verde ed ai parcheggi, di esclusivo uso privato.

7.3, Superficie Agibile (SA)

Si definisce superficie agibile (SA) la superficie di solaio, misurata al filo interno dei muri perimetrali, comprensiva dei muri divisori fra unità immobiliari o interni ad esse, con l'eccezione delle definizioni di cui al successivo art.7 n.7.4. (SAcc). Sono da considerare SA i locali dei sottotetti con le caratteristiche di cui al successivo art.7 n.7.14 numero 3.

Non sono da ricomprendere nella SA:

a) le coperture piane, le scale, gli atri, i pianerottoli, le rampe, i sottorampa ed i passaggi di uso Comune negli edifici a destinazione residenziale o ad essa assimilabile, ad uffici e ad attività turistico– ricettive;
b) i locali tecnici per impianti tecnologici quali ascensori, montacarichi, impianti termici, di climatizzazione, elettrici, idrici, e simili, nonché le intercapedini non eccedenti le dimensioni prescritte dalle pertinenti normative;
c) i locali privi dei requisiti richiesti per l'agibilità, quali cantine e ripostigli, purché ricompresi entro il sedime della costruzione e non comportanti la realizzazione di più di un piano in sottosuolo o nel piano terra limitatamente agli edifici aventi destinazione residenziale e tipologia diversa da quella condominiale;
d) i sottotetti a falda inclinata privi dei requisiti richiesti per l'agibilità aventi altezza all'intradosso del colmo non superiore a ml 2,10;
e) le autorimesse private interrate e seminterrate con un solo lato fuori terra di cui al successivo art.7 n.7.25, quelle interrate o al piano terreno, di cui all'articolo 9, comma 1, della Legge 122/1989 e successive modifiche ed integrazioni, nonché le autorimesse interrate, fuori terra o su coperture piane negli edifici a destinazione commerciale nelle quantità prescritte dalla vigente normativa in materia;
f) i porticati e gli spazi ad uso pubblico.

7.4. Superficie Accessoria (SAcc)

Costituiscono superficie accessoria (SAcc.) da non ricomprendere nella SA sempreché contenuta entro il limite massimo del 30 per cento della SA per edifici aventi SA non superiore a 160 metri quadrati ed entro il limite massimo del 20 per cento per la parte di SA eccedente la soglia di 160 metri quadrati e da misurarsi con le stesse modalità di cui all'art.7 n.7.3:

a) i porticati, le tettoie, i poggioli, i terrazzi e le logge, se ad uso privato;
b) i sottotetti a falda inclinata aventi altezza all'intradosso del colmo superiore a ml 2,10 ma privi dei requisiti richiesti per l'agibilità;
c) i locali privi dei requisiti richiesti per l'agibilità non riconducibili nella fattispecie di cui al comma 1, lettera c);
d) le autorimesse private fuori terra negli edifici a destinazione residenziale o ad essa assimilabile, ad uffici e ad attività turistico - ricettive realizzate ai sensi del successivo art.7 n.7.27.
e) negli interventi di ristrutturazione urbanistica aventi ad oggetto ambiti urbani da attuarsi mediante Progetto urbanistico operativo (PUO), Strumento urbanistico attuativo (SUA) o progetti ad essi equivalenti, il limite di cui al comma 2 relativo alla superficie accessoria può essere elevato fino al 30 per cento per motivate esigenze di qualità architettonica e di efficienza energetica degli edifici.".

7.5. Lotto Asservibile (LA)

Si definisce lotto asservibile la porzione di terreno nella disponibilità del proponente destinata alla edificazione.

Non è consentito l'asservimento di superfici già asservite a costruzioni,salvi i casi in cui il PUC attribuisca all'area una edificabilità maggiore. Non è consentita la traslazione di asservimenti pregressi.

Nel caso di costruzioni assentite prima del 13.11.95, ove non esista agli atti regolare asservimento, costituito a favore del Comune con atto notarile debitamente registrato, s'intende asservita una fascia di ml 5 attorno al perimetro dell'edificio e comunque non oltre il confine di proprietà, da determinarsi con riferimento alla situazione catastale esistente all'atto dell'adozione del PUC.

Si definisce *lotto asservibile contiguo minimo (LAC)* la quota del lotto asservibile corrispondente ad una unica particella catastale o da più particelle catastali contigue entro cui viene prevista la edificazione e la cui dimensione complessiva è sufficiente a soddisfare il requisito dimensionale eventualmente disposto dalle Norme di Conformità e Congruenza. La determinazione della contiguità è definita di volta in volta dalle norme di ciascun ambito.

7.6. Indice di Utilizzazione Insediativa (I.U.I.)

Si definisce indice di utilizzazione insediativa (I.U.I.) il rapporto fra la SA dei fabbricati realizzabili e il lotto asservibile.

$$I.U.I. = SA / LA$$

In caso di esistenza di fabbricati da conservare, la relativa SA deve essere detratta da quella complessiva.

7.7. Volume Virtuale (VV)

Si definisce volume virtuale ai fini della valutazione di impatto ambientale o di altre prescrizioni di Legge, il prodotto della SA per un'altezza virtuale di ml 3,50.

VV = SA x 3,50

7.8. Superficie Coperta (SC)

Si definisce superficie coperta (S.C.) la proiezione orizzontale delle sole parti fuori terra dell'edificio, compresa la proiezione di tettoie e porticati.

7.9. Rapporto di Copertura (RC)

È il rapporto fra la superficie coperta da una costruzione e la superficie del lotto asservito alla stessa ed è espressa in percentuale del LA. Sono escluse dal calcolo della superficie coperta le strutture perimetrali con spessori superiori a trenta centimetri, per la sola parte eccedente i cm 30 e fino a un massimo di ulteriori cm 25.

RC = SC / LA

7.10. Superficie Asservita (SS)

Si definisce superficie asservita alle nuove costruzioni quella alla quale viene applicato l'I.U.I.

Per area di pertinenza fondiaria degli edifici esistenti si intende quella calcolata in base agli Indici di Utilizzazione Insediativa o agli altri parametri edilizi vigenti al momento del rilascio del titolo abilitativo. Nel caso di edifici esistenti per i quali non vi sia agli atti dell'ufficio tecnico comunale il progetto approvato, si intende asservita una fascia minima di ml 5 attorno al perimetro dell'edificio e, comunque, non oltre il confine di proprietà, da determinarsi con riferimento alla situazione catastale.

Per le costruzioni realizzate o assentite prima del 13.11.95, valgono le disposizioni del precedente art.7 n.7.5.

Non è consentita la sostituzione dell'area asservita con altra area.

Il rilascio del titolo edilizio è subordinato all'obbligo del preventivo asservimento dei terreni a favore del Comune mediante atto regolarmente trascritto nei registri immobiliari. In ogni caso tali asservimenti devono essere riportati in apposito repertorio, composto di planimetria e registro, tenuto dal Comune .

7.11. Superficie Netta di Vendita (SNV) o (SV)

Si definisce superficie netta di vendita (S.N.V.) o (SV) di un esercizio commerciale l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili, aree di esposizione se aperte al pubblico. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici, servizi, *a tali spazi deve essere fisicamente impedito l'accesso al pubblico attraverso la messa in opera di porte o altri tipi di chiusure*, e gli spazi collocati oltre le casse.

La superficie di vendita di una aggregazione di esercizi singoli di un Centro Commerciale o di un Distretto Commerciale Tematico è pari alla somma delle superfici di vendita dei singoli esercizi commerciali al dettaglio in sede fissa che lo compongono.

7.12. Distanze

Le distanze di cui al presente articolo sono misurate in metri e riferite al filo di fabbricazione della costruzione.

Il filo di fabbricazione, ai fini della presente norma, è dato dal perimetro esterno delle pareti della costruzione, con esclusione degli elementi decorativi, dei cornicioni, delle pensiline, dei balconi e delle altre analoghe opere, aggettanti per non più di 1,50 metri; sono inclusi nel perimetro anzidetto i "bow window", le verande, gli elementi portanti verticali in risalto, gli spazi porticati, i vani semiaperti di scale ed ascensori.

La distanza è quella intercorrente fra:

a) filo di fabbricazione di una costruzione e filo di fabbricazione di un'altra costruzione (D) con le ulteriori seguenti specificazioni:

- Per i locali interrati le distanze sono riferite esclusivamente al lato entro cui sono praticate le aperture per l'accesso che dovrà essere comunque arretrato rispetto alle strade pubbliche o di uso pubblico di ml 2,50. Sono quindi soggette alle disposizioni sulle distanze di cui all' art.7 n.7.25 lettera c);
- Nel caso di nuovi muri di sostegno le distanze sono riferite alla linea di intersezione tra il suolo e il paramento in elevazione;
- Nel caso di mere sistemazioni esterne e di arredo dei giardini con movimenti terra non superiori a ml 1 ai fini dell'integrazione delle disposizioni sulle distanze stabilite dall'Art.873 del Cod. Civ., queste sono integrate dalle presenti norme per volumi aventi rilevanza urbanistica comportanti SA o S.Acc., ai sensi delle presenti disposizioni;
- E' sempre consentita, se non esplicitamente vietato nel seguito dalle Norme relative alle singole zone urbanistiche, in alternativa all'osservanza delle distanze minime tra le costruzioni o dai confini, l'edificazione in aderenza a costruzioni esistenti, fra nuove costruzioni realizzate in contemporanea, e l'edificazione sul confine nel rispetto alle disposizioni dettate in materia dal Codice civile. Salvo il caso dell'edificazione in aderenza a muro non provvisto di vedute, negli altri casi è prescritto l'esplicito assenso della proprietà confinante;
- Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia, ivi compresi gli interventi di recupero dei sottotetti esistenti, possono essere realizzati nel rispetto dell'allineamento dell'edificio preesistente;
- Negli interventi di nuova costruzione o di sostituzione edilizia, la distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti è stabilita in ml 10.

a) filo di fabbricazione di una costruzione e linea di confine della proprietà, da misurarsi con metodo radiale (DC). In alternativa all'osservanza della distanza minima dal confine è consentita l'edificazione a distanza inferiore o sul confine a condizione che il confinante autorizzi l'intervento con atto notarile registrato e trascritto, contenente l'impegno, nel caso di propria nuova edificazione, ad arretrare il filo della nuova costruzione nei confronti del confine in misura comunque da osservare le distanze tra le costruzioni di norma. . Non potranno in ogni caso essere derogate le distanze tra pareti finestrate di cui al DM 9.4.1968 n. 1444 valendo sul punto il principio della prevenzione, fatto salvo il diritto di costruire in aderenza con l'accordo del confinante.

b) filo di fabbricazione di una costruzione e confine di una strada sia pubblica che privata aperta al pubblico transito o, in assenza di questo, ciglio di una strada (DSC).

c) Il ciglio della strada è quello definito dall'articolo 2 del decreto ministeriale 1 aprile 1968, n. 1404 (Distanze minime a protezione del nastro stradale da osservarsi nella edificazione fuori del perimetro dei centri abitati, di cui all'articolo 19 della legge 6 agosto 1967, n. 765); il confine della strada è quello definito dal decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285 (Nuovo codice della strada) e successive modifiche e integrazioni. Per distanza tra filo di fabbricazione di una costruzione e confine di strada pedonale aperta al pubblico transito (DSP), si intende lo spazio minimo intercorrente tra il filo di fabbricazione di una costruzione ed il limite della strada, o dove tale limite non sia individuabile dal confine catastale.

7.13. Misurazione delle Altezze

L'altezza dei fabbricati si calcola a partire dal punto più basso del perimetro dell'edificio sul terreno sistemato, intendendosi per tale il profilo preesistente, con uno scostamento massimo di un metro, con esclusione delle aperture di accesso ai piani interrati, sino alla linea di gronda, ovvero, per gli edifici a copertura piana, fino all'estradosso dell'ultimo solaio di copertura.

Al fine di agevolare l'attuazione delle norme sul risparmio energetico e per migliorare la qualità degli edifici, non vengono computati nell'altezza massima:

a) i tamponamenti orizzontali di copertura e i solai intermedi che comportino spessori complessivi superiori a 30 centimetri, fino ad un massimo di 25 centimetri per i tamponamenti orizzontali di copertura e di 15 centimetri per i solai intermedi;
b) i tamponamenti orizzontali di copertura funzionali alla realizzazione di manti di copertura vegetale con essenze di medio e alto fusto.
c) nel caso di costruzione impostata su terreno in declivio, è consentita la misurazione separata dell'altezza massima per corpi di fabbrica, purché ciascun corpo sia sfalsato fino ad un massimo di un piano rispetto a quello contiguo e purché l'altezza massima complessiva del fabbricato, non superi oltre il 40% (quaranta per cento) l'altezza massima ammessa nell'ambito. Ogni singolo corpo di fabbrica deve essere separabile da quello contiguo da un piano verticale, fatta salva una possibile compenetrazione nella parte interrata.
d) nelle aree inondabili con tempo di ritorno duecentennale, il punto più basso della giacitura ai fini della misurazione dell'altezza massima e' data dalla quota della lama d'acqua riferita al tempo di ritorno calcolato per l'ambito, incrementata di cm. 50. In tal senso l'altezza massima degli edifici, potrà variare tenuto conto di tali parametri. Si precisa quindi che la quota dell'estradosso dei locali non abitabili dovrà essere posta cm 50 oltre la lama d'acqua riferita al tempo di ritorno e i locali abitabili dovranno essere posti a cm 50 al di sopra della lama d'acqua di cui sopra. Per le aree inondabili con tempo di ritorno di cinquecento anni la quota di riferimento deriva dagli accorgimenti necessari per la riduzione del rischio.

7.14. Altezza interna Utile dei Locali da destinare a Residenza, Uffici e Attività Turistico Ricettive

L'altezza interna utile degli immobili destinati a residenza o a funzioni ad essa assimilabili, uffici e attività turistico - ricettive, non può essere inferiore a 2,70 metri per i locali abitabili riducibili a 2,40 metri per spazi accessori e di servizio.

Nel caso in cui si intervenga sul patrimonio edilizio esistente e l'immobile presenti caratteristiche tipologiche, strutturali ed architettoniche da salvaguardare oppure nel caso in cui la conformazione strutturale e formale dell'organismo edilizio non consenta senza alterazioni il raggiungimento delle soglie dimensionali fissate al comma 1, si potrà prescindere dal rispetto dei parametri dimensionali ivi indicati sempreché venga dimostrato e verificato l'effettivo miglioramento igienico e funzionale rispetto alla situazione in atto. A tal fine alla dichiarazione del progettista che attesti la conformità del progetto al regolamento edilizio e alle norme igienico-sanitarie dovrà essere allegato il parere della ASL competente.

Negli interventi di nuova costruzione, laddove il solaio sovrastante l'ultimo piano dell'edificio o una sua porzione non sia orizzontale, l'altezza media interna netta – da intendersi come distanza tra il solaio di calpestio ed il piano virtuale orizzontale mediano tra il punto più alto e quello più basso dell'intradosso del solaio stesso – non può essere inferiore a 2,30 metri per i locali destinati ad abitazione, riducibili a 2,10 metri per i locali accessori e di servizio. L'altezza della parete minima non può essere inferiore a 1,50 metri per gli spazi ad uso abitazione e 1,30 metri per gli spazi accessori e di servizio. Il rapporto aeroilluminante deve essere pari o superiore a un sedicesimo.

Le disposizioni di cui al presente articolo non si applicano alle residenze di tipo specialistico e agli immobili i cui requisiti igienico - sanitari siano fissati da specifiche disposizioni di settore.

7.15. Linea di Gronda

Si definisce linea di gronda l'intersezione tra l'estradosso del piano di copertura orizzontale o inclinato, posto al livello più alto ed il piano verticale di facciata.

7.16. Numero dei Piani

Si definisce numero dei piani l'insieme dei piani di un edificio posti al di fuori del terreno, compresi quelli seminterrati che emergano per più di 1 metro rispetto al terreno naturale per almeno la metà del perimetro e con esclusione dei sottotetti non abitabili e dei locali tecnici posti in copertura.

7.17. Locali Tecnici

Si definiscono locali tecnici tutti i locali funzionali a ospitare esclusivamente impianti di servizio del fabbricato o di reti tecnologiche, quali riscaldamento, illuminazione, acqua potabile, condizionamento, raccolta differenziata dei rifiuti solidi urbani.

7.18. Sagoma

Si intende per sagoma il contorno della parte emergente di un edificio sia in pianta che in elevazione, comprensivo di tutti gli elementi aggettanti. La sagoma di un edificio è quindi costituita dai vari profili complessivi con i quali il medesimo può essere descritto.

7.19. Caratteristiche Tipologiche, Formali e Strutturali dell'Edificio

Le caratteristiche dell'edificio sono individuabili dai seguenti elementi:

a) tipologici, intendendosi per tali quei caratteri architettonici e funzionali che ne consentono la qualificazione in base alle correnti tipologie edilizie (quali ad

esempio edificio residenziale unifamiliare o plurifamiliare, fabbricato industriale, casa rurale);

b) formali, intendendosi per tali quei caratteri soprattutto architettonici che determinano l'immagine esterna dell'edificio ed in particolare la disposizione delle bucature e i materiali;
c) strutturali, intendendosi per tali quei caratteri che compongono materialmente le parti strutturali, (portanti e non) dell'organismo edilizio, quali ad esempio strutture portanti in laterizi rispetto a quelle in cemento armato.

7.20. Superficie Minima di Intervento (SMI)

È la superficie minima da asservire ad un singolo intervento di trasformazione urbanistico - edilizia o di trasformazione edilizia.

7.21. Unità Minima di Intervento (UMI)

È costituita da fabbricati, porzioni di fabbricato, spazi ed aree scoperti da risolvere unitariamente in sede di progettazione, da assentirsi con un unico titolo abilitativo.

7.22. Settore

È una limitata porzione di territorio facente parte di un Ambito/Distretto o di una zona a servizi pubblici, entro cui il Piano, in ragione della presenza di particolari caratteristiche o esigenze, dispone previsioni specifiche aventi portata integrativa e, in caso di contrasto, prevalente rispetto alle ordinarie disposizioni d'Ambito o di zona di appartenenza.

7.23. Soppalchi

Si definisce soppalco un solaio orizzontale realizzato con elementi durevoli, e non rimovibili senza opere murarie, posto ad una altezza intermedia tra il pavimento e la copertura di un locale con qualsiasi destinazione, la cui proiezione sul pavimento sottostante sia inferiore alla superficie dello stesso.

La presenza di soppalchi non incide sulla SA dei fabbricati mentre i suoi caratteri di abitabilità o agibilità sono determinati dalle norme igieniche vigenti.
I soppalchi non concorrono alla formazione della SA.

La realizzazione di soppalchi è ammessa, secondo le diverse funzioni d'uso, con l'ottemperanza di quanto di seguito disposto:

a) Volumi a destinazione abitativa, turistico - ricettiva, studi professionali, uffici e assimilabili. La presenza di soppalchi nei singoli vani è ammessa limitatamente ad una superficie non superiore al 50% rispetto a quella del vano stesso, ed a condizione che l'altezza netta della quota di pavimento sottostante non risulti inferiore a ml 2,40. È in ogni caso prescritto che la porzione di pavimento del vano non soppalcato abbia altezza netta media non inferiore a ml 2,70 e superficie non inferiore a mq 12. Dovrà essere in ogni caso garantita la presenza di un rapporto di aeroilluminazione tra la superficie del vano maggiorata della superficie netta del soppalco aventi altezza interna maggiore di ml 2,20 e le aperture finestrate non inferiore a 1/8;
b) Volumi a destinazione commerciale, per pubblici esercizi, strutture collettive aperte al pubblico. La presenza di soppalchi nei singoli vani con presenza di pubblico è ammessa limitatamente ad una superficie non superiore al 30% rispetto a quella del vano, ed a condizione che l'altezza netta della quota di

pavimento sottostante non risulti inferiore a ml 2,70. È in ogni caso prescritto che la porzione di pavimento del vano non soppalcato abbia altezza netta non inferiore a ml 2,70 e superficie non inferiore a mq 20. Dovrà essere in ogni caso garantita la presenza di un rapporto di aeroilluminazione tra la superficie del vano maggiorata della superficie netta del soppalco aventi altezza interna maggiore di ml 2,20 e le aperture finestrate non inferiore a 1/8. Nei locali esclusivamente destinati a deposito di merci, nei quali non sia ammesso il pubblico, la superficie del soppalco potrà raggiungere il 70% di quella del locale, a condizione che l'altezza interna della quota sottosoppalco sia maggiore di ml 2,40;

c) Volumi a destinazione produttiva industriale ed artigianale. La presenza di soppalchi è ammessa senza limitazioni a condizione che la porzione di pavimento del vano sottostante al soppalco abbia altezza netta non inferiore a ml 3. Nel caso di locali che prevedono la presenza di persone dovrà essere in ogni caso garantita la osservanza delle disposizioni in materia di igiene nei luoghi di lavoro. Volumi destinati a usi agricoli, parcheggi, cantine, depositi pertinenziali. La presenza di soppalchi è ammessa senza limitazioni a condizione che siano garantite le altezze minime previste dalle pertinenti disposizioni in materia di prevenzione incendi e da quelle, ove applicabili, in materia di igiene nei luoghi di lavoro.

7.24. Pertinenze

Le pertinenze sono i manufatti adibiti al servizio esclusivo di un fabbricato aventi sedime distinto da esso e non destinabili alla permanenza continuativa di persone, che, come tali, non rilevano ai fini del calcolo della superficie agibile SA di cui all'art.7 n.7.3.

Detti manufatti sono caratterizzati da:

- mancata incidenza sul carico urbanistico;
- oggettivo rapporto di strumentalità rispetto alle esigenze dell'immobile principale;
- ridotta dimensione sia in senso assoluto, sia in relazione a quella dell'immobile principale, sia in relazione alla superficie su cui insistono;
- individuabilità fisica e strutturale propria;
- non utilizzabilità giuridica ed economica in modo autonomo.

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, arredo e recinzione.

Le pertinenze, costituenti nuova costruzione ai fini di quanto disposto all'art.67 del T.U. L.R. n.16/08, non dovranno avere dimensioni eccedenti il 20 per cento delle della SA dell'edificio principale né risultare superiori a 20 mq di superficie complessiva.

L'ammissibilità delle pertinenze di cui ai successivi punti sarà disciplinata di volta in volta nelle specifiche discipline d'ambito.

L'asservimento di costruzioni pertinenziali ad una unità immobiliare principale dovrà essere garantito, antecedentemente all'acquisizione del relativo titolo abilitativo, con atto notarile di impegno alla costituzione del vincolo di pertinenzialità, registrato e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari.

7.25. Costruzioni interrate

Si definisce interrata una costruzione collocata al di sotto del profilo del terreno originario, fatto salvo il lato in cui sono praticate solamente le aperture degli accessi carrabili o pedonali strettamente necessari a consentire l'utilizzazione dei locali e le aperture necessarie per adempiere alle norme di sicurezza.

Al fine della definizione di costruzione interrata occorre che i perimetri siano aderenti al terreno anche mediante intercapedine, fatto salvo le porzioni entro cui sono praticate le aperture per l'accesso. In ogni caso tali porzioni di perimetro libero non potranno avere lunghezza maggiore di 1/3 del perimetro interno dell'intero vano interrato e la loro superficie libera (verso l'esterno) non potrà essere maggiore di 1/3 della intera superficie laterale del vano interrato L'altezza interna dei locali interrati non deve essere superiore a ml 2,40. Analoghi caratteri sono definiti per l'identificazione di porzioni interrate di edifici sviluppati prevalentemente fuori terra.

La realizzazione di autorimesse private in sottosuolo è subordinata all'osservanza delle seguenti norme:

a) rispetto della Disciplina sul verde di cui al successivo art.22;
b) l'intervento sia contenuto entro l'involucro morfologico preesistente, con la copertura di uno strato di humus dello spessore di ml 0,50 per consentire la ricostituzione del manto erboso ed arbustivo. La sopra esposta prescrizione non si applica alle superfici adibite a passaggio pedonale;
c) Nel caso si proceda alla costruzione di autorimesse interrate nelle fasce di protezione lungo strade carrabili pubbliche vanno seguite anche le seguenti prescrizioni:
    - ogni nuovo accesso ai box deve essere distante almeno ml 12 dalla più vicina intersezione stradale;
    - nel caso di più autorimesse facenti capo ad un unico intervento è prescritto un solo accesso diretto dalla strada. Comunque da altri accessi esistenti sulla strada, vi dovrà essere una distanza di almeno ml 10 ciò al fine di evitare la costruzione in "batteria" di box;
    - deve essere realizzata un'area laterale idonea per lo stazionamento dei veicoli ottenuta mediante l'arretramento degli ingressi alle autorimesse di almeno ml 2,50 dal ciglio della strada esistente;
    - deve essere garantita una sufficiente visibilità mediante la realizzazione di idonei triangoli di visibilità;
    - gli accessi veicolari devono essere segnalati lungo la strada principale mediante apposito segnale di cui all'art. 120 del Nuovo Codice delle Strada.

7.26. Posto Auto

È costituito da uno spazio accessibile carrabilmente avente superficie non inferiore a mq 12 entro cui può essere inserito un rettangolo libero di dimensioni minime di ml 2 x 4,80.
Il posto a stallo per "mezzi pesanti" è costituito da uno spazio avente superficie non inferiore a mq 30 entro cui può essere inserito un rettangolo libero di dimensioni minime di ml 2,80 x 10.

7.27. Parcheggi Privati

Negli edifici di nuova realizzazione aventi destinazione residenziale o ad essa assimilabile e ad uffici è prescritta ai sensi dell'articolo 41 sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150 (Legge urbanistica) e successive modifiche e integrazioni la realizzazione di parcheggi privati, nella misura minima di 35 mq ogni 100 mq di superficie agibile (SA) con le

specifiche disposizioni di calcolo come definite dal precedente art.7 n.7.3 delle presenti norme.

La realizzazione dei parcheggi di cui al precedente comma, anche eccedenti la dotazione minima ivi prescritta, non è assoggettata alla corresponsione del contributo di costruzione purché entro la data di ultimazione dei lavori venga formalizzato l'atto di asservimento a garanzia del vincolo di pertinenzialità del parcheggio rispetto all'unità immobiliare. Tale atto di asservimento, impegnativo per il richiedente, per i suoi successori o aventi causa a qualsiasi titolo, deve essere trascritto nei registri immobiliari. In tal caso l'obbligazione di pagamento del contributo di costruzione dovuto è garantita dal richiedente mediante rilascio a favore dell'Amministrazione comunale di una garanzia fideiussoria di importo pari al contributo stesso. All'ultimazione dei lavori, perfezionata la trascrizione nei registri immobiliari dell'atto di asservimento a pertinenza dei parcheggi, il richiedente provvede al pagamento della somma eventualmente dovuta, con conseguente estinzione da parte dell'Amministrazione comunale della garanzia fideiussoria.

Sono altresì esclusi dalla corresponsione del contributo di costruzione:

a) i parcheggi realizzabili ai sensi dell'articolo 9, comma 1, della l. 122/1989 e successive modifiche;
b) i parcheggi realizzabili in sottosuolo, nelle zone e nei casi espressamente previsti dallo strumento urbanistico generale, purché assoggettati a vincolo di pertinenzialità con le modalità di cui al precedente comma.

In assenza dell'atto di asservimento di cui al comma 2, la realizzazione dei parcheggi di cui al comma 1 è soggetta al contributo di costruzione da determinarsi ai sensi della L.R. 25/1995 e successive modifiche e integrazioni.

Nella realizzazione di autorimesse interrate, non connesse ad interventi edilizi, e con un numero di posti auto superiore a cinque, il titolo abilitativo dovrà essere di tipo convenzionato finalizzato alla cessione al Comune di una porzione d'area in copertura da destinare alla sosta pubblica o a verde pubblico non inferiore al 70% della SA dell'autorimessa ed alla sua realizzazione o, in subordine, a giudizio della C.A., alla monetizzazione del valore dell'area che avrebbe dovuto essere ceduta ed al costo della realizzazione dell'opera pubblica, oltre l'onere tabellare.

Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente che richiedano, in base alle presenti norme, l'obbligo di dotazione di parcheggi al servizio delle unità immobiliari, la relativa dotazione deve essere garantita mediante l'atto di asservimento di cui al comma 2. La possibilità o meno della monetizzazione è disciplinata ambito per ambito.

La realizzazione di nuove strutture commerciali comporta il reperimento di dotazione di parcheggi per la clientela nei casi e nelle quantità previsti dalla vigente strumentazione urbanistica comunale e dalla normativa regionale in materia. La pertinente disciplina è prevista all'art. 10 delle presenti norme.

Per la dotazione di spazi di sosta a servizio delle strutture ricettive la pertinente disciplina è contenuta nel successivo art. 25;

La dotazione di parcheggi privati al servizio delle attività produttive è quantificata in mq 25 ogni 70 mq di SA.

7.28. Manufatti Minori non Volumetrici

Sono elementi costruiti, specificatamente individuati nel presente articolo, quelli che, per intrinseche caratteristiche, non costituiscono SA rilevante e tale da richiedere disponibilità di indice di utilizzazione insediativa.

Sono fatte salve specifiche disposizioni in ordine sia alla loro ammissibilità nel territorio comunale che ad eventuali parametri dimensionali e tipologici disposte nel seguito delle presenti norme.

Ai fini dell'osservanza dei regimi di distanza dalle strade e dalle altre proprietà, fatte salve eventuali disposizioni particolari, si richiama la osservanza del Codice civile, nonché quelle richiamate all'art.7 n.7.14 lettera c delle presenti norme.

Serre

Su tutto il territorio comunale non è consentita la realizzazione di serre al servizio dell'agricoltura a nessun titolo e scopo. Sono ammesse quelle a "tunnel" temporanee e amovibili, le quali siano semplicemente infisse al suolo senza l'impiego di opere edili e di altezza non superiore a ml 1,50. E' ammessa la realizzazione di piccoli manufatti hobbistici in ferro battuto interamente vetrati con copertura esclusivamente a due falde o a padiglione, con divieto di impermeabilizzazione delle superfici interne ed esterne; per tali manufatti è necessario asservire un lotto contiguo di proprietà non inferiore a mq 2.000 nel rispetto dei seguenti parametri:

- H alla gronda ml 2,40 ed al colmo ml 2,70;
- D non inferiore a ml 10;
- DC non inferiore a ml 6;
- DSC e DSP ml 6;
- Superficie massima coperta mq 15

Vasche per la ritardata immissione in rete e vasche irrigue

Sono Ammesse su tutto il territorio Comunale vasche per la ritardata immissione in rete e vasche irrigue. Nel caso di loro realizzazione tutti gli scarichi delle coperture esistenti e delle superfici impermeabilizzate dovranno essere convogliare nella vasca. La presente disposizione è obbligatoria negli interventi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione di interi edifici la cui area di proprietà non sia inferiore a mq 1.500. Le vasche avranno le seguenti caratteristiche:

- essere poste ad una distanza dal ciglio delle fasce non inferiore a ml 1,50;
- avere un'altezza interna massima di ml 1,50;
- avere una superficie massima di mq 10;
- Essere completamente interrate con solo passo d'uomo per l'ispezione in copertura, ed essere ricoperte con uno strato di terra inerbito di ml 0,40;
- D ml 2,50;
- DC ml 3,00;
- DSC e DSP ml 1,50;

Nei territori aperti AC-TNI, AC-TPA-S, in ambito AC-NF e nei sistemi a villa AC-SV-RC, è ammessa la realizzazione di una seconda vasca di accumulo con la disciplina di cui ai precedenti punti. In tale vasca al termine degli eventi piovosi dovranno essere convogliate le acque della vasca di ritardata immissione costituendo quindi vasca di accumulo per la irrigazione dei campi e giardini nel periodo estivo.

Dehors per pubblici esercizi

Sono costituiti da strutture vetrate, montate su semplici strutture metalliche, munite di copertura in materiali leggeri, realizzate, quali pertinenza di attività di pubblici esercizi di somministrazione, su suolo privato o su suolo pubblico solo se oggetto di "occupazione permanente" a servizio del pubblico esercizio.

I manufatti dehors esistenti all'atto dell'adozione delle presenti Norme, sia all'interno di aree private che demaniali, potranno essere oggetto di interventi di ridisegno, nei limiti di ingombro attuale (sedime e sagoma).

Il Comune potrà disporre l'ammissibilità e le condizioni del ridisegno in relazione alle condizioni della viabilità carrabile pedonale pubblica, oltre che per motivi di corretto inserimento ambientale, sentito il parere della Commissione per il paesaggio.

La formazione di nuove strutture di dehors o l'ampliamento superficiario di quelli esistenti potrà essere consentito dal Comune avuto riguardo alle condizioni del contesto entro cui l'intervento si colloca, sia dal punto di vista paesistico che della funzionalità del transito pedonale e carrabile.

La dimensione planimetrica massima del dehors dovrà essere:

- per i primi 20 mq di superficie di somministrazione espressa nella licenza: 100%;
- per la rimanente superficie (eccedente i 20 mq): 50%;
- in ogni caso la superficie massima non potrà superare mq 30.

I dehors previsti all'interno di parchi, giardini e aree verdi pubbliche o di uso pubblico, devono essere posti senza in alcun modo arrecare danni ad aree verdi, siepi e alberature e rispettare quanto previsto al successivo art. 22.

Veranda o chiosco

È il manufatto posto su suolo privato o in concessione su suolo pubblico, prevalentemente realizzato con elementi rimuovibili, esclusivamente destinato a ospitare attività connesse a funzioni informative o a supporto di pubblici servizi o a rivendita di giornali o fiori, fermo restando quanto precedentemente indicato per i dehors, in merito alla disciplina del verde.

Tettoia

È una struttura di copertura realizzata a sbalzo o con modesti elementi verticali di sostegno, priva di tamponamenti laterali di qualsiasi tipo, salvo gli eventuali muri di addossamento, destinata al riparo delle persone, delle merci, dei prodotti agricoli e dei mezzi di lavoro. La sua realizzazione è sempre subordinata a titolo edilizio in connessione con le funzioni delle Aree di Produzione Agricola. Nelle altre porzioni di territorio sono regolamentate dalla pertinente disciplina. Resta fermo quanto precedentemente indicato per i dehors, in merito alla disciplina del verde di cui anche al successivo art.22.

Attrezzature balneari

Sono costituite dall'insieme dei manufatti funzionali alla fruizione delle spiagge ed all'esercizio della balneazione, al servizio ed alla ricreazione degli utenti, al ricovero delle

relative attrezzature ivi comprese le imbarcazioni. Tali strutture sono a carattere precario.

Impianti tecnologici collettivi e di pubblica utilità.

Appartengono alla presente definizione tutte le installazioni connesse agli impianti puntuali ed alle reti di distribuzione di acqua, energia elettrica, telecomunicazioni, gas, ed ai manufatti comunali di servizio generale quali i servizi igienici pubblici, uffici di servizio per autoservizi di linea, chioschi per il controllo della sosta, la vigilanza e l'informazione e simili. Sono comprese nella categoria i serbatoi, le cabine di trasformazione e quant'altro occorra per l'esercizio delle attività di distribuzione a rete. Resta fermo quanto precedentemente indicato per i dehors, in merito alla disciplina del verde di cui anche al successivo art.22.

- H non superiore a ml 2,70;
- D non inferiore a ml 10;
- DC non inferiore a ml 3;
- DS e DSP non inferiore a ml 2;
- SC strettamente necessaria alla funzione prevista;
- Negli ambiti TPA, TNI, AC-SV-LP obbligo di interramento.

Colonnine di ricarica elettriche

Appartengono alla presente definizione le apparecchiature per la ricarica delle auto a trazione elettrica. Ne è ammessa l'installazione su tutto il territorio comunale nelle aree di sosta, o lungo la viabilità, in tale ultimo caso, dovrà essere creato uno spazio idoneo alla sosta di uno o più veicoli.

Cabine di attesa

Sono le strutture realizzate con materiali prevalentemente rimuovibili destinate esclusivamente alla protezione delle persone in corrispondenza delle zone di sosta degli autoservizi di linea. Esse sono ammesse su tutto il territorio comunale.

Resta fermo quanto precedentemente indicato per i dehors, in merito alla disciplina del verde di cui anche al successivo art.22.

Punti di conferimento rifiuti interrati

I contenitori interrati destinati alla raccolta differenziata ed indifferenziata dei rifiuti generale sono ammessi in via generale su tutto il territorio comunale. Resta fermo quanto prescritto nella disciplina del verde di cui al successivo art.22.

Arredo dei giardini e degli spazi esterni

Appartengono alla definizione degli arredi tutti quei manufatti che non producono SA, 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 all'aperto, barbecue, berseau, pergolati, le cui dimensioni sono disciplinate nelle schede d'ambito.

La realizzazione degli arredi è ammessa in tutto il territorio comunale compatibilmente con le disposizioni dettate dalla Disciplina Paesistica per ciascuna zona di Piano, e con

l'osservanza di quanto previsto oltre che dal C.C. da eventuali norme speciali in materia di igiene pubblica.

7.29. Azienda Agricola Produttiva

È una impresa agricola che occupa almeno una persona a tempo pieno (definita Unità Lavorativa Uomo – U.L.U. – dall'applicazione della vigente normativa che definisce la qualifica di coltivatore diretto ai fini previdenziali e assicurative), cioè un'impresa che prevede un impiego di manodopera con un numero minimo di almeno 104 giornate lavorative annue.

7.30. Aree di Supporto alla Funzione Turistica, Campeggi e Attrezzature per il Turismo Camperistico

La aree per il supporto alla funzione turistica sono disciplinate dalle pertinenti norme d'ambito. Sono vietati su tutto il territorio comunale i campeggi e le attrezzature per il turismo camperistico.

7.31. Attrezzature e Impianti per l'ippoturismo

La realizzazione di strutture costituite da box per l'alloggiamento degli equini e le relative attrezzature coperte e scoperte non è ammessa, ma, qualora la Civica Amministrazione su specifica richiesta ritenesse ammissibile tale previsione, si dovrà procedere attraverso il procedimento di variante al PUC ai sensi dell'art. 44 della L.R. 36/1997 e s.m. e i.

7.32. Insegne

La collocazione delle insegne di segnalazione e pubblicitarie è subordinata all'osservanza delle disposizioni contenute in apposito regolamento recante le "Norme Tecniche per l'installazione di tende, insegne e cartelli" approvate con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 27 del 14/5/1994 e successive modifiche.

7.33. Tende da Sole

In tutto il territorio comunale è permessa l'installazione di tende da sole ai piani terra, alle seguenti condizioni:

1. Le tende devono avere sporgenza contenuta entro 30 cm dal filo del marciapiede, ad esclusione delle zone pedonali.
2. Devono inoltre essere manovrate da appositi congegni a sezioni leggere in modo da non deturpare il carattere degli edifici.
3. L'altezza minima dal suolo deve essere di ml 2,20 escluse le mantovane, che comunque non dovranno avere altezza superiore a cm 50. Il materiale utilizzato per le tende dovrà essere tela di "tipo Olona" (o materiali similari e aventi una trama tipo tessuto) preferibilmente di colore ecrue.
4. L'installazione delle tende deve inoltre rispettare le seguenti condizioni:
   a) devono permettere la lettura dell'architettura e non devono essere ne' di forma ne' di dimensione tale da coprire o mascherare anche parzialmente i decori dell'architettonico
   b) devono essere coordinate per bucature uguali
   c) preferibilmente non devono essere di forma diversa dalla bucatura
   d) non devono impedire il passaggio

e) possono avere disegni o righe, ma i materiali e i colori devono essere coordinati con i colori della facciata, ad esclusione delle zone AC-SA, nelle quali le tende devono essere in tinta unita, preferibilmente di colore ecrue.
f) preferibilmente non devono coprire più di un'apertura per volta
g) rispetto all'apertura sottostante non devono essere più larghe di cm 50 per lato al massimo.

7.34. Disciplina dei Distributori di Carburante

La sigla Dnn indica i distributori di carburante stradali, DNnn quelli specifici per la nautica, la sigla SIF indica i distributori con licenza di vendita Senza Imposta di Fabbricazione. Di seguito, nella scheda, vengono indicati i distributori di carburante confermati e quelli di cui ne è prevista la dismissione. Quelli confermati saranno sottoposti alla disciplina che segue senza possibilità di ampliamento.

Gli impianti di distribuzione dei carburanti sono soggetti alle seguenti disposizioni:

1. alla normativa di settore, statale e regionale, vigente in materia (L.R. 1/2007)
2. alle disposizioni del Codice della strada (D. Lgs. 30 aprile 1992, n°285 e smi) e del corrispondente Regolamento di attuazione (D.P.R. 16 dicembre 1992 n°495 e smi);
3. al Regolamento comunale di occupazione suolo pubblico ed al Regolamento viario comunale.

Sugli impianti esistenti confermati sono consentiti interventi fino alla sostituzione integrale dei manufatti di servizio chioschi e pensiline di servizio con limitate modificazione delle dimensioni originarie, ai soli fini dell'adeguamento igienico sanitario.

Tutti gli impianti devono essere dotati di idonea segnaletica stradale (orizzontale e verticale) come previsto dal Codice della Strada e dal relativo regolamento di attuazione. Detta segnaletica deve indicare il percorso ai rifornimenti, individuare l'accesso, l'uscita e impedire eventuali manovre di svolta a sinistra.

	Localizzazione	Confermato	Non confermato
DN1	Banchina S. Erasmo (SIF)		X
DN2	Diga Foranea (SIF) e privato	X Nota 1)	
DN3	Via Garibaldi		X
DN4	Banchina S. Erasmo	X	
DN5	Banchina S. Erasmo (SIF)	X	
D1	Corso Matteotti	X	
D2	Banchina S. Erasmo	X Nota 2)	
D3	Via Garibaldi	X	
D4	Via Milite Ignoto	X	

Nota 1): da ricollocare sempre sulla banchina ma in prossimità della testata
Nota 2): con obbligo di riqualificazione

Sugli impianti esistenti non confermati sono ammessi, fino alla loro dismissione, esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria.

7.35. Perimetrazione del Centro urbano

Ai fini del regolamento regionale del 14.07.2011 n. 3, recante disposizioni in materia di tutela delle aree di pertinenza dei corsi d'acqua, la perimetrazione del centro urbano coincide con quella del centro edificato come individuato dal Consiglio Comunale con deliberazioni n.143/1972, n. 16/1994 e n. 49/1998 e rappresentata nella tavola DF.13 della Descrizione Fondativa del presente PUC.

Art. 8 Categorie di intervento

Il PUC riprende dalla L.R. n. 16/2008 le categorie normative che definiscono le funzioni ed i contenuti degli interventi sul territorio, siano essi di Conservazione e recupero del patrimonio edilizio esistente, di trasformazione del patrimonio edilizio stesso o di nuovo impianto. Salve le specificazioni di dettaglio, in riferimento alle esigenze di salvaguardia delle caratteristiche paesaggistico - ambientali del territorio di cui alla disciplina paesistica, il Piano, in accordo con le pertinenti disposizioni legislative e attese le particolari esigenze del territorio comunale, specifica le categorie di intervento come in appresso.

8.1. Manutenzione Ordinaria (MO)

Si definiscono interventi di manutenzione ordinaria le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione di finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, purché non comportino alterazioni all'aspetto esterno del fabbricato e delle sue pertinenze.

Sono considerati di manutenzione ordinaria i seguenti interventi:

- all'interno degli edifici:
  a) riparazioni e rifacimenti di pavimentazioni;
  b) rifacimenti e riparazioni di intonaci, tinteggiature, rivestimenti interni;
  c) riparazione e sostituzione di serramenti interni;
  d) riparazione o sostituzione di impianti idraulici, elettrici, di riscaldamento, di ventilazione, per la fornitura del gas;
  e) riparazione o sostituzione di canne fumarie;
  f) riparazione, rinnovamento o sostituzione di servizi igienico - tecnologici (senza alterazione delle caratteristiche distributive, volumetriche e di destinazione) dell'edificio o delle singole unità immobiliari;
  g) inserimento e sostituzione di elementi di coibentazione termica, di impermeabilizzazione, di isolamento;
  h) risanamento o costruzione di vespai;
  i) rifacimento o riparazione della condotta condominiale o della braga all'interno dell'unità immobiliare

- all'esterno degli edifici:
  a) riparazione e ripristino delle facciate in pietra con le stesse caratteristiche e materiali;
  b) tinteggiatura e ripulitura delle facciate, con gli stessi colori di quelli originari e con eventuale ripresa degli intonaci deteriorati o mancanti senza alterazione dei materiali o delle colorazioni esistenti;
  c) manutenzione e riparazione dei frontalini e delle ringhiere dei terrazzi e dei balconi o loro sostituzione con elementi dello stesso tipo e materiale di

quelli preesistenti;

d) riparazione, sostituzione, rinnovamento delle decorazioni e finiture esterne (quali ad esempio lesene, frontalini, cornicioni, piattabande, spalline, mostrine), con soluzioni formali e materiali dello stesso tipo di quelli preesistenti;
e) riparazione, sostituzione con materiali dello stesso tipo di quelli preesistenti: dei manti di copertura, delle pavimentazioni delle coperture piane, delle pavimentazioni di cortili o di cavedi, delle pavimentazioni di atri condominiali, scale e ballatoi, delle pavimentazioni esterne, degli elementi di arredo esterno;
f) riparazione o sostituzione, con materiali dello stesso tipo di quelli preesistenti, di singoli elementi della piccola orditura del tetto;
g) riparazione o sostituzione di infissi, grondaie, pluviali, camini, canne fumarie e simili con gli stessi colori e tipologie preesistenti, e con materiali che non comportino alterazione degli aspetti estetici;
h) riparazione o sostituzione con elementi dello stesso tipo e materiale di quelli preesistenti di recinzioni, parapetti, ringhiere e simili;
i) installazione di tende da sole, insegne, targhe, impianti tecnologici o elementi di arredo urbano non comportanti opere edilizie;
j) installazione di recinzioni nel terreno non comportanti l'esecuzione di opere murarie;
k) interventi di impermeabilizzazione dei cornicioni;
l) nuova installazione o sostituzione di antenne televisive centralizzate o singole;
m) inserimento di impianti tecnologici purché collocati entro la sagoma dell'edificio;
n) installazione di impianti di allarme, di rinforzi agli infissi comprese grate o blindature ed, in genere, le strutture relative alla sicurezza passiva dell'edificio ricadenti nella sagoma dello stesso;

Per gli edifici adibiti ad attività industriali e artigianali o al servizio delle stesse sono compresi nella manutenzione ordinaria gli interventi di seguito indicati volti ad assicurare la funzionalità e l'adeguamento tecnologico degli impianti produttivi esistenti, sempre che tali interventi non ne mutino le caratteristiche dimensionali, siano interne al loro perimetro e non incidano sulle loro strutture e sulla loro tipologia edilizia:

a) riparazione, sostituzione ed adeguamento degli impianti e delle relative reti, nonché installazione di impianti telefonici e televisivi e telematici diversi da quelli disciplinati dall'art. 27 della L.R. n. 16/08, purché tali interventi non comportino alterazione dei locali, aperture nelle facciate, modificazione o realizzazione di volumi tecnici;
b) riparazione e sostituzione parziale di impianti tecnologici, nonché la realizzazione delle necessarie opere edilizie, sempreché non comportino modifiche esterne dei locali né aumento delle superfici agibili;
c) realizzazione di passerelle o strutture in metallo per l'attraversamento aereo delle strade interne con tubazioni;

Gli interventi all'esterno degli edifici relativi alle lettere a), b), c), d), h), j) devono essere preventivamente concordati con gli uffici comunali competenti sotto il profilo estetico e cromatico;

Nel caso di interventi su edifici sottoposti a vincolo ai sensi della Parte II del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio), comportanti modifiche

all'aspetto esteriore, le relative soluzioni devono ottenere l'autorizzazione della competente Soprintendenza;

Nel caso di interventi comportanti modifiche all'aspetto esterno gli edifici ed alterazione dello stato dei luoghi, ai sensi della Parte III del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio), le relative soluzioni devono ottenere l'autorizzazione paesaggistica.

8.2. Manutenzione Straordinaria (MS)

Si definiscono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali delle costruzioni, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico - sanitari e tecnologici, sempreché dette modifiche non alterino i volumi, le superfici e non mutino le destinazioni d'uso delle singole unità immobiliari.

Sono considerati di manutenzione straordinaria i seguenti interventi:

a) Le opere necessarie per conservare la stabilità della costruzione mediante il rinnovamento o la sostituzione di alcuni degli elementi strutturali dell'edificio;
b) la sistemazioni di spazi aperti anche mediante modifiche alle quote del terreno preesistente e la realizzazione di muri di contenimento di natura pertinenziale o la demolizione di manufatti e costruzioni;
c) il rifacimento totale dei manti di copertura, con modifica del tipo di materiale esistente, compresa la struttura del tetto;
d) la riparazione e il ripristino delle facciate con diverse caratteristiche e materiali, il rinnovo dell'intonaco esterno con demolizione dell'esistente fino al vivo della muratura e rifacimento esteso almeno ad un intero prospetto, nonché la tinteggiatura e ripulitura delle facciate con colori diversi da quelli originari;
e) l'adeguamento, il rinnovo e la sostituzione dei servizi igienico - sanitari e degli impianti tecnologici (riscaldamento, condizionamento, ventilazione, aspirazione, impianto di ascensori e di sollevamento in genere, con le opere ad essi funzionalmente complementari ed indispensabili) quando comportano alterazione delle caratteristiche distributive;
f) gli interventi volti al superamento delle barriere architettoniche e al risparmio energetico quando richiedano la creazione di locali tecnici esterni di cui al precedente art.7 n. 7.17 o di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio di cui all'art. 7 n.7.4 o, la realizzazione delle opere finalizzate ad agevolare l'attuazione delle norme sul risparmio energetico e per migliorare la qualità degli edifici;
g) l'installazione di recinzioni con opere murarie fino a 50 cm;
h) la riparazione o sostituzione degli infissi con diverso colore e tipologia.

Per gli edifici adibiti ad attività industriali e artigianali sono considerati di manutenzione straordinaria i seguenti interventi:

a) l'installazione di impianti tecnologici e la realizzazione di impianti e opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sulla igienicità degli edifici e la sicurezza delle lavorazioni, sempre che non comportino aumento delle superfici utili di calpestio, né mutamento delle destinazioni d'uso. I relativi locali tecnici potranno essere realizzati, se necessario, all'esterno dell'edificio, purché non configurino incremento della

superficie agibile destinata all'attività produttiva;

b) tutte le opere di natura statica, igienica, tecnologica e funzionale necessarie per conservare e integrare l'efficienza degli impianti produttivi esistenti e la salubrità delle costruzioni che li ospitano, sempre che non comportino l'incremento della superficie lorda di pavimento;
c) la realizzazione di basamenti, incasellature di sostegno e apparecchiature all'aperto per la modifica e il miglioramento di impianti esistenti.

8.3. Restauro (RR)

Si definiscono interventi di restauro quelli consistenti in un insieme sistematico di opere che, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'edificio, quali definite all'articolo 7.21, ne consentono la conservazione e il recupero valorizzandone i caratteri e rendendone possibile un uso adeguato alle intrinseche caratteristiche; detti interventi riguardano edifici vincolati ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137) e successive modifiche e integrazioni, o dichiarati di valore storico, culturale o architettonico dallo strumento urbanistico generale e dal PTCP;

Gli interventi di restauro possono interessare l'intero organismo edilizio, parti dell'edificio o singole unità immobiliari.

Detti interventi possono comportare le modifiche interne necessarie per migliorare le condizioni igieniche o statiche nonché quelle per realizzare locali tecnici che si rendono indispensabili per l'installazione degli impianti tecnologici necessari agli usi previsti per gli immobili.

Sono considerati di restauro i seguenti interventi:

a) il recupero degli elementi storici, architettonici o artistici o il ripristino delle parti alterate dei fronti esterni ed interni e degli ambienti interni;
b) la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite;
c) la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo - organizzativo originale;
d) la conservazione, il ripristino o il miglioramento degli spazi liberi di pertinenza dell'edificio quali, tra gli altri, le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini, i chiostri, i porticati;
e) il consolidamento, con eventuale sostituzione delle parti non recuperabili, dei seguenti elementi strutturali:
    - murature portanti sia interne che esterne;
    - solai e volte;
    - scale;
    - tetto con eventuale ripristino della copertura originale;
f) la eliminazione delle superfetazioni costituenti parti incongrue dell'impianto originario;
g) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico - sanitari nonché per l'efficienza energetica dell'edificio nel rispetto dei caratteri storici, culturali o architettonici.

Nel caso di immobili situati nelle zone dichiarate a rischio sismico in base alla normativa vigente il restauro può comprendere interventi di miglioramento strutturale ai sensi della normativa di settore.

8.4. Risanamento Conservativo (RC)

Si definiscono interventi di risanamento conservativo quelli volti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'edificio, quali definite al precedente art.7 n.7.29, ne consentano destinazioni d'uso con esse compatibili.

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio, sempreché siano rispettati l'impianto strutturale, tipologico ed architettonico; sono altresì da ricomprendere nel risanamento conservativo gli interventi volti a realizzare nuovi servizi igienico - sanitari nonché locali per impianti tecnologici e per l'efficienza energetica dell'edificio, anche mediante modeste modifiche della conformazione delle coperture. Tali impianti devono essere realizzati all'interno dell'edificio ogni volta che ciò risulti tecnicamente possibile. In caso di documentata impossibilità è consentito realizzarli all'esterno a condizione che siano adottati tutti gli accorgimenti necessari per inserirli nel contesto dell'edificio.

Nel caso di immobili situati nelle zone dichiarate a rischio sismico in base alla disciplina vigente il risanamento conservativo può comprendere interventi di miglioramento strutturale ai sensi della normativa di settore.

8.5. Ristrutturazione Edilizia (RE)

Si definiscono interventi di ristrutturazione edilizia quelli volti, anche alternativamente, a:

a) trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente sotto il profilo delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'edificio preesistente, nei termini indicati nel precedente art.7 n.7.19;
b) aumentare il carico urbanistico nei termini indicati all'articolo 38 L.R. n.16/08 e S.m.i.

Sono considerati di ristrutturazione edilizia gli interventi che comportino:

a) un aumento della superficie esistente o la realizzazione di nuovi vani abitabili non derivanti dalla semplice divisione di quelli esistenti;
b) la suddivisione di una unità immobiliare in due o più unità immobiliari;
c) i mutamenti di destinazione d'uso connessi all'esecuzione di opere edilizie:
    - senza aumento del carico urbanistico nei termini indicati dall'articolo 38 della L.R. n. 16/08, ma accompagnati da un complesso di opere tali da alterare le caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'organismo preesistente di cui all'articolo 7.21;
    - con aumento del carico urbanistico nei termini indicati dall'articolo 38 della L.R. n.16/08, anche non comportanti alterazioni delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'organismo preesistente di cui al precedente art.7 n.7.19;
d) la trasformazione dei locali costituenti superficie accessoria nell'originario titolo abilitativo in locali costituenti superficie agibile SA a norma del

precedente art.7 n.7.3;

e) la demolizione e successiva ricostruzione di un fabbricato esistente, intendendosi per tale la ricostruzione sullo stesso sedime, con possibilità di scostamento entro un massimo di un metro, che rispetti la sagoma e i volumi originari fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica e quelle previste come obbligatorie dalle normative tecniche di settore;
f) gli ampliamenti motivati da esigenze di tipo igienico e funzionale nei limiti ammessi con tali motivazioni per ciascun ambito, dalle pertinenti disposizioni di cui alle presenti Norme di Conformità e Congruenza, in assenza di necessità di asservimento di aree, sino al massimo stabilito dalle norme d'ambito.

8.6. Ristrutturazione con Integrazione Edilizia (RIE)

Si definiscono di ristrutturazione con integrazione edilizia quegli interventi ammessi nei Territori Aperti attuati con disponibilità di aree libere, volti al recupero di fabbricati a destinazione residenziale o diversa da quella residenziale esistenti, regolarmente assentiti, Sono esclusi dalle presenti disposizioni i fabbricati a destinazione d'uso diversa da quella residenziale esistenti negli ambiti del P.T.C.P. classificati IS-MA-Satura di cui alla D.C.R. n. 18 del 2 agosto 2011. E' ammessa la conversione alla funzione abitativa e l'ampliamento di edifici aventi diversa destinazione o privi di destinazione o semidiruti la cui esistenza sia documentata in data antecedente 17/8/1942 o la cui legittimazione sia documentata in atti o siano stati condonati ai sensi della Legge n. 47/1985, Legge n. 724/1994 e Legge 326/2003. Sono inoltre esclusi da tale facoltà i fabbricati ad uso agricolo realizzati ai sensi dell'art. 62 del previgente PRG.

8.7. Mutamenti di Destinazione d'Uso Senza Opere

Si definiscono mutamenti di destinazione d'uso funzionale gli interventi volti a trasformare, senza esecuzione d'opere edilizie, la destinazione d'uso in atto di un' unità immobiliare o di un edificio comportanti il passaggio a diverse categorie di funzioni come definite dalla legge regionale 7 aprile 1995, n. 25 (Disposizioni in materia di determinazione del contributo di concessione edilizia) e successive modifiche e integrazioni.

Per destinazione d'uso in atto si intende quella risultante dal pertinente titolo abilitativo ovvero, in mancanza di esso, da diverso provvedimento amministrativo rilasciato ai sensi di legge ovvero, in difetto o in caso di indeterminatezza di tali atti, quella in essere alla data di approvazione dello strumento urbanistico generale vigente o, in subordine, quella attribuita in sede di primo accatastamento, o ancora quella risultante da altri documenti probanti ovvero quella desumibile dalle caratteristiche strutturali e tipologiche dell'immobile esistente.

La nuova destinazione d'uso prevista dovrà essere ammessa nell'ambito in cui ricade l'immobile stesso, fermo restando il rispetto di tutti i parametri per essa previsti dalle presenti norme.

Non sono in ogni caso ammessi cambi di destinazione d'uso da turistico ricettivo a residenziale, da artigianale a residenziale, da destinazioni commerciali ai piani terra a residenziale.

Dovrà in ogni caso essere comunicata al Comune 30 giorni prima del cambio d'uso la

localizzazione dell'immobile nell'ambito del PUC, planimetria indicante la destinazione precedente, la nuova destinazione, l'altezza interna dei locali e loro superfici; ciò al fine di verificare la legittimità della trasformazione e al fine di verificare l'applicazione ove previsto degli oneri di urbanizzazione previsti dalla L.R. n. 25/95.

8.8. Nuova Costruzione ed Interventi di Trasformazione Territoriale (NC)

Si definiscono interventi di nuova costruzione e di trasformazione territoriale ad essa assimilabili:

a) la realizzazione di edifici e di manufatti edilizi fuori terra ed interrati e le relative pertinenze;
b) gli ampliamenti di edifici esistenti eccedenti quelli ammessi dallo strumento urbanistico generale in deroga ai parametri urbanistico - edilizi;
c) l'esecuzione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
d) la realizzazione di impianti che non siano al servizio di edifici o di attrezzature esistenti;
e) l'installazione di manufatti leggeri, di strutture di qualsiasi genere, anche prefabbricati e anche non infissi stabilmente al suolo (quali roulottes, campers, case mobili, cabine e attrezzature balneari, chioschi, bungalows), che siano utilizzati come abitazione o altre funzioni che prevedano la permanenza di persone oppure che siano utilizzati come depositi, magazzini e simili, e che siano diretti a soddisfare esigenze non meramente temporanee; non rientrano nelle esigenze meramente temporanee quelle a cadenza stagionale o periodica;
f) le occupazioni di suolo mediante deposito di merci o di materiali e la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto o di manufatti funzionali all'attività cantieristica navale di cui all'art. 21, comma 2, lett. a) della L.R. n. 16/2008 se finalizzate a soddisfare esigenze non temporalmente circoscritte e comunque di durata superiore a due anni.

8.9. Sostituzione Edilizia (SE)

Si definiscono interventi di sostituzione edilizia quelli consistenti nella demolizione e successiva ricostruzione SA pari o inferiore a quello esistente, non riconducibili nella definizione di cui all'articolo 8.5, comma 2, lettera e).

Tali interventi, realizzati nella stessa zona o ambito omogeneo dello strumento urbanistico generale e del PTCP in cui è localizzato l'immobile originario sono da considerare di nuova costruzione ai fini del rispetto dei parametri urbanistico - edilizi dello strumento urbanistico comunale, fatta eccezione per quello relativo all'indice di edificabilità o di utilizzazione insediativa.

Per gli edifici aventi destinazione residenziale qualora la ricostruzione SA esistente avvenga nello stesso sedime o fino a una distanza di 10 metri, è ammessa la realizzazione della SA maggiorata dell'eventuale incremento "una tantum" previsto dallo strumento urbanistico vigente in caso di ristrutturazione edilizia.

8.10. Ristrutturazione Urbanistica (RU)

Sono definiti di ristrutturazione urbanistica gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico - edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

8.11. Definizione di Fabbricato Incongruo sotto l'aspetto paesistico e tipologico

Si tratta di un edificio la cui tipologia contrasta con i preminenti caratteri tipologici e paesistici dell'ambito nel quale è inserito per uno o più dei seguenti elementi:

- Localizzazione;
- Fabbricato la cui collocazione contrasta con i caratteri paesistici propri dell'ambito;
- Tipologia:
- Fabbricato la cui tipologia per forma, stereometria, caratteri, materiali impropri contrasta e dequalifica il contesto in cui è inserito.
- Dimensione:
- Fabbricato la cui dimensione e qualità architettonica contrasta con il contesto di margine entro cui sono circoscritti i rapporti di intervisibilità;
- Stato di degrado:
- Fabbricati diruti o semidiruti, o fabbricati il cui stato di degrado dequalifica il contesto di margine.

Art. 9 Definizioni generali delle destinazioni d'uso

9.1. Destinazioni d'Uso Ammesse

Il Piano identifica le seguenti destinazioni funzionali articolate secondo categorie di appartenenza.

Ai fini dell'applicazione delle presenti norme è inteso che all'interno delle definizioni proprie di ciascuna famiglia di destinazioni sono comunque comprese le funzioni tecniche di supporto alle attività quali locali tecnici per caldaie e cisterne, intercapedini, locali per la sicurezza ecc.

9.1.1. Categoria Funzionale A) Uso Residenziale

Rientrano in questa categoria le costruzioni destinate alla residenza ordinaria, nonché tutte le attività compatibili con la residenza in genere presenti nei fabbricati a dominante residenziale. Rientrano inoltre in questa categoria, in assenza di sostanziali modifiche dell'organismo edilizio e della sua composizione funzionale gli studi professionali, gli uffici amministrativi e simili, i collegi, i convitti e le case di riposo.

Sono comprese inoltre nella categoria le strutture socio assistenziali private non aperte alla pubblica utenza, i collegi, i convitti, le case di riposo e le attività assimilabili.

Appartengono alla categoria le strutture destinate ad assolvere compiti di servizio alla funzione caratterizzante la categoria stessa, quali i parcheggi auto singoli o condominiali, le cantine e i volumi accessori usualmente assimilabili alle pertinenze dell'abitazione e delle altre destinazioni sopraelencate.

Si suddivide in:

- A.1) Abitazioni

Gli edifici di abitazione comprendono alloggi in senso stretto, spazi privati di servizio

(cantine, lavanderie, depositi...), gli spazi condominiali di servizio (scale, androni, locali tecnici, gioco bambini, lavanderie condominiali...) e le autorimesse private.

- A.2) Studi Professionali, uffici amministrativi e simili.

Comprendono le attività professionali nei diversi settori, di carattere prevalentemente privato. Pur senza definire specifiche soglie dimensionali, sono funzionali ai suddetti usi organismi edilizi caratterizzati da un forte frazionamento delle singole attività. Sono certamente classificati studi professionali i locali dove svolgono la propria attività professionisti iscritti a albi, ordini o collegi regolarmente istituiti.

- A.3) Strutture socio assistenziali privati non aperte alla pubblica utenza, i collegi, convitti, le case di riposo e le attività assimilabili

9.1.2. Categoria Funzionale B) Uso Commerciale e paracommerciale a servizio del connettivo urbano

Appartengono alla categoria tutte quelle attività di tipo commerciale o paracommerciale connesse strettamente al sistema urbano ed a esso pertinenti, di cui costituiscono l'indispensabile corollario.
Essa comprende tutte le attività di distribuzione di livello locale, i distributori di carburante D. Lgs. N. 32 del 11/02/1998 e s.m. e i., i pubblici esercizi di somministrazioni alimenti e bevande, le attività paracommerciali e tutte le altre attività assimilabili a quelle descritte

Si suddivide in:

- B.1) Esercizi di Vicinato di tipo "1" con superficie di Vendita fino a 100 mq per l'alimentare e non alimentare, (fatte salve eventuali limitazioni di SV contenute nelle schede d'ambito);
- B.2) Esercizi di Vicinato di tipo "2" con superficie di Vendita fino a 150 mq per l'alimentare e non alimentare;
- B.3) Medie Strutture di Vendita (superficie di vendita non superiore a 180 mq)

Nei diversi ambiti del PUC, all'atto del rilascio dell'autorizzazione a svolgere l'attività commerciale, dovrà essere verificato il rispetto delle dimensioni limite delle superfici di vendita, in relazione alle diverse zone urbanistiche e alle tipologie degli esercizi come previsto dal Piano Commerciale;

- B.4) Attività paracommerciali (agenzie immobiliari, agenzie di viaggi, banche ecc.)
- B.5) Attività di somministrazione alimenti e bevande (ristoranti, bar, gelaterie, pub, come definite dagli articoli 50 e seguenti della Legge Regionale n. 1/2007.

9.1.3. Categoria Funzionale C) Uso Ricettivo e Culturale

Alla categoria appartengono tutte le strutture e gli impianti destinati alla ricettività turistica, nelle sue diverse categorie previste della L. R. n. 2/2008 e s.m. e i.. Sono comprese altresì per le loro connessioni funzionali tutte le strutture destinate ad assolvere compiti accessori alle funzioni ricettive, quali le attrezzature ricreative e di svago per gli ospiti, i parcheggi e le strutture tecniche di pertinenza all'attività.

Si suddivide in:

- C.1) Strutture ricettive Alberghiere. Comprendono gli alberghi tradizionali, le residenze turistico alberghiere, le residenze d'epoca, le locande, gli alberghi diffusi;

- C.2) Altre strutture ricettive. Comprendono le case per ferie, affittacamere, bed & breakfast, case e appartamenti per vacanze.
- C.3) Locali e attività per lo Spettacolo e lo Svago. Comprendono cinema, multisale, teatri, centri congressuali, locali da ballo, sale di ritrovo, centri benessere, talassoterapia, diving, palestre, sale giochi.
- C.4) attrezzature Culturali. Sedi per mostre ed esposizioni, centri culturali, sedi di associazioni culturali, ricreative e per il tempo libero, musei, biblioteche, sale riunione e servizi affini.
- C.5) attrezzature e impianti per il sostegno dell'escursionismo

Non è ammesso per le destinazioni funzionali appartenenti alla categoria C.1) il cambio di destinazione d'uso ad altre categorie funzionali; la specifica disciplina è contenuta nel successivo art. 25 delle presenti NCC. Gli esercizi alberghieri di cui al presente capo possono svolgere la propria attività, oltreché nella sede principale, o "casa madre", ove sono ubicati i servizi di ricevimento e portineria e di regola gli altri servizi generali di cui si avvalgono gli ospiti, anche in dipendenze aventi caratteristiche della "casa madre".

9.1.4. Categoria Funzionale D) delle attività produttive (artigianali, industriali)

Comprende tutte le attività inerenti la produzione di beni con procedimenti artigianali e/o industriali eccedenti o non eccedenti la categoria del connettivo urbano.

Comprende altresì i depositi commerciali di superficie utile eccedente i mq 250.

Si suddivide in:

- D.1) Artigianato produttivo e di servizio compatibile con i contesti residenziali. Comprende l'artigianato di servizio alla residenza e alle attività urbane e tutte le attività di tipo artigianale che non sviluppino lavorazioni di tipo produttivo comportanti esigenze depurative specifiche, sia per i reflui che per le emissioni nell'atmosfera o per l'inquinamento sonoro. Rientrano tra queste attività quelle artigiane legate alla produzione di prodotti tipici locali, parrucchieri e cure estetiche, lavanderie, pasticcerie artigiane, gelaterie artigiane, officine meccaniche, gommisti; non rientrano le carrozzerie.
- D.2) Artigianato produttivo e di servizio incompatibile con i contesti residenziali. Comprende l'artigianato produttivo e di servizio che comporta lavorazioni con esigenze depurative specifiche sia per i reflui che per le emissioni nell'atmosfera o per l'inquinamento sonoro, ad esempio le carrozzerie. E' ammessa la presenza di alloggi per il personale di custodia.

9.1.5. Categoria Funzionale E) delle attività agricole

Comprende le attività primarie di utilizzo del suolo agricolo condotte sia in forma di impresa, sia quelle volte all'autoconsumo familiare in forma continuativa, con impiego di strutture per il deposito e la prima lavorazione dei prodotti, dei mezzi d'opera, la custodia e gli allevamenti degli animali.

La famiglia comprende altresì le abitazioni dei conduttori, laddove le modalità di esercizio dell'attività ne richieda la presenza all'interno del fondo e quelle strutture aziendali che vengono destinate, in conformità alle leggi vigenti, all'attività agrituristica (L.R. 37/2007).

Si suddivide in:

- E.1) Abitazione dei conduttori del fondo agricolo;

- E.2) Attività agrituristiche;
- E.3) Funzioni legate alla effettiva produzione agricola;
- E.4) Serre di tipo hobbistico

9.1.6. Categoria Funzionale dei sistemi e dei servizi e delle infrastrutture (SIS)

Costituiscono componenti dalla categoria oltre a tutte le superfici destinate alle funzioni definite quale "standard urbanistico" dal D.M. 02.04,1968 n. 1444, le infrastrutture viarie aperte al pubblico transito, le reti ed impianti tecnologici per l'erogazione di servizi alla collettività.

La suddivisione per destinazione funzionale viene rubricata al successivo articolo n.11 delle presenti NCC.

Art.10 Disciplina urbanistica delle strutture commerciali

10.1. Premessa

Il secondo comma dell'art.6 del decreto Legislativo 31.03.1998 n.144 dispone che gli strumenti urbanistici comunali contengano specifiche disposizioni in ordine a:

- le aree da destinarsi agli insediamenti commerciali ed in particolare quelle nelle quali consentire gli insediamenti di medie e grandi struttura di vendita;
- i limiti ai quali sono sottoposti gli insediamenti commerciali in relazione alla tutela dei beni artistici, culturali ed ambientali;
- i vincoli di natura urbanistica e in particolare quelli inerenti la disponibilità di spazi pubblici o di uso pubblico e le quantità minime di spazi per parcheggi, relativi alle diverse strutture di vendita.

In adempimento a tale disposto con la Legge Regionale 02 Gennaio 2007 n. 1 B.U.R.L. 03/01/2007 n. 1 Parte Prima, e successiva Deliberazione del Consiglio Regionale – Assemblea Legislativa della Liguria 08.05.2007 N. 18, approvazione degli indirizzi e criteri di programmazione commerciale ed urbanistica del commercio al dettaglio in sede fissa, in attuazione del Testo Unico in materia di commercio – Legge regionale 2 gennaio 2007, n. 1, la Regione Liguria ha provveduto a disciplinare i contenuti ed i procedimenti volti all'introduzione negli strumenti urbanistici delle disposizioni richieste, con riferimento ai criteri di programmazione commerciale ed urbanistica approvati dalla Regione stessa stabilisce gli: indirizzi e criteri di programmazione commerciale ed urbanistica del commercio al dettaglio in sede fissa , in attuazione del T.U. in materia di commercio.

Le disposizioni che seguono costituiscono adempimento alla prescrizione di Legge coordinate con la struttura del PUC in coerenza con quanto previsto dal Progetto Integrato di Rete Commerciale operante nel Comune di Santa Margherita Ligure con deliberazione di C.C. n.53 del 27.09.2007.

10.2. Aree da destinarsi ad insediamenti commerciali

Ai fini delle presenti disposizioni viene esposta la seguente tabella di ragguaglio in cui sono definite le distinzioni operative per la dinamica della rete commerciale, rispetto alla suddivisione operata dal PUC in ambiti e distretti.

In particolare sono state definite le seguenti partizioni che sono così definibili:
Zona 1 – Ambiti del PTCP CE, NI-MA, SU, IU
Zona 2 – Ambiti diversi; Fatte salve le eventuali limitazioni delle destinazioni d'uso puntualmente indicate nelle schede di dettaglio di ciascun ambito.

10.3. Tabella parametrica

Nella tabella che segue vengono indicate, separatamente secondo le partizioni adottate, le condizioni di insediabilità delle diverse categorie di esercizi commerciali, come definiti dalla legge (Esercizi di Vicinato EV, media struttura di vendita MDV, grandi strutture di vendita GDV). Ciascuna categoria può ulteriormente ripartirsi per settori merceologici (alimentari e misti, non alimentari).

Zone per applicazione disposizioni in materia di urbanistica commerciale	Ammissibilità per apertura di nuovi esercizi commerciali	Categoria
Zona 1 (AC-CS e parti AC-SU-PR)	EV ammessi con stabilimento di soglia massima di SV pari a 100 mq alimentare , pari a mq 100 non alimentare. MSV – GSV – non ammessi	B.1
Zona 2 (AC-TNI, AC-TNI-A, AC-TPA-S, APA, AC-NF, AC-SV-RC, AC-SV-LP-AC-UR)	EV – ammessi con stabilimento di soglia massima di SV pari a 100 mq alimentare , pari a mq 150 non alimentare MSV alimentari – non ammesse MSV non alimentari ammessa una sola struttura di vendita con SV massima mq 180 GSV – non ammesse	B1, B.2, B.3

NOTA : SNV=SV

10.4. Disposizioni sul trasferimento di esercizi commerciali

Il trasferimento di EV dall'esterno verso la zona 1 è ammesso esclusivamente nei limiti di una SV non superiore a mq 100.

Il trasferimento di MSV è ammesso esclusivamente all'interno o verso la zona 2, alla condizione dell'osservanza di tutte le disposizioni in materia di impatto sulla viabilità e parcheggi di pertinenza.

10.5. Disposizioni sull'ampliamento degli esercizi commerciali esistenti

Gli Esercizi di vicinato possono ampliarsi, in conformità alle disposizioni urbanistico-edilizie, sino al raggiungimento della soglia massima di SV prevista per la zona entro cui si trovano.
Alle GSV esistenti al di fuori della Zona 1(definito centro storico commerciale nella DCC 53/2007) è consentito:

- Ampliamento ai sensi del paragrafo 7 della deliberazione C.R. n. 18/2007 (aumento 20% della superficie autorizzata)
- E' ammesso il trasferimento all'interno della Zona 2 con l'obbligo di dotazione di parcheggi di cui al successivo art.10 n.10.7 lettera c).

10.6. Definizione del rapporto convenzionale tra SV e SA

Il rapporto convenzionale da adottare tra la SV (superficie di vendita) parametro utilizzato dalle norme di urbanistica commerciale, e la SA (superficie agibile) parametro previsto dal PUC resta determinato in 0,80 (zero virgola ottanta).

10.7. Dotazione di parcheggi per la clientela

Non vengono previsti valori minimi delle superfici di parcheggio e movimentazione in corrispondenza di esercizi di vicinato.

a) Relativamente alle *MSV alimentari* è prescritta una dotazione di parcheggi per il pubblico non inferiore a metri quadrati 0,75xSV e comunque tale da garantire la presenza di un numero di posti auto pari a 0,03xSV.
b) Relativamente alla *MSV non alimentari* è prescritta una dotazione di parcheggi per il pubblico non inferiore a metri quadrati 0,65xSV e comunque tale da garantire la presenza di un numero di posti auto pari a 0,025xSV.
c) Relativamente alla *GSV* è prescritta una dotazione di parcheggi per il pubblico non inferiore a metri quadrati 3,16xSV-1.000 e comunque tale da garantire la presenza di un numero di posti auto pari a 0,1267xSV-40.

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

Non richiesto per gli esercizi di vicinato.

Per tutte le categorie di MSV e le GSV esistenti che si trasferissero (MSV=SV massima mq 180) è prescritto che al fine di garantire una adeguata dotazione di aree di sosta e movimentazione delle merci , sia garantita la presenza di spazi ulteriori rispetto alla dotazione parcheggi per la clientela nella misura di almeno 50 mq e n. 2 posti auto per mezzi pesanti in aggiuntivi a quelli dell'art.10 n.10.7 lettere b), c).

10.9. Verifica sull'impatto viabilistico delle nuove MSV e GSV

I progetti per la formazione di nuove medie strutture di vendita, o per il potenziamento di quelle esistenti per oltre 50 mq di SV dovranno contenere una analitica verifica degli impatti indotti dall'esercizio sulla viabilità ordinaria, in particolare relativamente agli accessi con mezzi pesanti degli approvvigionamenti ed al carico delle entrate/uscite dei clienti in corrispondenza delle ore di punta.

Il Comune , previo parere del servizio di polizia urbana, ed in relazione agli esiti di tale verifica, potrà subordinare l'approvazione del progetto a specifiche condizioni da preventivamente accettarsi dal proponente.

10.10. 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.

CAPO III – SISTEMA DEI SERVIZI E DELLE INFRASTRUTTURE

Art.11 Sistema dei servizi e delle infrastrutture

11.1. Caratteristiche generali

Il sistema dei servizi ed attrezzature pubbliche di interesse generale viene disciplinato dal Piano in termini autonomi per l'intero territorio comunale, indipendentemente dall'esistenza delle superfici destinate a tale funzione all'interno di specifici ambiti o distretti.

Costituiscono componenti del sistema oltre a tutte le superfici identificate al presente articolo quali standard urbanistici che corrispondono alle dotazioni pubbliche di cui al D.M. 2 aprile 1968, le infrastrutture viarie aperte al pubblico transito, le reti ed impianti tecnologici per l'erogazione di servizi alla collettività.

Il sistema comprende altresì le dotazioni per servizi religiosi come identificate dalla L. R. 4/85.

Possono far parte del sistema anche le strutture e dotazioni di proprietà e gestione privata a condizione che ne sia garantita la pubblica fruizione senza discriminazioni, attraverso appositi atti a rilevanza pubblica.

Il sistema si articola in servizi e infrastrutture esistenti alla data di adozione del Piano ed in servizi ed infrastrutture di nuova previsione.

La realizzazione delle opere per la formazione dei servizi e delle infrastrutture, ove sia prevista direttamente dall'Ente competente, segue le procedure abilitative previste dalle vigenti leggi in materia o se del caso non previsti ma realizzati durante il periodo di vigenza del PUC i procedimenti previsti dall'art.43 della LUR 36/97.

11.2. Identificazione cartografica

Le superfici interamente destinate ad accogliere il sistema dei servizi sono identificate nelle tavole STR 1 del Piano con colorazione unica e sigla, nelle tavole STR 2 con colorazione diversificata in relazione alla loro tipologia (si veda legenda sulle tavole).

11.3. Identificazione e Ripartizione

I sistemi di cui ai punti successivi sono contenuti nelle tavole del PUC. Le sigle di cui ai punti successivi identificate in apposita tavola del Piano identifica tutte le aree destinate a servizi di standard indicandone con apposita segnalazione l'appartenenza ad una specifica funzione corrispondente alla applicazione della corrispondente disciplina.

SISTEMA DEI SERVIZI	
SIS-P	Sistema dei servizi e delle infrastrutture: parcheggi a raso
SIS-Ps	Sistema dei servizi e delle infrastrutture: parcheggi in struttura e nel sottosuolo
SIS-AS	Sistema dei servizi e delle infrastrutture: attività sportive

SIS-IC	Sistema dei servizi e delle infrastrutture: attività di interesse Comune servizi amministrativi, civili, giudiziari, militari dello Stato.
SIS-I	Sistema dei servizi e delle infrastrutture: istruzione
SIS-SR	Sistema dei servizi e delle infrastrutture: servizi religiosi
SIS-VA	Sistema dei servizi e delle infrastrutture: verde attrezzato
SIS-CM	Sistema dei servizi e delle infrastrutture: servizi cimiteriali
SIS-H	Sistema dei servizi e delle infrastrutture: attrezzature socio sanitarie
SIS-T	Sistema dei servizi e delle infrastrutture: servizi tecnologici
SIS-MP	Sistema della viabilità pedonale di nuova previsione
SIS-VP	Sistema della principale viabilità pubblica e di uso pubblico
SIS-V	Sistema della viabilità di nuova previsione e adeguamento calibri stradali

11.3.1. Modalità di attuazione

L'attuazione di tutti gli interventi su aree pubbliche condotti direttamente dalla Pubblica Amministrazione resta sottoposta alle verifiche di conformità urbanistico-edilizia ed, ove necessario, di conseguimento delle autorizzazioni a carattere paesistico ambientale, in conformità a quanto disposto dalla legislazione vigente (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio D.Lgs n. 42/2004), nonché alla normativa di cui al codice dei contratti.

Nel caso di interventi su aree non di proprietà della Pubblica Amministrazione, ed eseguite da privati e fatte salve le precisazioni per specifiche zone o settori specificate nel seguito, tutti gli interventi eccedenti la categoria del risanamento conservativo sono ammessi mediante il rilascio del pertinente titolo che deve essere accompagnato da una convenzione con il Comune con la quale viene garantita la funzione di pubblico servizio.

11.3.2. Appartenenza alla categoria e modalità di fruizione

Oltre alle aree già identificate dalla apposita tavola, sono automaticamente sottoposte alla disciplina del presente articolo, con riferimento alla tipologia di destinazione d'uso pertinente, tutte quelle superfici scoperte e/o di solaio coperto, che in sede di attuazione delle previsioni di Piano diverranno oggetto di cessione al Comune , o gravate di servitù d'uso pubblico, a seguito di adempimento di convenzione, di PUO, o di procedimento ad esso assimilabile connesso a titolo abilitativo edilizio.

La effettiva fruibilità collettiva dei servizi insediati nelle singole aree deve essere garantita dalla proprietà delle predette aree mediante cessione al Comune o ad altro Ente istituzionalmente competente.

È peraltro ammesso che in casi particolari, a giudizio del Comune, dette aree possano restare di proprietà privata a condizione che tra il soggetto proprietario ed il Comune sia stipulato, nella forma dell'atto pubblico definitivo e non revocabile, impegno all'utilizzo

pubblico e collettivo delle aree stesse, anche mediante condizioni di ammissione sottoposte al controllo del Comune.

11.4. Disposizioni generali e di dettaglio per ciascuna zona di servizio

In tutte le zone a servizi, indipendentemente dalla specifica funzione d'uso assegnata, è sempre ammessa, compatibilmente con gli specifici valori ambientali presenti, la formazione di superfici e strutture destinate al parcheggio dei veicoli di pertinenza della funzione ammessa, e la realizzazione di sistemazioni a verde.

In sede attuativa, ferme restando le dimensioni assegnate ad ogni singola zona derivabili dagli atti del Piano, e compatibilmente con il mantenimento dei caratteri di funzionalità del servizio previsto, sono ammesse contenute modificazioni dei perimetri delle superfici individuate motivate esclusivamente da esigenze tecniche o di miglior inserimento ambientale emergenti in sede progettuale di dettaglio.

In generale, e fatte salve specifiche disposizioni di dettaglio, sugli edifici esistenti sono sempre ammessi i seguenti interventi:

- Interventi sul patrimonio edilizio esistente sino alla ristrutturazione edilizia;
- mutamento di destinazione d'uso all'interno delle funzioni che compongono il sottosistema;
- incremento della SA nella misura indicata per singolo ambito in percentuale della SA esistente per adeguamento di ordine funzionale o tecnologico posto in atto o al fine del superamento delle barriere architettoniche.

La normativa relativa ai diversi sistemi di servizi di seguito elencati deve considerarsi integrata dalla disciplina del verde di cui al successivo articolo 22.

11.4.1. Sistema dei servizi e delle infrastrutture - parcheggi a raso (SIS-P)

Le aree così identificate sono destinate integralmente alla sistemazione di superfici di parcheggio pubblico per gli autoveicoli e delle connesse strutture per l'esercizio del parcheggio (arredi, servizi).
Costituisce disposizione di flessibilità del Piano, da attuarsi in sede di approvazione del progetto definitivo la possibilità di realizzare all'interno della zona SIS-P parcheggi nel sottosuolo realizzati in struttura secondo le disposizioni stabilite al successivo comma.
La formazione di parcheggi pubblici sia in superficie che in interrato è sempre ammessa in corrispondenza di aree destinate a servizi collettivi in misura coerente con il servizio presente e la sua collocazione nel sistema insediato locale.

11.4.2. Sistema dei servizi e delle infrastrutture - Zona per parcheggi in struttura e nel sottosuolo (SIS-Ps)

La zona è destinata alla formazione di strutture per il parcheggio pubblico autoveicolare da realizzarsi anche su diversi livelli di piano in interrato. Per i nuovi interventi previsti nelle presenti NCC, valgono le specifiche disposizioni d'ambito, fatta salva la possibilità di modifica delle disposizioni in sede di progetto attraverso il procedimento previsto dall'art.43 della L.R. 36/97.

Per nuove aree destinate a parcheggi interrati o in struttura fuori terra, non identificati nel presente PUC, I parametri urbanistici verranno definiti di volta in volta, in sede di progetto attraverso il procedimento previsto dall'art.43 della L.R. 36/97, tenuto conto delle esigenze

di corretta localizzazione ed organizzazione logistica dei singoli parcheggi, in coerenza con le disposizioni in materia paesistico - ambientale.

11.4.3. Sistema dei servizi e delle infrastrutture - attività sportive (SIS-AS).

La zona è destinata integralmente alla sistemazione di strutture ed impianti destinati all'esercizio della pratica sportiva libera e organizzata.

In generale pertanto nelle aree appartenenti alla zona sono consentiti tutti gli interventi volti alla formazione di aree per il gioco scoperti e coperti, alle strutture di servizio per l'esercizio della pratica sportiva e per l'ospitalità del pubblico.

In corrispondenza di dette strutture ed ove strettamente connessa con l'attività principale è ammessa la presenza di sedi delle società sportive, residenza del personale di custodia, servizi di ristoro interni.

Disposizioni particolari e parametri.
In relazione ai differenti caratteri delle aree interessate, i parametri urbanistici da applicare nel caso di ampliamenti dei fabbricati e delle attrezzature esistenti sono i seguenti:

- Percentuale di incremento SA 30% dell'entità superficiale complessiva esistente o in connessione, costituente nuova costruzione in ampliamento;
- D degli ampliamenti non inferiore a ml 10 dagli edifici circostanti di proprietà diversa, o fino all'aderenza a edificato esistente avente identica funzione SIS;
- DC degli ampliamenti non inferiore a ml 5, o fino all'aderenza a edificato esistente avente identica funzione SIS;
- DSC e DSP degli ampliamenti fino alla concorrenza;
- È sempre consentita in deroga al primo punto la sopraelevazione dei fabbricati esistenti destinati o da destinarsi a standard, entro il perimetro della struttura esistente compresi eventuali sporti ed elementi aggettanti, nel rispetto delle distanze minime tra fabbricati stabilite dal Codice Civile e norme integrative.

Qualora per esigenze connesse alla funzionalità del servizio, le esigenze eccedessero i parametri sopraindicati, o per nuovi insediamenti non previsti nel presente PUC i parametri di progetto verranno definiti di volta in volta, in sede di progetto attraverso il procedimento previsto dall'art.43 della L.R. 36/97 in accordo con le esigenze di corretta localizzazione ed organizzazione logistica delle singole funzioni, in coerenza con le disposizioni in materia paesistico - ambientale.

11.4.4. Sistema dei servizi e delle infrastrutture - attività di interesse Comune (SIS-IC).

La zona è destinata esclusivamente alla conservazione, potenziamento e nuovo insediamento di funzioni appartenenti alle categorie che seguono: uffici pubblici istituzionali locali; strutture per i servizi amministrativi, civili dello Stato; uffici di Società ed Enti preposti alla erogazione di servizi alla collettività; giudiziari, militari dello Stato strutture per la prestazione di servizi sociali, sanitari puntuali e assistenziali, biblioteche, musei, centri per congressi, auditorium e impianti per la cultura in genere; strutture ricreative e per il tempo libero a scala di quartiere, edilizia residenziale sociale destinata alle fasce deboli;

Disposizioni particolari e parametri.
Si rimanda a quanto previsto dal precedente articolo 11.4.3. per il Sistema dei servizi e delle infrastrutture - attività sportive (SIS-AS).

11.4.4.1 Sistema dei servizi e delle infrastrutture - attività di interesse Comune (SIS-IC-1) (intervento a destinazione residenziale pubblico in località Salita Crosa dell'Oro)

Obiettivi della riqualificazione

L'obiettivo della riqualificazione è la realizzazione su di un'area di proprietà comunale di alloggi a destinazione residenziale con finalità sociali, *da destinare ai residenti nel Comune con modalità e requisiti stabiliti dal Comune*. Il progetto dovrà essere corredato da uno SOI finalizzato a dimostrare la compatibilità dell'intervento con il contesto ambientale, ed in particolare alla verifica dei rapporti di intervisibilità.

Destinazioni d'uso ammesse

Categorie Funzionali	**Ammessa**	**Limitazioni**
Categoria A) uso residenziale		
A.1	X	
A.2		
A.3		
Categoria B)uso commerciale e funzioni del connettivo urbano		
B.1		
B.2		
B.3		
B.4		
B.5		
Categoria C) uso ricettivo culturale		
C.1		
C.2		
C.3		
C.4		
C.5		
Categoria fuzionale D) attività produttive artigianali, industriali		
D.1		
D.2		
Categoria Funzionale E) delle attività agricole		
E.1		
E.2		
E.3		
E.4		
Sistema dei servizi		
SIS-IC	X	

Modalità attuative

Superficie ambito del sistema dei servizi	mq 2.975 circa

Tipologia intervento	Nuova costruzione
Modalità attuative	Permesso di costruire convenzionato esteso all'intero ambito se attuato da soggetti diversi dal Comune.
Numero piani	Numero 3
Disciplina Paesistica	L'edificio o gli edifici saranno fino ad un massimo di tre saranno di forma regolare con copertura a padiglione. Ammessa la realizzazione di logge abbinate a balconi sporgenti per non più di ml 1,20. Bucature regolari nelle dimensioni tipiche genovesi, non ammesse finestre a nastro o bucature irregolari. Intonacature in arenino e coloritura nella gamma delle terre, zoccolature in ardesia. L'edificio o gli edifici dovranno attestarsi nella porzione bassa dedll'ambito ove ora sono presenti alcune serre
DC	ml 3
DF	ml 10 dagli edifici frontistanti non separati da strade pubbliche
DSC	limite del lotto
DSP	Limite del lotto
H	ml 9,50
IUI	SA/LA mq/mq 0,50
SAcc	Stante l'interesse pubblico dell'opera SAcc verrà determinata nel progetto.
SA massima	mq 1.450

L'area per la sosta potrà essere reperita in struttura completamente interrata con una dotazione di posti auto secondo quanto stabilito dall'art.2 della Legge 122/89.

I tagli degli alloggi non dovranno essere inferiori a mq 50 di SA.

Regime transitorio
In assenza del progetto di cui sopra sono ammessi gli interventi previsti all'art. 28 e seguenti in ambito AC-TPA-S.

11.4.5. Sistema dei servizi e delle infrastrutture - istruzione (SIS-I)

La zona è destinata all'insediamento di funzioni appartenenti alle categorie che seguono:

- scuola materna e dell'obbligo;
- scuole superiori e professionali;
- centri di formazione culturale;
- istituti ed associazioni culturali.

Disposizioni particolari e parametri

Si rimanda a quanto previsto dal precedente articolo 11.4.3. per il Sistema dei servizi e delle infrastrutture - attività sportive (SIS-AS).

11.4.6. Sistema dei servizi e delle infrastrutture - servizi religiosi (SIS-SR)

Corrisponde alle zone entro cui sono collocati edifici e spazi aperti destinati all'esercizio del culto e alle attività connesse alla pastorale religiosa.

Le funzioni d'uso ammesse nella zona sono tutte quelle riconducibili all'esercizio del culto

ed alla attività pastorale come definite dalla Legge regionale n. 4/84 e s.m. e i..

Sono ammessi tutti gli interventi sino alla ristrutturazione edilizia compresa, così come definita dalle disposizioni in materia, anche con incremento di SA, fermo restando il VV esistente e la destinazione d'uso a servizi prevista. Eventuali interventi di ampliamento o di nuova edificazione potranno essere attuati attraverso il procedimento dell'art.43 della L.R. 36/97, previa verifica del corretto inserimento ambientale.

Negli immobili di proprietà di enti religiosi ancorché non individuati con la sigla SIS-AR, fermo restando l'applicazione della disciplina d'ambito, è ammessa, previo convenzionamento con il Comune, la trasformazione alla funzione d'uso residenziale per usi sociali e socio-assistenziali, con taglio minimo non inferiore a mq 30. La convenzione dovrà inoltre prevederne la durata, fermo restando, allo scadere della stessa, l'obbligo di l'adeguamento dei tagli d'alloggio alla normativa d'ambito.

La disciplina di cui sopra, limitatamente alla proprietà della Chiesa dei Capuccini è integrata dalla Disciplina del sistema del verde a livello provinciale, secondo il perimetro indicato nella tav. DF11 del presente PUC.. L'area citata rientra nella fattispecie di cui al comma 3, lettera b) "Aree di verde strutturato e aree rurali disciplinate dall'art. 11 della normativa provinciale.

11.4.7. Sistema dei servizi e delle infrastrutture - Aree a verde pubblico (SIS-VA)

La zona è destinata alla costituzione ed alla conservazione di ambiti non edificati e vegetati destinati alla fruizione collettiva libera, con la presenza di modeste attrezzature atte a favorire la fruizione e la sosta dei pedoni, ed in cui risulta dominante il ruolo ecologico e vegetazionale dell'ambito.

In corrispondenza di tali zone pertanto è limitata all'essenziale la presenza di edificazioni fuori terra o di sistemazioni artificiali, privilegiandosi la conservazione delle sistemazione vegetale strutturata.

Disposizioni particolari e parametri

Gli spazi liberi destinati alla percorrenza pedonale ed a contenute aree ricreative debbono essere realizzati privilegiando le pavimentazioni ed i contenimenti permeabili, ove possibile riconducibili alle tecniche della ingegneria naturalistica.

Eventuali SA o SAcc relative ad impianti tecnici o accessorie alla fruizione prevista debbono di preferenza essere realizzati in interrato e comunque diaframmati con piantumazioni atte a limitarne l'impatto visuale.

In ogni caso la superficie totale di tali manufatti, sia interrati che fuori terra, non potrà eccedere il rapporto (IUI) di 0,03 mq/mq rispetto alla superficie della zona interessata con un minimo comunque ammesso per ciascun plesso di mq 30.

Gli altri parametri edilizi verranno definiti di volta in volta, in sede di progetto, in accordo con le esigenze di corretta localizzazione ed organizzazione logistica dei singoli servizi, in coerenza con le disposizioni in materia paesistico - ambientale.

La disciplina di cui sopra, per quanto concerne il Parco del Flauto Magico e Minigolf ed il Parco di Villa Durazzo è integrata dalla Disciplina del sistema del verde a livello

provinciale, secondo i perimetri indicati nella tav. DF11 del presente PUC..
Tali aree sono identificate dal PTP come:

- area di parco urbano territoriale di cui all'art. 11, comma 3, lettera a) della normativa provinciale per quanto concerne il Parco di Villa Durazzo;
- aree di verde strutturato e aree rurali di cui all'art. 11, comma 3, lettera b) della normativa provinciale per quanto concerne il Parco del Flauto Magico ed il Minigolf;

entrambe disciplinate dall'art. 11 della normativa provinciale.

11.4.8. Sistema dei servizi e delle infrastrutture - cimiteri (SIS-CM)

Nell'ambito degli impianti cimiteriali e nelle relative fasce di rispetto tutti gli interventi, sono disciplinate dal T.U. della Legge sanitaria n. 1265/1934 e s.m. e i., dal regolamento di polizia mortuaria approvato con D.P.R. n. 285/1990 e s.m. e i., e da qualsiasi altra disposizione legislativa vigente in materia. Gli elementi salienti cui si raccomanda di attenersi nella realizzazione degli interventi consentiti, è porre particolare attenzione alla conservazione delle strutture a carattere monumentale ed alla conservazione delle alberature di alto fusto. Nell'esecuzione di tutti gli interventi pubblici e privati è comunque prescritto il rispetto dei caratteri tipologici architettonicamente caratterizzanti il complesso cimiteriale nonché dei caratteri ambientali di pregio. La progettazione dovra' essere corredata da opportuni elaborati, che rapportino l'intervento al contesto dimostrandone la corretta ambientazione.

11.4.9. Sistema dei servizi e delle infrastrutture sociali e sanitarie (SIS-H)

La zona è destinata alla realizzazione, al mantenimento ed eventuale potenziamento delle strutture sanitarie e di servizio sociale, comunque legate alla salute pubblica e comprende altresì le strutture sia a gestione pubblica che privata convenzionata destinate a funzioni assistenziali nei confronti di anziani, quali le case di riposo o strutture di supporto per particolari categorie di persone.

Disposizioni particolari e parametri

Si rimanda a quanto previsto dal precedente articolo 11.4.3. per il Sistema dei servizi e delle infrastrutture - attività sportive (SIS-AS).

11.4.10. Sistema dei servizi e delle infrastrutture - servizi tecnologici (SIS-T)

Identifica le aree destinate alla formazione ed al mantenimento delle strutture necessarie per l'esercizio dei servizi tecnici pubblici a rete, sia direttamente a cura della Civica Amministrazione che a mezzo delle Società Concessionarie (depuratore, sito conferimento rifiuti, serbatoi acquedotto, ecc..).

Disposizioni particolari e parametri
I parametri urbanistici dei fabbricati e delle attrezzature destinate alle opere di servizio identificate al presente articolo, verranno definiti di volta in volta, in sede di progetto, in accordo con le esigenze di corretta localizzazione ed organizzazione logistica dei singoli servizi, in coerenza con le disposizioni in materia paesistico - ambientale.

È altresì consentita l'ampliamento dei fabbricati di servizio o degli impianti esistenti entro il limite del 30% della SA alle seguenti condizioni:

- H degli ampliamenti nel limite di ml 1 rispetto all'altezza massima del fabbricato

principale;

- D degli ampliamenti fino agli allineamenti precostituiti e comunque non inferiore a ml 10 tra pareti finestrate frontistanti non separate da strade o piazze pubbliche;
- DC degli ampliamenti fino agli allineamenti precostituiti;
- DSC e DSP degli ampliamenti fino agli allineamenti precostituiti;
- Per le porzioni in interrato finalizzate al servizio i parametri di cui sopra dovranno essere osservati per le parti che eventualmente eccedessero la quota di riferimento.

Qualora per esigenze connesse alla funzionalità del servizio le esigenze eccedessero i parametri sopraindicati, o per nuovi insediamenti non previsti nel presentete PUC i parametri di progetto verranno definiti di volta in volta, in sede di progetto attraverso i procedimenti dell'art.43 della L.R. 36/97 in accordo con le esigenze di corretta localizzazione ed organizzazione logistica delle singole funzioni, in coerenza con le disposizioni in materia paesistico - ambientale.

11.4.11. Sistema della principale viabilità pubblica e di uso pubblico (SIS-VP)

Per la realizzazione di nuove infrastrutture stradali o l'adeguamento delle stesse, operate da Enti, vigono le discipline di cui al successivo art.12. E' stabilita ai lati del sistema SIS-VP sia pur non indicata nella cartografia del PUC, una fascia di ml 1 su entrambi i lati di rispetto, sulla quale non potranno essere collocati manufatti a carattere permanente. Per gli allacci dal sistema SIS-VP ai fabbricati esistenti o di nuova costruzione privati, vige la disciplina dell'ambito di appartenenza. Rientrano in tale tipologia anche i tracciati stradali o loro tratti pubblici o di uso pubblico non puntualmente indicati nella tavola di struttura.

11.4.12. Viabilità di nuova previsione e adeguamenti calibri stradali (SIS-V)

Si tratta del sistema della viabilità di nuova previsione pubblica o di adeguamento dei calibri stradali. Tale sistema è indicato con apposito colore e sigla sulla cartografia del PUC ed è soggetto a cessione alla Pubblica Amministrazione da parte del privato.

11.4.13. Sistema della viabilità pedonale e di nuova previsione (SIS-MP)

Si tratta del sistema della viabilità pedonale di nuova previsione pubblica o del potenziamento di quella esistente. Tale sistema è indicato con apposito colore e sigla sulla cartografia del PUC ed è disciplinato caso per caso nell'apparato normativo.

11.4.14. Infrastrutture ferroviarie (FFSS)

Si tratta del sistema del sistema ferroviario esistente regolamentato dalle discipline di settore. La fascia di ml 30 dal binario più vicino è disciplinata dal DPR 753/80.

11.4.15. Disposizioni in materia di patrimonio edilizio abitativo comunale

Le unità immobiliari abitative di proprietà comunale, ed impiegate nell'ambito dei servizi sociali a sostegno di specifiche esigenze abitative di categorie protette, sulla base di apposite disposizioni comunali, fatte salve le vigenti norme di legge in materia, non sono soggette ai vincoli in ordine alla dimensione delle singole unità, disposte dalle presenti NCC in caso di interventi sull'esistente.
La presente disposizione, opera indipendentemente dalla appartenenza del fabbricato ai singoli ambiti o distretti individuati dal piano.

Sono ammessi con diretto titolo abilitativo, in deroga alle disposizioni dell'ambito entro cui l'edificio è collocato, incrementi della SA nel limite del 30% di quella esistente, e con l'osservanza dei seguenti parametri:

- H degli ampliamenti nel limite di ml 1 rispetto all'altezza massima del fabbricato;
- D degli ampliamenti fino agli allineamenti precostituiti e comunque non inferiore a ml 10 tra pareti finestrate frontistanti non separate da strade o piazze pubbliche;
- DC degli ampliamenti fino agli allineamenti precostituiti;
- DSC e DSP degli ampliamenti fino agli allineamenti precostituiti.

11.4.15.1. Disposizioni in materia di patrimonio edilizio comunale modalità di utilizzo

Sul patrimonio edilizio pubblico nella disponibilità della Civica Amministrazione, è ammesso, qualora questo venga ceduto al privato e con specifica motivazione in punto di interesse pubblico giudizio della Civica Amministrazione, su fabbricati isolati di SA non superiore a mq 200 la possibilità del loro trasferimento in altro ambito del comune in deroga alle norme del PUC, alla condizioni che seguono. Tale facoltà potrà portare a nuova SA di pari entità di quello demolito, oppure potrà essere frazionato e utilizzato quale ampliamento di più fabbricati.

Sono esclusi dalla possibilità di trasferimento della SA gli ambiti classificati dal PTCP: ANI-MA, ANI-CE, IS-MA-CPA, IS-MA-Saturo, SU, TU e negli ambiti del PUC denominati: AC-TNI-A, AC-TNI, AC-SA, AC-NF, AC-SV-RC, AC-SV-LP, AC-SU-PR. Per gli ampliamenti solo gli ambiti ove questo è ammesso e nel rispetto delle disposizioni parametriche e paesistiche ivi previste. L'ambito oggetto della demolizione dovrà essere liberato dal fabbricato e ceduto al comune attrezzato con destinazione nell'ambito SIS, da determinarsi nell'atto unilaterale. Nel caso di trasferimento dell'intera SA si dovranno osservare i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

- H ml 6,50;
- D ml 20;
- DC ml 3;
- DSC ml non inferiore a ml 5 e non superiore a ml 30
- DSP ml 1,50;

Il nuovo intervento dovrà rispettare la Disciplina Paesistica dell'ambito oggetto di trasferimento.

11.4.16. Edifici privati destinati a servizi privati di interesse pubblico

(case di riposo, cliniche, strutture per assistenza a particolari categorie di persone)

Le strutture di cui al presente articolo non sono soggette a specifico vincolo di destinazione d'uso per servizi. All'interno delle aree ed edifici riconducibili a tale definizione, con riferimento alla situazione di fatto esistente all'atto dell'adozione delle presenti Norme sono ammessi gli interventi consentiti nell'ambito di appartenenza. Nell'ipotesi però di interventi volti al potenziamento ed al miglioramento delle strutture, nel mantenimento della destinazione d'uso in atto, è ammessa un'integrazione della SA sino al 20% della preesistenza nel rispetto dei seguenti parametri:

- aumento dell'altezza massima esistente di non oltre ml 1,50.
- D degli ampliamenti fino agli allineamenti precostituiti e comunque non inferiore a ml 10 tra pareti finestrate frontistanti non separate da strade o piazze pubbliche;
- DC non inferiore a ml 5

- DSC e DSP non inferiore a ml 5

Gli ampliamenti di cui al presente articolo sono di tipo convenzionato finalizzati al mantenimento del servizio per un periodo non inferiore ad anni venti.

11.4.17. Cessione gratuita di aree e di manufatti

Ove, al fine di realizzare nuovi spazi per servizi di standard o infrastrutture, anche non previste dal Piano, per comprovate esigenze di pubblica utilità emerse in fase successiva, sia necessaria l'acquisizione da parte del Comune di volumi o superfici di proprietà privata, è ammesso che, in alternativa al procedimento espropriativo, chi ne ha la proprietà convenga con il Comune la cessione gratuita degli immobili o delle aree necessari secondo le seguenti modalità:

a) Cessione o demolizione di fabbricati per opere di interesse pubblico

- - Nel caso di SA esistente a destinazione d'uso residenziale viene costituita a favore della proprietà cedente una facoltà edificatoria di entità superficiale SA pari a quella oggetto di cessione al Comune maggiorata del 35% ed utilizzabile entro un raggio di ml 300 dal sito oggetto di cessione o di demolizione. Nel caso di fabbricato a destinazione d'uso diversa da quella residenziale, l'ampliamento è ridotto al 20%. L'eventuale cambio di destinazione d'uso in residenziale è ammesso solo nel caso in cui il parametro di ampliamento consenta di raggiungere la SA minima prevista per l'ambito;
- - Se il soggetto cedente non avesse aree per il trasferimento della SA di cui al punto precedente nel raggio di ml 300 è ammesso il trasferimento di SA anche a distanze superiori, ma in questo caso l'ampliamento sarà contenuto nel 10% per la destinazione d'uso residenziale mentre per i fabbricati a destinazione diversa l'entità superficiale da trasferire in caso di cambio della destinazione d'uso in residenziale non potrà essere superiore al 70% dell'entità di SA ceduta o demolita;
- Nel caso di cessioni relative ad interventi non previsti dal PUC, il trasferimento avverrà previa deliberazione di Consiglio Comunale che accerti l'interesse pubblico alla demolizione o alla cessione del fabbricato.
- Sono sempre esclusi dalla possibilità di trasferimento gli ambiti A-TNI, AC-TNI-A, AC-TPA-S, AC-SA, AC-SV-RC, AC-SV-LP;
- L'area oggetto di trasferimento dovrà essere reperita all'interno di tessuti già edificati su un lotto contiguo la cui superficie non dovrà essere inferiore a mq 500;
- L'intervento dovrà produrre effetti riqualificativi dell'ambito oggetto di trasferimento ed avere bassi gradi di intervisibilità, da dimostrarsi attraverso la redazione di un S.O.I. con fotoinserimenti da non meno di quattro punti di vista;
- Il rapporto di copertura RC sul sito oggetto di trasferimento non dovrà superare il 25%;
- Dovranno essere reperiti gli spazi di sosta a termine di legge;
- L'altezza massima dell'edificio non dovrà superare ml 6,50;

Il procedimento sopra descritto è di tipo convenzionato; i contenuti dell'atto prevederanno la cessione gratuita al Comune del manufatto o in caso di demolizione, a carico del soggetto cedente la demolizione del manufatto, e consegna al Comune dell'area libera. L'atto prevederà la conferma delle funzioni d'uso o la modifica delle stesse.

Tale procedura è utilizzabile in un unico intervento con il rispetto dei seguenti parametri:

- H massima ml 7,5;
- D negli ampliamenti fino agli allineamenti precostituiti e comunque non inferiore a ml 10 tra pareti finestrate frontistanti non separate da strade o piazze pubbliche;
- DC non inferiore a ml 5;
- DSC e DSP non inferiore a ml 3;

Non sono derogabili la disciplina paesistica dell'ambito di appartenenza ed il rispetto delle altre prescrizioni previste dall'ambito in cui l'intervento ricade.

b) Cessione di aree per opere di interesse pubblico

Per le superfici scoperte cedute, è invece costituto una facoltà edificatoria derivante dall'applicazione sulle stesse di un IUI pari a 0,03 mq/mq.
Tale facoltà è utilizzabile in un unico intervento in ampliamento a fabbricati esistenti con il rispetto di tutti i parametri previsti dall'ambito in cui il fabbricato interessato dall'ampliamento ricade.

L'intervento è assentito con diretto titolo abilitativo e contestuale stipula di convenzione a garanzia della cessione gratuita al Comune della superficie di proprietà privata oggetto di cessione.

Non è derogabile la disciplina paesistica dell'ambito di appartenenza.
Nel caso di cessioni relative ad interventi non previsti dal PUC, la facoltà è ammessa previa deliberazione di Consiglio Comunale che accerti l'interesse pubblico della cessione del terreno.

11.4.18. Ambiti destinati a servizi a scala territoriale

Sono identificati dal piano specifici ambiti di riqualificazione integralmente destinati al potenziamento o alla nuova realizzazione di attrezzature complesse equiparabili a servizi di scala territoriale.

Gli ambiti identificati sono: **AR-OP-1** Ambito di riqualificazione della passeggiata a mare, **AR-OP-2** Ambito di riqualificazione Punta Pedale, **AR-OP-3** Ambito di riqualificazione area scoperta di via Fratelli Arpe, **AR-OP-4** Ambito di Riqualificazione Impianto sportivo e piscina coperta, **AR-OP-5** Ambito di riqualificazione dell'ex scalo merci ferroviario, **AR-OP-6** Ambito di riqualificazione dell'area portuale **AR-OP-7,** Ambito di Riqualificazione nuovo Palazzetto dello sport in Via Garibotti., **AR-OP-8** Ambito di riqualificazione di via Garibotti. Tali ambiti sono disciplinati nelle singole schede come di seguito:

11.4.19. AR-OP-1 Ambito di riqualificazione della passeggiata a mare

Destinazioni d'uso ammesse

Classificazione Servizio	Sigla	Limitazioni

Servizi Pubblici	**SIS-IC, SIS-VA, SIS-P**	

Disciplina di raccordo con le norme del PTC Provinciale e con la disciplina del verde

La disciplina di cui sopra è integrata dalla :

- Disciplina del sistema del verde a livello provinciale, perimetri indicati nella tav. DF11: Parco del Flauto Magico e Parco di Villa Durazzo, Parco della Passeggiata a mare. Le aree sono classificate Aree di cui al comma 3 lettera c) Parchi Urbani e Territoriali e disciplinate nel Fascicolo 11, art.11 n. 6 lettera a).
- Disciplina del verde di cui al successivo art. 22.

Indirizzi di pianificazione

Obiettivi della riqualificazione

Ammesso il recupero all'uso pedonale degli spazi destinati alla sosta in piazza Vittorio Veneto lato mare, eliminazione delle aree di sosta lungo via Andrea Doria. Tali previsioni per la loro incidenza sulle superfici destinate alla sosta, dovranno essere coordinate con la realizzazione del parcheggio a rotazione denominato AR-OP6;

Riqualificazione e integrazione degli spazi verdi ferme restando le principali alberature d'alto fusto presenti e caratterizzanti l'ambito da diversi decenni. Negli spazi occupati da aiuole potranno porsi a dimora specie arbustive non infestanti, compatibili con le palme, quali ad esempio: siepi di tamerici, pitosforo e/o alloro. Nel caso di comprovata necessità di sostituire la palma delle canarie, le alternative possibili sono la waschingtonia filifera e la giubea cilena e, qualora emergessero motivi di comprovata incompatibilità nei confronti delle specie "palma", si potra' procedere alla loro integrale sostituzione, e in questa ipotesi dovrebbero essere privilegiati il leccio e il pino marittimo.

Ampliamento sul lato mare della strozzatura tra Piazza Martiri della Libertà e la Banchina Sant'Erasmo, da coordinarsi con l'ambito denominato AR-OP-7;

Riqualificazione delle aiuole e delle pavimentazioni fermo restando l'uso di forme materiali tipici della tradizione locale (arenaria, ardesia, marmo, acciottolati, composizioni e forme miste);

Riqualificazione dell'illuminazione pubblica attraverso l'uso misto di lampioni d'epoca per l'illuminazione principale, integrata con altre forme di illuminazione a terra;

Il disegno degli spazi dovrà essere consono all'ambiente entro cui è inserito, evitando pertanto forme e disegni avulsi dal contesto o dalla tradizione, evitando con ciò forme e sperimentazioni architettoniche che conducano ad un distacco formale tra la passeggiata ed il contesto architettonico di margine. Gli interventi dovranno comunque garantire omogeneità di risultato con la spiaggia e gli elementi di arredo quali le panchine, l'illuminazione e quanto altro rappresenti immagine dovranno essere coordinati tra loro proponendo forme tradizionali, in sintonia con gli edifici prospicienti la passeggiata.

Prosecuzione in sede propria della passeggiata a mare dall'ex cantiere Spertini fino al Covo di Nord/Est, con conseguente allargamento dell'attuale marciapiede, anche con eventuali porzioni a sbalzo come nel tratto già realizzato e inglobando le aree oggi destinate alla sosta, che saranno sostituite da quelle in corso di realizzazione nelle aree del Grand Hotel Miramare.

Prosecuzione della passeggiata a mare da lungo la costa da piazza del Sole fino al confine con il comune di Rapallo, tale opera potrà essere realizzata indipendentemente dalla predisposizione di un progetto unitario dell'area della passeggiata a mare. Le modalità ed i periodi per l'uso pubblico saranno disciplinati con apposito atto di giunta in sede di approvazione del relativo progetto. Gli interventi di riqualificazione e di arredo dovranno limitarsi in accordo con i concessionari delle aree alla riqualificazione delle pavimentazioni ed alla messa in sicurezza

delle aree. Sull'area così come precedentemente disciplinata e individuata nella tavola della Struttura del PUC vige contestualmente alla presente norma la disciplina degli ambiti AC-FCB.

Prestazioni a cui deve corrispondere l'ambito

Quali elementi di cui tener conto nell'attuazioni delle previsioni progettuali è ovviamente in primo luogo, il rapporto con il paesaggio costruito e consolidato, che rappresenta valore di immagine imprescindibile nell'attuazione delle previsioni dell'ambito; contenendo altresì al suo interno valori storici paesistici tali da costituire unicità .L'ambito nel suo insieme rappresenta la "storia" costruita di Santa Margherita (Il castello , il prospetto a mare degli edifici il sistema degli edifici religiosi e sia pur degradati gli antichi arredi ancor oggi visibili). Sono da mantenere i rapporti visuali e le intervisibilità. La riva marina, valore da preservare, da porre in rapporto con la passeggiata specie nel periodo estivo quando la porzione antistante via A. Doria è occupata dalle cabine degli stabilimenti balneari (la cui immagine è da organizzare ed uniformare in un disegno che garantisca la corretta percezione del paesaggio). Gli interventi ammessi non dovranno porsi in contrasto con la disciplina idrogeologica dell'area. La sostenibilità delle scelte pianificatorie deve irrinunciabilmente verificare nell'attuazione delle previsioni dell'ambito gli impatti sul sistema viario carrabile, riducendo sensibilmente le aree per la sosta lungo le carreggiate, reperendo al contempo nuove aree di sosta strutturalmente contigue: già eseguite in corso di esecuzione o di previsione. Quindi non ravvisando soluzioni viarie alternative all'attuale viabilità di collegamento Rapallo, Santa Margherita Ligure, Portofino, si dovrà rafforzare la pedonalizzazione del fronte a mare urbano, superando nella maggior misura possibile le cesure nel sistema pedonale costituite dai transiti veicolari di attraversamento.

Parametri urbanistico edilizi

Utilizzo delle superfici scoperte

- Le superfici scoperte dovranno essere destinate a passeggiata pedonale a pubblico accesso ed a verde pubblico. Le percorrenze pedonali dovranno essere continue e complanari qualora dovessero superare dislivelli naturali o artificiali dovranno rispettare le normative della Legge 13/89 e del DM 236/89, le sedi pedonali dovranno avere una larghezza non inferiore a ml 2.
- Recupero dei manufatti precari al servizio del turismo
- E' ammessa la realizzazione di nuove strutture leggere destinate a funzioni di supporto al turismo, quelle esistenti potranno essere riconvertite in e/o ricollocate, realizzandole in materiali confacenti ai caratteri tipologici e costruttivi dell'ambito paesistico.
- Modalità di intervento: gli interventi sono attuabili per lotti funzionali con le modalità previste per la realizzazione delle opere pubbliche.

Regime transitorio

In assenza di progetto unitario sono ammessi interventi fino al Restauro e risanamento Conservativo.

11.4.20. AR-OP-2 Ambito di riqualificazione di Punta Pedale

Stante la particolare collocazione dell'ambito, l'elemento di cui tener conto nell'attuazione delle previsioni progettuali è ovviamente in primo luogo il rapporto con il paesaggio costruito e consolidato, che rappresenta valore di immagine imprescindibile nell'attuazione delle previsioni dell'ambito. Da privilegiare in superficie soluzioni volte alla complessiva valorizzazione e rinaturalizzazione dell'area. La presente scheda richiama i contenuti del piano particolareggiato di iniziativa pubblica approvato mediante procedura di conferenza dei servizi conclusasi con determina dirigenziale n 49 del 15.02.2005

Destinazioni d'uso ammesse

Classificazione Servizio	Sigla	Limitazioni
Servizi Pubblici	SIS-Ps, SIS-P, SIS-VA servizi di supporto all' escursionismo nell'area protetta marina e terrestre.	

Prestazioni a cui deve corrispondere l'ambito

Punta Pedale	
Tipologia intervento	Realizzazione di parcheggio pubblico con non meno di 200 posti auto a rotazione.
Modalità attuative	Procedura di approvazione di opera pubblica o Permesso di Costruire convenzionato se di iniziativa privata.
sistemazioni aree esterne e Disciplina paesistica	Capolinea del servizio pubblico Santa Margherita Ligure - Rapallo, fermate di servizio pubblico speciale Santa Margherita Ligure - Portofino, spazi pedonali connessi alla funzione di interscambio mezzo pubblico mezzo privato. La sistemazione in superficie dovrà presentare caratteristiche consone alla specificità del contesto d'ambito, mediante l'utilizzo di elementi a esso propri per quanto concerne pavimentazioni, siepi, ed altre sistemazioni a verde, nonché ulteriori elementi di arredo. Particolare attenzione dovrà essere riservata all'inserimento ambientale di eventuali volumi tecnici e di servizio . Il progetto per la realizzazione del parcheggio dovrà darsi carico della sistemazione dell'intera area e della riqualificazione ambientale dell'immediato intorno con particolare riguardo al tratto di litorale interessato, oltreché alla predisposizione delle opere di difesa . Per queste ultime la progettazione dovrà definire una struttura muraria adeguatamente articolata sul modello di quelle utilizzate a sostegno di terrapieni, ricorrenti nell'architettura delle ville e dei giardini all'interno dell'ambito in esame.
Tecniche costruttive	Dovranno garantire, anche durante la fase dei lavori la completa agibilità della SS n. 227 e l'accessibilità all'area del Covo
Numero piani interrati	Da definire in sede di progetto
SMI	L'intero ambito
Superficie ambito	mq 4.875 circa
SA	Non prevista, fermi restando i 200 posti auto a rotazione potranno

	essere previsti ulteriori posti auto privati
SAcc	Da determinarsi in fase di progetto
IUI	Non determinato
SC	Non determinata
RC	Non determinato
D	Da determinarsi in fase di progetto
DC	Da determinarsi in fase di progetto
DSC	Da determinarsi in fase di progetto
DSP	Da determinarsi in fase di progetto
H	l'altezza di eventuali opere accessorie di supporto esterne alla quota di riferimento del piazzale è da determinarsi in fase di progetto. In ogni caso non potrà superare ml 3.
Contenuti della convenzione nel caso di esecuzione da parte di privati: L'atto dovrà avere i seguenti contenuti e dovrà prevedere: Non meno di 200 posti auto pubblici a rotazione, le cui modalità di gestione e tariffe dovranno risultate in apposita convenzione da stipularsi tra il gestore/costruttore e la civica amministrazione; Corresponsione degli oneri: non scomputabili.	

Regime transitorio
In assenza di progetto unitario vige la disciplina di cui al provvedimento finale di conferenza dei servizi in seduta deliberante del 18.01.2012.

11.4.21. AR-OP-3 area scoperta di Via F.lli Arpe

Obiettivi della riqualificazione
L'obiettivo della riqualificazione è la realizzazione di aree per la sosta pubblica e privata in struttura e in superficie, e verde di riqualificazione degli spazi di margine

Destinazioni d'Uso Ammesse

Classificazione Servizio	**Sigla**	**Limitazioni**
Parcheggi in struttura e soprassuolo	SIS-P, SIS-Ps, SIS-VP	

Modalità attuative

Parametri	
Localizzazione	Via Fratelli Arpe
Tipologia intervento	Parcheggio pubblico a rotazione e privato
Modalità di intervento	Procedura di approvazione di opera pubblica o Permesso di Costruire convenzionato se di iniziativa privata.
Numero piani interrati	Da definire in sede di progetto
Disciplina paesistica	La superficie da dedicare alla sosta in superficie sarà attuabile in deroga alla disciplina del verde, dovrà essere prevista una sufficiente dotazione di spazi verdi.
SMI	L'intero ambito

Superficie ambito	mq 3.900 circa
SA	Da stabilire in sede di progetto, e comunque dovranno essere previsti non meno di 165 posti auto a rotazione. Ulteriori posti auto o box saranno liberi da restrizioni.
SAcc	Da definire in sede di progetto
IUI	Da definire in sede di progetto
SC	Da definire in sede di progetto
RC	Fino a saturazione ambito
D	ml 10 per le porzioni fuori terra rispetto alle pareti finestrate
DC	Fino alla concorrenza
DSC	Fino alla concorrenza
H	Da definire in sede di progetto
Contenuti della convenzione nel caso di esecuzione da parte di privati: L'atto dovrà avere i seguenti contenuti e dovrà prevedere: Non meno di 180 posti auto pubblici, dei quali una parte a servizio della struttura socio-sanitaria, le cui modalità di gestione e tariffe dovranno risultate in apposita convenzione da stipularsi tra il gestore/costruttore e la civica amministrazione; possibilità di realizzare ulteriori posti auto liberi da limitazioni; Modalità di corresponsione degli oneri: non scomputabili.	

Regime transitorio
In assenza di progetto vige la disciplina degli ambiti e quella dei parcheggi a raso SIS-P

11.4.22. AR-OP-4 Impianto sportivo con piscina coperta in Via Frugone

Obiettivi della riqualificazione

L'obiettivo della riqualificazione è la razionalizzazione dell'impianto sportivo con campi da tennis esistenti e la realizzazione di una nuova piscina. Nell'ambito sono ammessi fabbricati destinati al servizio degli impianti per il tennis.

Destinazioni d'uso ammesse

Classificazione Servizio	**Sigla**	**Limitazioni**
Servizi Pubblici	SIS-AS	Nota 1)

Nota 1): E' prescritta la realizzazione di una piscina coperta il cui specchio acqueo e le pertinenti attrezzature siano omologabili dalla FIN (federazione Italiana Nuoto) per gare del campionato italiano di Pallanuoto, nuoto sincronizzato, nuoto in vasca corta con dieci corsie da ml 2,50 e lato lungo della vasca ml 33.

Modalità attuative

Il progetto dovrà essere corredato di SOI finalizzato a dimostrare la compatibilità dell'intervento con il contesto ambientale di margine, ed in particolare alla verifica dei rapporti di intervisibilità.

Parametri	
Localizzazione	Corso Giacomo Matteotti
Tipologia intervento	Nuova Costruzione
Modalità attuative	Procedura di approvazione di opera pubblica o Permesso di Costruire convenzionato se di iniziativa privata.
Numero piani	Definiti in sede di progetto
Funzioni d'uso di dettaglio	La riorganizzazione dell'area dovrà prevedere un impianto omologabile di dimensioni tali da consentire gare di livello nazionale e internazionale. La capienza dell'impianto dovrà essere di circa 500 posti a sedere.
Disciplina Paesistica	Dovrà essere posta particolare attenzione alla tipologia esterna dell'edificio che per forme e materiali, dovrà uniformarsi ai preminenti caratteri dell'ambito, Sono da evitare le finestrature a nastro, preferibili di forma quadrata, copertura di forma e tipologia adatta a contenere pannelli solari o moduli fotovoltaici integrati e alla loro migliore inclinazione ed esposizione. L' orientamento della struttura dovrà tener conto per quanto possibile della miglior esposizione solare.
SMI	L'intero ambito
Superficie ambito	mq 7.650 circa
SA	tra mq 2.000 e 3.000
D	ml 10 dagli edifici frontistanti non separati da strade pubbliche
DC	ml 3
DSC	fino alla concorrenza della carreggiata stradale
H	ml da stabilirsi in sede di progetto

Contenuti della convenzione nel caso di esecuzione da parte di privati:
L'atto dovrà avere i seguenti contenuti e dovrà prevedere:
Modalità di gestione dell'impianto;
Si dovrà prevedere la realizzazione di autorimessa interrata di capienza determinata all'atto della presentazione del progetto. Per la porzione a rotazione il numero dei posti auto sarà stabilito all'atto della presentazione del progetto, prevedendo facilitazioni tariffarie per i residenti nei periodi in cui non è utilizzata per le gare sportive. Ulteriori posti auto rispetto a quelli stabiliti a rotazione saranno liberi da restrizioni;
Sulle aree scoperte libere dovranno essere ricostruiti i capi da tennis attualmente esistenti, nel numero compatibile con l'impianto. In sede di progetto si dovrà esplorare la possibilità di un collegamento tra viale La Torre ed il parcheggio.

Regime transitorio
In assenza di progetto vige la disciplina degli ambiti SIS-AS

11.4.23. AR-OP-5 Ambito di riqualificazione dell' ex scalo merci ferroviario

Obiettivi della riqualificazione

L'obiettivo è quella di riqualificazione dell'ambito è la realizzazione di un parcheggio pubblico a rotazione e privato e la ricomposizione e riorganizzazione delle aree esterne con il collegamento meccanizzato alla passeggiata a mare. L'elemento di cui tener conto nell'attuazione delle previsioni progettuali è ovviamente in primo luogo il rapporto con il

paesaggio costruito e consolidato, che rappresenta valore di immagine imprescindibile nell'attuazione delle previsioni.

Destinazioni d'uso ammesse

Classificazione Servizio	**Sigla**	**Limitazioni**
Servizi Pubblici	**SIS-P e SIS-Ps**	Nota 1)

Nota 1) : Oltre ai previsti 180 posti auto pubblici a rotazione, potranno essere realizzati ulteriori posti auto privati nel numero previsto dal progetto dell'opera.

Il progetto dovrà essere corredato di SOI finalizzato a dimostrare la compatibilità dell'intervento con il contesto ambientale di margine, ed in particolare alla verifica dei rapporti di intervisibilità

Parametri	
Ex Scalo merci	
Superficie ambito	mq 3.750 circa
Localizzazione	Via trieste
Tipologia intervento	Realizzazione di parcheggio pubblico a rotazione e privato
Modalità attuative	Procedura di approvazione di opera pubblica o Permesso di Costruire convenzionato se di iniziativa privata.
Numero piani	Non determinato
Disciplina Paesistica	Dovrà essere posta particolare attenzione alle porzioni esterne la cui tipologia per materiali, forme e tipologia dovrà uniformarsi ai preminenti caratteri dell' intorno. Privilegiando arredi d'epoca, evitando modernismi non rapportabili al contesto. Le opere relative al collegamento meccanizzato verso la passeggiata a mare dovranno essere minimizzate il più possibile
SMI	L'intero ambito
Disposizioni urbanistiche	E' ammessa la demolizione dei fabbricati esistenti nell'area fermo restando il VV con destinazione d'uso compatibile alle attrezzature logistiche ferroviarie.
SA	Da stabilire in sede di progetto, e comunque dovranno essere previsti non meno di 180 posti auto a rotazione, da prevedersi in parte in superficie e in parte in interrato; oltre tale soglia potranno essere realizzati ulteriori posti auto liberi da restrizioni.
SAcc	Da determinarsi nel progetto
D	ml 10 dagli edifici frontistanti non separati da strade pubbliche per le porzioni fuori terra
DC	Fine al limite della proprietà
DSC	Fino al limite della proprietà
H	l'altezza dei fabbricati posti sopra l'autorimessa interrata oggetto di demolizione e di ricostruzione non potrà essere superiore alla linea di gronda attuale con coperture a due acque.
Contenuti della convenzione nel caso di esecuzione da parte di privati: L'atto dovrà avere i seguenti contenuti e dovrà prevedere: Non meno di 180 posti auto di uso pubblico a rotazione, le cui modalità di gestione e tariffe	

dovranno risultate in apposita convenzione da stipularsi tra il gestore/costruttore e la civica amministrazione. Oltre ai previsti 180 posti auto pubblici a rotazione, potranno essere realizzati ulteriori posti auto privati nel numero previsto dal progetto dell'opera.
La realizzazione di un collegamento meccanizzato tra l'area del parcheggio e la passeggiata a mare;
Modalità di corresponsione degli oneri per la porzione privata, scomputabili fino alla concorrenza del 50% degli oneri

Regime transitorio
In assenza di progetto conforme alla presente scheda sono ammessi interventi fino al restauro e risanamento conservativo.

11.4.24. AR-OP-6 Ambito di riqualificazione dell'area portuale

L'ambito portuale come perimetrato nella cartografia è soggetto alla seguente disciplina.

Destinazioni d'uso ammesse
Le destinazioni d'uso ammesse sono: attività legate alla nautica, attività di somministrazione e ristorazione, servizi pubblici e di interesse pubblico, parcheggi.
Prestazioni a cui deve corrispondere l'ambito
Nella zona portuale potranno essere ammessi gli interventi previsti dal presente articolo tesi a migliorare la funzionalità delle diverse attività portuali e di servizio presenti o di nuova collocazione, con particolare attenzione al loro inserimento nel contesto circostante costituito da tessuto urbano di elevato pregio e tessuto viario.
Modalità di attuazione
Procedura di approvazione di opera pubblica o Permesso di Costruire convenzionato se di iniziativa privata. Qualora vi fosse una iniziativa privata tra le opere da porre in capo al privato vi sarà Riorganizzazione degli spazi a mare e terra tra Molo Maloncello e Banchina Uso di Mare

Disciplina degli interventi

Sono richiamate, fatte salve e prevalenti sulla presente disciplina qualora in contrasto, le indicazioni contenute nel PTC della Costa di cui alla DGR n. 936 del 29.07.2011.

In corrispondenza degli spazi a terra, intendendo con questi tutte le banchine esistenti e la diga foranea, dovrà essere prestata la massima attenzione alla scelta dei materiali, delle tipologie impiegate e degli elementi di arredo in funzione delle destinazioni ammesse e con il rispetto di quanto di seguito previsto.

Banchina S. Erasmo e Banchina Uso di Mare

Tali zone, pur essendo comprese nell'ambito portuale, costituiscono a tutti gli effetti il naturale proseguimento della passeggiata a mare che dalla Ghiaia percorre tutto il fronte cittadino. Tutti gli interventi quindi dovranno essere progettati e realizzati con la finalità di migliorare e potenziare tale funzione, pur conciliandosi con le destinazioni connesse alla nautica tipiche dell'ambito portuale.

In corrispondenza di tali banchine non potranno essere installati nuovi manufatti o realizzati nuovi volumi se non per comprovate esigenze di interesse pubblico. E' ammessa, previa valutazione di un corretto inserimento ambientale la realizzazione di una struttura di

vendita del primo pescato con superficie coperta non eccedente mq 100. Il manufatto dovrà essere posto sulla banchina, all'altezza dell'attuale struttura del mercato del pesce. Il manufatto in struttura leggera sarà con tipologia richiamata al liberty a padiglione, con strutture metallica leggera "filiforme" e copertura metallica in rame con linee di falda arrotondate. Sarà data prevalenza alle parti vetrate rispetto alle tamponature. L'altezza alla gronda non dovrà superare ml 3, il lato non superiore a ml 4.

Le banchine non potranno essere utilizzate per rimessaggio o sosta permanente di imbarcazioni. I posti auto a raso presenti a confine con la strada e in corrispondenza delle banchine dovranno essere gradualmente eliminati.

Sulla banchina Sant'Erasmo dovrà essere operato un recupero di tipo filologico che combini le esigenze legate alla portualità. I punti di distribuzione carburante per natanti confermati DN4 e DN5 (vedi art.7 n.7.34), nell'ipotesi di interventi di riqualificazione, dovranno essere inseriti sulla banchina in un disegno e con l'impiego di materiali che, pur funzionali all'uso, siano compatibili con il contesto; è prescritto il rivestimento con materiali lapidei non mosaicati in lastre intere di materiale locale con altezza non superiore a ml 0,80 o di altezza idonea a mascherare le parti tecniche dell'impianto e schermature verdi. Il punto di distribuzione carburante stradale confermato D2, (vedi art.7 n.7.34), deve essere oggetto di un intervento di riqualificazione, con il mantenimento delle attuali dimensioni. Non sono ammesse pensiline e strutture che eccedano le dimensioni attuali. Eventuali mascherature dovranno essere approntate con le tecniche e con i materiali precedentemente indicati. E' vietato sostituire od occoltare alla vista i "basoli" che pavimentano la banchina. Nelle more di attuazione dell'intervento di riqualificazione non potranno essere effettuati interventi eccedenti la manutenzione ordinaria.

Tratto della zona di Corte in corrispondenza di Via Bottaro e Via Garibaldi.

La porzione di costa compresa tra la Banchina S. Erasmo e Calata Porto è costituita da porzioni di arenile più o meno sistemato, prevalentemente in concessione a soggetti privati e da parte della passeggiata a mare.

In tale zona le destinazioni ammesse sono esclusivamente quelle funzionali alle rispettive concessioni demaniali, fermo restando che la sosta delle imbarcazioni è ammessa solo se l'altezza delle stesse misurata da terra non eccede ml 3,5. È escluso l'utilizzo di tali zone quali aree di parcheggio autovetture nonché l'utilizzo anche temporaneo di strutture occludenti le visuali pubbliche quali, a titolo di esempio, tunnel cantiere e\o rifasciamenti per la manutenzione delle imbarcazioni.

La sistemazione di tali porzioni di arenile potrà avvenire nel rispetto delle seguenti condizioni:

- Non è ammessa la realizzazione o l'ampliamento delle piattaforme in cemento;
- Sono ammesse piattaforme in metallo e legno di facile rimozione nella misura massima del 50% della superficie demaniale a terra in concessione;
- I materiali ammessi nelle opere di manutenzione o di nuovo impianto sono l'acciaio inox per le strutture e per le eventuali ringhiere, mentre per le pavimentazioni il materiale ammesso è il legno;
- A confine tra le porzioni in concessione ed i percorsi pubblici adiacenti potranno essere installate recinzioni uniformi per l'intero fronte, con altezza massima di ml 1,20 e con tipologia, disegno e uso di materiali (ferro, acciaio inox) consoni alla tradizione marinara; è vietato ingombrare gli spazi pubblici della passeggiata a

mare con vasi e fioriere o con soluzioni che ingenerino disordine tipologico e d'arredo;

- Nei tratti di arenile in concessione demaniale ed il tratto di passeggiata a mare tra l'ingresso alla diga foranea e Banchina S. Erasmo, pur riconoscendo all'area la classificazione di servizio logistico per la nautica, devono essere eliminate il più possibile le cause del degrado in cui versano consistenti superfici. Pertanto nell'ipotesi di realizzazione di punti di accoglienza degli utilizzatori dei pontili di cui al punto successivo, si dovranno approntare opere atte a garantire una più confacente configurazione di tutta l'area in concessione. I punti di conferimento dell'energia e delle utenze dovranno essere opportunamente mascherati da strutture in muratura con altezza massima non superiore a ml 0,90, le ante metalliche di ispezione di colore grigio apribili verso mare. Eventuali armadiature di servizio dovranno essere poste a terra, su strutture amovibili metalliche, ortogonali alla linea dell'arenile con altezza non superiore a ml 0,90. Il materiale ammesso è il legno.
- I volumi esistenti legittimi all'interno dell'ambito potranno essere oggetto di interventi sostitutivi, ferme restando le dimensioni attuali e distacchi non inferiori a ml 3 dal limite della passeggiata a mare. La disciplina paesistica da osservarsi negli interventi sostitutivi è quella *dei punti di accoglienza sui pontili*.

Diga foranea e Piazzale Cagni

In corrispondenza di Piazzale Cagni sono ammessi interventi volti alla realizzazione di attrezzature per servizi pubblici o di pubblico interesse, con eliminazione di manufatti precari attualmente esistenti. Tali volumi potranno essere ricavati nel terrapieno esistente con eventuale parziale innalzamento dello stesso in conformità alle esigenze di altezze interne dei locali.

La diga foranea, come risultante a seguito dell'intervento di prolungamento realizzato di recente, potrà essere adattata in sommità della massicciata, all'uso pubblico pedonale mediante realizzazione di un percorso, in parte ricavato al di sopra della scogliera esistente ed in parte eventualmente a sbalzo sul lato interno della diga foranea stessa. In questo caso, al di sotto di parte della porzione a sbalzo, a ridosso del muraglione esistente potranno essere realizzati "locali – armadiature" a servizio delle varie attività portuali. Tali superfici sfrutteranno l'inclinazione del muro della diga e non potranno ridurre di oltre ml 1,50 la larghezza della banchina esistente.

In ogni caso nessun elemento di chiusura delle vista potrà essere realizzato al di sopra della quota di testata del muraglione esistente.

E' ammesso il rinforzo strutturale della massicciata esterna della diga per migliorare la sicurezza all'interno dello specchio acqueo portuale.

Il punto di distribuzione carburante per natanti presente sulla diga foranea dovrà essere spostato nella parte terminale della diga stessa, nel maggior rispetto possibile del contesto circostante per dimensioni, uso di materiali e attrezzature previste.

Nell'ambito portuale inoltre dovranno essere installati, previa valutazione di un corretto inserimento ambientale da parte degli organi competenti, attrezzature necessarie per la depurazione delle acque reflue e di sentina nonché la raccolta dei rifiuti speciali (oli esausti, batteria ecc…).

Sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia.

In particolare per i fabbricati di interesse pubblico appartenenti a enti pubblici o comunque utilizzate per funzioni istituzionali connesse alla gestione dell'ambito portuale sono ammessi interventi di ampliamento di superficie pari al 30% della SA esistente, nel rispetto degli allineamenti attuali e nel rispetto delle distanze dalle costruzioni previste dal Codice civile.

Sul fabbricato denominato "Casa del Mare", sono ammessi interventi sino alla sostituzione edilizia. Nell'ambito della Ristrutturazione e Sostituzione Edilizia è ammesso un incremento di mq 500 di SA, contenuto in un'altezza massima di ml 11; le destinazioni consentite, oltre a quelle attualmente presenti, saranno quelle ammesse nell'ambito portuale. E' ammesso che l'intervento possa essere coordinato con l'ambito AR1 attraverso progetto unitario.

Nel recupero della Casa del Mare all'interno dell'ambito dovrà essere posta particolare cura ai rapporti di intervisibilità, dando priorità al quadro paesistico di riferimento ed ai rapporti che si ingenerano tra le architetture delle varie epoche. L'edificio dovranno avere un basamento con prevalenza di pieni sui vuoti finito in arenino e zoccolatura in ardesia, bucature regolari di forma quadrata; sono da evitare bucature a nastro o di forma rettangolare; Per le porte di accesso ammessa la piattabanda a sesto ribassato. Sono da evitare compromissioni degli angoli con aggiunte improprie. Ai piani superiori dovranno prevalere i vuoti sui pieni con forme semplici e sostegni a stelo, la copertura dovrà essere piana e potrà superare la quota esistente non oltre ml 1.

Molo Maloncello

In corrispondenza del Molo Maloncello è ammesso un prolungamento dello stesso (non oltre ml 25) necessario per migliorare e potenziare le possibilità di attracco delle imbarcazioni, essendo tale molo l'unico punto di imbarco e sbarco sia dei vaporetti turistici che dei tender crocieristici.

Riorganizzazione degli spazi a mare e terra tra Molo Maloncello e Banchina Uso di Mare

La zona compresa tra il Molo Maloncello e la Banchina Uso di Mare, in alternativa a quanto previsto al capoverso precedente, potrà essere oggetto di un intervento di riqualificazione e potenziamento, anche con modifica della linea di costa attuale, teso a riorganizzare e utilizzare il tratto di specchio acqueo fronti stante ed a migliorare ulteriormente la sicurezza sia nello specchio acqueo che a terra della porzione di costa più esposta agli eventi meteo marini, già in parte raggiunta con il realizzato prolungamento della diga foranea. Tale intervento si darà carico anche di migliorare la percorrenza pedonale nel tratto interessato, verificando la possibilità di ampliare la larghezza del marciapiede esistente. L'intervento dovrà necessariamente dare continuità funzionale alla passeggiata a mare esistente nella zona sottostante il castello ove attualmente è presente un restringimento. Le opere a mare potranno inglobare la scogliera esistente, garantendo la funzionalità della passeggiata a mare. Le opere di arredo e del percorso tra Molo Maloncello e Banchina uso di Mare si potranno estendere verso mare con finalità di riqualificazione di un'area altrimenti disarticolata. Indicazioni progettuali di dettaglio:

1. molo Maloncello: ammesso il suo prolungamento di circa ml 40 anche con andamento spezzato a chiudere lo specchio acqueo, da completarsi con scogliera della lunghezza di ml 40. L'opera avrà il compito di proteggere l'area antistante piazza della Libertà dagli eventi marini. L'intervento non dovrà superare l'altezza di m 1,50; maggiori altezze sono giustificabili solo attraverso studi che dimostrino come tale esigenza sia richiesta per motivi di sicurezza;
2. aree a mare e a terra comprese tra lo fuoruscita a mare del torrente San Siro ed il

Castello: in tale porzione dovrà essere garantita la continuità di percorrenza della passeggiata a mare con possibilità di utilizzo anche a persone a ridotta capacità motoria. In quest'area è ammesso l'avanzamento della linea di costa con strutture leggere deking. La riqualificazione delle porzioni d'arredo a terra dovrà essere realizzata con prevalente pavimentazione lapidea e porzioni lignee. I materiali di arredo, salva l'illuminazione a terra, dovranno uniformarsi agli arredi storici;

3. progetto dovrà essere corredato da SOI finalizzato alla verifica di un corretto inserimento ambientale.

Pontili

I pontili esistenti nell'ambito portuale potranno essere mantenuti nella sostanziale consistenza attuale, con ammessi interventi manutentivi o di sostituzione e di eventuale riorganizzazione per una migliore fruizione degli stessi che prevedano contenute modifiche dimensionali nel rispetto delle concessioni esistenti e delle condizioni di sicurezza per la navigazione all'interno dello specchio acqueo.

Una diversa distribuzione o loro potenziamento degli stessi dovrà essere vista in uno studio complessivo esteso all'intero specchio acqueo dell'ambito portuale da approvarsi con la procedura prevista dall'art 43 della L.R. n. 36/97.

Disciplina dei punti di accoglienza sui pontili

I punti di accoglienza a servizio dei fruitori dei pontili, da realizzarsi sui pontili stessi, nella misura massima di uno per ogni pontile, dovranno essere progettati e realizzati nel rispetto delle seguenti indicazioni:

- Forma semplice a riprendere gli elementi della tradizione marinaresca;
- Coperture arcuate a riprendere forme veliche, in acciaio inox lasciate al naturale, o satinate o lucide , con possibilità di fuoriuscita della copertura rispetto al sedime del pontile impegnato fino ad un massimo di ml 0,70 per lato;
- Ringhiere di chiusura in acciaio inox, in forma tale da assecondare nella forma e tipologia la copertura, ammesse anche composizioni non rettilinee purché trattate in maniera semplice e lineare;
- Pavimentazioni omogenee al pontile in tek o mogano;
- Dimensione massima mq 25;
- Non ammesse tamponature laterali.

Porto Peschereccio

Ne è confermata funzione all'interno dello specchio acqueo e le attrezzature eventualmente esistenti a terra o in mare.

Elementi di rilevanza architettonica a cui fare riferimento nelle progettazioni

L'intero ambito portuale è coronato dalla porzione più pregiata del tessuto edificato. Dalle documentazioni fotografiche della fine del milleottocento primi anni del novecento la compenetrazione del tessuto edificato e del porto era ancor più evidente di oggi.

Ciò che rimane oggi intatta è la Banchina di Sant'Erasmo. Ogni nuova progettazione che riguarderà l'area portuale dovrà quindi rapportarsi per tipologia e immagine con l'edificato pregiato di margine.

Dovranno in linea generale evitarsi sperimentazioni architettoniche che altererino i rapporti con i valori esistenti.

Elementi fondanti irrinunciabili e quadro di riferimento per le progettazioni saranno:

- Architettura tardo medioevale della schiera;
- Architettura e alcuni arredi in stile liberty;
- Emergenze aventi elevati gradi di intervisibilità con l'ambito di cui tener conto:
  - Villa Durazzo Centurione quale architettura a maggior rapporto di intervisibilità;
  - Oratorio di Sant' Erasmo direttamente a ridosso;
  - Castello cinquecentesco direttamente a ridosso;
  - Banchina di Sant'Erasmo integrata e baricentrica;
  - Chiesa dei Cappuccini quale coronamento.

Nelle progettazioni ci si dovrà scrupolosamente attenere ai seguenti dispositivi:
riqualificazione delle pavimentazioni esistenti, coordinate con quelle della passeggiata a mare, in ogni caso nelle progettazioni d'arredo dovrà essere data priorità a tipologie e materiali tipici del luogo, evitando materiali avulsi dal contesto. Particolare rilievo è da dare alla pavimentazione del pontile di S.Erasmo che dovrà essere conservata e fornire spunto per materiali e forma con le nuove.

11.4.25. AR-OP-7 Nuovo palazzetto dello sport in Via Garibotti

Obiettivi della riqualificazione

L'obiettivo della riqualificazione è quello di realizzare una struttura sportiva moderna, integrata nel complesso sportivo esistente in via Garibotti con un'adeguata dotazione di spazi di sosta. Gli elementi di cui tener conto nell'attuazione delle previsioni progettuali è ovviamente in primo luogo il rapporto con il paesaggio costruito e consolidato, che rappresenta valore di immagine imprescindibile nell'attuazione delle previsioni dell'ambito.

Flessibilità dell'ambito

La localizzazione sulla tavola della struttura del PUC è indicativa, in sede di progetto la posizione dell'impianto potrà modificarsi secondo le esigenze emergenti all'atto della progettazione all'interno dell'ambito SIS-AS.

Destinazioni d'uso ammesse

Classificazione Servizio	**Sigla**	**Limitazioni**
Servizi Pubblici	SIS-AS, SIS-P e SIS-Ps	

Il progetto dovrà essere corredato di SOI finalizzato a dimostrare la compatibilità dell'intervento con il contesto ambientale di margine, ed in particolare alla verifica dei rapporti di intervisibilità.

Palazzetto dello sport	
Parametri	
Localizzazione	Via Garibotti
Tipologia intervento	Nuova costruzione di impianto sportivo e realizzazione di parcheggio a raso
Modalità attuative	Procedura di approvazione di opera pubblica o Permesso di Costruire convenzionato se di iniziativa privata.
Numero piani	Non determinato
Funzioni d'uso di dettaglio	Per le dotazioni di sicurezza si fa riferimento al D.M. 25.8.1989 e D.M. 18.3.1996. Palazzetto polifunzionale con numero minimo di n. 450 Posti a sedere e dotato di tutte le attrezzature accessorie.
Disciplina Paesistica	Dovrà essere posta particolare attenzione alla tipologia edilizia dell'edificio la cui tipologia per forme e materiali, dovrà uniformarsi ai preminenti caratteri dell'ambito, Sono da evitare le finestrature a nastro, preferibili di forma quadrata, copertura di forma e tipologia adatta a contenere pannelli solari o moduli fotovoltaici integrati e alla loro migliore inclinazione ed esposizione. L' orientamento della struttura dovrà tener conto per quanto possibile della miglior esposizione solare.
D	ml 10 dagli edifici frontistanti non destinati a impianti sportivi o di proprietà diversa
DC	Fine al limite della proprietà
DSC	Fino al limite della proprietà
H	quanto necessario per la previsione di impianto

Regime transitorio
In assenza di progetto vige la disciplina degli ambiti SIS-AS o SIS-P.

11.4.26. AR-OP-8 Ambito di riqualificazione per la realizzazione di parcheggi in via Buonincontri

Obiettivi della riqualificazione

L'obiettivo è quella di riqualificazione dell'ambito è la realizzazione di un parcheggio pubblico a rotazione e privato e la ricomposizione e riorganizzazione delle aree esterne. L'elemento di cui tener conto nell'attuazione delle previsioni progettuali esterne è il rapporto con il paesaggio costruito e consolidato.

Destinazioni d'uso ammesse

Classificazione Servizio	Sigla	Limitazioni
Servizi Pubblici	SIS-P e SIS-Ps	Nota 1)

Nota 1) : la struttura per la sosta sarà composta da .

Il progetto dovrà essere corredato di SOI finalizzato a dimostrare la compatibilità

dell'intervento con il contesto ambientale di margine, ed in particolare alla verifica dei rapporti di intervisibilità

Parametri	
Localizzazione	Via Buonincontri
Tipologia intervento	Realizzazione di parcheggio pubblico a rotazione e privato
Modalità attuative	Procedura di approvazione di opera pubblica o Permesso di Costruire convenzionato se di iniziativa privata.
Numero piani	3 piani interrati o seminterrati più piano di copertura
Disciplina Paesistica	Dovrà essere posta particolare attenzione alle porzioni esterne la cui tipologia per materiali, forme e tipologia dovrà uniformarsi ai preminenti caratteri dell' intorno.
SMI	L'intero ambito
Superficie ambito	mq 1378 circa
SA	Da stabilire in sede di progetto, e comunque dovranno essere previsti non meno di 81 posti auto pubblici a rotazione 16 posti moto pubblici ulteriori posti auto e box saranno liberi da restrizioni.
SAcc	Da determinarsi nel progetto
D	Da determinarsi nel progetto
DC	Fino al limite della proprietà
DSC	Fino al limite della proprietà
H	Da determinarsi nel progetto
Contenuti della convenzione nel caso di esecuzione da parte di privati: L'atto dovrà avere i seguenti contenuti e dovrà prevedere: Non meno di 81 posti auto pubblici a rotazione, 16 posti moto pubblici Modalità di corresponsione degli oneri per la porzione privata.	

Regime transitorio
In assenza di progetto conforme alla presente scheda vige la disciplina SIS-P.

11.5. Servizi esistenti all'interno di fabbricati a prevalente uso residenziale

Ove la apposita tavola identifica edifici all'interno dei quali al al momento dell'adozione del Piano sono presenti superfici destinate a servizi pubblici esistenti o da confermare, deve intendersi sottoposta al corrispondente regime pubblicistico esclusivamente la superficie agibile o comunque esistente in quel momento utilizzata dal servizio.
Le restanti superfici di piano restano disciplinate del regime assegnato all'ambito entro cui ricadono.

Nel caso del trasferimento successivo del servizio in altro sito dedicato, le superfici occupate in precedenza perdono il regime di vincolo assegnato e assumono la normativa propria dell'ambito che le comprende.

11.6. Realizzazione di parcheggi privati e d'uso pubblico al di sotto di superfici di standard pubblico

In corrispondenza di tutte le superfici destinate a standard urbanistico, escluse le aree destinate alla viabilità, e previo accertamento sulla compatibilità dell'intervento con i caratteri ambientali vegetazionali e comunque sull'impatto della nuova previsione rispetto ai sistemi presenti nel contesto, è ammessa la realizzazione, al di sotto del servizio ad uso

pubblico esistente in superficie o da realizzare contestualmente alla realizzazione di questo, di parcheggi privati anche non pertinenziali e di parcheggi ad uso pubblico. Le diverse quote di parcheggio privato e pubblico dovranno essere concordate con l'Amministrazione comunale.

La realizzazione dell'intervento dovrà essere unitaria ed in ogni caso dovrà prevedere la compiuta formazione dello standard individuato, in termini funzionali e pienamente utilizzabili, per l'intera superficie prevista.

Ove la struttura del parcheggio fuoriesca anche solo parzialmente dall'originario profilo del terreno, pur non costituendo volume VV soggetto a disponibilità volumetrica, dovrà osservare dalle proprietà finitime le distanze previste dal Codice Civile e dal DM n 1444/68. L'attuatore dovrà avere titolo sulla intera superficie di intervento, e dovrà prevedere la cessione gratuita al Comune delle superfici sistemate per il servizio previsto, in assenza di qualsiasi onere economico per il Comune .

L'intervento sarà integralmente a carico del soggetto privato attuatore.

La convenzione da annettersi obbligatoriamente al titolo abilitativo dovrà prevedere:

- la cessione al Comune delle superfici ad uso pubblico debitamente collaudate e dei posti auto pubblici eventualmente realizzati;
- I criteri per la eventuale gestione della quota di posti auto ad uso pubblico.

Art.12 Infrastrutture pubbliche per l'accessibilità

12.1. Classificazione

La classificazione delle strade è quella adottata dal Codice della Strada, approvato con D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285 e s.m. e i. e dal relativo Regolamento nonché dalle successive modificazioni, in applicazione del quale, attraverso i pertinenti provvedimenti, tutte le strade carrabili extraurbane esistenti sul territorio comunale, incluse le strade ex statali, sono qualificabili nella classe F (strade locali).

12.2. Variabilità del tracciato

I tracciati viari indicati come di nuova previsione che figurano nella cartografia di Piano sono indicativi e di massima. Essi potranno pertanto venir variati in sede di progettazione esecutiva entro fasce di 10 m dal limite esterno dei tracciati stessi. Nel caso di tracciati a confine con ambiti o zone diversi, la rettifica degli stessi in sede esecutiva comporterà automaticamente l'aggiornamento dei perimetri delle partizioni interessate.

12.3. Salvaguardia e regolarizzazione

Nelle aree destinate alla viabilità di nuova formazione, di conferma di quella esistente, di parcheggio autoveicolare pubblico, è vietata qualsiasi costruzione anche se in sottosuolo, che non sia volta alla realizzazione del servizio previsto.

12.4. Disciplina specifica degli interventi per la viabilità provinciale e locale

Lungo la rete della viabilità provinciale esistente e di quella eventualmente prevista dal PTC provinciale, sono da applicarsi le disposizioni contenute all'art.15 delle NTA. del predetto PTC Provinciale, che qui si intendono esplicitamente richiamate e recepite.

12.5. Caratteristiche minime e massime delle strade pubbliche di nuova costruzione.

12.5.1. Tipologia

- *Strada primaria*: strada pubblica al servizio di un notevole volume di traffico, che collega il capoluogo del Comune con gli altri Comuni contermini.
- *Strada Urbana di Quartiere:* strada pubblica di impianto del sistema abitativo, a doppio senso di marcia,
- *Strada locale*.: strada minore ad uno o a due sensi di marcia, in derivazione da quella di impianto principale all'interno delle zone abitate, e di servizio a nuclei minori o al tessuto sparso collinare.

12.5.2. Caratteristiche geometriche minime prescritte per le strade di nuova costruzione:

In via generale le caratteristiche tecniche e funzionali delle strade dovranno rispondere alle disposizioni di cui al Decreto del Min. delle Infrastrutture 5 novembre 2001 “Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade”.
Ai fini dell’adeguamento dei requisiti funzionali alle esigenze della morfologia locale vengono indicate ulteriori caratteristiche di accettabilità delle strade

Tipo di strada	Larghezza della carreggiata	Massima pendenza	
		in rettilineo	in curva
primaria	6.00 min.	12%	8%
urbana di quartiere	5.50 min.	14%	10%
locali	2.50 min.	La dimensione massima di ml 3 si riferisce alle strade pubbliche locali esistenti da regolarizzare o di nuova realizzazione all’interno dei territori aperti; dovranno essere rispettate le prescrizioni di cui all’art.28 n.28.9 n. 2 Le strade locali dovranno essere dotate di piazzole di scambio a vista	
locali	3 massima		

12.5.3. Flessibilità delle disposizioni

Su parere della Commissione del Paesaggio si potrà rilasciare titolo alla esecuzione di strade pubbliche, anche in carenza dell’osservanza puntuale delle caratteristiche geometriche determinate ai precedenti punti, laddove la inosservanza derivi dai motivi che seguono:

a. adeguamento a prescrizioni della disciplina paesistica ove questa dia disposizioni sulla realizzazione di strade o accessi carrai;
b. insuperabili e comprovate difficoltà operative;
c. interventi su infrastrutture preesistenti, per le quali non sia proponibile l'adeguamento integrale alle norme.

12.5.4. Strade tagliafuoco e piste da esbosco.

In tutto il territorio boscato, o per le aree facenti parte di Sic è ammessa la formazione di strade aventi funzione taglia fuoco o di pista da esbosco, solo di iniziativa pubblica, da

realizzarsi preferibilmente mediante adattamento della viabilità minore esistente ed in assenza di rilevanti interventi sulla morfologia. Tali strade dovranno essere conformi a quanto disposto dalle norme in materia di Polizia Forestale.

CAPO IV – AREE CON VINCOLI URBANISTICI PARTICOLARI E RACCORDO CON PIANI SOVRAORDINATI

Art.13 Aree inedificabili

13.1. Disposizioni generali

Le parti del territorio comunale destinate alla formazione 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 costituiscono aree inedificabili.

In accordo con la precedente definizione, costituiscono aree inedificabili quelle relative a:

- fasce di rispetto stradale;
- aree percorse dal fuoco e non edificabili in base alla disciplina urbanistica vigente all'atto dell'evento.

Esse possono venire indicate e segnalate in specifici elaborati del Piano sia con semplice perimetro, avendosi da intendere le pertinenti disposizioni come integrative di quelle degli ambiti o distretti di appartenenza che, ove occorra, con determinazione parametrica.

Assumono i caratteri di aree percorse dal fuoco tutte le superfici oggetto di segnalazione al Comune da parte del competente Corpo Forestale, 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, ivi inclusi quegli interventi esplicitamente consentiti dalle disposizioni di legge poste a protezione del vincolo. È altresì sempre consentita, nel rispetto dei necessari requisiti di sicurezza e delle norme igieniche, la costruzione di manufatti funzionali ai servizi pubblici di acquedotto, fognatura, distribuzione dell'energia elettrica, linee telefoniche, nonché la costruzione di strade, parcheggi a raso e stazioni di servizio.

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.

Ove la tavola di azzonamento del Piano individui gli ambiti di rispetto mediante una semplice perimetrazione a tratto discontinuo, fermo restando il regime di inedificabilità previsto in relazione all'oggetto del vincolo, le aree ricomprese sono computabili con il rispettivo indice di utilizzazione di zona, se esistente, attribuito per l'edificazione al di fuori del perimetro del vincolo.

13.2. Fasce di rispetto cimiteriale

Le perimetrazioni delle zone di rispetto cimiteriale sono indicate in cartografia. Al loro interno sono escluse le aree oggetto di specifici interventi edilizi per i quali la riduzione della zona cimiteriale è stata deliberata dal Consiglio comunale con delibera n. 9 del 29/2/2012 per quanto concerne l'area di rispetto cimiteriale del cimitero di Nozarego e con

delibere n. 70 del 4/11/2011, n. 71 del 4/11/2011 n. 72 del 4/11/2011, n. 73 del 4/11/2011, n. 10 del 29/2/2012 per quanto concerne il cimitero urbano di Via Dogali.

Nella 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.

13.3. 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 e per il territorio di rispetto disposto dalle vigenti disposizioni di legge in materia, ogni intervento resta subordinato alla osservanza delle prescrizioni di salvaguardia della integrità della risorsa stabilite dal D.P.R. 24 maggio 1988 n. 236.

13.4. Disposizioni di raccordo con il piano di bacino dell'ambito 15 della Provincia di Genova

Ai sensi e per gli effetti del comma 2 dell'art.17 della L.R. n. 9/1993, le disposizioni prescrittive con effetti di limitazione della possibilità di interventi edilizi, contenute nelle Norme di Attuazione del Piano di Bacino dell'Ambito 15 della Provincia di Genova approvato con Delibera del Consiglio Provinciale n. 67 del 12/12/2002, prevalgono sulle previsioni del PUC che si ponessero in eventuale contrasto con esse.
Tali prevalenza opera negli stessi termini per le eventuali varianti che dovessero essere introdotte nel Piano di Bacino successivamente alla sua approvazione.

CAPO V - ELEMENTI DI FLESSIBILITA' E DI AGGIORNABILITA' DEL PIANO

Art.14 Variabilità generale automatica delle perimetrazioni

In sede di presentazione di progetti di intervento, al fine di consentire il materiale trasferimento delle perimetrazioni degli ambiti, settori e distretti operate su cartografia CTR nelle basi catastali di Comune impiego, non costituisce variante al Piano l'adeguamento delle perimetrazioni stesse ai limiti delle particelle catastali, che operata la riproduzione sulla base diversa, risultino discostare non oltre ml 5 dai limiti di zona trasferiti.

Art.15 Margini di flessibilità interna alle disposizioni di zona, ambito o distretto

In applicazione di quanto disposto in materia dalla L.R. 36/97 e s.m., fermo restando che i margini di flessibilità del Piano sono dettagliatamente specificati all'interno delle presenti Norme di dettaglio per ciascun ambito, e si definiscono nel seguito quali siano le soglie, con riferimento da considerarsi trasferiti nella struttura del Piano e della Disciplina Paesistica, il cui superamento a seguito di variante, rende necessario il ricorso alle procedure di cui all'art.44 della stessa Legge.

1. Modifiche nella perimetrazione degli ambiti di riqualificazione eccedenti una fascia di spessore ml 10 o comunque interessanti aree aventi, ai fini del PTCP diversa disciplina di livello locale per qualsiasi assetto.
2. Individuazione del perimetro dei settori con un margine di modifica non eccedente il decimo della superficie originaria e discostamenti di perimetro di spessore superiore a ml 5.
3. All'interno dei Distretti di Trasformazione vigono i margini di flessibilità di cui all'art. 53 della Legge Urbanistica Regionale 36/97 e s.m. e i.

Si richiama come tutti i contenuti degli ambiti di Conservazione e di Riqualificazione aventi incidenza sulle indicazioni della disciplina paesistica sono da considerarsi varianti ai sensi dell'art. 44 della L.R. 36/1997 e s.m. e i.

Art.16 Impiego di tecniche positive in materia ambientale nella edificazione

Ove il progetto di un intervento su di un edificio esistente preveda esplicitamente l'impiego di modalità costruttive volte al miglioramento delle condizioni ambientali e al risparmio energetico, con impiego di materiali naturali ed ecocompatibili derivati dalle tecniche di bioarchitettura, che consentano la classificazione dell'edificio almeno in classe "B", è ammesso incrementare i valori massimi di SA realizzabili del 5% rispetto a quanto ordinariamente disposto per l'ambito e spettante all'intervento, e di derogare, entro lo stesso limite, dai valori di altezza massima stabiliti dalle norme.

Gli interventi devono obbligatoriamente riguardare i seguenti aspetti:

a) La coibentazione di pareti, solai e coperture;
b) Sostituzione integrale degli infissi;
c) Installazione di pannelli solari termici e/o moduli fotovoltaici;
d) Sostituzione dell'impianto termico con:
   - caldaie a condensazione;
   - pompe di calore ad alta efficienza;
   - impianti geotermici a bassa entalpia.

Non potranno essere impiegate le tecniche di cui alla lettera c) della presente norma negli ambiti: AC-TNI-A, AC-SA.

Il rilascio del titolo edilizio comportante l'applicazione dei margini di flessibilità resta subordinato alla sottoscrizione da parte del richiedente di apposito atto d'impegno a realizzare le tecniche costruttive previste con obbligo finale di attestazione della effettiva e completa esecuzione delle stesse, accertata da tecnico abilitato in materia, designato dal Comune con spese a carico del richiedente nel rispetto e secondo i criteri di cui all' 27, 29, della L.R. n. 22/2007.

Gli edifici di nuova realizzazione o derivanti da interventi di sostituzione edilizia dovranno essere certificati almeno in classe "B".

TITOLO II – NORME GENERALI

DISPOSIZIONI APPLICABILI NEGLI AMBITI DI CONSERVAZIONE E DI RIQUALIFICAZIONE

CAPO I - GENERALITA'

Art.17 Contenuto delle norme del titolo

Le presenti norme, definiscono per ciascun ambito le destinazioni d'uso ammesse, in relazione alla funzione principale assolta da ciascun ambito nel quadro del disegno di Piano, determinando i caratteri generali delle evoluzioni consentite.
Per ciascun ambito viene definita, con riferimento alle destinazioni funzionali rubricate all'art.9,. delle presenti Norme una apposita tabella in cui sono indicate le destinazioni ammesse e quelle ammesse sotto l'osservanza di specifiche condizioni presenti in norma.

Art.17.1. Variazione di destinazione d'uso in assenza di opere edilizie

La variazione di destinazione d'uso di superfici di solaio, conseguite in assenza di opere edilizie, all'interno di tutti gli ambiti di Conservazione e Riqualificazione è sottoposta alle disposizioni dell'art.8 n.8.7.

Art.17.2. Destinazioni d'uso ad esaurimento

Ove risultino preesistenti all'adozione delle presenti Norme destinazioni funzionali non considerate tra quelle ammesse nella tabella presente per ciascun Ambito, le stesse debbono ritenersi ad esaurimento, con divieto di interventi volti al potenziamento della funzione stessa.

Pertanto sugli immobili e sulle strutture destinati a tali funzioni sono ammessi esclusivamente interventi di tipo conservativo: interventi rubricati all'art. n. 8 punti 8.1, 8.2, 8.3, 8.4.

CAPO II - DISPOSIZIONI COMUNI AGLI AMBITI DI CONSERVAZIONE E RIQUALIFICAZIONE

Art.18 Ampliamenti di SA ammessi in assenza di asservimento di aree

In tutti gli ambiti individuati dal Piano ove viene consentita la modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente definita Ristrutturazione Edilizia con incremento di SA, è prescritto che la possibilità di utilizzo di tale modalità sia in ogni caso condizionata alle verifiche che seguono:

- Non è ammessa per i fabbricati assentiti successivamente alla data del 13.11.95, di approvazione del P.R.G. previgente;
- non aver già usufruito della possibilità di ampliamento in assenza di asservimento di aree successivamente alla data 13.11.95, salva la possibilità di impiego della disponibilità residuale in caso di pregresso utilizzo non integrale
- applicazione dell'incremento ammesso limitatamente alla SA esistente alla data del 13.11.95, con esclusione dei volumi eventualmente realizzati e assentiti posteriormente, o successivamente regolarizzati in applicazione di disposizioni di condono edilizio
- dimostrazione che l'intervento comporta un effettivo miglioramento delle condizioni igieniche o delle dotazioni funzionali del fabbricato o l'adeguamento alla normativa in materia di eliminazione delle barriere architettoniche.

Art.19 Disposizioni generali sulla formazione di piscine private

La formazione di piscine private è ammessa in tutto il territorio comunale ad esclusione degli ambiti AC-TNI, AC-TNI-A, AC-SA, AC-SU-PR, AR-AP, AC-AP. Negli ambiti ARnn e AR-COnn sono ammesse con l'osservanza dei parametri previsti ai successivi punti.

E' ammessa una sola piscina per lotto, contiguo che sarà oggetto di asservimento pertinenziale piscina-fabbricato, indipendentemente dalle destinazioni urbanistiche contenute nel lotto dell'area di proprietà, ossia è ammesso che il lotto contiguo possa interessare diversi ambiti urbanistici con classificazione diversa. La superficie del lotto minimo contiguo sarà di mq 1.000 con esclusione del sedime del fabbricato:

1. superficie massima della piscina mq 60;
2. distanza minima dai confini ml 2;
3. la profondità massima della piscina non dovrà superare ml 2;
4. la sezione della piscina dovrà essere contenuta nella linea di profilo del terreno preesistente; solo motivandone i vantaggi in termini paesaggistici è ammesso che la sezione della piscina possa essere emergente dal terreno naturale per un'altezza pari alla media dello sbancamento massimo che comporterebbe il completo rispetto della morfologia esistente, calcolato nella porzione soprastante il limite superiore della vasca, e comunque con il limite massimo di ml 0,50;
5. la sistemazione del terreno circostante la piscina dovrà invece rispettare i limiti del movimento di terra sia in scavo che in riporto previsti per le sistemazioni esterne dei diversi ambiti previsti dal PUC.
6. i volumi tecnici necessari alla piscina devono essere compresi nella morfologia del terreno, limitati al solo contenimento delle apparecchiature strettamente necessarie al

funzionamento della piscina stessa e comunque con dimensioni massime di ml 2 x 2. La necessità di realizzare volumi tecnici di superficie maggiore dovrà essere puntualmente e specificatamente dimostrata;

7. sono ammesse coperture solo a carattere provvisorio di protezione e poste al livello degli scolmatori;
8. obbligo di dotazione di idoneo impianto di depurazione e riciclo dell'acqua a ciclo chiuso e "Vasche irrigue per per la ritardata immissione in rete" le cui caratteristiche sono descritte all'art.7 n.7.26

Art 19.1. Piscine scoperte al servizio di esercizi turistico - ricettivi AR-DAnn

Fatta salva diversa disposizione contenuta nelle schede d'ambito, le piscine scoperte al servizio di strutture ricettive non potranno avere superficie dello specchio d'acqua maggiore di mq 100.

Le sistemazioni connesse alla formazione della piscina scoperta dovranno essere contenute entro una fascia di spessore ml 0,50 oltre la morfologia preesistente ed in ogni caso non potranno produrre un ingombro esterno all'involucro della morfologia preesistente superiore geometricamente a mc 50.

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

I locali di servizio per gli utenti (spogliatoi, docce, ecc.), laddove non ricavati entro volumi già esistenti debbono essere realizzati in interrato, entro la morfologia del terreno circostante nella dimensione massima di mq 30. E' ammessa la copertura di piscine solo nei casi in cui la loro superficie non sia superiore a mq 30. In tal caso ai fini delle disposizioni a carattere paesistico, gli spazi attorno allo specchio acqueo coperto dovranno costituire un perimetro omotetico non superiore a ml 1,50 ed avere un'altezza non superiore a ml 3,00, senza che ciò costituisca SA. Nei casi in cui si vorranno realizzare coperture di piscine di superficie maggiore di mq 30, la loro realizzazione è ammessa previa computo della stessa nella SA massima assegnata all'ambito AR-Dann, e fatta salva la valutazione paesaggistica. La chiusura della piscina potrà avvenire in struttura fissa o amovibile; è in ogni caso stabilito che il tipo di struttura dovrà essere di tipo leggero, con prevalenza di chiusure trasparenti. Le coperture anch'esse in materiali di tipo leggero; ammesse quelle grecate in rame.

TITOLO III - NORME DI CONFORMITA'
CAPO I DISPOSIZIONI INERENTI IL SISTEMA DEI VALORI

Art.20 Sistema dei Valori Territoriali

Disposizioni di Sistema

Il piano individua specifici sistemi cui viene attribuito ruolo determinante per il perseguimento degli obiettivi della pianificazione locale e dello sviluppo delle risorse sia monumentali che di immagine e dei sistemi connessi al godimento dei beni.
In relazione alla rilevanza di tali sistemi, la cui presenza è sovradeterminata rispetto alle ripartizioni del territorio in ambiti e distretti, le pertinenti disposizioni in materia di interventi ammessi vengono raccolte nel presente capo e possiedono efficacia di concorrenza o di rimando nei confronti delle ordinarie disposizioni dell'ambito.
I sistemi considerati sono:

- Sistema dei valori territoriali puntuali costituiti dai siti e dalle costruzioni aventi particolare valore ambientale, storico, architettonico o culturale esistenti nel territorio comunale e identificati con apposita simbologia nelle tavole del Piano;
- Sistema del verde;
- Sistema degli itinerari escursionistici;
- Sistema della balneazione;
- Sistema della ricettività turistica costituito da tutti i presidi ricettivi di tipo alberghiero o extralberghiero di cui è prevista la presenza, con le relative disposizioni in adempimento di quanto disposto dalla variante.

Art.21 Emergenze storico edificate

Nella tavola DF.6 sono identificati i manufatti di particolare valore nella storia insediativa locale; l'elencazione seguente individua i Manufatti Emergenti del PTCP e gli edifici sottoposti al Vincolo Monumentale ai sensi del D.P.R. n. 42/2004 parte II, già elencati nella descrizione fondativa con le relative specifiche (data del vincolo ecc.), in particolare con l'indicazione (nota 1) sono identificati quelli che sono assoggettati ad entrambi i regimi di Manufatto Emergente del PTCP e di Vincolo Monumentale.

Manufatti individuati dal Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico quali Manufatti Emergenti	
Identificativo	Denominazione
F1 Fortificazioni	Torre di San Gioacchino Torre di controllo della vecchia mulattiera.
F2 Fortificazioni	Il Casone. Insediamento militare del XVI secolo sul crinale percorso dalla vecchia via Aurelia.
F3 Fortificazioni	Torre del XVI secolo, di avvistamento marittimo e di difesa.
F4 Fortificazioni	Castello di Paraggi. Fortificazione genovese del XVI secolo.
R1 Rurali (nota1)	San Lorenzo della Costa. Tracce archeologiche di insediamento romano lungo

	la via Aurelia.
S1 Sacri (nota1)	Madonna di Nozarego. Santuario del XVIII secolo in posizione dominante la costa.
S2 Sacri (nota1)	Monastero medioevale della Cervara rimaneggiato in età moderna con torre del XVI secolo.

Edifici vincolati D.P.R. 42/2004 parte II

Identificativo	Denominazione
1 (nota1)	Chiesa e Convento della Cervara
2	Oratorio di Sant'Erasmo
3	Villa Durazzo
4	Castello di Paraggi
5	Chiesa dei Cappuccini
6	Oratorio di S. Bernardo
7	Castello di San Giacomo
8	Oratorio della Madonna del Suffragio
9	Cappelletta di Gave
10	Torre Spinola poi Piaggio
11	Castello lo Faro
12	Oratorio dell'Addolorata
13	Cappella Madonna della Neve
14	Resti antico Cimitero
15	Ex Cronicario
16	Edificio Regina Pacis
17	Imperial Palace Hotel
18	Villa Larco
19	Municipio Santa Margherita Ligure
20 (nota1)	Santuario N.S. di Nozarego

21 (nota1)	Oratorio S.Lorenzo della Costa
22	Torre di Difesa – castello cinquecentesco
23	Chiesa di S.Giacomo
24	Chiesa di S.Siro
25	Chiesa Parrocchiale S.Lorenzo della Costa
26	Chiesa Parrocchiale Santa Margherita Ligure
27	Palazzo con facciate dipinte c.so Matteotti
28	Villa Belvedere
30	Monumento a Cristoforo Colombo
31	Cimitero
32	Casa della Provvidenza sede Pii Istituti Riuniti

I manufatti segnalati, sono vincolati ai sensi del D.P.R. 42/2004 parte II e le modalità di intervento previste dalle presenti norme sono eseguibili fermo restando il preventivo assenso della competente Soprintendenza.

Il Comune , nel caso di progetti relativi ad interventi all'interno di un raggio di ml 50 attorno al manufatto o al sito segnalato e potenzialmente interferenti con la compiuta percezione del valore riconosciuto da siti a pubblico accesso, potrà condizionare il rilascio del titolo al fine della salvaguardia della fruizione del valore stesso.

Art.22 Disciplina Urbanistica del Sistema del verde

Il Comune di Santa Margherita Ligure riconosce il ruolo fondamentale svolto dal verde pubblico e privato nel qualificare il contesto edificato e nel migliorare la qualità di vita degli abitanti, pertanto, la presente disciplina per quanto non espressamente disciplinato nelle presenti NCC è integrata dal Regolamento Comunale del Verde Pubblico e Privato di cui alla Delibera di C.C. n. 83 del 30.11.2011.

Il PUC rimanda altresì espressamente all'art.11 del PTC provinciale di Genova, aggiornato ed integrato con la variante approvata con D.C.P. n.29 del 01.06.2011 di seguito richiamato:

[Art.11] Disciplina del Sistema del Verde a livello provinciale

1. Il Sistema del Verde a livello provinciale è conformato e localizzato per potersi correlare direttamente, in termini di percezione e di fruizione, con le aree urbane a più elevata concentrazione abitativa e, comunque, al territorio insediato con i caratteri dell'organizzazione urbana.

2. La sua composizione e articolazione corrisponde, da un lato all'esigenza di esplicare una diffusa azione di rigenerazione ecologica dell'ambiente, in grado quindi di permeare i sistemi

insediativi specie se ad alta densità abitativa, dall'altro, all'esigenza di offrire possibilità di fruizione attiva del territorio secondo il modello dei parchi urbani territoriali, disciplinati dalla pianificazione urbanistica comunale.

3. Il Sistema del verde a livello provinciale è costituito dalle seguenti componenti:

a) I parchi urbani œ PU -individuati dal Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico della Regione Liguria;
b) Le aree terrestri ove sono state accertate rilevanti qualità bio œ naturalistiche, comprese tra i Siti di Importanza Comunitaria di cui al D.M. 03.04.2000, la cui dislocazione sul territorio provinciale corrisponde al criterio di cui al precedente comma 1;
c) I parchi urbani territoriali previsti dalla pianificazione urbanistica comunale, la cui dislocazione corrisponde al criterio di cui al precedente comma 1;
d) Le aree verdi strutturate di pausa e cornice, come individuate nella Descrizione Fondativa del Piano œ sub Sistema Insediativo - poste nel territorio urbanizzato o ai margini e costituenti momenti di interruzione nella continuità del tessuto edificato, caratterizzate da predominanti assetti vegetazionali, naturali od antropici, che concorrono a qualificazione del paesaggio urbano;
e) Le aree rurali libere nel sistema urbano, come individuate nella Descrizione Fondativa del Piano œ sub Sistema Insediativo œ intercluse o poste ai margini del tessuto urbano, costituenti momenti di attenuazione del sistema insediativo e corridoi ecologici;
f) Gli ambiti fluviali, come individuati nella Descrizione Fondativa del Piano œ sub Sistema Insediativo œ dislocati lungo i principali corsi d'acqua e costituenti elementi di interruzione del territorio insediato, ove sono ancora leggibili gli elementi costitutivi dell'ambiente fluviale, specie nell'assetto vegetazionale delle sponde.

4. Gli obiettivi che si intendono perseguire con il sistema del verde a livello provinciale sono, da un lato, quello della ricognizione e del coordinamento delle indicazioni estratte dagli atti e dagli strumenti della pianificazione territoriale che compongono il medesimo sistema, corrispondenti alle aree di cui al precedente comma 3, lett. a), b), mediante il rinvio alle pertinenti disposizioni normative e, dall'altro, quello di una specifica azione di tutela delle aree di cui al predetto comma 3, lett. c), d), e), f), attraverso la definizione di una apposita disciplina a carattere integrativo rispetto alla corrispondente disciplina urbanistica di livello comunale.

5. Per le aree individuate nell'apposita cartografia della Struttura del Piano œ Sistema del Verde a livello provinciale œ, di cui al comma 3, lett. a), b), si dispone il rinvio alla disciplina di seguito indicata:

a) Aree di cui al comma 3, lett. a) œ PU -del PTCP -Assetto Insediativo -: rinvio alla disciplina di cui all'art. 36 delle Norme Tecniche di Attuazione Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico della Regione Liguria.
b) Aree di cui al comma 3, lett. b) -Siti di Importanza Comunitaria -: rinvio alla disciplina di cui al D.P.R. 357/1997 ed alle misure regionali per evitare il degrado degli habitat e della perturbazione delle specie in esso comprese, in attuazione dell'art. 5 del medesimo D.P.R. 357/1997, così come disposte con D.G.R. 646 dell'8.06.2001;

6. Per le aree individuate nell'apposita cartografia della Struttura del Piano œ Sistema del Verde a livello provinciale œ, di cui al comma 3, lett. c), d), e), f), si applicano le seguenti disposizioni:

a) Aree di cui al comma 3, lett. c) -Parchi urbani territoriali -: la disciplina contenuta negli strumenti e nei piani urbanistici comunali, è integrata con il divieto dell'abbattimento delle alberature di alto fusto e delle altre essenze pregiate presenti, specie se tipiche della zona secondo le indicazioni dettate per la tutela dell'Assetto Vegetazionale del PTCP, e con l'obbligo di realizzare, unitamente alla esecuzione degli interventi consentiti, un consistente miglioramento, quantitativo e qualitativo, dell'assetto vegetazionale delle aree interessate dagli interventi stessi;

Qualora si debba procedere a varianti a detti strumenti e piani urbanistici comunali che determinino una modificazione, in senso riduttivo, delle aree destinate alla formazione dei parchi urbani territoriali compresi nel sistema del verde a livello provinciale, deve essere acquisito l'assenso da parte della Provincia, al fine della verifica della compatibilità di tali modificazioni rispetto alle pertinenti indicazioni del Piano qui disciplinate, secondo le pertinenti disposizioni di legge.

b) *Aree di cui al comma 3, lett. d) œ Aree verdi strutturate di pausa e cornice -la disciplina contenuta negli strumenti e nei piani urbanistici comunali, è integrata con il divieto dell'abbattimento delle alberature di alto fusto e delle altre essenze pregiate presenti, specie se tipiche della zona e secondo le indicazioni contenute nella disciplina dell'Assetto Vegetazionale del Piano Paesistico regionale, con l'obbligo di realizzare, unitamente alla esecuzione degli interventi consentiti dalla disciplina urbanistica comunale, un consistente miglioramento, quantitativo e qualitativo, dell'assetto vegetazionale e idrogeologico delle aree interessate dagli interventi ;*

c) *Aree di cui al comma 3, lett. e) œ Aree rurali libere nel sistema urbano -: la disciplina contenuta negli strumenti e nei piani urbanistici comunali, è integrata con il divieto dell'abbattimento delle alberature di alto fusto e delle altre essenze, pregiate ed agrarie, presenti nelle aree, specie se tipiche della zona e secondo le indicazioni contenute nella disciplina dell'Assetto Vegetazionale del Piano Paesistico regionale, con l'obbligo di realizzare, unitamente alla esecuzione degli interventi consentiti dalla disciplina urbanistica comunale, un consistente miglioramento, quantitativo e qualitativo, dell'assetto agro - vegetazionale delle aree interessate dagli interventi, segnatamente, con il ripristino dei muri di fascia, ove esistenti e l'esecuzione delle opere per la regimazione delle acque superficiali ed il riassetto idrogeologico.*

d) *Aree di cui al comma 3, lett. f) œ Ambiti fluviali -: negli ambiti fluviali, come individuati nella Descrizione Fondativa del PTC œ sub Sistema Insediativo œ non è consentito la realizzazioni di opere ed interventi che determinino la modificazione degli assetti morfologici e vegetazionali esistenti, ed i particolare la costruzione di muri e la formazione di terrapieni, l'abbattimento delle piante di alto fusto ed il taglio della vegetazione ripariale, fatta eccezione per le opere di protezione, sistemazione e riassetto idraulico espressamente previste o ammesse dai rispettivi piani di bacino.*

7. *Qualora per la realizzazione degli interventi consentiti dalla disciplina urbanistica comunale, sia necessario procedere all'abbattimento di alcune alberature, soggette alla disciplina di cui al precedente 6° comma, è consentito, preferibilmente, lo spostamento delle medesime alberature o, in sub ordine e sulla base di una specifica perizia, la loro sostituzione con esemplari della stessa specie o di quelle indicate dalla disciplina dell'Assetto Vegetazionale del PTCP e di dimensioni congruenti a quelle esistenti, previa predisposizione del progetto di riorganizzazione e miglioramento, quantitativo e qualitativo, dell'assetto vegetazionale, agro - vegetazionale ed idrogeologico delle aree interessate, da approvarsi, unitamente all'intervento ammesso dalla disciplina urbanistica comunale, mediante il ricorso alla procedura di Conferenza di Servizi, nell'ambito della quale è acquisito il parere della Provincia in ordine alla verifica dell'ammissibilità degli stessi interventi rispetto alle finalità della disciplina qui definita.*

8. Il progetto, di cui al precedente comma 7, è corredato da un Atto Unilaterale d'Obbligo che stabilisca, a carico del soggetto attuatore degli interventi urbanistico - edilizi previsti, l'esecuzione delle sistemazioni per la riorganizzazione e miglioramento degli assetti vegetazionali sopra indicati, le congruenti garanzie finanziarie ed i termini per l'adempimento dei relativi impegni.

9. In deroga alle disposizioni di cui al precedente comma 6, lett. b) ed alle successive disposizioni di cui ai commi 7 e 8, nel caso di interventi tali da garantire comunque l'obiettivo del restauro e della riqualificazione dell'assetto vegetazionale delle aree verdi strutturate di pausa e cornice di proprietà pubblica o vincolate all'uso pubblico e destinate al verde alberato urbano, è consentita anche l'integrale riorganizzazione della dislocazione e della varietà delle alberature di alto

fusto esistenti mediante le necessarie operazioni di abbattimento e ripiantumazione, sulla base di un progetto definitivo di assetto del verde esteso all'intera area, redatto sulla scorta di un apposito studio che ne delinei gli eventuali caratteri storici e le evoluzioni della configurazione dell'assetto vegetazionale ed i caratteri peculiari sotto il profilo botanico, tale da garantire l'obiettivo della restituzione di una configurazione dell'assetto vegetazionale nel complesso dell'intera area delimitata dal Piano; qualora il progetto dianzi prescritto sia predisposto unitamente al progetto degli interventi consentiti dalla disciplina urbanistica comunale, lo stesso è approvato mediante il ricorso alla procedura di Conferenza di Servizi, nell'ambito della quale è acquisito il parere della Provincia in merito alla verifica sia della rispondenza delle finalità dell'intervento alla disciplina qui definita e, quindi, al mantenimento delle caratteristiche dell'area per le finalità sottese al Sistema del Verde di livello provinciale, sia delle garanzie offerte al concreto raggiungimento del risultato.

Le schede del Sistema del Verde provinciale sono riportate nel paragrafo 6.3.7. della Descrizione Fondativa con valore di cogenza.

Art.23 Itinerari escursionistici

Gli itinerari escursionistici presenti sul territorio comunale, costituiti da tracciati di crose o sentieri dell'antico impianto storico, potranno essere oggetto di recupero degli elementi caratterizzanti la pavimentazione, i muretti di perimetro, e simili.

In ogni caso tutti gli interventi sulla viabilità minore di uso pubblico dovranno essere condotti con tecniche proprie della tradizione storica locale, con il divieto di alterazioni del tracciato, interruzioni della libera circolazione delle persone, sensibili modifiche della pendenza e del calibro.

Lungo tali tracciati è ammessa in ogni caso la formazione di recinzioni solo se realizzate con materiali naturali secondo modelli tipici della tradizione rurale locale; sono vietate le siepi di altezza superiore a ml 1,50 o comunque tali da occludere le visuali panoramiche.

La formazione di piccole piazzole attrezzate per la sosta ed il ristoro degli escursionisti è ammessa esclusivamente entro radure già esistenti sulla base di progetti di insieme che comprendano tratti significativi e funzionali della percorrenza.

Gli arredi da impiegare nella sistemazione di tali aree dovranno essere di tipologia tradizionale, con elementi in legno e murature di pietra non comportanti SA.

Le piazzole dovranno essere convenientemente recintate da siepe vegetale di essenze rustiche con altezza non superiore a ml 1,50.

Ove le condizioni dei tracciati lo consentano, sono ammesse sistemazioni volte alla facilitazione dell'esercizio del cicloturismo montano, con obbligo, in ogni caso, di conservazione di pavimentazioni a carattere naturale.

23.1. Manufatti leggeri di servizio alla funzione escursionistica

Per gli interventi comportanti la realizzazione di strutture per il sostegno dell'attività escursionistica diversi da quelli di cui ai punti precedenti, è obbligo subordinare il rilascio del titolo abilitativo a condizione che il soggetto assegnatario stipuli una convenzione con il Comune, da registrarsi alla competente Conservatoria, con la quale il primo assume impegno a conservare la destinazione alla preventiva sottoscrizione da parte del soggetto

attuatore pubblico o privato di apposito atto d'obbligo con il quale lo stesso assume impegno a conservare la funzione d'uso prevista aperta al pubblico, e attribuire al Comune la facoltà di prelazione in caso di trasferimento ad altri, e/o a rimuovere il manufatto, ripristinando la condizioni naturali preesistenti nel caso di cessazione dell'attività protratta per oltre 6 mesi senza giustificato motivo.

I predetti manufatti potranno essere realizzati senza necessità di asservimento di aree nel rispetto delle condizioni di cui al precedente capoverso.

Su iniziativa di enti pubblici o associazioni con finalità pubbliche è ammesso entro una fascia di spessore ml 20, la realizzazione di piccole strutture di supporto alla funzione escursionistica attrezzati per la sosta temporanea, quali punti di ristoro e simili.

Tali strutture dovranno essere collocate preferibilmente a monte del tracciato, in modo da non interferire con visuali panoramiche, e la loro realizzazione non dovrà comportare la rimozione di alcun albero o la formazione di sbancamenti e rinterri di spessore maggiore di ml 0,50.

È prescritta una tipologia assimilabile ai manufatti ad uso agricolo come identificati nella disciplina di cui all'art.27 n.27.4, di dimensione massima di mq 10 con la possibilità di sistemazione di una sola tettoia esterna per una superficie non maggiore di quella dell'edificio a cui sono pertinenti.

I materiali di impiego dovranno essere esclusivamente la pietra locale ed il legno, con la copertura rivestita in lastre lapidee o ardesia.

Art.24 Ambiti di Conservazione e di Riqualificazione della fascia costiera e del sistema balneare

La presente disciplina riguarda la conservazione, la riqualificazione e l'uso da parte del pubblico e del privato delle aree demaniali marittime.

Eventuali ripascimenti strutturali dovranno rispettare le modalità e i procedimenti normativi di livello nazionale e regionale, ciò anche in merito ai materiali da impiegarsi. Per i caratteri cromatici dovranno essere usati calcari che rientrano nelle unità tettoniche di riferimento caratterizzanti l'ambito stesso. Si dovranno quindi evitare discontinuità cromatiche e granulometriche tra i ripascimenti e le aree di margine non interessate dai lavori.

Eventuali scogliere di contenimento al piede dei ripascimenti dovranno essere soffolte, impiegando comunque calcari che rientrano nelle unità tettoniche di riferimento.

Per ogni stabilimento balneare, spiaggia libera attrezzata, o spiaggia libera potrà essere installato un pontile al servizio della balneazione e per l'attracco dei natanti. Esso dovrà essere di tipo metallico con soprastante impalcato in materiale ligneo di facile rimozione, con dimensioni massime di ml 20 di lunghezza e ml 2 di larghezza. I pontili esistenti potranno essere mantenuti e se del caso adeguarsi a quelli di nuova costruzione.

24.1. Stabilimenti Balneari

Gli stabilimenti balneari dovranno avere le seguenti caratteristiche e dotazioni:

- Le aree in concessione agli stabilimenti balneari potranno essere delimitate lungo tre lati. Sul lato opposto alla battigia potranno essere posizionate le strutture dello stabilimento che dovranno inserirsi nel contesto paesistico circostante consentendo ove possibile la libera visuale verso il mare. Le delimitazioni perpendicolari alla battigia, dovranno essere interrotte prima dei 5 metri dalla stessa, essere realizzate con materiali ecocompatibili e di facile rimozione, con esclusione della rete metallica e dei materiali che possano limitare la visuale;
- Servizio d'accoglienza realizzato in apposito vano;
- Punto di ristoro;
- Area Comune attrezzata per il gioco e per lo svago;
- Le attrezzature da spiaggia dovranno essere posizionate in maniera tale da garantire un'ordinata utilizzazione dell'arenile e la circolazione da parte dei bagnanti sulla spiaggia nonché, in caso di necessità, le operazioni di soccorso in mare e sull'arenile stesso;
- Le cabine, costituite da locali chiusi, non potranno avere altezza inferiore a ml 2.10 e superiore a ml 2,50, e saranno posizionate in modo tale da limitare al minimo l'impedimento della libera visuale del mare;
- I servizi igienici, comprensivi di un modulo accessibile alle persone diversamente abili, nella misura di 1 ogni 50 ombrelloni;
- 1 doccia ogni 50 ombrelloni;
- Raccolta differenziata con smaltimento assicurato almeno una volta al giorno attraverso modalità conformi alla normativa vigente in materia di igiene ed idonee allo svolgimento della raccolta differenziata dei rifiuti stessi.

24.2. Modalità di intervento sulle strutture balneari esistenti

Le piazzole per l'installazione delle cabine o per la realizzazione di spazi attrezzati e/o comuni non potranno essere collocate sull'arenile tramite strutture inamovibili, fatte salve le piazzole in calcestruzzo esistenti, come previsto al n. 5 comma "d " del Progetto di utilizzo delle spiagge adottato con deliberazione di C.C.n. 13 del 24.03.2010;

E' fatto divieto assoluto su tutto il litorale sabbioso, roccioso o sulle falesie di procedere alla realizzazione di nuove strutture in calcestruzzo; per gli ampliamenti ammessi è fatto obbligo dell'uso di strutture lignee o in metallo da smontare al termine del periodo estivo;

Per la manutenzione delle strutture esistenti è ammessa la sostituzione di plinti interrati in calcestruzzo sul litorale sabbioso alla condizione che siano posti ad almeno ml 1,50 al di sotto della quota dell'arenile; identica disposizione vale per gli ampliamenti ammessi;

E' vietato demolire o livellare rocce e falesie per ampliare gli spazi utilizzati già esistenti o ancorarvi nuove strutture; è ammessa, in caso di interventi manutentivi di strutture esistenti, la loro foratura per diametri non superiori a mm 80, al fine di adeguamenti statici e funzionali, Le modalità per la realizzazione di tali strutture dovrà essere improntata alla assoluta compatibilità ambientale, ed alla possibilità di rimozione certa nei periodi di non utilizzo degli stabilimenti.

Sulle strutture di fondazione che potranno essere permanenti, verranno realizzati i tavolati delle pedane in tavole di legno su sottostanti strutture atte a sopportare i normali carichi d'esercizio; le pedane e gli orizzontamenti portanti dovranno essere rimossi al termine della stagione, come dovranno essere rimovibili le strutture comuni e cabine e i soprastanti i piani d'appoggio.

E' ammessa una tantum un incremento della superficie coperta pari al 10% delle attrezzature di servizio alla balneazione escludendo dal conteggio la superficie impegnata dalle cabine.

Dalla data di adozione delle presenti norme, al fine dell'impiego di tecniche positive volte al risparmio energetico, è fatto obbligo ai gestori degli stabilimenti balneari di integrare i propri impianti di produzione di acqua calda mediante installazione di pannelli solari. Nessuna modifica potrà essere autorizzata nelle more di adeguamento a quanto sopra previsto.

24.3. Modalità di intervento sulle Spiagge Libere Attrezzate

Nelle spiagge libere attrezzate devono essere garantiti gratuitamente i seguenti servizi minimi:

- Pulizia;
- Sorveglianza;
- Salvamento;
- Servizi igienici;

Dovranno inoltre essere rispettate le seguenti condizioni:

- La superficie occupata dai volumi di servizio di qualunque natura (chioschi bar, spogliatoi, docce, servizi, ecc.) non può superare il 20% dell'area in concessione e comunque non eccedere 50 mq di superficie coperta; ai fini del computo di cui sopra non si tiene conto delle superfici utilizzabili poste al di sotto di infrastrutture esistenti (quali, ad esempio, strade e passeggiate a mare), fermo restando che in tal caso occorre ridurre al minimo l'occupazione della spiaggia;
- Tutte le strutture devono essere di facile rimozione, realizzate preferibilmente in legno e poste in posizione idonea a produrre il minore impatto visivo e ingombro al libero transito verso il mare nonché essere corredate da elementi di arredo a verde;
- Il numero di cabine spogliatoio non può essere superiore a 10 ed avere ciascuna una superficie coperta SC non superiore a mq 1,5.

Dalla data di adozione delle presenti norme, al fine dell'impiego di tecniche positive volte al risparmio energetico, è fatto obbligo ai gestori delle spiagge libere attrezzate di integrare i propri impianti di produzione di acqua calda mediante installazione di pannelli solari. Nessuna modifica potrà essere autorizzata nelle more di adeguamento a quanto sopra previsto.

24.4. Disciplina paesistica concernente le aree demaniali marittime

Gli interventi ammessi nelle aree demaniali dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

1. I materiali idonei e compatibili con la presente disciplina per la realizzazione delle strutture portanti e di chiusura dei manufatti esistenti sono il legno e la tela nelle loro varie componenti tipologiche; ammessi i materiali plastici e metallici solo per porzioni modulari e/o di arredo.
2. Le cabine dovranno essere in legno;
3. Le coperture di cabine o delle parti comuni sono ammesse a due spioventi o piane, in forme compatibili con le tipologie dell'immediato intorno al fine di

consentire, nel periodo di maggior affluenza turistica, l'ottimale resa e godibilità del paesaggio, evitando disordine e disomogeneità;

4. I materiali da utilizzare nelle coperture, dovranno avere caratteristiche estetiche compatibili con i materiali delle coperture della tradizione locale;
5. I colori delle cabine e degli ombrelloni dovranno essere attentamente valutati nella gamma dell'azzurro tenue, del verde o combinazioni bianco e azzurro tenue, bianco e rosso o di altri colori valutati compatibili dalla Commissione per il Paesaggio;
6. L'installazione di pannelli solari o moduli fotovoltaici dovrà rispettare le seguenti condizioni:
   a) essere posti sulle coperture degli spazi comuni o delle cabine; è prescritto che tali apparati siano per quanto possibile concentrati in punti circoscritti dello stabilimento balneare;
   b) negli interventi di per la realizzazione di nuove coperture o la sostituzione di quelle esistenti è auspicabile l'integrazione dei pannelli solari o dei moduli fotovoltaici nella falda ed essere posti entro lo spessore del manto di copertura;
   c) i serbatoi di accumulo dei panelli non potranno essere posti sulle coperture, ma posizionati in aree nascoste alla vista dagli spazi pubblici esterni allo stabilimento;
   d) sono assolutamente vietati i pannelli-serbatoio sulle coperture;
   e) per le "docce solari" sono preferibili soluzioni di tipo semplice e lineare.

I pannelli dovranno in ogni caso:

- dare origine ad una *configurazione equilibrata* che si inserisca nell'architettura delle superfici dei tetti in modo coerente;
- presentare una *forma geometrica* semplice, regolare e compiuta, risultante dall'accostamento dei diversi pannelli: un rettangolo, un quadrato;
- *evitare una collocazione casuale* in varie parti del tetto, magari di dimensioni diverse e con orientamenti non omogenei.

Art.25 Sistema e disciplina delle strutture ricettive alberghiere

25.1. Disposizioni in materia di ricettività turistica

Sono assoggettate alla presente disciplina tutte le strutture e gli impianti destinati alla ricettività turistica, nelle sue diverse categorie rubricate alla Legge Regionale 07 Febbraio 2008 n. 1 e S.m.i..

Sono altresì comprese nel sistema per le loro connessioni funzionali tutte le strutture destinate ad assolvere compiti accessori alle funzioni ricettive, quali le attrezzature ricreative e di svago per gli ospiti, i parcheggi auto, e le strutture tecniche di pertinenza all'attività.

25.2. Modalità di evoluzione

Obiettivo del Piano per il sistema, centrale rispetto all'economia di Santa Margherita Ligure, è quello di favorire una generale riqualificazione ed un potenziamento dell'offerta ricettiva che abbia la capacità di confermare il ruolo primario storicamente ricoperto nel turismo

internazionale, adeguandone il modello, anche attraverso le necessarie diversificazioni, in termini capaci di corrispondere ai nuovi e diversi segmenti di domanda.

All'interno di questo obiettivo, componente primaria è assegnata al ruolo delle strutture alberghiere tradizionali.

L'evoluzione attesa pertanto, è volta a salvaguardare in primo luogo la conservazione e la sempre maggior qualificazione delle strutture alberghiere storicamente presenti, il potenziamento della capacità ricettiva attraverso l'ampliamento ed il consolidamento delle strutture esistenti, fornendole soprattutto delle dotazioni accessorie maggiormente qualificanti ove assenti; inoltre comprende la crescita di una offerta di ricettività diffusa, rivolta alla domanda turistica non esclusiva stagionale estiva, e collegata alla fruizione dei valori puntuali ed itinerari dell'arco collinare locale.

25.3. Disposizioni a carattere generale in materia alberghiera

Le presenti disposizioni riprendono i contenuti della disciplina delle strutture ricettive adottata dal Comune con delibera di Consiglio Comunale n. 61 del 28/9/2011 ed oggetto della successiva deliberazione di Consiglio Comunale n. 4 del 29/2/2012 di controdeduzioni alle osservazioni presentate, attualmente in corso di approvazione presso la Regione, integrata da limitate modifiche e dall'adeguamento dei parametri utilizzati alla L.R. n. 16/2008.

25.3.1. Identificazione

Sono alberghi le strutture ricettive che forniscono alloggio ai clienti in non meno di sette unità abitative costituite da camere anche dotate di eventuali locali e servizi accessori, con esclusione, di cucina o posto-cottura interni alle camere riconducibili alla categoria funzionale **C.1.**

La tavola della struttura del PUC identifica con apposito contrassegno AR-DAnn. e colorazione gli edifici in cui sono presenti funzioni d'uso di tipo alberghiero e le aree gravate dal vincolo di destinazione a *struttura turistico ricettiva.*

Con la sigla AR è intesa la modalità di intervento conseguente alla classificazione cioè si intendono quelle strutture ricettive tradizionali le cui tipologie di intervento, che prevedono ampliamenti, previste agli articoli successivi sono attuabili tramite permesso di costruire diretto, diretto convenzionato in quanto l'entità delle trasformazioni previste nelle schede d'ambito non è tale da richiedere, il rimando a strumentazioni attuative. O a Distretto di Trasformazione quando le trasformazioni eccedano la riqualificazione.

25.3.2 Disposizioni sugli edifici classificati al precedente punto

Sui fabbricati esistenti identificati con apposito contrassegno nelle tavole del PUC quali appartenenti al sistema turistico ricettivo sono ammessi gli interventi richiamati nella tabella che seguono secondo le disposizioni di scheda.

Negli interventi previsti nei quadri dispositivi che seguono è fatto divieto di passaggio dalla funzione alberghiera alla funzione di residenza turistico alberghiera, di residenza, se non esplicitamente previsto, e di qualunque altra funzione che non sia identificabile nel precedente articolo 23.3.1, anche solo di parte della struttura.

QUADRO 1 - restauro e risanamento conservativo art.8 n.8.3 e n.8.4.
A condizione che non vengano alterati con l'intervento i caratteri architettonici di pregio eventualmente presenti nell'edificio oggetto di intervento.

QUADRO 2 - ristrutturazione edilizia art.8 n.8.5.
E' ammessa esclusivamente se volta a migliorare i caratteri compositivi dell'edificazione esistente e ad adeguare le dotazioni funzionali dell'azienda turistico ricettiva a standard più elevati, con divieto di nuova attribuzione di destinazione d'uso al di fuori di quella alberghiera tradizionale come individuata dalla L.R. 07 Febbraio 2008 n. 1 e 07 Febbraio 2008 n. 2 e S.m.i. E' fatto divieto di passaggio dalla funzione alberghiera alla funzione di residenza turistico alberghiera anche solo di parte della struttura. Fermi restando i dispositivi di cui all'art. 10 della legge regionale n. 16/2008, è ammessa la conversione di quote di superficie poste al piano terra alla destinazione d'uso di esercizio di vicinato alla condizione che tale conversione non impegni oltre il 35% della Superficie Agibile (SA) del piano terra e che l'esercizio sia direttamente connesso all'albergo, ovvero che l'accesso al pubblico avvenga dall'interno dell'albergo.

Gli immobili a destinazione d'uso albergo che alla data di adozione della presente disciplina avessero già usufruito degli ampliamenti a seguito dell'adozione delle Deliberazioni di C.C. n. 11 del 24.03.2010 n. 61 del 28.09.2011 rubricati alle modalità 1, modalità 2 e modalità 3, non potranno usufruire di ulteriori ampliamenti.

QUADRO 3. –Ristrutturazione con integrazione edilizia (RIE) art.8 n.8.6.
Fuori Terra - Modalità 1 Limitatamente agli edifici o loro porzioni già destinate a funzioni alberghiere tradizionali, al fine di favorire il miglioramento delle dotazioni funzionali e della capacità ricettiva, nonché la disponibilità di locali di rappresentanza, di riunione, di servizi speciali, è ammessa la possibilità di ampliare dette strutture. Gli ampliamenti sono possibili in rapporto proporzionale tra Superficie Agibile (SA) esistente e disponibilità dell'area sulla quale insiste l'edificio da assoggettare ad ampliamento. Per strutture che non insistono su lotti saturi (intendendosi per lotto saturo quello dove il Rapporto di Copertura (RC) è maggiore a 0,40 mq/mq), è consentito un aumento massimo di della Superficie Agibile (SA) pari al 20% dell'esistente nei limiti della soglia di saturazione suddetta. L'ampliamento è destinabile esclusivamente alla tipologia ricettiva originaria. Non sono ammesse sopraelevazioni rispetto all'altezza massima, intendendo con quest'ultima l'altezza del fabbricato principale: gli ampliamenti per sopraelevazione dovranno pertanto essere contenuti al di sotto di tale quota. Per strutture che si trovano su lotti saturi è consentito un aumento massimo della Superficie Agibile (SA) pari al 10% dell'esistente, fino alla soglia massima di SA mq 300 mq Gli interventi di ampliamento di cui ai due casi precedenti possono essere eseguiti in un'unica soluzione, ovvero attraverso il susseguirsi di più interventi parziali, eseguibili anche in tempi diversi. Non rientrano in questo computo i parcheggi. L'ampliamento di SA ammesso dovrà rispettare la distanza minima di ml 10 dalle pareti finestrate prospicienti, di ml 3 dai confini di proprietà, nonché gli allineamenti esistenti nei confronti delle sedi stradali. Gli ampliamenti delle strutture alberghiere dovranno essere coordinati e ispirati alla tipologia degli edifici preesistenti, interpretando nel modo più consono lo spirito architettonico e ambientale dell'organismo nel suo insieme. In particolare per quelli di rilevanza architettonica di grande tradizione la progettazione degli ampliamenti dovrà darsi carico di valorizzare le componenti qualificanti, attraverso un attento restauro e salvaguardia. Gli interventi di ampliamento ammissibili dovranno obbligatoriamente essere oggetto di progetto unitario che riguardi l'intero edificio. Le modalità di intervento prevedono che detti ampliamenti siano eseguiti in aderenza ai corpi principali, colmare gli eventuali vuoti o differenze di quota tra corpi. Dovranno essere improntati alla massima semplicità formale, con ciò escludendo schemi tipologici avulsi dai contesti di margine. Ove possibile eventuali coperture piane dovranno essere sostituite con coperture a falde e integrati i

fronti con cornicioni sagomati. Non sono ammessi interventi parziali di aggiunta senza che sia rivisitato l'intero complesso dei fronti. I materiali di finitura ammessi dovranno essere ricercati negli elementi della tradizione ligure, manti di copertura in ardesia, finestre e persiane alla genovese, non sono ammesse aperture a nastro, gli intonachi esterni saranno del tipo ad arenino finemente frattazzato e colorato nella gamma delle terre. La realizzazione di porzioni non in aderenza ai corpi principali è ammessa solo ed esclusivamente per la realizzazione di strutture di supporto alle attrezzature esterne.

I volumi aggiuntivi dovranno osservare i parametri edilizi che seguono fatte salve eventuali diverse disposizioni previste per le singole schede:
Distanza tra le Costruzioni: non inferiore a ml 3 e comunque con l'osservanza delle distanze disposte dal D.M. 2 aprile 1968 in caso di frontistanza tra pareti finestrate;
Distanza dai Confini: non inferiore a ml 1,50 o in aderenza a edificato esistente;
Distanza dalle Strade: ml 1,50 o, laddove già inferiori, non minori di quelle preesistenti (ovvero sugli allineamenti precostituiti);
Altezza massima: non superiore all'altezza massima dell'edificio.

Fuori Terra-Modalità 2 : Limitatamente agli edifici o loro porzioni gia destinate a funzioni alberghiere tradizionali, al fine di favorire il miglioramento delle dotazioni funzionali e della capacità ricettiva, è ammesso, in assenza di necessità di asservimento di aree, un incremento della SA Superficie Agibile, come definita all' art.7 n. 7.3 delle NCC del PUC, con le modalità di seguito riportate seguenti modalità, fatti salvi gli obiettivi prestazionali contenuti nelle schede, nelle quali sono definiti, nei casi più delicati, le prestazioni tipologiche, paesistiche, ed i correttivi, riferiti sia all'immobile oggetto di intervento che al rapporto con il contesto paesaggistico di margine. Tali schede e gli obiettivi in esse fissati avranno valore prevalente rispetto agli ampliamenti percentuali fissati nel presente quadro dispositivo, ovvero qualora la possibilità di ampliamento consentisse di superare gli obiettivi prefissati nella scheda i valori eccedenti le prestazioni fissate non potranno essere utilizzati in altre parti del complesso alberghiero.
I limiti fissati per gli ampliamenti sono i seguenti: sino a mq 3.000 di SA l'ampliamento ammesso sarà pari al 20 % della SA esistente; per edifici di SA maggiore si applica la percentuale del 5% sulla SA eccedente i mq 3.000 di SA.
L'intervento dovrà dimostrare la corretta sistemazione della SA aggiuntiva in termini compatibili con il contesto ambientale e con eventuali limitazioni contenute nelle rispettive schede.
Rispetto all'incremento della Superficie Agibile, come definita all' art.7 n.7.3 delle NCC del PUC, dovrà essere destinato una superficie non inferiore ad un quinto della sua entità a funzioni di supporto a carattere generale di utilizzo collettivo degli ospiti.
I volumi aggiuntivi dovranno osservare i parametri edilizi che seguono, fatte salve eventuali diverse disposizioni previste per le singole schede:
Distanza tra le Costruzioni: non inferiore a ml 3 e comunque con l'osservanza delle distanze disposte dal D.M. 2 aprile 1968 in caso di frontistanza tra pareti finestrate;
Distanza dai Confini: non inferiore a ml 1,50 o in aderenza a edificato esistente;
Distanza dalle Strade: ml 1,50 o, laddove già inferiori, non minori di quelle preesistenti (ovvero sugli allineamenti precostituiti);
Altezza massima: non superiore all'altezza massima dell'edificio.

In Interrato – Modalità 3 : Sono consentiti interventi con la esclusiva finalità della creazione di spazi di sosta aggiuntivi o di nuova previsione esclusivamente pertinenziali all'albergo. E' ammesso l'ampliamento degli spazi destinati alle dotazioni funzionali o la realizzazione di ulteriori dotazioni funzionali quali centri congressi, fitness ecc.. E' prescritto che la nuova realizzazione degli spazi di sosta in struttura interrata superiori a venti posti auto dovrà essere consequenziale alla riduzione delle aree di sosta presenti all'esterno o superfici impermeabilizzate da rinaturalizzare per non meno del 50% della nuova superficie a box interrati prevista a progetto. La dotazione finale, finalizzata alla realizzazione di nuove stanze, dovrà essere di un posto auto per ogni nuova stanza. Gli spazi di servizio interrati, se già presenti potranno ampliare la SA, come definita all' all' art.7 n.7.3 delle NCC del PUC, esistente del 50% o se di nuova previsione occupare gli spazi liberi di pertinenza interrati nella misura non superiore al 70% dell'area libera esistente compreso il sedime del fabbricato.
Se non diversamente disposto:

H autorimesse non superiore a ml 2.50;
H per servizi da determinarsi in fase progettuale sulla base della destinazione d'uso, tenuto conto dei servizi relativi all'impiantistica.
Le SA o SAcc interrate previste al presente quadro, modalità 3) devono essere interamente ricomprese nel profilo originario del terreno. Al di sopra della copertura sia realizzato uno strato di terra vegetale dello spessore di almeno cm 60 da sistemare con manto erboso ed essenze cespugliose (roseti decorativi ecc.).Tale sistemazione non è vincolante in corrispondenza delle sedi viarie, aree a parcheggio e percorsi pedonali. E' ammessa inoltre la possibilità che i volumi in interrato si estendano fino ai fronti dei terrapieni che si affacciano a quote inferiori. In tal caso, nell'eventualità di prevedere aperture, dovrà comunque prevalere il "pieno" sul "vuoto" e le aperture stesse dovranno essere di forma quadrata o rettangolare, distanziate da non meno di ml 1,50 tra loro, limitatamente ai casi in cui venga dimostrata l'impossibilità di realizzare la necessaria aerazione in corrispondenza delle coperture.
Nelle modifiche degli spazi esterni dovuti a variazioni morfologiche, dovrà mantenersi il più possibile inalterato l'andamento planoaltimetrico dei luoghi, come si presentava prima dell'intervento e valutato l'effetto delle trasformazioni rispetto al quadro paesisitico di riferimento.
Disciplina del verde:
La realizzazione di strutture interrate di cui al presente quadro non dovrà in ogni caso prevedere il taglio delle alberature esistenti con le dimensioni sotto elencate ed osservare da essi una distanza radiale secondo la tabella che segue:

1)	Esemplari con diametro > di cm 80:	ml 5
2)	Alberi con altezza > di ml 18:	ml 4
3)	Alberi di altezza compresa tra ml 12 e ml 18:	ml 3
4)	Alberi di altezza compresa tra ml 4 e ml 12:	ml 2
5)	Palme di altezza >ml 12:	ml 2
6)	Palme di altezza compresa tra ml 4 e ml 4:	ml 1,5
7)	Specie arbustive pregiate per specie dimensione ed età:	ml1,5.

E' ammesso comunque, in deroga a quanto sopra, l'abbattimento o la ricollocazione di alberi o palme presenti nell'area di intervento qualora gli stessi non presentino particolari valori naturalistici ed estetici accertati sulla base di idonea relazione di tecnico qualificato che dovrà considerare la specie, l'età, le dimensioni e le sue caratteristiche di inserimento nel contesto.
Sempre sulla base di idonea relazione, contenente i dati elencati al precedente punto, che ne attesti la fattibilità tecnica è possibile espiantare un albero che non presenti eccezionali valori naturalistici, estetici e monumentali e riposizionarlo in altro sito.

Ai fini dell'applicazione della Legge Regionale 24 del 06.08.2001 inerente il recupero a fini abitativi dei sottotetti negli edifici esistenti alla data di entrata in vigore della Legge, relativamente alla possibilità di modificare le altezze di colmo e di gronda degli edifici valgono esclusivamente i limiti di ampliamento di elevazione di gronde e colmi espressamente indicati nelle schede di ogni singolo ambito alberghiero.

25.3.3 Dotazione minima di spazi di sosta privata

Gli interventi finalizzati alla realizzazione di nuove strutture ricettive o all'ampliamento di quelle esistenti dovranno prevedere la dotazione minima di spazi di sosta resi pertinenziali nella misura minima di un posto auto per ogni nuova camera prevista nella progettazione, ovvero all'obbligo del versamento al Comune di una somma equivalente al valore di mercato di detti parcheggi pertinenziali quando sia dimostrata l'impossibilità ad assolvere a tale obbligo per mancata disponibilità di spazi idonei. Non necessitano di nuovi posti auto gli ampliamenti per dotare o migliorare le dotazioni funzionali. La realizzazione di posti auto in superficie o in interrato nelle strutture ricettive, anche non oggetto di ampliamento, è ammessa alla condizione che i posti auto vengano resi pertinenziali alla struttura.

25.3.4 Compresenza di diverse funzioni tra cui la ricettiva all'interno dello stesso immobile

Nell' ipotesi di compresenza nello stesso fabbricato, all'atto dell'adozione della presente disciplina, di funzioni effettivamente insediate ed in atto diverse da quella turistico ricettiva, le disposizioni di cui al presente articolo operano limitatamente alle superfici destinate alla attività ricettive, mentre le porzioni residue restano disciplinate da quanto previsto in generale per la zona di P.R.G. in cui il fabbricato ricadrebbe senza il vincolo di destinazione alberghiera, salvo il caso di conversione delle superfici stesse alla destinazione d'uso turistico-ricettiva.

25.3.5 Alloggio per il custode o per il conduttore

Nell'ambito delle strutture di SA esistente inferiore a mq 1.500 è ammessa la realizzazione di una unità immobiliare di superficie non superiore a mq 55 di SA da destinare ad alloggio del custode o del conduttore dell'azienda. Al fine della sua realizzazione dovrà essere costituito vincolo di inalienabilità o di frazionamento rispetto all'azienda turistico ricettiva.

25.3.6 Contenuti essenziali dello Studio Organico d'Insieme ai sensi dell'art. n.32 bis delle norme di attuazione del PTCP

Lo Studio Organico d'insieme è preordinato, secondo la disciplina che lo istituisce e lo regola, a garantire il maggior rispetto possibile dei valori paesaggistici. Pertanto ove indicato andrà elaborato in ragione dei contenuti dell' art.5 n.5.1 delle presenti NCC.

25.3.7. Disposizioni specifiche per ciascuno degli ambiti "AR-DA nn" individuati

Identificativo vincolo di destinazione d'uso alberghiero IMPERIAL PALACE HOTEL AR-DA 1	
Stato di fatto	
Ubicazione	Via Pagana n. 19
Localizzazione catastale	Foglio 13 particella n° 48, 50, 69.
Numero camere	N. 89 81 doppie 5 singole 3 suite
Posti letto	N. 173
Numero stelle	N. 5
Posti auto di proprietà	N.150
Meeting Center	sala Paraggi 200 posti
Quadro dispositivo	
Caratteri architettonici e quadro dispositivo	La struttura ricettiva si presenta con caratteri tipologici liberty, di notevole pregio architettonico. L'edificio principale di notevoli dimensioni è uno degli elementi caratterizzanti il versante orientale del Comune si tratta dell'unica struttura a cinque stelle del Comune . L'edificio principale è circondato da un parco di elevato valore paesistico. L'edificio sorge nel 1889 come villa di proprietà della famiglia Costa, sede di firma di trattati internazionale della prima metà del secolo scorso. Le esigenze di tutela devono essere coordinate con le esigenze di sviluppo dell'azienda, gli interventi di ampliamento ammessi dovranno obbligatoriamente essere accompagnati da uno S.O.I. la cui finalità dovrà essere la verifica della compatibilità dell'intervento con il contesto paesistico.
Possibilità di ampliamento	• ammessa • ammessa condizionata • non ammessa
Modalità attuative previste per gli ampliamenti ammessi.	Permesso di Costruire convenzionato diretto esteso all'intero DA; il contenuto dell'atto, oltre alla corresponsione degli oneri, dovrà prevedere la cessione di una fascia di non meno di ml 3,50 sul confine di proprietà lungo via Piaggio nel tratto in cui detta via si restringe. Non sono ammesse progettazioni parziali; le stesse dovranno dare compiutezza al disegno non discostandosi dagli obiettivi tracciati nel quadro dispositivo
H	Vedi prescrizioni particolari
D	condizioni determinate nel quadro 3 mod. 2 e mod.3
DC	condizioni determinate nel quadro 3 mod. 2 e mod.3
DSC	condizioni determinate nel quadro 3 mod. 2 e mod.3
Tipologia di intervento	**Condizioni di ammissibilità**
restauro e risanamento conservativo	ammessa con le condizioni determinate nel quadro.1
ristrutturazione edilizia	ammessa con le condizioni determinate nel quadro 2

integrazione edilizia	ammessa con le condizioni determinate nel quadro 3 mod. 2 e mod.3 secondo la tipologia di intervento di seguito indicate e subordinatamente all'osservanza delle prescrizioni particolari previste: Tipologia di ampliamento: l'ampliamento del quadro 3 mod. 2 è stabilito con una SA massima non superiore a mq 450 con una tolleranza del 5% in più per comprovate esigenze estetiche di inserimento e cucitura e realizzato sul retro del fabbricato principale senza incremento della superficie coperta attuale e solo ed esclusivamente sui corpi aggiunti evitando di interessare le porzioni tipologicamente rilevanti. L'ampliamento non potrà in nessun caso superare l'altezza dell'edificio principale.

Prescrizioni particolari: L'intervento, previsto sul corpo basso aggiunto e tipologicamente incongruo dovrà prevedere una complessiva riqualificazione, riconducendo anche la porzione esistente ai caratteri propri del complesso principale.

- Contenuti particolari ed approfondimenti dello S.O.I. :
  1. Studio agronomico sul rapporto dell'intervento con il parco, vietate riduzioni delle superfici verdi se non quelle strettamente legate all'intervento, divieto in ogni caso di abbattimento di alberature di medio e alto fusto o di essenze arboree di pregio, le quali qualora necessario dovranno essere ricollocate;
  2. Studio tipologico con dimostrazione della compatibilità dell'ampliamento con la tipologia dell'edificio principale.
  3. Rendering da non meno di quattro punti di vista.

Identificativo vincolo di destinazione d'uso alberghiero GRAND HOTEL MIRAMARE AR-DA 2		
Stato di fatto		
Ubicazione	Via Milite Ignoto n. 30	
Localizzazione catastale	Foglio 10 particella n° 86, 526, 527, 52, 50.	
Numero camere	N. 84 62 doppie 13 singole 9 suite	
Posti letto	N. 149	
Numero stelle	N. 4	
Posti auto di proprietà	N.200 a rotazione, n. 25 pertinenziali	
Meeting Center	7 sale di cui tre modulari a formare la sala Portofino • Sala Portofino n. 390 posti • Tigullio 2 n. 80 • Tigullio 1 n. 50 • Shangri-la 150 • Veranda Marconi n. 70	
Quadro dispositivo		
Caratteri architettonici e quadro dispositivo	La struttura ricettiva si presenta con caratteri tipologici liberty, di buon livello architettonico. L'edificio principale di notevoli dimensioni è uno degli elementi caratterizzanti il versante occidentale dello skyline comunale. All'edificio è annesso nella parte posteriore un pregevole parco al cui interno sono presenti alcune dependance, sul fronte principale e nell'area laterale ad ovest sono ubicate la piscina ed un'altra porzione di parco che si estende anche sulla parete collinare pressoché verticale che circonda l'intero complesso. Sono in corso opere che riguardano la realizzazione di un'autorimessa mista pubblica, privata e pertinenziale nonché l'ampliamento della ricettività con previste nuove 23 camere. Le esigenze di tutela devono essere coordinate con le esigenze di sviluppo dell'azienda; gli interventi di ampliamento ammessi all'esterno dovranno obbligatoriamente essere accompagnati da uno S.O.I. la cui finalità dovrà essere la verifica della compatibilità dell'intervento con il contesto paesistico.	
Quadro dispositivo sovraordinato	Piano Territoriale di Coordinamento dell'accessibilità veicolare all'abitato di Portofino approvato con deliberazione del Consiglio regionale 24 maggio 1994 n. 57 L'ambito AR-DA 2 è sottoposto allo S.U.A. divenuto esecutivo in data 11/12/2001 (data di esecutiva delle della D.C.C. n. 70 del 26/11/2001 di accettazione delle prescrizioni regionali imposte con D.P.G.R. n. 132 del 04/08/2000) Il progetto e il quadro dispostitivo adeguato al voto regionale è validato ai fini della presente disciplina. Fatte salve le presenti disposizioni in merito ai volumi da collocarsi in interrato e le disposizioni in merito agli ampliamenti di SA fuori terra.	
Possibilità di ampliamento	• ammessa • ammessa condizionata • non ammessa	[redacted]

Modalità attuative previste per gli ampliamenti volumetrici	Permesso di Costruire diretto/DIA esteso all'intero AR-DA, non sono ammesse progettazioni parziali i progetti sono attuabili per fasi omogenee che in ogni caso diano compiutezza al disegno non discostandosi dagli obiettivi tracciati nel quadro dispositivo
H	condizioni determinate nel quadro 3 mod. 2 e mod.3
D	condizioni determinate nel quadro 3 mod. 2 e mod.3
DC	condizioni determinate nel quadro 3 mod. 2 e mod.3
DSC	condizioni determinate nel quadro 3 mod. 2 e mod.3
Tipologia di intervento	**condizioni di ammissibilità**
manutenzione straordinaria	Ammessa senza condizioni
restauro e risanamento conservativo	ammessa con le condizioni determinate nel quadro 1
ristrutturazione edilizia	ammessa con le condizioni determinate nel quadro 2
integrazione edilizia	ammessa con le condizioni determinate nel quadro 3 mod.2 e mod.3 secondo le tipologie di intervento di seguito indicate e subordinatamente all'osservanza delle prescrizioni particolari previste: L'ampliamento del quadro 3 mod. 2, da applicarsi esclusivamente sulle due palazzine site sul retro della proprietà, quale ampliamento delle stesse, non potrà superare mq 600 con una tolleranza del 5% in più per comprovate esigenze estetiche di inserimento e cucitura. L'ampliamento dovrà essere applicato in orizzontale con un innalzamento massimo della quota di gronda attuale limitato a ml 1. E' stabilito in ogni caso che in un complessivo disegno volto alla loro riqualificazione si dovrà prevedere l'unione dei due edifici occupando con l'ampliamento il distacco tra i due edifici, inglobando al contempo volumetricamente le superfetazioni incongrue e giungendo quindi ad un disegno stereometricamente regolare con fronti allineati. La palazzina in aderenza a via Fortunato Costa potrà essere demolita e il fronte riallineato su quello della palazzina soprastante; eventuali dislivelli tra i due corpi dovranno essere mantenuti al fine di conseguire una maggiore casualità del disegno architettonico. Le coperture dovranno essere a quattro acque con manto di copertura in ardesia, i fronti regolari con bucature alla genovese, intonachi in arenino colorato nella gamma delle terre, basamento in ardesia con altezza massima di cm 80/90 e ganci in ottone. Sono vietate logge o finestre d'angolo, finestre a nastro, ammessi balconcini isolati di dimensione rapportata alle nuove bucature del fronte, realizzate con le dimensioni tipiche delle finestre alla genovese (comprese tra ml 1,20 e ml 1,50 di larghezza). I balconi, se previsti, dovranno svilupparsi in lunghezza sul fronte con dimensioni massime tali da contenere l'anta della persiana alla massima apertura. La profondità dei balconi non dovrà superare ml 1,20 se eseguiti in forma lineare, nell'ipotesi di soluzioni a disegno complesso (porzioni ellittiche o arrotondate abbinate a porzioni regolari lineari) fino ed una profondità di ml 1,40 massima.

Prescrizioni particolari : Gli interventi di cui al quadro 3) n. 3) sono da intendersi finalizzati al potenziamento in strutture interrate anche nel sottosuolo di balze naturali o artificiali al fine di realizzare ampliamenti dei servizi dell'albergo: ampliamento centro congressi, realizzazione centro fitness ecc..

- Contenuti particolari dello S.O.I. :
    1. Studio agronomico sul rapporto dell'intervento con il parco, vietate riduzioni delle superfici verdi se non quelle strettamente legate

all'intervento, divieto in ogni caso di abbattimento di alberature di medio e alto fusto o di essenze arboree di pregio, le quali qualora necessario dovranno essere ricollocate;

2. Studio tipologico con dimostrazione della compatibilità dell'ampliamento con la tipologia dell'edificio principale;
3. Rendering da non meno di quattro punti di vista di cui :
   - Uno da via Fortunato Costa;
   - Uno da via Giuseppe Costa;
   - verifica analitica del rapporto di intervisibilità da cui discenderanno ulteriori due viste come indicato all'art.5 n.5.1 con elevato grado di intervisibilità;

Disposizioni di raccordo con la disciplina previgente

I parametri di cui alla presente tabella sono desunti e conformati alle presenti NCC; i parametri sotto riportati sono derivati dallo SUA della zona Da2 di PRG adeguato al D.P.G.R. 132 DEL 04.08.2000.

Parametri AR-DA-2	
Superficie AR-DA-2	mq 12.663 circa
Tipologia interventi	Ampliamento dell'esistente
Modalità attuative	Permesso di costruire Convenzionato
Numero massimo Piani Fuori terra corpi principali	N pt + 2p
Disposizioni tipologiche e paesistiche	Gli elaborati grafici allegati allo SUA sia pur non uniti alle presenti NCC costituiscono schema d'assetto dell'area e disciplina paesistica a tutti gli effetti. Dall'allegato a) all'allegato L) e dalla Tavola n 1 alla tavola n 22.
H	ml 12
D	ml 12
DC	ml 6
DSC	No determinata
SA massima	ml 2.022 comprensiva di SAcc (vedi prospetto di calcolo Norme SUA art.6)
RC	46 % LA
Parcheggi a rotazione	N 220
Parcheggi privati pertinenziali	mq 845,88
Parcheggi privati equivalenti a quelli esistenti	mq 326,36
Parcheggi privati liberi da restrizioni	mq 2.747,32
Verde privato attrezzato	mq 3.547,60
Flessibilità dei parametri	Sono consentiti discostamenti rispetto alle previsioni planoaltimetriche e ai dati dimensionali espressi negli elaborati di piano nonché rispetto alle distanze tra edifici o manufatti interni allo S.U.A. e rispetto ai reciproci posizionamenti degli stessi al fine di ottemperare a tutti i vincoli che si presentassero all'atto della progettazione esecutiva o in corso d'opera. Quanto sopra fermo restando l'obbligo del rispetto di tutti i parametri minimi e massimi previsti dalle norme di piano o da altre norme vigenti sia a carattere nazionale che regionale . Gli discostamenti rispetto alle sagome degli edifici individuati negli elaborati del piano saranno possibili nella

	misura massima di ml 0.50 per le altezze , ml 1.00 per le profondità e ml 1.00 per le dimensioni longitudinali.

Qualora si avviasse il procedimento per la realizzazione del centro congressi/sala polifunzionale per manifestazioni esposizione ed eventi, previsto al successivo art.40 n.40.3 si viene a formare un Distretto di Trasformazione denominato TRZ1 con conseguente obbligo di redazione di Progetto Urbanistico Operativo, comprendente anche parte delle aree del presente articolato. In tale ipotesi la disciplina di cui alla precedente tabella è parzialmente per le aree del distretto sostituita dalle disposizioni dell' art.40 n.40.3.

Identificativo vincolo di destinazione d'uso alberghiero PARK HOTEL SUISSE AR-DA 3	
Stato di fatto	
Ubicazione	Via Favale n. 31
Localizzazione catastale	Foglio 9 mappale 234, 335, 115, 331, 416.
Numero camere	N. 72 61 doppie 11 singole
Posti letto	N. 133
Numero stelle	N. 4
Posti auto di proprietà	N. 105 mq 2.230
Meeting Center	6 sale congressi 437 posti Sala Obwalden n. 150 posti Sala 110 n.76 posti Sala 105 posti n. 64 Sala 101 posti n. 20 Sala 111 posti n. 27 Sala 211 posti n. 100
Quadro dispositivo	
Caratteri architettonici e quadro dispositivo	La struttura ricettiva si presenta con caratteri tipologici modernisti. Realizzato con pianta articolata e su più livelli. Il livello architettonico risente di una troppo voluta articolazione di volumi e spazi. Il livello di intervisibilità dalle principali visuali panoramiche è elevato, in particolare si segnala l'intervisibilità **dallo specchio acqueo antistante il porto** e dalle pertinenze della chiesa di San Francesco. Il complesso si presenta con ampi spazi liberi ed impermeabilizzati. Gli interventi di ampliamento dovranno mirare prioritariamente alla complessiva riqualificazione dell'edificio principale e riguarderanno **prioritariamente il fronte est**, che presenta elevati rapporti di intervisibilità . L'obiettivo della riqualificazione è essenziale ed è da coordinare con la massima attenzione evitando ulteriori compromissioni con il quadro paesistico di riferimento. Sono quindi prioritarie allo sviluppo dell'azienda le esigenze di riordino del quadro paesistico; gli interventi di ampliamento ammessi all'esterno dovranno obbligatoriamente essere accompagnati da uno S.O.I. la cui finalità dovrà essere **la provata** verifica della compatibilità dell'intervento con il contesto paesistico.
Possibilità di ampliamento	• ammessa • ammessa condizionata • non ammessa
Modalità attuative previste per gli ampliamenti ammessi	Permesso di Costruire diretto/DIA esteso all'intero AR-DA, non sono ammesse progettazioni parziali i progetti sono attuabili per fasi omogenee che in ogni caso diano compiutezza al disegno non discostandosi dagli obiettivi tracciati nel quadro dispositivo
H	condizioni determinate nel quadro 3 mod. 2 e mod.3
D	condizioni determinate nel quadro 3 mod. 2 e mod.3
DC	condizioni determinate nel quadro 3 mod. 2 e mod.3
DSC	condizioni determinate nel quadro 3 mod. 2 e mod.3
Tipologia di intervento	**condizioni di ammissibilità**

manutenzione straordinaria	ammessa con le Prescrizioni particolari sotto elencate
restauro e risanamento conservativo	ammessa con le condizioni determinate nel quadro 1
ristrutturazione edilizia	ammessa con le condizioni determinate nel quadro 2
integrazione edilizia	ammessa con le condizioni determinate nel quadro 2
	ammessa con le condizioni determinata nel quadro 3 mod. 2 e mod.3 secondo la tipologia di intervento indicata e subordinatamente all'osservanza delle prescrizioni particolari previste: L'ampliamento dovrà interessare la porzione di edificio esistente sul fronte nord/ovest esclusivamente funzionale alla indispensabile riqualificazione del fabbricato. Tale intervento potrà prevedere l'avanzamento di ml 4 del fronte più alto, per una SA massima di mq 300, occupando in sopraelevazione il sedime della porzione di fabbricato posto a quota più bassa ed utilizzato per i servizi, e non superare la quota della copertura; la canna fumaria oggi esistente sul fronte dovrà essere ricollocata e integrata all'interno dell'ampliamento, così come tutte le attrezzature tecnologiche funzionali all'utilizzo della struttura ricettiva. L'ampliamento è funzionale alla razionalizzazione del contesto paesistico in cui si colloca l'immobile, in particolare l'obiettivo dell'ampliamento è strettamente connesso al miglioramento della sua percezione dalle principali visuali panoramiche. Priorità dovrà essere data ai rapporti di intervisibilità da nord/est. Si dovrà provvedere ad armonizzare l'intervento evitando superfetazioni tipologicamente avulse dal contesto. Le attrezzature tecnologiche una volta determinata SA in ampliamento, con i criteri di cui sopra, potranno usufruire di un ulteriore 5% della SA ammessa.

Prescrizioni particolari:
L' intervento di ampliamento come sopra ammesso, dovrà essere previsto nell'ambito di una progettazione unitaria estesa all'intero fabbricato che si dia carico della riqualificazione complessiva dei prospetti tendente all'omologazione tipologica dell'edificio con i modelli della tradizione locale. Sono nel contempo ammessi modesti interventi di demolizione di parti incongrue e loro ricostruzione all'interno di un contesto unitario.
Gli interventi di tinteggiatura e tutte le tipologie di intervento che riguarderanno le facciate dovranno tenere conto delle seguenti prescrizioni: dalle visuali panoramiche costiere l'hotel è particolarmente visibile, ma per la scarsità di interventi manutentivi la tinta della facciata slavata tende attualmente a "mimetizzare" l'effettivo peso edilizio. Nell'ipotesi di ritinteggiatura dell' edificio il colore della facciata dovrà essere attentamente valutato e sono prescritte coloriture nella gamma delle terre. E' ritenuta preferibile la tinteggiatura in giallo paglierino applicando la tinta tramite spugnatura e la tonalità spenta sovrapponendo alla tinta base inserti spugnati in color cinerino tenue.
Gli interventi di cui al quadro 3) n. 3 sono da intendersi finalizzati al potenziamento in struttura interrata, anche nel sottosuolo di balze naturali o artificiali al fine di realizzare ampliamenti dei servizi dell'albergo: ampliamento centro congressi/sala polifunzionale per manifestazioni esposizione ed eventi, realizzazione centro fitness ecc..

- Contenuti particolari dello S.O.I. :
  1. Riqualificazione e potenziamento degli spazi verdi con piantumazioni atte a minimizzare la percezione visiva degli ampliamenti e degli edifici esistenti, ove possibile, con particolare riguardo al fronte est, ove quantomeno alberature d'alto fusto dovranno essere poste a ridurre l'intervisibilità da via Favale, divieto in ogni caso di abbattimento di

alberature di medio e alto fusto o di essenze arboree di pregio, le quali, qualora necessario, dovranno essere ricollocate;

2. Studio tipologico con dimostrazione della compatibilità dell'ampliamento con le emergenze di rilevanza paesistica di margine, e degli effetti sul tessuto circostante;
3. Rendering da non meno di sei punti di vista di cui :
   - dalla confluenza di via Favale con via San Francesco D'Assisi;
   - dal piazzale della chiesa di S. Giacomo nel punto più alto della scalinata;
   - da via Bellosguardo all'incirca dal civico 9-a;
   - dallo specchio acqueo antistante l'area portuale in asse con l'edificio;
   - verifica analitica del rapporto di intervisibilità da cui discenderanno ulteriori due viste come indicato all' art.5 n.5.1 comma 5 con elevato grado di intervisibilità.

Identificativo vincolo di destinazione d'uso alberghiero METROPOLE AR-DA 4	
Stato di fatto	
Ubicazione	Via Pagana n. 2
Localizzazione catastale	Foglio n. 8 particella n° 373 foglio 13 particella n°53.
Numero camere	N. 62 singole n. 4 doppie n. 51 suite n. 4
Posti letto	N. 110
Numero stelle	N. 4
Posti auto di proprietà	posti auto coperti mq 9 posti auto scoperti n. 30
Meeting Center	2 sala margherita e sala verde n. 150 posti
Quadro dispositivo	
Caratteri architettonici e quadro dispositivo	La struttura ricettiva si presenta con caratteri tipologici e schemi di impianto della prima metà del secolo scorso, compare in documenti fotografici del 1927 con copertura a padiglione. Successivamente venivano realizzati alcuni abbaini ed i terrazzi sui fronti principali fino ad avere l'aspetto odierno nel quali gli abbaini sulla copertura sono stati inglobati nelle falde del tetto. L'edificio di villa Porticciolo che ha mantenuto inalterati i caratteri costruttivi e compositivi originari, compare in documenti fotografici datati 1899. Sono presenti all'interno delle aree del complesso alcune dependance dell'hotel Uno dei caratteri principali è la presenza di un vasto parco con alberature d'alto fusto di notevole pregio e valore. Nelle porzioni interne all'area saranno ammissibili interventi di ampliamento dei servizi e della ricettività. Le esigenze di tutela devono essere coordinate con le esigenze di sviluppo dell'azienda; gli interventi di ampliamento ammessi all'esterno dovranno obbligatoriamente essere accompagnati da uno S.O.I. la cui finalità dovrà essere la verifica della compatibilità dell'intervento con il contesto paesistico.
Possibilità di ampliamento	• ammessa • ammessa condizionata • non ammessa
Modalità attuative previste per gli ampliamenti ammessi.	Permesso di costruire esteso all'intero AR-DA, non sono ammesse progettazioni parziali.
H	condizioni determinate nel quadro 3 mod. 2 e mod.3
D	condizioni determinate nel quadro 3 mod. 2 e mod.3
DC	condizioni determinate nel quadro 3 mod. 2 e mod.3
DSC	condizioni determinate nel quadro 3 mod. 2 e mod.3
Tipologia di intervento	**condizioni di ammissibilità**
manutenzione straordinaria	ammessa senza condizioni
restauro e risanamento conservativo	ammessa con le condizioni determinate nel quadro 1
ristrutturazione edilizia	ammessa con le condizioni determinate nel quadro 2
integrazione edilizia	ammessa con le condizioni determinate nel quadro 3 mod. 2 e

	mod.3 secondo le tipologie di intervento indicate e subordinatamente all'osservanza delle prescrizioni particolari previste: Gli interventi di cui al quadro 3 mod. 2 sono da intendersi eseguibili quali ampliamenti di porzioni di edificio esistente o delle pertinenze dell'albergo per migliorare la dotazione dei servizi. Sull'edificio principale l'eventuale ampliamento potrà interessare esclusivamente il completamento del piano sottotetto lato sud/est, funzionale alla sola regolarizzazione della copertura a padiglione. Sono altresì ammessi interventi di ampliamento della capacità ricettiva delle pertinenze poste sotto la quota stradale. L'ampliamento non potrà superare l'attuale quota stradale posta a monte dello stesso ed essere compreso entro la SA massima di mq 200. E' ammessa, da conteggiarsi nell'ampliamento di SA di cui al punto 3 mod. 2, la chiusura volumetrica della piscina attualmente esistente nella proprietà che potrà avvenire in struttura di tipo amovibile, leggera e addossata alla fascia di terreno esistente tale da non superarne l'altezza, con prevalenza di chiusure trasparenti per una superficie coperta massima pari a mq 200, con forma il più possibile regolare ed aderente al profilo della piscina. Relativamente a Villa Porticciolo, visto l'elevato grado di intervisibilità dalle principali visuali panoramiche e vista la compiutezza del disegno architettonico sull'edificio sono ammessi gli interventi del quadro 1) e 2) con esclusione di interventi sulla stereometria del fabbricato e di innalzamenti della gronda e del colmo del tetto.

Prescrizioni particolari:

Gli interventi di cui al quadro 3) mod. 3 sono da intendersi finalizzati al potenziamento in strutture interrate anche nel sottosuolo di balze naturali o artificiali al fine di realizzare ampliamenti dei servizi dell'albergo: ampliamento centro congressi/sala polifunzionale per manifestazioni esposizione ed eventi, realizzazione centro fitness ecc., e di ulteriori posti auto.

- Contenuti particolari dello S.O.I. :
  - Riqualificazione e potenziamento degli spazi verdi con piantumazioni atte a minimizzare la percezione visiva degli ampliamenti previsti, divieto in ogni caso di abbattimento di alberature di medio e alto fusto o di essenze arboree di pregio, le quali, qualora necessario, dovranno essere ricollocate;
  - Studio tipologico con dimostrazione della compatibilità dell'ampliamento con la tipologia prevalente;
  - Rendering da non meno di cinque punti di vista ravvicinati:
    - dal mare;
    - da via Pagana;
    - dal molo di Piazza del Sole frontistante Villa Porticciolo;
    - verifica analitica del rapporto di intervisibilità e scelta di ulteriori due punti di vista notevoli.

Identificativo vincolo di destinazione d'uso alberghiero LAURIN AR-DA 5	
Stato di fatto	
Ubicazione	Lungomare G.Marconi n.3
Localizzazione catastale	Foglio 8 particella n° 510
Numero camere	N. 42 1 appartamento
Posti letto	N. 84
Numero stelle	N. 4
Posti auto di proprietà	No
Meeting Center	No
Quadro dispositivo	
Caratteri architettonici e quadro dispositivo	La struttura ricettiva è un edificio di recente realizzazione, non è tipologicamente correlato al contesto. Gli interventi di ampliamento ammessi devono essere finalizzati a migliorare l'inserimento nel pregevole contesto di margine, non ammettendo sopraelevazioni dell'altezza massima del corpo più elevato ed avendo particolare cura nel rapporto con l'edificio religioso della Chiesa dei Frati Cappuccini.
Possibilità di ampliamento	• ammessa • ammessa condizionata • non ammessa
Modalità attuative previste per gli ampliamenti ammessi.	Permesso di Costruire diretto/DIA esteso all'intero AR-DA, non sono ammesse progettazioni parziali.
H	condizioni determinate nel quadro 3 mod. 1 e mod.3
D	condizioni determinate nel quadro 3 mod. 1 e mod.3
DC	condizioni determinate nel quadro 3 mod. 1 e mod.3
DSC	condizioni determinate nel quadro 3 mod. 1 e mod.3
Tipologia di intervento	**condizioni di ammissibilità**
manutenzione straordinaria	ammessa senza condizioni
restauro e risanamento conservativo	ammessa con le condizioni determinate nel quadro 1
ristrutturazione edilizia	ammessa con le condizioni determinate nel quadro 2
integrazione edilizia	ammessa con le condizioni determinate nel quadro 3 mod. 1 e mod.3

- Contenuti particolari dello S.O.I.:
    1. Verifica analitica del rapporto di intervisibilità da cui discenderanno tre viste come indicato all'. 5 n. 5.1 comma 5 con elevato grado di intervisibilità.

Identificativo vincolo di destinazione d'uso alberghiero HELIOS AR-DA 6		
Stato di fatto		
Ubicazione	Via gramsci n. 6	
Localizzazione catastale	Foglio 8 particella 401	
Numero camere	N. 20 n. 18 doppie n. 2 singole	
Posti letto	N. 38	
Numero stelle	N. 4	
Posti auto di proprietà	posti auto coperti n. 9 mq 150	
Meeting Center	No	
Quadro dispositivo		
Caratteri architettonici e quadro dispositivo	Edificio atipico con tipologia fortemente caratterizzata. L'aspetto attuale è dato dal rimaneggiamento ed ampliamento di un edificio di fine ottocento con funzione termale: l' albergo Elio. L'edificio è sorto nel secondo dopoguerra del secolo scorso, inglobando le caratteristiche "palafitte" tipiche degli stabilimenti balneari, su tali strutture era situato un ristorante. Gli ampliamenti previsti dalle norme potranno essere applicati sul fronte sud a mare, non sono ammesse sopraelevazioni. Le esigenze di tutela devono essere coordinate con le esigenze di sviluppo dell'azienda, gli interventi di ampliamento ammessi all'esterno dovranno obbligatoriamente essere accompagnati da uno S.O.I. la cui finalità dovrà essere la verifica della compatibilità dell'intervento con il contesto paesistico.	
Possibilità di ampliamento	• ammessa • ammessa condizionata • non ammessa	
Modalità attuative previste per gli ampliamenti ammessi	Permesso di Costruire diretto/DIA esteso all'intero AR-DA, non sono ammesse progettazioni parziali.	
Parametri edilizi	H: condizioni determinate nel quadro 3 mod. 1 e mod.3	DF: condizioni determinate nel quadro 3 mod. 1 e mod.3
	DC: condizioni determinate nel quadro 3 mod. 1 e mod.3	DS: condizioni determinate nel quadro 3 mod. 1 e mod.3
Tipologia di intervento	**condizioni di ammissibilità**	
manutenzione straordinaria	ammessa senza condizioni	
restauro e risanamento conservativo	ammessa con le condizioni determinate nel quadro 1	
ristrutturazione edilizia	ammessa con le condizioni determinate nel quadro 2	
integrazione edilizia	ammessa con le condizioni determinate nel quadro 3 mod. 2 e	

	mod.3 Gli interventi di cui al quadro 3 mod. 2 sono da intendersi eseguibili quale ampliamento dell'edificio esistente esclusivamente in corrispondenza del fronte sud verso mare, limitatamente alla porzione centrale interessata dalle cinque bucature esistenti senza superare l'altezza esistente e in avanzamento del fronte fino al limite massimo di ml 3. L'ampliamento del fabbricato dovrà essere contestuale alla risistemazione di tutti i prospetti, con particolare riguardo alle tinteggiature utilizzate ed ai particolari e finiture che dovranno essere più aderenti al linguaggio dei fabbricati circostanti.

- Contenuti particolari dello S.O.I. :
  1. Riqualificazione complessiva dei fronti dell'edificio attuata attraverso uno studio analitico degli elementi architettonici rilevanti che possano essere ricondotti a schemi e finiture maggiormente aderenti al contesto ;
  2. Studio tipologico con dimostrazione della compatibilità dell'ampliamento con la tipologia prevalente;
  3. Rendering da non meno di quattro punti di vista:
     - Dal mare con vista frontale;
     - Dal molo traghetti;
     - Da via Gramsci a est;
     - da via Gramsci a ovest.

Identificativo vincolo di destinazione d'uso alberghiero REGINA ELENA AR-DA 7	
Stato di fatto	
Ubicazione	Via Milite Ignoto n. 42
Localizzazione catastale	Foglio 10 particella n° 185 , 187, ex 184 ora 1793 sub 1,2,3
Posti letto	N. 190
Numero camere	N. 107 83 doppie 24 singole
Numero stelle	N. 4
Posti auto di proprietà	N. 200 mq 3.000 di cui coperti mq 2.200 coperti 174 scoperti 23
Meeting Center	6 sale congressi 360 posti Sala 220 posti Sala 140 posti
Quadro dispositivo	
Caratteri architettonici e quadro dispositivo	L'edificio dei primi anni sessanta sorge sul sedime di un antico edificio visibile nelle documentazioni fotografiche dei primi anni del secolo. L'attuale edificio di ingombro maggiore è di tipo isolato, si rapporta marginalmente con gli edifici circostanti avendo con essi a causa dell'orografia del territorio scarsi rapporti di intervisibilità. Elevato è invece il grado di intervisibilità dal mare. L'importante ruolo ricoperto dalla struttura necessita di favorirne in modo appropriato un possibile sviluppo, ciò attraverso il miglioramento del rapporto con il quadro paesistico di riferimento. Non sono ammesse sopraelevazioni dell'edificio principale, mentre sulle porzioni a ovest ove sono ubicati i servizi sala da pranzo e dependance è ammessa la sopraelevazione. Gli obiettivi della riqualificazione prevedono le modalità di intervento indicate nelle categorie di intervento ammesse:
Possibilità di ampliamento	• ammessa • ammessa condizionata • non ammessa
Modalità attuative previste per gli ampliamenti ammessi	Per gli interventi di cui alla lettera "a" e per le modalità di intervento ammesse dal quadro 3 mod. 2 e mod.3, è previsto il permesso di costruire diretto/DIA con S.O.I. obbligatorio e riguarderanno la sola ricomposizione della facciata est ed eventuali interventi in sottosuolo. Per gli interventi del quadro "b" nell'ambito delle modalità di intervento ammesse quadro 3, mod. n.2 e mod. n.3 è previsto il permesso di costruire convenzionato esteso all'intero AR-DA, non sono ammessi interventi parziali o per fasi. Oggetto della convenzione sarà la realizzazione e le modalità di utilizzo del nuovo centro congressi/sala polifunzionale per manifestazioni esposizione ed eventi da realizzarsi in struttura interrata. E' obbligatorio, come nella modalità precedente, lo S.O.I.
H	descrizione interventi ammessi
D	condizioni determinate nel quadro 3 mod.2 e mod.3
DC	ml 3
DSC	prevista la riduzione delle distanze dagli assi stradali. I balconi aggettanti oltre il primo terra potranno allinearsi al limite delle

	viabilità pubbliche esistenti.
Tipologia di intervento	**condizioni di ammissibilità**
manutenzione straordinaria	ammessa senza condizioni
restauro e risanamento conservativo	ammessa con le condizioni determinate nel quadro 1.
ristrutturazione edilizia	ammessa con le condizioni determinate nel quadro 2.
integrazione edilizia	ammessa con le condizioni determinate nel quadro 3 mod.2 e mod.3, secondo le tipologie di intervento indicate e subordinatamente all'osservanza delle prescrizioni particolari previste: a) La prima modalità di intervento prevede l'ampliamento volumetrico dell'edificio esclusivamente sul fronte est, attuabile con permesso di costruire e realizzabile attraverso l'avanzamento del corpo principale fino al limite dei balconi esistenti, conducendo quindi alla formazione di un organismo edilizio a minore caratterizzazione, ciò attraverso l'eliminazione di quegli elementi "modernisti" che per forma e caratteristiche contrastano con le tipologie tipiche dell'architettura ligure ed essere ricomposto con caratteri meno lineari e più aderenti al linguaggio tipologico dei fabbricati circostanti. l nuovo disegno dovrà prevedere l'ampliamento dell'edificio principale sul fronte est senza ampliamenti sui lati, sul retro, o su altre porzioni fuori terra, ovvero l'ampliamento sarà finalizzato al solo ridisegno della facciata. L'intervento dovrà porre grande attenzione al trattamento dei particolari e delle finiture. Sono ammessi in sostituzione degli attuali balconi continui sulla facciata balconi isolati di dimensione rapportata alle nuove bucature del fronte realizzate con le dimensioni tipiche delle finestre alla genovese (comprese tra ml 1,20 e ml 1,50 di larghezza). I balconi dovranno svilupparsi in lunghezza sul fronte con dimensioni massime tali da contenere l'anta della persiana alla massima apertura. La profondità dei balconi non dovrà superare se eseguiti in forma lineare ml 1,20; nell'ipotesi di soluzioni a disegno complesso (porzioni ellittiche o arrotondate abbinate a porzioni regolari lineari) fino ed una profondità di ml 1,40 massima. La loro collocazione sulla facciata dovrà tenere conto del ritmo delle bucature, dei vuoti e dei pieni, nel caso di vicinanza delle bucature sono preferibili soluzioni che prevedano l'alternanza di finestre senza balcone con finestre e balcone. Sui lati dell'edificio la distanza delle finestre dall'angolo dell'edificio dovrà essere contenuta in ml 1,00 /1,50. L'edificio dovrà essere coronato da cornicione sagomato con soprastante muretto d'attico. La riprogettazione complessiva di tutta la facciata est deve prevedere l'eliminazione del fronte terrazzato, dovrà tendere e necessariamente rapportarsi con l'antico edificio dell'albergo a scomparso o con il Grand Hotel Miramare. b) La seconda soluzione della presente disciplina prevede, ad integrazione di quanto previsto al punto a), la realizzazione di una progettazione maggiormente articolata con permesso di costruire convenzionato finalizzato alla realizzazione obbligatoria di un nuovo centro congressi/sala polifunzionale per manifestazioni esposizione ed eventi interrato di almeno 400 posti a sedere, da realizzarsi contestualmente all'ampliamento alberghiero e di un ampliamento in corrispondenza della sala da pranzo e della dependance. In tale caso l'intervento sull'edificio principale (soluzione a) e sul complesso sala da pranzo e dependance

	(soluzione b) potranno eccedere i limiti di ampliamento previsti dal quadro di riferimento 3 mod. 2, fino ad una volumetria massima complessiva di mc 4.100. L'ampliamento potrà estendersi allungando la manica del fronte principale fino al limite attuale della sala da pranzo. Eventuali collegamenti con la dependance non dovranno superare l'altezza di un piano ed al contempo questa dovrà essere riqualificata con l'aggiunta di una copertura a padiglione, senza ulteriori ampliamenti volumetrici; sul lato nord ed est verranno realizzate solo opere di adeguamento tipologico e riordino della facciate. In sintesi l'obiettivo della riqualificazione deve tendere alla semplicità formale e compositiva. Le esigenze di tutela devono essere coordinate con le esigenze di sviluppo dell'azienda; gli interventi ammessi all'esterno dovranno obbligatoriamente essere accompagnati da uno S.O.I. la cui finalità dovrà essere la verifica della compatibilità dell'intervento con il contesto paesistico.

Prescrizioni particolari:
per quanto attiene l'edificio principale: sia negli intervento di cui alla modalità a) che la modalità b) non dovrà essere superata la linea di gronda attuale né l'altezza massima.

- Contenuti particolari dello S.O.I. :
    1. Riqualificazione complessiva dei fronti dell'edificio attuata attraverso uno studio analitico degli elementi architettonici rilevanti che possano essere ricondotti a schemi e finiture maggiormente aderenti al contesto ;
    2. Studio tipologico con dimostrazione della compatibilità dell'ampliamento con la tipologia prevalente;
    3. Rafforzamento e riqualificazione degli spazi verdi
    4. Rendering da non meno di quattro punti di vista:
        - dal mare con vista frontale;
        - da nord in prossimità del Miramare;
        - da Via Milite Ignoto a est;
        - da Via Milite Ignoto a ovest.

Identificativo vincolo di destinazione d'uso alberghiero CONTINENTAL AR-DA 8	
Stato di fatto	
Ubicazione	Via Pagana n. 8
Localizzazione catastale	Foglio 13 particella n° 57, 58.
Numero camere	N. 70 45 doppie 21 ingole 4 suite
Posti letto	119
Numero stelle	N. 4
Posti auto di proprietà	N. 92 mq 1.200 di cui coperti 300 coperti 22 scoperti 70
Meeting Center	Sala modulare posti 110
Quadro dispositivo	
Caratteri architettonici e quadro dispositivo	L'edificio dei primi anni del secolo 1904 sorge in fregio a via Pagana. L'albergo è composto da un solo corpo di fabbrica che ha mantenuto sul fronte verso via Pagana integri i caratteri Liberty dell'originario edificio. Sul fronte retro è presente un ampliamento di recente realizzazione, discretamente inserito nel contesto della facciata secondaria, la copertura ha subito modifiche per l'inserimento di nuove camere. Le esigenze di tutela devono essere coordinate con le esigenze di sviluppo dell'azienda, gli interventi di ampliamento ammessi all'esterno dovranno obbligatoriamente essere accompagnati da uno S.O.I. la cui finalità dovrà essere la verifica della compatibilità dell'intervento con il contesto paesistico.
Possibilità di ampliamento	• Ammessa • Ammessa condizionata • Non ammessa
Modalità attuative previste per gli ampliamenti ammessi	Permesso di Costruire diretto/DIA esteso all'intero AR-DA, non sono ammesse progettazioni parziali.
H	massima ml 3 (vedi prescrizioni particolari) escluso l'intervento lettera b)
D	condizioni determinate nel quadro 3 mod.2 e mod.3
DC	condizioni determinate nel quadro 3 mod.2 e mod.3
DSC	condizioni determinate nel quadro 3 mod.2 e mod.3
Tipologia di intervento	**condizioni di ammissibilità**
manutenzione straordinaria	ammessa senza condizioni
restauro e risanamento conservativo	ammessa con le condizioni determinate nel quadro1.
ristrutturazione edilizia	ammessa con le condizioni determinate nel quadro 2.
integrazione edilizia	ammessa con le condizioni determinate nel quadro 3 mod.2 e mod.3 secondo le tipologie di intervento di seguito indicate: a) Gli interventi di ampliamento non dovranno alterare la facciata dell'edificio principale verso via Pagana; non sono ammesse

	sopraelevazioni del corpo principale o incrementi di SA laterali. b) In merito al fabbricato con caratteri di incongruenza con il contesto affacciato su via Pagana, ai fini di un più corretto inserimento ambientale, ne è ammessa la demolizione con ricostruzione, da realizzarsi anche attraverso la ricomposizione planimetrica che preveda il suo arretramento rispetto al filo stradale. E' ammesso l'ampliamento volumetrico per la realizzazione di una copertura a padiglione nel cui volume VV potranno prevedersi nuove stanze; per tale intervento è ammesso l'innalzamento dell'attuale linea di gronda di ml 1,00. La linea di colmo rispetto all'attuale linea di gronda potrà elevarsi fino ad un massimo di ml 4,00. L' intervento di cui sopra è ammesso alla condizione essenziale e propedeutica della completa modifica dei fronti che dovranno assumere i caratteri tipici dell'architettura ligure: copertura a quattro acque con copertura in ardesia, cornicione sagomato, muretto d'attico, facciate trattate in forma semplice e lineare, bucature alla genovese di forma rettangolare distanziate dagli angoli di almeno ml 1,00, facciata decorata con colori nella gamma delle terre, intonachi in arenino finemente frattazzato. Limite ampliamento previsto mc 400.

- Contenuti particolari dello SOI :
  - Riqualificazione e potenziamento degli spazi verdi con piantumazioni atte a minimizzare la percezione visiva degli ampliamenti previsti, divieto in ogni caso di abbattimento di alberature di medio e alto fusto o di essenze arboree di pregio, le quali qualora necessario dovranno essere ricollocate se tecnicamente possibile o sostituiti con altri esemplari della stessa specie di dimensioni compatibile con l'esemplare rimosso e con il sito di impianto;
  - Studio tipologico con dimostrazione della compatibilità dell'ampliamento con la tipologia prevalente relativa all'ambito di intervento;
  - Rendering da non meno di quattro punti di vista ravvicinati:
    - Dal mare;
    - da est su via Pagana;
    - da ovest su via Pagana;
    - da sud.

Identificativo vincolo alberghiero HOTEL PARAGGI AR-DA 9		
Stato di fatto		
Ubicazione	Via Paraggi a Monte n. 17	
Localizzazione catastale	Foglio 12 particella n° 339	
Numero camere	N. 13 doppie 11 singole 2	
Posti letto	N. 24	
Numero stelle	N. 4	
Posti auto di proprietà	13	
Meeting Center	No	
Quadro dispositivo		
Caratteri architettonici e quadro dispositivo	La struttura ricettiva è un edificio facente parte del complesso di edifici a blocco frontistanti la spiaggia, si ha documentazione dell'immobile in riprese fotografiche di fine ottocento. L'odierno edificio è stato rimaneggiato ed è stato di recente oggetto di una ristrutturazione complessiva degli interni. Visto il contesto paesistico e l'unicità del contesto non sono ammessi interventi sulla stereometria dell'immobile da conservare nello stato in cui si trova, con ciò non sono ammessi interventi volti all'ampliamento della struttura od alterazioni che portino alla modifica dei prospetti. Gli interventi ammessi dovranno in ogni caso conformarsi alla disciplina prevista dal Piano del Parco di Portofino.	
Possibilità di ampliamento	• Ammessa • Ammessa condizionata • Non ammessa	
Tipologia di intervento	**condizioni di ammissibilità**	
manutenzione straordinaria	ammessa senza condizioni	
restauro e risanamento conservativo	ammessa con le condizioni determinate nel quadro 1.	

Identificativo vincolo (residenza turistico alberghiera) LIDO PALACE HOTEL AR-DA 10			
Stato di fatto			
Ubicazione	Viale A. Doria n. 3		
Localizzazione catastale	Foglio 8 particella n° 10 sub 2		
Numero camere	N. 54 Singole 4 Doppie 4 Suite 46		
Posti letto	N. 110		
Numero stelle	N. 4		
Posti auto di proprietà	Si 38 di cui al coperto 28 superficie mq 900 di cui coperti 540 mq		
Meeting Center	si Sala Dodia n. 20 posti		
Quadro dispositivo			
Caratteri architettonici e quadro dispositivo	La struttura ricettiva è occupa per intero il mappale di riferimento. Si tratta di un pregevole edificio in stile liberty di fine ottocento la cui denominazione originale era “Strand Hotel” ha sostanzialmente mantenuto i caratteri originari se non alcune modifiche alle balaustre dei terrazzi sostituite con ringhiere in ferro e l’aggiunta di un piano all’originaria copertura piana, tale aggiunta essendo arretrata rispetto al filo di facciata non ne altera i caratteri tipologici essendo visibile solo da distante. Sull’edificio non sono ammessi per le condizioni di saturazione del lotto interventi di ampliamento. Gli interventi ammessi non dovranno in ogni caso alterarne i caratteri tipologici e compositivi, non potranno essere trasformati i materiali di finitura (ringhiere persiane ecc.). L’eventuale modifica, posizionamento o riposizionamento delle bucature dovrà in ogni caso essere vista in un disegno complessivo delle facciate, particolare attenzione dovrà essere posta nell’ipotesi di ritinteggiatura delle facciate, non ammettendo modifiche alla tonalità delle tinte. In caso di ampliamento, obbligo di S.O.I.		
Possibilità di ampliamento	• Ammessa • Ammessa condizionata • Non ammessa		
Modalità attuative	Permesso di costruire diretto/DIA		
Parametri edilizi	H: non superiore all’esistente	DF: sugli allineamenti precostituiti	
	DC: sugli allineamenti precostituiti	DS: sugli allineamenti precostituiti	
Tipologia di intervento	**condizioni di ammissibilità**		
manutenzione straordinaria	ammessa senza condizioni		
restauro e risanamento conservativo	ammessa con le condizioni determinate nel quadro.1.		
ristrutturazione edilizia	ammessa con le condizioni determinate nel quadro 2.		
integrazione edilizia	ammessa con le condizioni determinate nel quadro 3 mod 1 e mod. 3		

- Contenuti particolari dello SOI :
  1. verifica analitica del rapporto di intervisibilità da cui discenderanno tre viste come indicato all' . 5 n. 5.1 comma 5 con elevato grado di intervisibilità.

Identificativo vincolo di destinazione d'uso alberghiero ALBERGO MINERVA AR-DA 11		
Stato di fatto		
Ubicazione	Via Maragliano n° 34/d	
Localizzazione catastale	Foglio 9 particella n° 146, 144	
Posti letto	N. 72	
Numero camere	N. 41 28 doppie 10 ingole 3 suite	
Numero stelle	N. 3	
Posti auto di proprietà	N. 18 mq 400 coperti 18	
Meeting Center	Sala modulare posti 110	
Quadro dispositivo		
Caratteri architettonici e quadro dispositivo	Edificio di recente realizzazione privo di valore tipologico e compositivo è inserito in un contesto di scarso valore di edifici in linea o a blocco. Scarso il livello di intervisibilità dalle direttrici interne, scarso livello di intervisibilità da ovest e da est , intervisibilità scarsa dalle principali direttrici panoramiche. Gli interventi di ampliamenti ammessi all'esterno dovranno obbligatoriamente essere accompagnati da uno S.O.I. la cui finalità dovrà essere la verifica della compatibilità dell'intervento con il contesto paesistico.	
Possibilità di ampliamento	• Ammessa • Ammessa condizionata • Non ammessa	
Parametri edilizi	H: ammessa la sopraelevazione di un piano ml 3,00.	DF: Sugli allineamenti precostituiti
	DC: Sugli allineamenti precostituiti	DS Sugli allineamenti precostituiti
H	ammessa la sopraelevazione di un piano ml 3,00.	
D	Sugli allineamenti precostituiti	
DC	Sugli allineamenti precostituiti	
DSC	Sugli allineamenti precostituiti	
Tipologia di intervento	**condizioni di ammissibilità**	
manutenzione straordinaria	ammessa senza condizioni	
restauro e risanamento conservativo	ammessa con le condizioni determinate nel quadro 1.	
ristrutturazione edilizia	ammessa con le condizioni determinate nel quadro 2.	
integrazione edilizia	ammessa con le condizioni determinate nel quadro 3 mod.2 e mod.3 e subordinatamente a quanto di seguito riportato: l'intervento di ampliamento può prevedere la possibilità di ampliamento del piano quarto e la sopraelevazione dello stesso di un ulteriore piano. Per quanto concerne l'aspetto tipologico compositivo l'intervento dovrà mantenere inalterata la tipologia esistente; è ammessa la copertura piana in analogia alle coperture esistenti al contorno; le bucature dovranno essere "alla	

	genovese", allineate con quelle sottostanti. A completamento della progettazione è prevista la possibilità di riqualificare in forme coerenti con l'intorno gli spazi esterni e di ampliare gli spazi destinati ad autorimessa.

- Contenuti particolari dello S.O.I. :
  1. Studio tipologico con dimostrazione della compatibilità dell'ampliamento con la tipologia prevalente relativa all'ambito di intervento;
  2. Rendering da non meno di quattro punti di vista ravvicinati:
     - Frontale da viale Minerva;
     - da via Tigullio;
     - verifica analitica del rapporto di intervisibilità da cui discenderanno ulteriori due viste come indicato all' art.5 n.5.1 comma 5 con elevato grado di intervisibilità;

Identificativo vincolo di destinazione d'uso alberghiero ALBERGO FIORINA AR-DA 12		
Stato di fatto		
Ubicazione	Piazza Mazzini n. 6	
Localizzazione catastale	Foglio 8 particella n° 494	
Posti letto	N. 74	
Numero camere	N. 43 31 doppie 12 singole	
Numero stelle	N. 3	
Posti auto di proprietà	N. 3 posti auto scoperti mq 45	
Meeting Center	No	
Quadro dispositivo		
Caratteri architettonici e quadro dispositivo	L'edificio della seconda metà del secolo scorso non presenta particolari caratteristiche architettoniche e compositive. E' posto nel cento di Santa Margherita Ligure a margine della zona di maggior pregio. Gli interventi di ampliamento ammessi all'esterno dovranno obbligatoriamente essere accompagnati da uno S.O.I. la cui finalità dovrà essere la verifica della compatibilità dell'intervento con il contesto paesistico.	
Possibilità di ampliamento	• Ammessa • Ammessa condizionata • Non ammessa	
Modalità attuative previste per gli ampliamenti ammessi	Permesso di Costruire diretto/DIA esteso all'intero AR-DA.	
Parametri edilizi	H massima: non sono ammessi innalzamenti della linea di gronda.	DF Sugli allineamenti precostituiti
	DC Sugli allineamenti precostituiti	DS Sugli allineamenti precostituiti
H	non sono ammessi innalzamenti della linea di gronda.	
D	Sugli allineamenti precostituiti	
DC	Sugli allineamenti precostituiti	
DSC	Sugli allineamenti precostituiti	
Tipologia di intervento	**condizioni di ammissibilità**	
manutenzione straordinaria	ammessa senza condizioni	
restauro e risanamento conservativo	ammessa con le condizioni determinate nel quadro 1.	
ristrutturazione edilizia	ammessa con le condizioni determinate nel quadro 2.	
integrazione edilizia	ammessa con le condizioni determinate nel quadro 3 mod.2 e mod.3 e subordinatamente a quanto di seguito riportato: L'intervento di ampliamento potrà essere attuato sul lato est del fabbricato quale parziale sopraelevazione del corpo ad un piano ospitante il ristorante. L'ampliamento non potrà superare l'altezza di gronda del corpo principale, avere copertura a padiglione, raccordata con la copertura esistente. La SA massima consentita non potrà	

	superare mq 400. Per quanto riguarda gli aspetti tipologici, dovrà essere effettuata una rivisitazione dei prospetti e del cornicione esistenti adeguandoli alle preminenti caratteristiche tipologiche dell'ambito circostante. La tipologia dell'intervento dovrà quindi uniformarsi ai caratteri degli edifici storici circostanti.

- Contenuti particolari dello S.O.I. :
  1. Studio tipologico con dimostrazione della compatibilità dell'ampliamento con la tipologia prevalente relativa all'ambito di intervento;
  2. Rendering da non meno di 2 punti di vista ravvicinati:
     - da Piazza Mazzini;
     - da via Solimano;

Identificativo vincolo di destinazione d'uso alberghiero HOTEL LA VELA AR-DA 13	
Stato di fatto	
Ubicazione	Via N. Cuneo n. 19/21
Localizzazione catastale	Foglio 2 particelle n° 428
Posti letto	N. 31
Numero camere	N. 17 16 doppie 1 singole
Numero stelle	N. 3
Posti auto di proprietà	N. 12 posti auto scoperti mq 100
Meeting Center	No
Quadro dispositivo	
Caratteri architettonici e quadro dispositivo	L'edificio in stile eclettico rappresenta nel contesto unicità tipologica. E' composto da un corpo centrale ben articolato ed equilibrato nel disegno, di tal che pur non costituendo emergenza sotto l'aspetto paesistico rappresenta oggetto unico con elevati rapporti di intervisibilità, tali da non consentire interventi sull'aspetto architettonico che ne modifichino i caratteri tipologici e compositivi. Gli interventi di ampliamento ammessi all'esterno dovranno obbligatoriamente essere accompagnati da uno S.O.I. la cui finalità dovrà essere la verifica della compatibilità dell'intervento con il contesto paesistico.
Possibilità di ampliamento	• Ammessa • Ammessa condizionata • Non ammessa
Modalità attuative previste per gli ampliamenti ammessi	Permesso di Costruire diretto/DIA esteso all'intero AR-DA, non sono ammesse progettazioni parziali.
H	non ammesse sopraelevazioni delle porzioni di VV costituenti il "corpus" architettonico principale; quelli relativi agli altri interventi di ampliamento ammessi non dovranno superare ml 6,50
D	condizioni determinate nel quadro 3 mod. 1 e mod.3
DC	condizioni determinate nel quadro 3 mod. 1 e mod.3
DSC	condizioni determinate nel quadro 3 mod. 1 e mod.3
Tipologia di intervento	**condizioni di ammissibilità**
restauro e risanamento conservativo	ammessa con le condizioni determinate nel quadro 1.
ristrutturazione edilizia	ammessa con le condizioni determinate nel quadro 2.
integrazione edilizia	ammessa con le condizioni determinate nel quadro 3 mod. 1 e mod.3 e subordinatamente a quanto di seguito riportato. L' ampliamento sul fabbricato principale, nel limite massimo di mq 120 di SA, dovrà interessare esclusivamente i prospetti lato monte e non superare la quota di copertura del piano secondo ed assecondarne il particolare schema tipologico. Gli interventi ammessi per la realizzazione di nuovi posti auto dovranno essere supportati da un accurato rilievo delle parti esterne finalizzato alla localizzazione delle essenze d'alto fusto di maggior pregio.

- Contenuti particolari dello S.O.I.
  1. Studio tipologico con dimostrazione della compatibilità dell'ampliamento con la tipologia del fabbricato.
  2. Rendering da non meno di quattro punti di vista ravvicinati:
     - Frontale da sud da corso Nicolò Cuneo;
     - Verifica analitica del rapporto di intervisibilità da cui discenderanno ulteriori tre viste come indicato all' art.5 n.5.1 comma 5 con elevato grado di intervisibilità;

Identificativo vincolo di destinazione d'uso alberghiero HOTEL MEDITERRANEO AR-DA 14	
Stato di fatto	
Ubicazione	Via Della Vittoria n° 18/a
Localizzazione catastale	Foglio 9 particelle n° 20, 22 , 7.
Posti letto	N.53
Numero camere	N. 30 7 singole 23 doppie
Numero stelle	N. 3
Posti auto di proprietà	Si: N. 12 esterni
Meeting Center	No
Quadro dispositivo	
Caratteri architettonici e quadro dispositivo	L'edificio è una villa di fine settecento trasformato nei primi anni del secolo in albergo. Tipologicamente ha la classica struttura di villa padronale ligure con corpo centrale di maggior altezza e ali laterali più basse. La copertura è a padiglione con piano nobile al primo piano. Nel caso di ampliamenti obbligo di S.O.I..
Possibilità di ampliamento	• Ammessa • Ammessa condizionata • Non ammessa
Modalità attuative previste per gli ampliamenti ammessi	Permesso di Costruire diretto/DIA esteso all'intero AR-DA.
H	non ammesse sopraelevazioni delle porzioni di volume VV costituenti il corpo principale del fabbricato e relative ali laterali, quelli relativi agli altri interventi di ampliamento ammessi non dovranno superare ml 3,00
D	condizioni determinate nel quadro 3 mod. 1 e mod.3
DC	condizioni determinate nel quadro 3 mod. 1 e mod.3
DSC	condizioni determinate nel quadro 3 mod. 1 e mod.3
Tipologia di intervento	**condizioni di ammissibilità**
manutenzione straordinaria	ammessa senza condizioni
restauro e risanamento conservativo	ammessa con le condizioni determinate nel quadro 1.
ristrutturazione edilizia	ammessa con le condizioni determinate nel quadro 2.
integrazione edilizia	ammessa con le condizioni determinate nel quadro 3 mod. 1 e mod.3 e subordinatamente a quanto di seguito riportato. Sono ammissibili interventi tali da non incidere sul corpo principale, che ne modifichino i caratteri tipologici e compositivi. Sono ammessi interventi all'interno dell'edificio che consentano la realizzazione di nuove camere senza con ciò alterarne l'aspetto esterno. Gli interventi ammessi per la realizzazione di nuovi posti auto dovranno essere supportati da un accurato rilievo delle parti esterne finalizzato alla localizzazione delle essenze d'alto fusto di maggior pregio. La realizzazione di autorimesse interrate è ammessa alla essenziale condizione della conservazione sintattica del giardino; non sono in ogni caso ammesse riduzioni del verde; ed eventuali alberature d'alto fusto dovranno essere

	ricollocate, non ne è ammesso l'abbattimento. Sono ammesse integrazioni dell'esistente che in ogni caso dovranno essere contenute in un disegno complessivo della struttura

- Contenuti particolari dello S.O.I.:
  1. Nell' ipotesi di interventi sulle facciate principali e secondarie, questi dovranno essere accompagnati da uno studio sul colore. Non sono ammesse modifiche del colore originario sia di fondi che di cornici.
  2. Nell'ipotesi di realizzazione di posti auto interrati dovrà essere condotto un accurato rilievo finalizzato all'individuazione ed alla conservazione delle specie vegetali di pregio.
  3. Rendering da non meno di tre punti di vista ravvicinati:
     - Da via Giunchetto;
     - Frontale dall'incrocio tra via Solimano e via della Vittoria;
     - Da via della Vittoria.

Identificativo vincolo di destinazione d'uso alberghiero HOTEL IOLANDA. AR-DA 15	
Stato di fatto	
Ubicazione	Via Costa Luisito n. 6
Localizzazione catastale	Foglio 7 particelle n° 132
Posti letto	N.91
Numero camere	N. 50
Numero stelle	N. 3
Posti auto di proprietà	
Meeting Center	
Quadro dispositivo	
Caratteri architettonici e quadro dispositivo	L'edificio della seconda metà del secolo scorso non presenta particolari caratteristiche architettoniche e compositive. E' posto nel cento di Santa Margherita Ligure a margine della zona di maggior pregio. In caso di ampliamento , obbligo di S.O.I.
Possibilità di ampliamento	• Ammessa • Ammessa condizionata • Non ammessa
H	massima: non sono ammessi innalzamenti della linea di gronda.
D	condizioni determinate nel quadro 3 mod. 1 e mod.3
DC	condizioni determinate nel quadro 3 mod. 1 e mod.3
DSC	condizioni determinate nel quadro 3 mod. 1 e mod.3
Modalità attuative previste per gli ampliamenti ammessi	Permesso di costruire /DIA
Tipologia di intervento	**condizioni di ammissibilità**
manutenzione straordinaria	ammessa senza condizioni
restauro e risanamento conservativo	ammessa con le condizioni determinate nel quadro 1.
ristrutturazione edilizia	ammessa con le condizioni determinate nel quadro 2.
integrazione edilizia	ammessa con le condizioni determinate nel quadro 3 mod. 1 e mod.3

- Contenuti particolari dello S.O.I.:
  1. verifica analitica del rapporto di intervisibilità da cui discenderanno tre viste come indicato all' art.5 n.5.1 comma 5 con elevato grado di intervisibilità;

Identificativo vincolo di destinazione d'uso alberghiero ARGENTINA AR-DA 16	
Stato di fatto	
Ubicazione	Via Paraggi a Monte n° 56
Localizzazione catastale	Foglio 12 particelle n° 340/368 sub. 1,2,3,4
Posti letto	N. 24
Numero camere	N. 12.
Numero stelle	N. 2
Posti auto di proprietà	No
Meeting Center	No
Quadro dispositivo	
Caratteri architettonici e quadro dispositivo	Edificio facente parte della schiera a monte lungo via Paraggi discretamente inserito nel contesto, ha mantenuto la tipologia originaria, per le condizioni di saturazione del lotto su cui insiste e per il contesto paesistico ambientale, saranno ammessi solo interventi fino alla ristrutturazione solo all'interno dell'edificio. Gli interventi ammessi dovranno in ogni caso conformarsi alla disciplina dettata dal Piano del Parco di Portofino.
	• Ammessa • Ammessa condizionata • Non ammessa
Tipologia di intervento	**condizioni di ammissibilità**
manutenzione straordinaria	ammessa senza condizioni
restauro e risanamento conservativo	ammessa con le condizioni determinate nel quadro 1.

Identificativo vincolo di destinazione d'uso alberghiero ALBERGO VILLA ANITA. AR-DA 17	
Stato di fatto	
Ubicazione	Via Tigullio N° 10
Localizzazione catastale	Foglio 10 particelle n° 21, 22, 1768
Posti letto	N.22
Numero camere	N. 12 2 singole 10 doppie
Numero stelle	N. 2
Posti auto di proprietà	N. 2 esterni mq 30
Meeting Center	No
Quadro dispositivo	
Caratteri architettonici e quadro dispositivo	L'edificio è posto in un contesto collinare caratterizzato da edifici in linea di rilevante peso. L'area occupata dall'albergo è libera nella porzione est e la proprietà si estende fino alle prime propaggini collinari. L'edificio è caratterizzato da un corpo principale ed un corpo secondario di minore altezza. Non presenta elementi di pregio tali da essere segnalati per la loro conservazione. Obiettivo della disciplina sarà il potenziamento della struttura, anche attraverso la formazione ed il potenziamento delle porzioni accessorie, da realizzarsi quale ampliamento della struttura o autonome nelle aree libere di proprietà. In caso di ampliamento, obbligo di S.O.I..
Possibilità di ampliamento	• Ammessa • Ammessa condizionata • Non ammessa
Modalità attuative previste per gli ampliamenti ammessi	Permesso di Costruire diretto/DIA esteso all'intero AR-DA.
H	non superiore all'altezza del corpo principale più alto.
D	condizioni determinate nel quadro 3 mod. 1 e mod.3
DC	condizioni determinate nel quadro 3 mod. 1 e mod.3
DSC	condizioni determinate nel quadro 3 mod. 1 e mod.3
Tipologia di intervento	**condizioni di ammissibilità**
manutenzione ordinaria	ammessa senza condizioni
manutenzione straordinaria	ammessa senza condizioni
restauro e risanamento conservativo	ammessa con le condizioni determinate nel quadro 1.
ristrutturazione edilizia	ammessa con le condizioni determinate nel quadro 2.
integrazione edilizia	ammessa con le condizioni determinate nel quadro 3 mod. 2 e mod.3 e subordinatamente all'osservanza delle prescrizioni particolari previste

Prescrizioni particolari: L'ampliamento finalizzato alla creazione di nuove stanze e servizi, è applicabile nella porzione più bassa sul lato sud/ovest dell'edificio, o nelle pertinenze della struttura in aderenza all'edificio principale.

- Contenuti particolari dello S.O.I. :

1. Rendering da non meno di tre punti di vista ravvicinati:
    - Da nord;
    - da sud dalla collina di Monte Bello;
    - da est da viale Minerva;

Identificativo vincolo di destinazione d'uso alberghiero HOTEL EUROPA AR-DA 18	
Stato di fatto	
Ubicazione	Via Trento n. 5
Localizzazione catastale	Foglio n.9 particella 89
Posti letto	N.38
Numero camere	N.20 18 doppie 2 singole
Numero stelle	N. 2
Posti auto di proprietà	n. 3 posti auto di proprietà
Meeting Center	No
Quadro dispositivo	
Caratteri architettonici e quadro dispositivo	L'edificio della seconda metà del secolo scorso non presenta particolari caratteristiche architettoniche e compositive. E' posto nel cento abitato, in un ambito composto da edifici a blocco e a villa. In caso di ampliamento, obbligo di S.O.I..
Possibilità di ampliamento	• Ammessa • Ammessa condizionata • Non ammessa
Modalità attuative previste per gli ampliamenti ammessi	Permesso di Costruire diretto/DIA
H	non superiore a quella esistente.
D	condizioni determinate nel quadro 3 mod 1 e mod 3
DC	Sugli allineamenti precostituiti
DSC	Sugli allineamenti precostituiti
Tipologia di intervento	**condizioni di ammissibilità**
restauro e risanamento conservativo	ammessa con le condizioni determinate nel quadro 1.
ristrutturazione edilizia	ammessa con le condizioni determinate nel quadro 2.
Integrazione edilizia	ammessa con le condizioni determinate nel quadro 3 mod 1 e mod 3

- Contenuti particolari dello S.O.I.:
  1. verifica analitica del rapporto di intervisibilità da cui discenderanno tre viste come indicato all' art.5 n.5.1 comma 5 con elevato grado di intervisibilità;

Identificativo vincolo di destinazione d'uso alberghiero HOTEL FASCE AR-DA 19	
Stato di fatto	
Ubicazione	Via Luigi Bozzo n. 3
Localizzazione catastale	Foglio 7 particella n. 147
Posti letto	N.22
Numero camere	N.11
Numero stelle	N. 2
Posti auto di proprietà	No
Meeting Center	No
Quadro dispositivo	
Caratteri architettonici e quadro dispositivo	Edificio articolato, frutto di rimaneggiamenti, con discreti caratteri architettonici e compositivi, marginale al centro, si sviluppa lungo un pendio. In caso di ampliamento obbligo di S.O.I..
Possibilità di ampliamento	• Ammessa • Ammessa condizionata • Non ammessa
Modalità attuative previste per gli ampliamenti ammessi	Permesso di Costruire diretto/DIA esteso all'intero AR-DA
H	condizioni determinate nel quadro 3 mod 1e mod 3
D	Sugli allineamenti precostituiti
DC	Sugli allineamenti precostituiti
DSC	Sugli allineamenti precostituiti
Tipologia di intervento	**condizioni di ammissibilità**
manutenzione straordinaria	ammessa senza condizioni
restauro e risanamento conservativo	ammessa con le condizioni determinate nel quadro 1.
ristrutturazione edilizia	ammessa con le condizioni determinate nel quadro 2.
Integrazione edilizia	ammessa con le condizioni determinate nel quadro 3 mod 1e mod 3

- Contenuti particolari dello S.O.I. :
  1. verifica analitica del rapporto di intervisibilità da cui discenderanno tre viste come indicato all' art.5 n.5.1 comma 5 con elevato grado di intervisibilità;

Identificativo vincolo di destinazione d'uso alberghiero HOTEL TIGULLIO ET DE MILAN - AR-DA 20	
Stato di fatto	
Ubicazione	Viale Rainusso n. 3
Localizzazione catastale	Foglio 7 particella 128 sub 3 A
Posti letto	N.76
Numero camere	N.40
Numero stelle	N. 3
Posti auto di proprietà	Si 13 scoperti
Meeting Center	No
Quadro dispositivo	
Caratteri architettonici e quadro dispositivo	Edificio della seconda metà del secolo scorso è inserito in un contesto di edifici a blocco e villini. In caso di ampliamento obbligo di S.O.I..
Possibilità di ampliamento	• Ammessa • Ammessa condizionata • Non ammessa
Modalità attuative previste per gli ampliamenti ammessi	Permesso di costruire
H	condizioni determinate nel quadro 3 mod 1e mod 3
D	Sugli allineamenti precostituiti
DC	Sugli allineamenti precostituiti
DSC	Sugli allineamenti precostituiti
Tipologia di intervento	**condizioni di ammissibilità**
manutenzione straordinaria	ammessa senza condizioni
restauro e risanamento conservativo	ammessa con le condizioni determinate nel quadro 1.
ristrutturazione edilizia	ammessa con le condizioni determinate nel quadro 2.
Integrazione edilizia	ammessa con le condizioni determinate nel quadro 3 mod 1e mod 3

- Contenuti particolari dello S.O.I.:
  1. verifica analitica del rapporto di intervisibilità da cui discenderanno tre viste come indicato all' art.5 n.5.1 comma 5 con elevato grado di intervisibilità;

Identificativo vincolo di destinazione d'uso alberghiero SANTA MARGHERITA PALACE AR-DA 21		
Stato di fatto		
Ubicazione	Via Zara n. 1	
Localizzazione catastale	Foglio 7 particella 45 sub a	
Posti letto	N.52	
Numero camere	N.26	
Numero stelle	N. 4	
Posti auto di proprietà	Si n. 10	
Meeting Center	Si	
Quadro dispositivo		
Caratteri architettonici e quadro dispositivo	Edificio inserito di discreto valore architettonico, non presenta particolari elementi di valore, frutto di rimaneggiamenti di epoca recente, si presenta in un contesto di edifici in linea e a blocco. In caso di ampliamento, obbligo di S.O.I..	
Possibilità di ampliamento	• Ammessa • Ammessa condizionata • Non ammessa	
Modalità attuative previste per gli ampliamenti ammessi	Permesso di Costruire diretto/DIA.	
H	Non superiore all'esistente	
D	Sugli allineamenti precostituiti	
DC	Sugli allineamenti precostituiti	
DSC	Sugli allineamenti precostituiti	
Parametri edilizi	H massima: non superiore all'esistente	DF sugli allineamenti precostituiti
	DC sugli allineamenti precostituiti	DS sugli allineamenti precostituiti
Tipologia di intervento	**condizioni di ammissibilità**	
manutenzione straordinaria	ammessa senza condizioni	
restauro e risanamento conservativo	ammessa con le condizioni determinate nel quadro 1.	
ristrutturazione edilizia	ammessa con le condizioni determinate nel quadro 2.	
Integrazione edilizia	ammessa con le condizioni determinate nel quadro 3 mod 1e mod 3	

- Contenuti particolari dello S.O.I.
  1. verifica analitica del rapporto di intervisibilità da cui discenderanno tre viste come indicato all' art.5 n.5.1 comma 5 con elevato grado di intervisibilità;

Identificativo vincolo di destinazione d'uso alberghiero ANNABELLA AR-DA 22	
Stato di fatto	
Ubicazione	Via Costa Secca n. 10
Localizzazione catastale	Foglio 7 Particella n.37
Posti letto	N.21
Numero camere	N.11
Numero stelle	N. 1
Posti auto di proprietà	No
Meeting Center	No
Quadro dispositivo	
Caratteri architettonici e quadro dispositivo	Porzione di edificio condominiale a destinazione prevalente residenziale.
Possibilità di ampliamento	• Ammessa • Ammessa condizionata • Non ammessa
Tipologia di intervento	**condizioni di ammissibilità**
manutenzione straordinaria	ammessa senza condizioni
restauro e risanamento conservativo	ammessa con le condizioni determinate nel quadro 1.
ristrutturazione edilizia	ammessa con le condizioni determinate nel quadro 2.
Indicazioni particolari	L' immobile indicato con *10 è a destinazione mista residenziale-alberghiera. Il vincolo alberghiero di cui alla presente disciplina, opera per le sole porzioni di immobile a destinazione alberghiera. Sulla rimanente parte opera la disciplina degli ambiti AC-SU-PR.

Identificativo vincolo di destinazione d'uso alberghiero ALBERGO NUOVA RIVIERA AR-DA 23	
Stato di fatto	
Ubicazione	Via Belvedere n.10/2
Localizzazione catastale	Foglio 6 particella 154
Posti letto	N.16
Numero camere	N.9
Numero stelle	N. 1
Posti auto di proprietà	No
Meeting Center	No
Quadro dispositivo	
Caratteri architettonici e quadro dispositivo	Edificio a villa isolato di buon valore architettonico, è inserito in un contesto di pregio. In caso di ampliamento obbligo di S.O.I..
Possibilità di ampliamento	• Ammessa • Ammessa condizionata • Non ammessa
Modalità attuative previste per gli ampliamenti ammessi	Permesso di Costruire diretto/DIA.
H	non superiore all'esistente
D	sugli allineamenti precostituiti
DC	sugli allineamenti precostituiti
DSC	sugli allineamenti precostituiti
Tipologia di intervento	**Condizioni di ammissibilità**
Manutenzione straordinaria	ammessa senza condizioni
Restauro e risanamento conservativo	ammessa con le condizioni determinate nel quadro 1.
Ristrutturazione edilizia	ammessa con le condizioni determinate nel quadro 2.
Integrazione edilizia	ammessa con le condizioni determinate nel quadro 3 mod 1 e mod 3

- Contenuti essenziali dello S.O.I.:
  1. verifica analitica del rapporto di intervisibilità da cui discenderanno tre viste come indicato all' art.5 n.5.1 comma 5 con elevato grado di intervisibilità;

Art. 25.4. Disposizioni obbligatorie al fine di conseguire una migliore efficienza termica nelle strutture ricettive

Negli interventi di ampliamento di cui ai punti precedenti è fatto obbligo che le porzioni in ampliamento siano certificate in classe "a" ai sensi della Legge Regionale 22/2007.
Negli interventi di ristrutturazione è fatto obbligo del'impiego di tecniche e materiali che conseguano un'efficienza termica certificata del 30% in più rispetto alla situazione precedente.

Art. 25.5. Disciplina Paesistica da applicarsi nell'Impiego di tecniche positive nelle strutture ricettive

Disciplina per l'impiego di tecniche positive volte al risparmio energetico. L'installazione di moduli fotovoltaici o pannelli solari dovrà avvenire esclusivamente sulle coperture degli edifici. Negli interventi di recupero che prevedano il rifacimento dei manti di copertura, i pannelli ed i moduli dovranno essere completamente integrati nella falda impegnata ed essere posti entro lo spessore del manto di copertura ovvero non potranno in nessun modo sporgere oltre detto filo;

In ogni caso:

- Il o i serbatoi di accumulo devono essere posti al di sotto delle falde di copertura e non essere posti all'esterno dell'edificio;
- Sono assolutamente vietati i pannelli/serbatoio all'esterno della sagoma del fabbricato;
  Inoltre i pannelli dovranno:
- dare origine ad una configurazione equilibrata che si inserisca nell'architettura delle superfici dei tetti in modo coerente;
- presentare una forma geometrica semplice, regolare e compiuta, risultante dall'accostamento dei diversi pannelli: un rettangolo, un quadrato;
- evitare una collocazione casuale in varie parti del tetto, magari di dimensioni diverse e con orientamenti non omogenei;
- essere posizionati in parti convenientemente defilate e particolarmente idonee ad accogliere l'impianto senza che la sua presenza alteri le prospettive visibili dai coni ottici limitrofi più significativi; e ciò nel caso in cui la copertura presenti, per sua conformazione tali spazi;
- nel caso di coperture piane i pannelli solari ed i moduli fotovoltaici dovranno essere occultati da apposite strutture in legno o in metallo, con mascheratura vegetale, di dimensioni strettamente necessarie a contenere l'impianto tecnologico ed ad assicurarne la funzionalità.
- è auspicabile la collocazione dei pannelli solari o moduli sulla copertura di corpi edilizi minori quando questi siano posti a quota inferiore rispetto alla copertura dell'edificio principale e prospettino su chiostrine o comunque su spazi completamente interni all'edificio;

CAPO II - DISPOSIZIONI PER CIASCUN AMBITO DI CONSERVAZIONE

Art. 26 Ambiti di Conservazione

Sono definiti ambiti di Conservazione quelle porzioni del territorio comunale insediate e non insediate, caratterizzate da un assetto fisico e funzionale completamente definito, e relativamente ai quali le funzioni ed i ruoli attribuiti dal Piano non comportano la necessità di modificazioni di un qualche rilievo significativo.

In tali ambiti non sono previste variazioni di consistenza del carico insediativo attuale o trasformazioni significative delle destinazioni funzionali prevalenti e caratterizzanti gli impianti edificati.
Negli articoli che seguono sono elencati, con specificazione della disciplina di pertinenza, gli Ambiti di Conservazione disposti dal Piano.

Art. 27 Il Sistema dei Territori Aperti: Territori non Insediabili AC-TNI e Territori non insediabili di Alto valore naturalistico AC-TNI-A

27.1. Definizione

Corrispondono al sistema dei territori aperti i territori boscati, prevalentemente classificati ANI-CE, ANI-MA, IS-CE, IS-MA, IS-MA satura e IS-MA-CPA dal PTCP regionale.

L'ambito comprende i territori non insediati o insediati in termini del tutto sporadici, in cui risulta prevalente l'interesse ad una sostanziale Conservazione dell'assetto in atto, con salvaguardia e valorizzazione del quadro paesistico ed ambientale presente, anche ai fini della fruizione turistica leggera itinerante.

Comprende inoltre le parti del territorio comunale boscato in termini continui o interessate dalla presenza di sistemi prativi occasionali, in generale di forte valore ambientale. Esso comprende altresì porzioni più a stretto contatto con la costa, soprattutto all'interno del Parco e disciplinati dalle norme vigenti all'interno dello stesso, di territori parzialmente devegetati ed interessate da rocce affioranti.

L'edificazione presente è del tutto sporadica e deve tendenzialmente essere utilizzata ai fini della salvaguardia del patrimonio ambientale e naturalistico presente e della sua corretta fruizione; in via generale, all'interno dell'ambito, gli interventi ammessi non debbono incrementare il carico insediativo di tipo abitativo eventualmente esistente all'atto dell'adozione delle presenti Norme.

Non sono ammessi interventi di nuova edificazione a carattere residenziale.
Tutte le aree sono prive di Indice di Utilizzazione Insediativa (IUI), salvo per gli interventi di supporto ai fondi.

Disciplina di raccordo con la norme del PTC Provinciale, con la disciplina del verde e con quella del SIC IT 1332603

La disciplina di cui al presente articolo è integrata da:

- Disciplina del sistema del verde a livello provinciale, secondo i perimetri indicati nella tav. DF11 del presente PUC relativamente alle aree identificate dal PTP come: area di parco urbano territoriale di cui all'art. 11, comma 3, lettera a) della normativa provinciale per quanto concerne il Parco Rustico previsto dal P.R.G. previgente al presente PUC; territori urbani e territori di cornice costieri connotati dal verde di cui all'art. 11, comma 3, lettera c) della normativa provinciale per quanto riguarda la Fascia costiera a ponente di Santa Margherita entrambe disciplinate dall'art. 11 della normativa provinciale.
- Disciplina del verde di cui all'art. 22, per quanto attinente;
- Le aree AC-TNI e AC-TNI-A comprese nella perimetrazione del Sic IT 1332603 sono ulteriormente disciplinate dal successivo art.29.

27.2. Destinazioni d'uso ammesse

Nell'ambito sono ammesse le destinazioni d'uso di cui alla seguente tabella:

Categorie Funzionali	Ammessa	Limitazioni
Categoria A) uso residenziale		
A.1	X	Nota 1)
A.2		
A.3		
Categoria B)uso commerciale e funzioni del connettivo urbano		
B.1	X	Nota 1)
B.2		
B.3		
B.4		
B.5	X	Nota 1)
Categoria C) uso ricettivo culturale		
C.1		
C.2	X	Nota 1)
C.3	X	Nota 2)
C.4		
C.5	X	
Categoria fuzionale D) attività produttive artigianali, industriali		
D.1	X	Nota 1)
D.2		
Categoria Funzionale E) delle attività agricole		
E.1	X	Nota 1)
E.2	X	Nota 1)
E.3	X	Nota 1)
E.4	X	Nota 1)
Sistema dei servizi		
SIS	X	

Nota 1) Nei limiti del mantenimento della preesistenza, per le funzioni A.1 e E2 ammettendo il frazionamento di unità immobiliari esistenti nei limiti di seguito disciplinati;
Nota 2) Le sale da gioco dovranno reperire entro un raggio di ml 100 spazi di sosta liberi da perinenzialità pregresse per una superficie pari alla SA prevista, dovranno essere poste ad

una distanza non inferiore a ml 500 da scuole e luoghi di culto cartografati nella tavola di struttura del PUC;

27.3. Nuovi fabbricati ad uso agricolo

Esclusivamente nelle aree ricadenti in AC-TNI, ove non già presenti è consentita la realizzazione di nuovi fabbricati ad uso agricolo, per la conservazione, valorizzazione e miglioramento del patrimonio forestale e la protezione ambientale, da realizzarsi interrati o fuori terra senza per ciò dover aprire nuove strade o sentieri.

L'edificazione di tali fabbricati deve avvenire nel rispetto dei seguenti parametri:

lotto contiguo minimo	mq	30.000
altezza massima (H massima)	ml	5
distanza massima dalle strade carrabili DSC non superiore	ml	50
distanza dai confini DC	ml	6
distanza dalle costruzioni D	ml	50
SA massima	mq	12

Nel caso di fabbricato realizzato in interrato sul solaio di copertura deve essere posto uno strato di terreno vegetale dello spessore non inferiore a ml 0,40, che verrà opportunamente inerbito.

La realizzazione di tali manufatti dovrà essere condizionata alla salvaguardia della vegetazione di alto e medio fusto eventualmente presente, che non potrà essere abbattuta. Il fronte fuori terra dovrà essere rivestito in pietra faccia vista a corsi irregolari o se presenti ai lati muri preesistenti in continuità con questi.

Nel caso di realizzazione fuori terra, il fabbricato di servizio dovrà essere preferibilmente in pietra faccia a vista con corsi irregolari o in alternativa in muratura intonacata senza punti di lista; non sono ammesse le scaglie in ardesia.

Le coperture sono ammesse ad una o due falde con altezza massima alla gronda di ml 2,25. Il colmo rispetto alla linea di gronda non potrà superare ml 1 per coperture a due falde e ml 0,50 per coperture ad una falda.

Oltre alla porta di accesso sono ammesse al massimo due bucature di forma esclusivamente quadrata e poste ad un'altezza non inferiore a ml 1,50 dal suolo sistemato interno.

Tale facoltà non è cumulabile con gli altri parametri edificatori. Il fabbricato non potrà essere realizzato in aderenza agli edifici esistenti da cui dovrà distare almeno ml 5; non sarà raggiungibile da piste o tramiti stradali di alcun genere e titolo, se di nuova realizzazione.

Ai fini del rilascio del titolo edilizio dovrà essere asservito l'intero lotto al fabbricato con vincolo di inalienabilità separata per non meno di anni 30.

27.4. Autorimesse Interrate

E' ammessa la realizzazione di autorimesse esclusivamente pertinenziali alla residenza, solo nel caso in cui l'edificio sia già raggiunto da viabilità carraia e solo in tale caso alle seguenti condizioni:

- realizzazione all'interno della morfologia del terreno preesistente;
- superficie massima di mq 16 di SA per ogni unità immobiliare abitativa già presente all'interno del lotto di proprietà a cui il box dovrà essere asservito.

Sul solaio di copertura del box deve essere posto uno strato di terreno vegetale dello spessore non inferiore a ml 0,40 che verrà opportunamente inerbito.

La realizzazione di volumi interrati resta condizionata alla salvaguardia della vegetazione di alto e medio fusto eventualmente presente, che non potrà essere abbattuta. Il fronte fuori terra dovrà essere rivestito in pietra faccia vista a corsi irregolari o se presenti ai lati muri preesistenti in continuità con questi.

27.5. Interventi sul patrimonio edilizio esistente.

Sono ammessi gli interventi di cui al presente articolato esclusivamente per gli immobili di cui è comprovata la conformità urbanistica ed edilizia e regolarmente assentiti.

Per quegli edifici di cui non esiste agli atti del Comune comprovata documentazione sulla loro regolarità, dovranno essere fornite prove documentali: fotografiche, catastali storici, CTR precedenti alle attuali, o altre documentazioni che ne dimostrino l'esistenza alla data del 17/8/1942. Ai fini dell'applicazione della Legge Regionale 24 del 06.08.2001 inerente il recupero a fini abitativi dei sottotetti negli edifici esistenti alla data di entrata in vigore della Legge, relativamente alla possibilità di modificare le altezze di colmo e di gronda degli edifici valgono i limiti di innalzamento dell'altezza massima previsti per l'ambito.

Gli interventi ammessi sono soggetti alle specificazioni ed alle limitazioni che seguono:

Categorie di intervento ammesse e condizioni di ammissibilità
Manutenzione ordinaria (MO) Ammessa come previsto al precedente art.8 n.8.1, ferme restando le disposizioni paesistiche del successivo art. 27 n. 27.8.
Manutenzione straordinaria (MS) Ammessa come previsto al precedente art.8 n.8.2, alle condizioni che tutti gli interventi di recupero edilizio garantiscano la salvaguardia dei caratteri compositivi e di linguaggio costruttivo preesistenti, ferme restando le disposizioni paesistiche del successivo art. 27 n. 27.8.
Demolizione senza ricostruzione Ammessa esclusivamente al fine della eliminazione di superfetazioni incongrue o di manufatti privi di valore architettonico o storico documentario.
Restauro e Risanamento conservativo (RR, RC) Ammessi come previsto ai precedenti artt.8.3 e 8.4., ferme restando le disposizioni paesistiche del successivo art.27 n.27.8, ed alla condizione che non vengano alterati

con l'intervento i caratteri architettonici di pregio eventualmente presenti nell'edificio oggetto di intervento, e che non ne venga modificata l'originaria destinazione d'uso ancorché assimilabile alla preesistente o appartenente alla medesima categoria indicata all'art. 9.

Ristrutturazione Edilizia (RE)
Ammessa come previsto al precedente art.8 n.8.5., ferme restando le disposizioni paesistiche al successivo art.27 n.27.8, con le ulteriori specificazioni di cui ai punti successivi.

Nell'ambito della ristrutturazione edilizia sono ammessi i seguenti interventi:
Nell'ambito di interventi riguardanti interi edifici e limitatamente a quelli a destinazione d'uso residenziale esistenti, che, successivamente alla data del 13.11.1995 non abbiano già subito interventi di ampliamento, al fine di corrispondere a documentate esigenze di carattere igienico o funzionale è ammesso un incremento della SA esistente, conteggiata solo sulle porzioni a destinazione residenziale pari al 15% ed un corrispondente incremento del Volume VV non superiore a mc 80.
Oltre l'ampliamento di cui al punto precedente in concorrenza o autonomamente, è ammesso l'innalzamento della gronda sino ad un massimo di ml 0,60. Detta facoltà è strettamente ed indissolubilmente legata al raggiungimento della sola altezza media minima di legge per le porzioni già a destinazione d'uso abitativa. L'adeguamento delle altezze non è ammessa alle funzioni non residenziali o accessorie. La presente norma opera al solo ed esclusivo fine di migliorare l'altezza interna dei vani di abitazione aventi altezza inferiore a quella di norma e tale incremento non è conteggiato nel calcolo del volume VV di cui alla lettera a).

La modalità di intervento di cui alle precedenti lettere a) e b) è subordinata all'osservanza dei seguenti parametri edilizi :
Aumento dell'altezza alla gronda nel limite di ml 0,60, al solo fine di adeguare le altezze interne e di raggiungere i minimi di legge e non oltre ml 6,50 per gli ampliamenti laterali, costituenti aggiunta di corpi;
D non inferiore a ml 6 e comunque con l'osservanza in caso di frontistanza delle distanze disposte dal D.M. 2 aprile 1968;
DC ml 5 o in aderenza a edificato esistente;
DSC e DSP non inferiore a ml 1,50 o laddove già inferiori non minori di quelle preesistenti;

Impiego di tecniche positive in materia ambientale
Negli ambiti AC-TNI è fatto obbligo negli interventi su interi fabbricati che prevedano classi di interventi rubricati all'art.8 n.8.5 di realizzare "Vasche irrigue per per la ritardata immissione in rete" le cui caratteristiche sono descritte all'art.7 n.7.26, fermo restando che l'attuazione della presente disposizione è comunque auspicabile anche in assenza di interventi edilizi.
Negli ambiti AC-TNI e AC-TNI-A è fatto obbligo negli interventi su interi fabbricati che prevedano classi di interventi rubricati all'art.8 n.8.5 dell'impiego di tecniche positive volte al risparmio energetico, di cui all'art. 16.
Non sono ammessi in AC-TNI-A gli interventi rubricati all'art. 16 lettera c).

Disposizioni in merito ai tagli minimi delle unità immobiliari ad uso abitativo
Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente è prescritto che le nuove unità abitative non abbiano SA inferiore a mq 70;
Eventuali frazionamenti dovranno prevedere il reperimento di posti auto pertinenziali per ogni unità immobiliare prevista, con ciò intendendo, nel conteggio anche l'unità immobiliare esistente oggetto di frazionamento, se priva di posto auto.
Il posto o i posti auto dovranno, ai fini dell'applicazione del precedente comma, essere reperiti obbligatoriamente nel raggio di ml 300 dal fabbricato oggetto di intervento ed avere le caratteristiche di cui al precedente art.7 n. 7.26.

27.6. Sistemazione degli spazi scoperti

Le superfici scoperte debbono essere conservate nell'originario assetto boscato.
Fatti salvi gli interventi progettati e condotti direttamente dagli Enti Pubblici e ad esclusione delle aree ricadenti in **AC-TNI-A,** non è ammessa la formazione di superfici scoperte destinate al parcheggio veicolare privato se non per un massimo di mq 15 per ciascuna unità abitativa presente, con le caratteristiche di cui al precedente art.7 n.7.26, per ogni unità immobiliare abitativa esistente o derivata da recupero e solo nel caso in cui non sia necessario aprire nuove strade per raggiungere il sito, eliminare vegetazione d'alto fusto o costituire superfici non permeabili; sono fatti salvi gli interventi connessi alla sistemazione della rete viaria ed al riassetto idrogeologico condotti da Enti pubblici.
Per le sistemazioni esterne non sono ammessi modificazioni della morfologia esistente eccedenti ml 1di spessore sia in scavo che in riporto.

Nel caso di interventi comportanti la realizzazione od il rifacimento di muri di contenimento è prescritta l'adozione di tecniche proprie della tradizione locale, con l'esclusione in ogni caso di paramenti lasciati in calcestruzzo a vista. L'altezza massima non potrà superare ml 2.

Ad esclusione delle aree ricadenti in **AC-TNI-A,** nelle radure prive di vegetazione d'alto fusto è ammessa la formazione di una sola tettoia per lotto di proprietà esclusivamente finalizzata al riparo dei prodotti agricoli, da realizzare in materiale putrescibile, priva di tamponamento laterale e della superficie massima di mq 6.

27.7. Viabilità

Sulla viabilità carrabile esistente all'atto dell'adozione del Piano sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione e di conservazione, ivi inclusi limitati interventi di adeguamento della carreggiata volti al raggiungimento di un calibro sino a ml 2,50, con possibilità di modesti allargamenti funzionali in corrispondenza di tratti in curva o tornanti.

Gli interventi comportanti integrazione della viabilità esistente, modifiche dal tracciato, o incremento del calibro della carreggiata oltre i ml 2,50 sono ammessi esclusivamente ove condotti direttamente dagli Enti Pubblici e sottoposti a dettagliata verifica sugli effetti indotti sul quadro paesistico e sull'ambiente.

La formazione di nuovi parcheggi pubblici lungo la viabilità esistente, interessanti superfici maggiori di mq 50, è subordinata alla predisposizione di appropriato studio di inserimento ambientale che dovrà obbligatoriamente prevedere la nuova piantumazione di alberature d'alto fusto e di attenuazione dell'impatto visuale.

La realizzazione di rampe o raccordi carrabili di tipo privato è ammessa fino ad uno sviluppo lineare di ml 70 e di larghezza non superiore a ml 2,50, finalizzata al raggiungimento di fabbricati residenziali esistenti posti nel raggio di non oltre 50 ml dalla rete viaria esistente pubblica o privata. Il percorso dovrà rispettare le caratteristiche di cui all'art.27 n.27.8 comma 2.

Il progetto di dette rampe dovrà prevedere l'accurata regimentazione delle acque meteoriche e la loro conduzione a deflusso entro scoli esistenti, l'adozione di pavimentazioni permeabili, l'individuazione di protezioni vegetali atte ad attenuare la visibilità panoramica dei manufatti.

Le percorrenze pedonali potranno essere oggetto di intervento di recupero e di restauro, con l'impiego di tipologie di pavimentazione e di materiali pienamente coerenti con la tradizione locale.

27.8. Disciplina paesistica

I contenuti sostanziali e parametrici dei successivi punti e non sono derogabili.

1. L'eventuale nuova edificazione ad uso agricolo non potrà modificare in alcun modo le aree attorno al sito d'intervento, le quali dovranno essere conservate allo stato naturale;
2. Per la realizzazione di rampe e raccordi stradali, ove ammessi, e fatte salve quelle degli Enti Pubblici, fermo restando i parametri già indicati, si dovrà rispettare quanto segue:
    - assecondare il più possibile l'andamento planoaltimetrico del terreno interessato ovvero realizzare l'intervento non utilizzando il metodo della "livelletta", con discostamenti dal terreno naturale non superiori a ml 0,70;
    - avere una larghezza non superiore a ml 2,50 comprese le cunette laterali;
    - gli eventuali muri di contenimento devono essere realizzati in muretti a secco fino ad un'altezza massima di ml 0,70; eventuali maggiori altezze potranno essere integrate con tecniche di ingegneria naturalistica;
    - la sistemazione delle superfici dovrà essere realizzata esclusivamente in materiali permeabili.
3. Per gli edifici esistenti, nel limite degli interventi ammessi dovranno osservarsi le seguenti disposizioni:
    - sono vietate le finestre a nastro e quelle ad un'anta per i locali di servizio, per le quali è prescritta la forma quadrata. I portoncini di ingresso dovranno essere allineati alle bucature soprastanti. Eventuali asimmetrie dovranno essere raccordate in un disegno armonico;
    - I cornicioni non potranno sporgere oltre cm 30 oltre il filo di facciata e raccordati alle pareti verticali con sguscia a "collo di bottiglia". Nel caso di coperture a due falde, nella porzione laterale a timpano potranno sporgere le sole porzioni in ardesia della copertura; sono vietate sporgenze di tipo strutturale o cornici;
    - I manti di copertura saranno esclusivamente in ardesia;
    - Le persiane saranno in legno tinteggiato in colore verde vagone e le finestre con ante alla genovese di colore bianco a quattro o massimo sei specchiature;
    - il basamento dei prospetti sarà trattato esclusivamente con zoccolo in ardesia rifinita nella parte alta a toro e fermata alle murature con ganci in ottone;
    - I camini saranno alla genovese;
    - sono vietate le scale esterne addossate alla facciata;
    - Le facciate saranno realizzate in arenino alla genovese finemente frattazzato;
    - la tecnica di applicazione consigliata è quella senza "punti di lista"

le coloriture saranno di tipo naturale nella gamma delle terre, meglio ad affresco o con silicati di potassio, vietate quelle filmogene;

- Le decorazioni sono vietate ad eccezione di semplici riquadri a coronare le bucature, è più opportuna la monocromia;
- I porticati sono vietati;
- Sono ammessi, quali allestimento di spazi esterni, pergolati leggeri esclusivamente in legno senza chiusure laterali, della dimensione massima di mq 10 a falda unica aventi l'altezza massima alla gronda di ml 2,20 ed al colmo 2,60;
- E' ammessa l'apertura o la modifica delle bucature esterne purché in un organico disegno che non alteri i caratteri tipologico - compositivi. E' ammessa la realizzazione di balconi alla condizione che non interessino in lunghezza l'intero fronte dell'edificio, ovvero tra gli spigoli degli angoli dell'edificio e il balcone dovrà essere rispettata in ogni caso la distanza di ml 1. La lunghezza non sia superiore a oltre tre volte la larghezza della bucatura impegnata; la loro sporgenza non dovrà superare ml 1,20. Essi dovranno essere posti sugli assi di simmetria dei prospetti, e, se disassati, la asimmetria deve costituire valore. Sono vietati quelli d'angolo. E' vietata su edifici di due piani la presenza di più di un balcone per fronte e non più di due per l'intero edificio.

4. Nell'impiego di tecniche positive volte al risparmio energetico, l'apposizione di moduli fotovoltaici o pannelli solari dovrà avvenire esclusivamente sulle coperture degli edifici, con il rispetto dell'inclinazione delle falde esistenti. Negli interventi di recupero che prevedano il rifacimento dei manti di copertura questi dovranno essere completamente integrati nella falda impegnata ed essere posti entro lo spessore del manto di copertura ovvero non potranno in nessun modo sporgere oltre detto filo. Nell'ipotesi di realizzazione di manufatti leggeri di cui al precedente punto n 3 è ammesso, in alternativa all'apposizione dei pannelli sul manto di copertura dell'edificio principale, di coprire per intero detti pergolati; i pannelli dovranno essere complanari alla struttura del pergolato fermo restando il carattere di chiusura esclusivamente limitato alla superficie dei pannelli o moduli.

In ogni caso:

- Il o i serbatoi di accumulo devono essere posti al di sotto delle falde di copertura e non essere posti all'esterno dell'edificio;
- Sono assolutamente vietati i pannelli/serbatoio all'esterno della sagoma del fabbricato;

Inoltre i pannelli dovranno:

- dare origine ad una configurazione equilibrata che si inserisca nell'architettura delle superfici dei tetti in modo coerente;
- presentare una forma geometrica semplice, regolare e compiuta, risultante dall'accostamento dei diversi pannelli: un rettangolo, un quadrato;
- evitare una collocazione casuale in varie parti del tetto, magari di dimensioni diverse e con orientamenti non omogenei;
- essere posizionati in parti convenientemente defilate e particolarmente idonee ad accogliere l'impianto senza che la sua presenza alteri le prospettive visibili dai coni ottici limitrofi più

significativi; e ciò nel caso in cui la copertura presenti, per sua conformazione tali spazi;

- nel caso di coperture piane i pannelli solari ed i moduli fotovoltaici dovranno essere occultati da apposite strutture in legno o in metallo, con mascheratura vegetale, di dimensioni strettamente necessarie a contenere l'impianto tecnologico ed ad assicurarne la funzionalità.

Art. 28 Territori aperti: Ambiti di Conservazione dei Territori di Presidio Ambientale Saturi AC – TPA – S

28.1. Definizione e appartenenza

Gli ambiti **AC-TPA-S** corrispondono agli ambiti del territorio che presentano caratteri di elevato pregio con elevati valori panoramici e di intervisibilità. Comprendono gli ambiti del PTCP denominati IS-MA, IS-MA satura e IS-MA-Cpa, di cui alla D.C.R. n. 18 del 2 agosto 2011, che interessano gli ambiti territoriali a nord della Statale Aurelia da località Banchi a S.Lorenzo della Costa, a sud l'ambito della costa di Nozarego e Costa Secca.

Non sono ammessi interventi di nuova edificazione residenziale a nessun titolo e scopo.

Tutte le aree sono prive di Indice di Utilizzazione Insediativa (IUI), salvo per gli interventi di recupero dell'esistente con la modalità dell'integrazione edilizia.

Disciplina di raccordo con la norme del PTC Provinciale, con la disciplina del verde e con quella del SIC IT 1332603

La disciplina di cui al presente articolo è integrata da:

- Disciplina del sistema del verde a livello provinciale, secondo i perimetri indicati nella tav. DF11 del presente PUC relativamente alle aree identificate dal PTP come:
  area di parco urbano territoriale di cui all'art. 11 n. 3, lettera a) della normativa provinciale per quanto concerne il Parco Rustico previsto dal P.R.G. previgente al presente PUC;
  territori urbani e territori di cornice costieri connotati dal verde di cui all'art. 11, n. 3, lettera c) della normativa provinciale per quanto riguarda la Fascia costiera a ponente di Santa Margherita entrambe disciplinate dall'art. 11 della normativa provinciale.
- Disciplina del verde di cui all'art. 22, per quanto attinente;
- Le aree AC-TNI e AC-TNI-A comprese nella perimetrazione del Sic IT 1332603 sono ulteriormente disciplinate dal successivo art.29.

28.2. Riferimento agli artt. 35 e 36 della L.R. n. 36/97

Con riferimento alle disposizioni contenute nella L.R. 36/97 ed in particolare agli articoli citati nel titolo, l'ambito costituisce sede di riferimento sia delle aree destinate ad attività agricole produttive che di presidio ambientale.

28.3. Destinazioni d'uso ammesse

Nell'ambito sono ammesse le destinazioni d'uso di cui alla seguente tabella:

Categorie Funzionali	Ammessa	Limitazioni
Categoria A) uso residenziale		
A.1	X	
A.2	X	
A.3	X	
Categoria B)uso commerciale e funzioni del connettivo urbano		
B.1	X	Nota 1)
B.2		
B.3		
B.4		
B.5	X	
Categoria C) uso ricettivo culturale		
C.1	X	
C.2	X	
C.3		Nota 2)
C.4		
C.5	X	
Categoria fuzionale D) attività produttive artigianali, industriali		
D.1	X	
D.2		
Categoria Funzionale E) delle attività agricole		
E.1	X	
E.2	X	
E.3	X	
E.4	X	
Sistema dei servizi		
SIS	X	

Nota 1) Nei limiti previsti dalla disciplina del commercio;
Nota 2) non ammesse le sale da gioco

28.4. Interventi sul patrimonio edilizio esistente in ambito AC-TPA-S

Sono ammessi gli interventi di cui al presente articolato esclusivamente per gli immobili di cui è comprovata la conformità urbanistica ed edilizia, e regolarmente assentiti.

Per quegli edifici di cui non esiste agli atti del Comune comprovata documentazione sulla loro regolarità, dovranno essere fornite prove documentali: fotografiche, catastali storici, CTR precedenti alle attuali, documentazioni che ne dimostrino l'esistenza alla data del 17/8/1942. Ai fini dell'applicazione della Legge Regionale 24 del 06.08.2001 inerente il recupero a fini abitativi dei sottotetti negli edifici esistenti alla data di entrata in vigore della Legge, relativamente alla possibilità di

modificare le altezze di colmo e di gronda degli edifici valgono i limiti di innalzamento dell'altezza massima previsti per l'ambito.

Gli interventi ammessi sono soggetti alle specificazioni ed alle limitazioni che seguono:

Categorie di intervento ammesse e condizioni di ammissibilità
Manutenzione ordinaria (MO) Ammessa come previsto al precedente art.8 n.8.1, ferme restando le disposizioni paesistiche del successivo art.8 n.28.9.
Manutenzione straordinaria (MS) Ammessa come previsto al precedente art.8 n.8.2, ferme restando le disposizioni paesistiche del successivo art.8 n.28.9.
Demolizione senza ricostruzione Ammessa esclusivamente al fine della eliminazione di superfetazioni incongrue o di manufatti privi di valore architettonico o storico documentario.
Restauro e risanamento conservativo (RR, RC) Ammessi come previsti ai precedenti artt. 8.3 e 8.4., ferme restando le disposizioni paesistiche del successivo art.8 n. 28.9. ed alla condizione che non vengano alterati con l'intervento i caratteri architettonici di pregio eventualmente presenti nell'edificio oggetto di intervento, e che non ne venga modificata l'originaria destinazione d'uso ancorché assimilabile alla preesistente o appartenente alla medesima categoria indicata all'art.9.
Ristrutturazione Edilizia (RE) Ammessa come previsto al precedente art.8 n.8.5, ferme restando le disposizioni paesistiche al successivo art.28 n.28.9, con le ulteriori specificazioni di cui ai punti successivi. Nell'ambito della ristrutturazione edilizia sono ammessi i seguenti interventi: a) Nell'ambito di interventi riguardanti interi edifici e limitatamente a quelli a destinazione d'uso residenziale esistenti, che, successivamente alla data del 13.11.1995 non abbiano già subito interventi di ampliamento, al fine di corrispondere a documentate esigenze di carattere igienico o funzionale è ammesso un incremento della SA esistente, conteggiata solo sulle porzioni a destinazione residenziale pari al 15% ed un corrispondente incremento del Volume VV non superiore a mc 80. b) Oltre l'ampliamento di cui al punto precedente in concorrenza o autonomamente, è ammesso l'innalzamento della gronda sino ad un massimo di ml 0,60. Detta facoltà è strettamente ed indissolubilmente legata al raggiungimento della sola altezza media minima di legge per le porzioni già a destinazione d'uso abitativa. L'adeguamento delle altezze non è ammessa alle funzioni non residenziali o accessorie. La presente norma opera al solo ed esclusivo fine di migliorare l'altezza interna dei vani di abitazione aventi altezza inferiore a quella di norma e tale incremento non è conteggiato nel calcolo del volume VV di cui alla lettera a). c) E' ammesso il recupero dei manufatti a destinazione d'uso non residenziale con esclusione del loro cambio d'uso. Potranno essere recuperati, fermo restando la SA esistente, in pietra a spacco o, se in muratura di mattoni, rifiniti in intonaco rustico precolorato senza punti di lista; le coperture dovranno essere a una o due falde con il colmo o il punto più alto posto a ml 0.70 oltre la linea di gronda e senza sporto di gronda. Il manto di copertura sarà realizzato in ardesia. La Commissione per il Paesaggio per ogni singolo caso potra' apportare tutte le modifiche che riterrà necessarie, ivi comprese quelle sulla stereometria del fabbricato, onde garantirne il corretto inserimento nel contesto ambientale. d) Sugli edifici a destinazione d'uso non residenziale è ammesso il cambio d'uso in residenziale alla condizione che abbiano già una SA a destinazione residenziale non inferiore a mq 70 e le altezze interne non inferiori ai minimi di Legge. La modalità di intervento di cui alle precedenti lettere a) e b) è subordinata all'osservanza dei seguenti parametri edilizi :

- Aumento dell'altezza alla gronda nel limite di ml 0,60, al solo fine di adeguare le altezze interne e di raggiungere i minimi di legge e non oltre ml 6,50 per gli ampliamenti, costituenti aggiunta di corpi;
- D non inferiore a ml 6 e comunque con l'osservanza in caso di frontistanza delle distanze disposte dal D.M. 2 aprile 1968;
- DC ml 5 o in aderenza a edificato esistente;
- DSC e DSP non inferiore a ml 1,50 o laddove già inferiori non minori di quelle preesistenti.

Ristrutturazione con Integrazione edilizia (RIE)

Ammessa come previsto al precedente art.28 n.8.6., ferme restando le disposizioni paesistiche di cui al successivo art.28 n.28.9, con le ulteriori limitazioni di cui ai punti successivi.

Sono escluse dalle presenti disposizioni le serre e gli impianti serricoli esistenti negli ambiti del P.T.C.P. classificati IS-MA-Satura di cui alla D.C.R. n. 18 del 2 agosto 2011.

E' ammessa la conversione alla funzione abitativa e l'ampliamento di edifici aventi diversa destinazione privi di destinazione o semidiruti la cui esistenza sia documentata in data antecedente 17/8/1942 o la cui legittimazione sia documentata in atti o siano stati condonati ai sensi della Legge n. 47/1985, Legge n. 724/1994 e Legge 326/2003. Sono inoltre esclusi da tale facoltà i fabbricati ad uso agricolo realizzati ai sensi dell'art. 62 del previgente PRG.

Tale tipologia di intervento è ammessa esclusivamente nel caso in cui siano soddisfatti i seguenti requisiti:

a) Presenza di murature di perimetro in struttura esclusivamente muraria pietra o laterizio (sono esclusi altri materiali impropri quali eternit, lamiere o altri materiali non congrui), estese per almeno il 75% della superficie laterale data preesistente e delimitante il volume VV da trasformare, ed una SA documentata non inferiore a mq 30. Percentuali inferiori di murature di perimetro in struttura muraria sono ammesse solo nel caso in cui la tipologia e la consistenza attuale del manufatto concretizzino già l'involucro volumetrico.

b) Raggiungimento attraverso l'utilizzo dei parametri di cui alla successiva lettera e) di una SA non inferiore a mq 70 e non superiore a mq 90 e, che obbligatoriamente l'edificio recuperato sia sviluppato su due piani;

c) L'edificio recuperato occupi il sedime dell'edificio originario esistente. Solo per comprovate esigenze di carattere paesistico finalizzate ad una maggiore corrispondenza ai caratteri IS-MA dell'ambito, ovvero maggiori distanze dai fabbricati contermini, ne è ammesso lo spostamento, fino al raggiungimento della distanza dalle costruzioni di ml 20. In tale caso il progetto dovrà contenere le modalità del recupero del sito oggetto di demolizione;

d) Non sia necessario per raggiungere il fabbricato da recuperare la realizzazione di un nuovo tramite stradale dalla viabilità carraia esistente pubblica o privata, di sviluppo lineare superiore a ml 100.

e) per il cambio della destinazione d'uso sarà necessario asservire un'area contigua di proprietà contenente il fabbricato, con IUI mq/mq 0,02 nella quantità necessaria per ammettere la SA data per esistente. Se per conseguire la destinazione d'uso residenziale dovesse essere necessario un ulteriore ampliamento del fabbricato in oggetto, si dovranno asservire ulteriori aree di proprietà contigue alle precedenti per l'ampliamento della SA esistente, fino al raggiungimento della SA minima. In questo caso l'indice di utilizzazione insediativa per gli ampliamenti è (IUI) mq/mq 0,015. Gli asservimenti sono ammessi solo ed esclusivamente all'interno degli ambiti IS-MA del PTCP in ambito AC-TPA-S o TNI. Sono esclusi da tale facoltà i fabbricati ricadenti in TNI ai quali si applica la pertinente disciplina d'ambito. Tale tipologia di ampliamento è ammessa anche su fabbricati a destinazione residenziale in cui la SA sia inferiore a mq 70.

f) Il lotto di terreno su cui applicare gli IUI di cui alla lettera e) deve obbligatoriamente essere contiguo.

g) Stipula di atto convenzionale in funzione di presidio, riguardante le aree oggetto dell'asservimento, con le modalità dell'art.28 n.28.6.

h) La modalità di intervento di cui alle lettere precedenti è subordinata all'osservanza

dei seguenti parametri edilizi : - H massima non oltre ml 6,50 - D non inferiore a ml 10 per gli ampliamenti e comunque con l'osservanza in caso di frontistanza delle distanze disposte dal D.M. 2 aprile 1968 e le disposizioni di cui alla lettera "c" in caso di ricollocazione; - DC non inferiore a ml 5; - DSC e DSP non inferiore a ml 1,50 o laddove già inferiori non minori di quelle preesistenti; h) Nella realizzazione dell'edificio e della viabilità di accesso siano integralmente rispettate le condizioni disposte al successivo art.28 n.28.9.
Sostituzione Edilizia (SE) Ammessa come previsto al precedente art.8 n. 8.9., ferme restando le disposizioni paesistiche al successivo art.28 n.28.9., con le ulteriori specificazioni di cui ai punti successivi. Nell'ambito della Sostituzione Edilizia sono ammessi i seguenti interventi: Nell'ambito di interventi su edifici a prevalente destinazione residenziale e al solo fine della riqualificazione edilizia volta a un miglior inserimento ambientale, nell'ambito di interventi riguardanti interi edifici di volumetria non superiore a mc 600 di VV e limitatamente a quelli esistenti e che, successivamente alla data del 13.11.1995 non abbiano già subito interventi di ampliamento, al fine di corrispondere a documentate esigenze di omologazione ai caratteri tipologico ed edilizi tipici dell'architettura ligure, nel rispetto della disciplina paesistica dell'ambito. L'edificio dovrà essere realizzato e certificato almeno in classe "B" ai sensi della Legge Regionale 22/2007. Qualora l'edificio fosse realizzato e classificato in classe "A" in deroga a quanto indicato all'art.36 n.36.6 è ammesso un incremento della SA esistente, conteggiata solo sulle porzioni a destinazione residenziale pari al 10% ed un corrispondente incremento del Volume VV non superiore a mc 80.
Impiego di tecniche positive in materia ambientale Negli ambiti AC-TPA-S è fatto obbligo, negli interventi su interi fabbricati che prevedano classi di interventi rubricati all'art.8 n.8.5 e n.8.6, di realizzare "Vasche irrigue per per la ritardata immissione in rete" le cui caratteristiche sono descritte all'art.7 n.7.28, fermo restando che l'attuazione della presente disposizione è comunque auspicabile anche in assenza di interventi edilizi. Negli ambiti AC-TPA-S è fatto obbligo, negli interventi su interi fabbricati che prevedano classi di interventi rubricati all'art.8 n.8.5 e n.8.6, dell'impiego di tecniche positive volte al risparmio energetico, di cui all'art. 16.
Disposizioni in merito ai tagli minimi delle unità immobiliari ad uso abitativo Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente è prescritto che le nuove unità abitative non abbiano SA inferiore a mq 70; Eventuali frazionamenti dovranno prevedere il reperimento di posti auto pertinenziali per ogni unità immobiliare prevista, con ciò intendendo, nel conteggio anche l'unità immobiliare esistente oggetto di frazionamento, se priva di posto auto. Il posto o i posti auto dovranno, ai fini dell'applicazione del precedente comma, essere reperiti obbligatoriamente nel raggio di ml 300 dal fabbricato oggetto di intervento ed avere le caratteristiche di cui al precedente art.7 n.7.26.

28.5. Modalità di connessione all'esercizio di funzione di presidio dei fabbricati recuperati alla funzione abitativa in ambito AC-TPA-S

Gli ambiti AC-TPA-S sono utilizzabili in ragione della loro funzione di presidio ambientale, da esercitare attraverso concrete e durevoli attività di salvaguardia del territorio dal degrado ambientale e di conduzione dei fondi agricoli.

Ogni fabbricato recuperato alla funzione abitativa dovrà quindi venire asservito in modo permanente al fondo di proprietà e, comunque, ad una superficie non inferiore a quella che è stata necessaria per la realizzazione dell'intervento, *con conseguente divieto di alienazione separata dal terreno per non meno di anni cinquanta*. Tale vincolo dovrà essere disposto con atto pubblico o scrittura privata

autenticata da trascriversi presso la conservatoria dei registri immobiliari a cura e spese del soggetto attuatore,
Il rilascio del permesso di costruire per gli edifici recuperati oggetto di interventi di integrazione edilizia è subordinato alla stipula con il Comune ed alla registrazione nei registri immobiliari di una convenzione redatta in conformità a quanto previsto al comma 4 dell'art. n. 36 della L.R. 36/97 che preveda:

1. l'impegno ad esercitare attività di controllo e di presidio, con le conseguenti ricorrenti prestazioni manutentorie, secondo un piano di coltivazione e manutenzione redatto da tecnico abilitato;
2. gli estremi catastali dei terreni da asservire (foglio catastale, mappale, superficie, destinazione d'uso in atto) e per i quali si assumono gli impegni finalizzati al presidio;
3. impegno a mantenere tutte le aree oggetto dell'asservimento attraverso la coltivazione del territorio, il ripristino, il potenziamento e/o l'introduzione di nuove colture, la manutenzione e il recupero dei muretti di fascia esistenti, la messa in atto di tutti i provvedimenti necessari onde evitare dissesti del territorio, predisponendo opportuna regimentazione delle acque, l'osservanza dei dispositivi contenuti al precedente art. 23 n. 1, lettere a) e b). Ciò dovrà derivare da uno specifico elaborato grafico individuante le opere per la regolamentazione del deflusso delle acque meteoriche, e indicante i punti di smaltimento, esteso anche alle proprietà contermini. In ogni caso dovranno essere approntate opere che ritardino l'immissione nella rete, per almeno 15', con piogge di intensità pari a 50 mm in 30', ovvero dovranno essere predisposte nella rete naturale di raccolta delle acque meteoriche una o più vasche di accumulo con sfioratore, atte a rilasciare nei tempi di cui sopra le emissioni derivanti dall'apporto delle coperture e delle superfici impermeabilizzate;
4. L'impegno a realizzare contestualmente al recupero edilizio opere di restauro ambientale all'interno dell'ambito, da convenirsi con il Comune attraverso un progetto di dettaglio, in particolare rivolto al contenimento del degrado morfologico e idrologico;
5. Modalità di verifica dell'adempimento degli obblighi assunti: Il valore della opere di presidio ambientale dovrà risultare da apposito computo metrico che dovrà essere allegato alla convenzione con le conseguenti garanzie che saranno fornite attraverso polizza fideiussoria a salvaguardia dell'impegno alla funzione di presidio; tale polizza potrà essere estinta al completamento delle opere di cui agli impegni precedenti.
6. Nell'ipotesi in cui si verificassero dissesti idrogeologici sulle aree del soggetto attuatore o che gli eventi stessi procurino danni alle proprietà contermini o alla cosa pubblica, il Comune potrà ingiungere il pagamento di una sanzione pari al 50% del valore delle opere non realizzate o non oggetto di manutenzione per evitare gli eventi stessi, ingiungendo al contempo il rispetto degli obblighi convenzionali. Qualora decorsi novanta giorni dall'ingiunzione, il soggetto attuatore non provveda al rispetto di quanto ingiunto, sarà il Comune stesso ad eseguire le opere con spese a carico del soggetto inadempiente.
7. Impegno per lo stesso periodo a trasferire tutte le obbligazioni di cui sopra a carico dei soggetti a cui viene eventualmente trasferita la proprietà o l'uso del fabbricato abitativo realizzato;

Il certificato di abitabilità è subordinato all'attestazione in forma giurata da tecnico abilitato che tutte le opere finalizzate al presidio sono state realmente realizzate.

28.6. Autorimesse e Manufatti ad uso agricolo di servizio agli edifici e ai fondi

E' ammessa la realizzazione esclusivamente pertinenziale di autorimesse a servizio degli edifici residenziali esistenti. Queste dovranno realizzarsi in discontinuità con l'edificio residenziale, a non meno di ml 5 da esso, ed avere SAcc non superiore a mq 20, con ingombro volumetrico interamente ricompreso nella morfologia del terreno come si presentava prima dell'intervento. L'altezza interna non dovrà essere superiore al ml 2,40. Il manufatto al termine dei lavori dovrà risultare completamente interrato su tre lati, l'apertura di accesso dall'esterno non dovrà superare ml 2.30 di larghezza, il serramento dovrà essere realizzato esternamente in doghe di legno trattate al naturale o in colore verde vagone. Le parti murarie del lato in vista saranno realizzate ripristinando i muri di fascia in pietra con le modalità dell'art..28 n. 28.9. Sulla copertura dovrà essere posto uno strato di terreno vegetale non inferiore a ml 0,40, ed integrate le fasce precedentemente modificate.

E' ammessa la realizzazione di volumi ad uso agricolo sia fuori terra che interrati alle seguenti condizioni:

- Esclusivamente negli ambiti AC-TPA-S è ammessa una tantum la nuova costruzione di fabbricati per il deposito di materiali e attrezzi agricoli fuori terra, solo se tutto il fondo di proprietà con un minimo di mq 3.500, ne è sprovvisto e con un massimo di superficie pari a mq 12 di SA senza ulteriori superfici accessorie. Tali edifici di servizio saranno preferibilmente in pietra faccia a vista con corsi irregolari, o in alternativa in muratura intonacata senza punti di lista; non sono ammesse le scaglie in ardesia. Le coperture sono ammesse ad una o due falde con altezza massima alla gronda di ml 2,25. Il colmo rispetto alla linea di gronda non potrà superare ml 1 per coperture a due falde e ml 0,50 per coperture ad una falda. Oltre alla porta di accesso sono ammesse al massimo due bucature di forma esclusivamente quadrata e poste ad un'altezza non inferiore a ml 1,50 dal suolo sistemato interno. Tale facoltà non è cumulabile con gli altri parametri edificatori. Il fabbricato non potrà essere realizzato in aderenza agli edifici esistenti da cui dovrà distare almeno ml 5; non sarà raggiungibile da piste o tramiti stradali di alcun genere e titolo, se di nuova realizzazione. Ai fini del rilascio del titolo edilizio dovrà essere asservito l'intero lotto al fabbricato con vincolo di inalienabilità separata per non meno di anni 30.
- In alternativa a quanto previsto al punto precedente ma con le identiche modalità previste per i volumi fuori terra, è ammessa la realizzazione di depositi di materiali e attrezzi agricoli in interrato. La SA non potrà essere superiore a mq 12, ed il volume VV interamente ricompreso nella morfologia del terreno come si presentava prima dell'intervento. L'altezza interna non dovrà essere superiore al ml 2,40. Il manufatto al termine dei lavori dovrà risultare completamente interrato su tre lati, l'eventuale apertura di accesso all'esterno non dovrà superare ml 2 di larghezza e nel caso il serramento dovrà essere realizzato esternamente in doghe di legno trattate al naturale o in colore verde vagone. Le parti murarie del lato in vista, saranno realizzate utilizzando la tipologia dei muri di fascia in pietra con le modalità dell'art. 28 n.28.9. Le coperture dovranno integrare le fasce precedentemente modificate e sulla copertura dovrà essere posto uno strato di terreno vegetale non inferiore a ml 0,40.

I fabbricati di cui al punto b), non possono essere raggiungibili da tramiti stradali di nuova realizzazione.

Gli interventi di cui alle modalità a), b) sono subordinati alla preventiva sottoscrizione da parte del soggetto attuatore di apposito atto d'obbligo con il quale lo stesso assume impegno a conservare l'uso previsto e dovranno rispettare i seguenti parametri:

Distanza dalle strade pubbliche carrabili DSC	ml 20
Distanza dai confini DC	ml 6
Distanza dalle costruzioni D di proprietà diversa per volumi fuori terra	ml 20
Distanza dalle costruzioni D di proprietà diversa per volumi interrati	ml 10

28.7. Sistemazione degli spazi scoperti

Le superfici scoperte debbono essere conservate nell'originario assetto boscato ove esistente.

Fatti salvi gli interventi progettati e condotti direttamente dagli Enti Pubblici non è ammessa la formazione di superfici scoperte destinate al parcheggio veicolare privato se non per un massimo di mq 20 per ciascuna unità immobiliare abitativa presente ed in ogni caso in termini tali da non richiedere la eliminazione di vegetazione d'alto fusto in vita o la costituzione di superfici non permeabili.

Fatti salvi gli interventi connessi alla sistemazione della rete viaria ed al riassetto idrogeologico non sono ammesse modificazioni della morfologia esistente eccedenti ml 2,00 di spessore sia in riporto che in sbancamento, per superfici non superiori a mq 200.

Nel caso di interventi comportanti la realizzazione od il rifacimento di muri di contenimento è prescritta l'adozione di tecniche proprie della tradizione locale, con l'esclusione in ogni caso di paramenti lasciati in calcestruzzo a vista. L'altezza massima non potrà superare ml 2.

E' ammessa la realizzazione di piscine scoperte annesse alle costruzioni esistenti o a quelle recuperate con le modalità del precedente art. 19.

28.8. Strade private di nuova costruzione e regolarizzazione tracciati

E' ammessa la regolarizzazione di tracciati carrai esistenti per il raggiungimento di fabbricati isolati, privati o pubblici i quali potranno essere allargati fino ad un massimo di ml 2,50, fermo restando che dovrà conservarsi l'originario manto se di valore documentale.

E' ammessa la realizzazione di nuove strade se richiesto da più soggetti per il raggiungimento di nuclei di edifici isolati formati da non meno di cinque unità residenziali la cui esistenza deve essere documentata in atti. La larghezza non superiore a ml 2,50 comprese le cunette. Tali progettazioni seguiranno le disposizioni paesistiche di cui all'art. 28.9 n. 2.

Per nucleo isolato, ai fini dell'applicazione della presente norma, si intende un

agglomerato di edifici la cui distanza tra loro non sia superiore a 50 ml.

La realizzazione di nuove rampe o raccordi carrabili di tipo privato è ammessa fino ad uno sviluppo lineare di ml 150 e di larghezza non superiore a ml 2,50, finalizzata al raggiungimento di fabbricati residenziali esistenti posti nel raggio di non oltre 100 ml dalla rete viaria esistente pubblica o privata. Il percorso dovrà rispettare le caratteristiche di cui all'art.28 n.28.9. numero 2).

Il progetto di dette rampe dovrà prevedere l'adozione di pavimentazioni permeabili e l'individuazione di protezioni vegetali atte ad attenuare la visibilità panoramica dei manufatti.

Nella realizzazione degli interventi viabilistici ammessi dovranno essere approntate tutte le misure atte alla regimentazione delle acque; in particolare all'innesto con la viabilità pubblica dovrà essere predisposta apposita griglia su tutta la larghezza dell'innesto atta a raccogliere e a convogliare all'esterno le acque meteoriche. Nella realizzazione di strade a fondo naturale dovranno essere poste in opera cunette realizzate con tecniche di ingegneria naturalistica atte a convogliare le acque ai lati della pista.

28.9. Disciplina paesistica

I contenuti sostanziali e parametrici dei successivi punti e non sono derogabili.

1. Negli interventi di recupero dell'esistente non si potranno modificare in alcun modo le aree attorno al sito edificato per una superficie complessiva, comprensiva dell'area di sedime, superiore a mq 200 (per superfici trasformate si intendono quelle relative al sedime dell'edificio e alle sue aree limitrofe impermeabilizzate). Non rientra in tale calcolo la vasca di ritardata immissione in rete di cui all'art.28 n.28.6.1 numero 3). La pavimentazione dell'area esterna potrà essere realizzata preferibilmente in acciottolato posto su letto di sabbia o con la tecnica del "risseau", o con tecniche che garantiscano elevata permeabilità;
2. Le strade di accesso alle abitazioni da recuperare dovranno:
    - assecondare l'andamento planoaltimetrico del terreno interessato ovvero essere realizzate non utilizzando il metodo della "livelletta", con possibilità di riempimenti e scavi nel limite inderogabili di ml 1 sia in riporto che in scavo;
    - avere una larghezza non superiore a ml 2,50 comprese le cunette laterali;
    - nella realizzazione di muri di contenimento questi non dovranno avere altezza superiore a ml 1. Eventuali maggiori altezze dovranno essere completate con tecniche di ingegneria naturalistica; non è ammessa al fine di interrompere l'altezza del muro la sequenza di muri di contenimento a gradoni, se non nel caso in cui i muri stessi siano posti a distanza di ml 2 l'uno dall'altro. Potranno essere realizzati a secco o se in cemento rivestiti in pietra. Sono vietate le scaglie degli scarti di lavorazione dell'ardesia. Non è ammesso l'utilizzo di malte cementizie per la sigillatura dei giunti. L'andamento dei corsi orizzontali sarà irregolare, meglio con inserti di recupero quali vecchie pietre e mattoni, è vietata sulla sommità del muro la realizzazione di

bauletti di collegamento in cemento;

- la pavimentazione delle strade potrà essere in terreno naturale in pavimentazione di pietra locale o acciottolato posto su letto di sabbia o con la tecnica del "risseau", è ammesso il lastricato a corsi regolari con sigillatura dei giunti.

3. Il volume d'ingombro di terrapieni e riempimenti, modificativi della morfologia originaria entro una fascia profonda ml 10 attorno al perimetro dell' edificio esistente o da recuperare, non dovrà superare il 30% del volume VV dell'edificazione da recupero o nuova costruzione;
4. La rispondenza del progetto ai contenuti di cui ai punti 1, 2, 3, dovrà essere contenuta in apposito elaborato di dettaglio;
5. Per gli edifici esistenti da recuperare, nel limite degli interventi ammessi dovranno osservarsi le seguenti disposizioni:
6. Gli edifici recuperati dovranno avere due piani fuori terra. E' ammessa la realizzazione di edifici aventi un porzione di due piani in contestualità ad una porzione di un solo piano; in questo caso la superficie della porzione ad un piano non potrà essere superiore al 40% dell'intera superficie coperta. La copertura della porzione di un piano potrà essere ad una sola falda o a terrazza. Nel caso della realizzazione di terrazza questa si concretizzerà con muricciolo perimetrale e interrotto il fronte all'altezza della pavimentazione con corrente in ardesia con soprastanti gocciolatoi su tutto il fronte della terrazza. A coronamento il muretto sarà sormontato da lastre d'ardesia sporgenti all'esterno. Sono ammesse composizioni a pilastrini e ringhiere, in tal caso la dimensione del piastrino non dovrà essere inferiore a ml0,40 e sormontato da lastra in ardesia;
    - L'edificio oggetto di integrazione edilizia dovrà essere di forma regolare a pianta quadrata o rettangolare con soprastante copertura a due o quattro acque
    - finestre di forma rettangolare, delle dimensioni tipiche genovesi; dovranno essere poste ad una distanza dagli spigoli dei fabbricati compresa tra ml 1 e ml 1,50; sono vietate le finestre a nastro e quelle ad un'anta tipiche dei servizi, per le quali è prescritta la forma quadrata. I portoncini di ingresso dovranno essere allineati alle bucature soprastanti. Eventuali asimmetrie dovranno essere raccordate in un disegno armonico;
    - I cornicioni non potranno sporgere oltre cm 30 oltre il filo di facciata e raccordati alle pareti verticali con sguscia a "collo di bottiglia". Nel caso di coperture a due falde, nella porzione laterale a timpano potranno sporgere le sole porzioni in ardesia della copertura; sono vietate sporgenze di tipo strutturale o cornici;
    - I manti di copertura saranno esclusivamente in ardesia;
    - Le persiane saranno in legno tinteggiato in colore verde vagone e le finestre con ante alla genovese di colore bianco a quattro o massimo sei specchiature;
    - il basamento dei prospetti sarà trattato esclusivamente con zoccolo in ardesia rifinita nella parte alta a toro e fermata alle murature con ganci in ottone;
    - I camini saranno alla genovese;
    - sono vietate le scale esterne addossate alla facciata;
    - Le facciate saranno realizzate in arenino alla genovese finemente

frattazzato; la tecnica di applicazione consigliata è quella senza "punti di lista" le coloriture saranno di tipo naturale nella gamma delle terre, meglio ad affresco o con silicati di potassio, vietate quelle filmogene;

- Le decorazioni sono vietate ad eccezione di semplici riquadri a coronare le bucature, è più opportuna la monocromia;
- E' ammesso l'allestimento di spazi esterni con pergolati leggeri esclusivamente in legno o ferro battuto senza copertura e chiusure laterali; la loro dimensione non potrà superare il 20% della superficie coperta dell'edificio a cui si addossa o di cui è pertinenza e comunque non superiore a mq 20; l'altezza massima non potrà essere superiore a ml 2,60.
- Qualora anche recuperato l'edificio avesse dimensioni e tipologia tali da ritenere compatibile il porticato questo dovrà essere realizzato con pilastri della dimensione non inferiore a ml 0,50x0,50 con l'intradosso dell'arco che riprenda la medesima dimensione. Sulla copertura è ammessa la sola formazione di muretto sul perimetro con le modalità del precedente punto n. 5
- E' ammessa l'apertura o la modifica delle bucature esterne purchè in un organico disegno che non alteri i caratteri tipologico-compositivi. E' ammessa la realizzazione di balconi alla condizione che non interessino l'intero fronte dell'edificio, ovvero tra gli spigoli degli angoli dell'edificio e il balcone dovrà essere rispettata in ogni caso la distanza di ml 1e la lunghezza non sia superiore a oltre tre volte la larghezza della bucatura impegnata; la sporgenza non dovrà superare ml 1,20. Dovranno essere posti sugli assi di simmetria dei prospetti, e, se disassati, l'asimmetria deve costituire valore. Sono vietati quelli d'angolo. E' vietata inoltre su edifici di due piani la presenza di più di un balcone per fronte e non più di due per l'intero edificio.

7. Nell'impiego di tecniche positive volte al risparmio energetico, l'apposizione di moduli fotovoltaici o pannelli solari dovrà avvenire esclusivamente sulle coperture degli edifici, con il rispetto dell'inclinazione delle falde esistenti. Negli interventi di recupero che prevedano il rifacimento dei manti di copertura questi dovranno essere completamente integrati nella falda impegnata ed essere posti entro lo spessore del manto di copertura ovvero non potranno in nessun modo sporgere oltre detto filo. Nell'ipotesi di realizzazione di manufatti leggeri di cui al precedente punto n. 5 è ammesso, in alternativa all'apposizione dei pannelli sul manto di copertura dell'edificio principale, di coprire per intero detti pergolati; i pannelli dovranno essere complanari alla struttura del pergolato fermo restando il carattere di chiusura esclusivamente limitato alla superficie dei pannelli o moduli.
   In ogni caso:
   - Il o i serbatoi di accumulo devono essere posti al di sotto delle falde di copertura e non essere posti all'esterno dell'edificio;
   - Sono assolutamente vietati i pannelli/serbatoio all'esterno della sagoma del fabbricato;
   - Inoltre i pannelli dovranno:
     - dare origine ad una configurazione equilibrata che si inserisca nell'architettura delle superfici dei tetti in modo coerente;

- presentare una forma geometrica semplice, regolare e compiuta, risultante dall'accostamento dei diversi pannelli: un rettangolo, un quadrato;
- evitare una collocazione casuale in varie parti del tetto, magari di dimensioni diverse e con orientamenti non omogenei;
- essere posizionati in parti convenientemente defilate e particolarmente idonee ad accogliere l'impianto senza che la sua presenza alteri le prospettive visibili dai coni ottici limitrofi più significativi; e ciò nel caso in cui la copertura presenti, per sua conformazione tali spazi;
- nel caso di coperture piane i pannelli solari ed i moduli fotovoltaici dovranno essere occultati da apposite strutture in legno o in metallo, con mascheratura vegetale, di dimensioni strettamente necessarie a contenere l'impianto tecnologico ed ad assicurarne la funzionalità.

28.10. Modalità di intervento in connessione al potenziamento o formazione di azienda agricola produttiva (APA)

La presente disciplina opera sul sistema dei territori aperti appartenenti agli ambiti di Conservazione, con l'esclusione degli ambiti AC-TNI e AC-TNI-A, i quali concorrono esclusivamente alla formazione delle Unità Lavorative Uomo (U.L.U.) ma seguono la pertinente disciplina d'ambito. Il presente articolato costituisce disciplina speciale e flessibilità interna al PUC. Il procedimento di assoggettamento alla presente disciplina è approvato dal Consiglio Comunale, fatte salve quelle aree di Produzione Agricola già individuate nella tavola della Struttura del PUC per le quali la presente disciplina è immediatamente efficace. Al fine del calcolo delle U.L.U. è ammesso il conteggio anche delle aree esterne all'ambito APA, sul quale si intende edificare il manufatto aziendale, e tali aree possono essere sia di proprietà che in comodato d'uso.

Nelle Aree di Produzione Agricola non sono ammessi interventi di nuova edificazione a carattere residenziale.

Tutte le aree sono prive di Indice di Utilizzazione Insediativa (IUI), salvo per gli interventi di supporto ai fondi o per gli interventi di recupero dell'esistente.

28.10.1. Volumi di lavoro a servizio di aziende agricolo produttive

In relazione al programma aziendale di cui al precedente punto, previa inclusione nella convenzione obbligatoria (art. 35 n. 6 della L.R. 36/97) dell'impegno ad utilizzare i manufatti assentiti per supporto alle attività agricole esclusivamente per tali fini, con divieto di mutamento di destinazione, potranno applicarsi i parametri che seguono:

Nel caso di modalità d'intervento in connessione ad azienda produttiva, al fine di realizzare i manufatti aziendali, si applica la disciplina che segue, riservata alle aziende produttive che prevedono un impiego di manodopera pari ad almeno 104 giornate lavorative annue di una persona a tempo pieno corrispondenti ad una Unità Lavorativa Uomo – U.L.U. – previsti dall' applicazione della vigente normativa di settore a fini previdenziali e assicurativi.

Gli annessi aziendali, dovranno essere staccati dalla residenza.

I manufatti aziendali e la residenza, eventualmente presente nella proprietà, costituiscono unità immobiliari distinte e non accorpabili, tra i quali è prescritto il rispetto di una distanza di almeno ml 10 dai fabbricati di proprietà.

Per i manufatti aziendali è altresì prescritto il rispetto dei seguenti parametri:

H	Altezza massima degli edifici	ml 6.50
D	Distanza dai fabbricati non di proprietà	ml 20
DC	Distanza minima dai confini di proprietà	ml 5
DSC	Distanza minima dalle strade carrabili:	ml 5
D	Distanza minima con le costruzioni abitative esterne alla proprietà	ml 20
D	Distanza minima con le costruzioni non aventi carattere abitativo	ml 5

Per i manufatti aziendali il permesso di costruire, di tipo convenzionato, è subordinato alla presentazione, in allegato al progetto, di un Piano di Sviluppo aziendale dal quale devono risultare i dati relativi al modello di conduzione e di azienda e il dimensionamento del progetto deve essere funzionale a tale piano.
Il suddetto Piano di Sviluppo aziendale dovrà avere i contenuti di cui al successivo art.28 n.28.12.4.

I terreni facenti parte dell'azienda, purché effettivamente utilizzati a fini produttivi, possono essere individuati in tutte le aree del Comune ricomprese all'interno dei TPA e dei TNI, con la precisazione che le aree classificate TNI sono conteggiabili esclusivamente ai fini della determinazione delle U.L.U.,

La quantità di giornate lavorative annue è computata in funzione della qualità colturale che viene praticata, mentre altri requisiti oggettivi e soggettivi dell'impresa devono essere accertati attraverso il Piano pluriennale di utilizzazione aziendale, sulla base del quale dovrà essere composto l'atto d'obbligo unilaterale per la richiesta dei titoli edilizi.

I parametri da utilizzarsi nell'edificazione dei manufatti aziendali in funzione dell'effettiva produzione agricola sono quelli indicati nel seguito per le seguenti destinazioni ammesse:

- locali accessori (tipo locali uso ufficio, zona filtro e servizi, spogliatoio);
- locali produzione e stoccaggio (tipo ricovero macchine ed attrezzi, deposito concimi, anticrittogamici, stoccaggio prodotti, ricovero animali);
- locali per la trasformazione, confezionamento, conservazione, commercializzazione del prodotto;
- Nel caso di fabbisogno di manodopera annua tra 104 e 199 giornate lavorative, le superfici massime ammissibili complessivi assommano a mq 30;
- Nel caso di fabbisogno di manodopera annua tra 200 e 399 giornate lavorative, le superfici massime coperte ammissibili assommano a mq 50;
- Nel caso di fabbisogno di manodopera annua superiore a 400

giornate lavorative, le superfici massime ammissibili sono mq 75.
Al fine del calcolo delle U.L.U. vale la seguente tabella:

TIPO DI COLTURE	GIORNATE/ ETTARO
SEMINATIVO SEMPLICE	60
SEMINATIVO ARBOREO	80
SEMINATIVO IRRIGUO	100
SEMINATIVO IRRIGUO ARBORATO	180
PASCOLO	10
PRATO NATURALE	20
CATAGNETO	16
BOSCO	6
VIGNETO	180
OLIVETO	125
ORTO FRUTTETO	400
NOCCIOLETO	80
FRUTTETO	200
ORTO IRRIGUIO	600
ORTO IN SERRA	800
COLTURE FLOREALI IN SERRA	2.000
COLTURE FLOREALI SENZA SERRA	500
FRONDE	400
BESTIAME	**GIORNATE/CAPO**
BOVINI	12
SUINI	4
OVINI	2
AVICUNICOLE	0.05
APICOLTURA	2 GG / ARNIA

28.10.2. Modalità di connessione per la formazione o il mantenimento e potenziamento di azienda agricola produttiva

Il rilascio del permesso di costruire per i manufatti di servizio all'azienda, è subordinato alla stipula con il Comune ed alla registrazione nei registri immobiliari di una convenzione redatta in conformità con quanto previsto all'art. 35 n. 6 della L.R. 36/97 che preveda in particolare:

1. l'impegno ad esercitare attività agricole in forma imprenditoriale sulla base di apposito programma (piano aziendale) redatto da tecnico abilitato, per un periodo non inferiore ai 15 anni.
2. L'obbligo a convenire con atto pubblico con il Comune alla scadenza dei termini previsti, e sulla base delle disposizioni a carattere generale predisposte dal Comune stesso, nel caso di non prosecuzione, e le obbligazioni conseguenti, alternative alla conduzione del volume a funzioni d'uso di lavoro agricolo.
3. Le modalità di verifica dell'adempimento degli obblighi assunti e le conseguenti garanzie da porre a salvaguardia dell'effettività dello svolgimento della conduzione aziendale prevista.

4. le sanzioni previste in caso di inadempienza, con i contenuti di cui all'art. 35 comma 6° della L.R. 36/97, e le regolamentazioni, da iscrivere in convenzione, dei casi di mutamento di proprietà per successione o per altra causa non derivante dalla volontà dell'originario sottoscrittore.

28.10.3. Contenuti del piano pluriennale di utilizzazione aziendale

All'atto di cui al punto precedente dovrà essere allegato come documento obbligatorio il Piano di Sviluppo Aziendale costituito da:

- elencazione dei terreni facenti parte del Fondo Rustico (ossia l'insieme dei terreni costituenti l'azienda agricola), indicando per ciascuno di essi: foglio catastale, mappale, superficie, destinazione d'uso in atto. Possono far parte ai soli fini del calcolo delle giornate di lavoro i terreni posti all'interno dell'area del Parco di Portofino entro i confini comunali;
- una relazione tecnico economica nella quale devono essere dettagliatamente descritti i seguenti elementi:
- l'orientamento tecnico - economico che si vuole dare all'azienda, specificando le diverse attività produttive che si intendono avviare e/o confermare (es.: vari tipi di coltura, attività legate alla conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli, allevamenti ed attività zootecniche in genere), definendo per ciascuna di esse il reddito lordo ipotizzabile;
- la dimensione economica dell'Azienda, che corrisponde all'ammontare del reddito lordo complessivo aziendale (ossia alla somma dei valori dei singoli redditi ottenuti moltiplicando il reddito unitario di ciascuna coltivazione o categoria di bestiame, rispettivamente per la relativa superficie o il relativo numero di capi presenti nell'azienda).
- Il tipo di conduzione agricola che si intende praticare (familiare o con apporto di manodopera) e la descrizione degli interventi futuri con relativi crono-programma e piano finanziario;
- La descrizione dei miglioramenti fondiari che si intendono introdurre, in relazione ai sistemi di irrigazione e approvvigionamento di acqua, ai sistemi di coltivazione, alle infrastrutture connesse alla produzione agricola (strade interpoderali, reti elettriche o di altro tipo, fabbricati di servizio, fasce terrazzate), alle sistemazioni delle aree esterne in generale;
- Una relazione tecnica relativa ai fabbricati di servizio alla produzione agricola che si intendono eventualmente costruire, contenente: i calcoli tecnici dimostranti che i nuovi volumi previsti rispondono ai parametri quantitativi indicati dal PUC, la descrizione dei nuovi fabbricati con riferimento alla tecnica costruttiva ed ai materiali impiegati, gli elaborati grafici di progetto (piante, prospetti e sezioni), in scala non inferiore 1:100;
- Planimetria catastale in scala non inferiore 1:2000 con indicazione dei lotti facenti parte dell'Azienda, la destinazione agricola di ciascuno di essi, l'ubicazione dei fabbricati sia residenziali sia di servizio, la rete delle strade interpoderali esistenti e di progetto;
- Relazione tecnica sugli impianti di depurazione previsti ai sensi di Legge e, più in generale, sullo smaltimento dei rifiuti organici;
- Per le attività zootecniche si dovranno altresì indicare;
  - la rete viaria di accesso al podere;
  - le infrastrutture e i servizi tecnologici previsti;

- esauriente relazione circa le modalità di smaltimento dei rifiuti organici delle deiezioni;
- progettazione e relazione tecnica circa le dotazioni degli eventuali impianti di depurazione;
- relazione sul tipo di occupazione prevista (in relazione al carico di bestiame e alle U.L.U. necessarie).

28.11 Prescrizioni particolari dell'edificio denominato ex Hostaria dell' Orso derivanti dall'eliminazione del vincolo alberghiero ex L.R. n. 1/2008.

L'edificio è indicato nella cartografia del PUC con la sigla (*6), l'intervento è assoggettato a permesso di costruire convenzionato con possibilità di cambio d'uso in residenziale e con l'osservanza delle seguenti prescrizioni:

1. L'intervento è assoggettato a permesso di costruire convenzionato che prevederà la cessione a titolo gratuito all'Amministrazione Comunale di una superficie non inferiore al 10% di Sp, come definita all'art. 5 delle N.T.A. del P.R.G. approvato con D.P.G.R. n. 965 del 13/11/1995, della porzione alberghiera di cui è ammesso il cambio d'uso in residenziale, adibita ad alloggi che il Comune assegnerà tramite bando pubblico a canone moderato.
   La superficie da cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale, previo assenso dell'Amministrazione stessa, potrà essere recuperata anche in altra parte del territorio comunale; in tal caso dovranno però essere ceduti gratuitamente al Comune alloggi per una superficie complessiva pari al citato 10% moltiplicato per il rapporto tra il valore minimo delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (OMI) della zona dove insiste la struttura alberghiera oggetto di trasformazione ed il valore medio OMI della zona dove vengono ceduti gli alloggi.
   In ogni caso il taglio minimo di tutti gli alloggi non oggetto di cessione in cui sarà articolato il fabbricato di via Aurelia non potrà essere inferiore a mq 70 di Sp come sopra individuata mentre gli alloggi oggetto di cessione, siano questi ceduti presso la struttura alberghiera oggetto di trasformazione o recuperati in altra zona del territorio comunale, potranno avere una superficie minima pari a mq 50 di Sp, come sopra definita.
2. E' facoltà del soggetto attuatore degli interventi di procedere, sempre previo consenso dell'Amministrazione Comunale, in alternativa a quanto indicato al punto 1, alla monetizzazione della superficie da cedere all'Amministrazione Comunale, come sopra individuata; tale monetizzazione avverrà, sulla base del valore minimo OMI ridotto del 20%, della zona ove ha sede la struttura alberghiera oggetto di trasformazione.

.

Art. 29 Disciplina specifica per le aree appartenenti al SIC IT 1332603

29.1. Prescrizioni

L'area SIC IT 1332603 "Parco di Portofino" all'interno del territorio comunale ricade nei seguenti ambiti individuati dal P.U.C. :

a) Aree comprese nell'area protetta del Parco Naturale Regionale di Portofino;

b) Ambiti di conservazione dei territori non insediati AC-TNI;
c) Ambiti di conservazione dei territori non insediati ad alto valore naturalistico AC-TNI-A;
d) Ambiti di conservazione dei territori di presidio ambientale saturi AC-TPA-S;

Di seguito sono indicate le prescrizioni che devono essere rispettate nelle aree Sic, sia per la realizzazione degli interventi edilizi previsti per gli ambiti sopraindicati e indicati nella relativa normativa del PUC o del Piano dell'area parco e dei relativi Regolamenti di settore e sia per il recupero dei terreni agricoli e forestali, funzionali alle edificazioni previste nelle aree agricolo-forestali come disciplinate dal Puc.

Gli interventi ammessi possono essere autorizzati e realizzati a condizione che:

a. non siano alterate le aree umide, comprendenti le sorgenti, i rii e i corsi d'acqua in genere, le pozze e le aree di ristagno d'acqua, con qualsiasi intervento di tipo edilizio o che comporti cambio di destinazione d'uso del suolo;
b. non siano captate le risorse idriche all'interno del SIC, fatte salve le derivazioni già esistenti;
c. non siano artificializzate le sponde e del greto dei corsi d'acqua; eventuali interventi di regimazione delle acque dovranno essere realizzati soltanto utilizzando le tecniche di ingegneria naturalistica (briglie, scogliere, palificate, palizzate, ecc.); nelle aree interessate dall'Habitat "Foreste alluvionali di *Alnus glutinosa* e *Fraxinus excelsior*" sono consentiti interventi per la sistemazione delle sponde solo laddove vi siano comprovate esigenze dettate dalla pubblica incolumità delle persone e solo mediante interventi che prevedono il mantenimento o il ripristino dell'habitat;
d. non siano alterati gli ambienti rocciosi costituiti da rupi, emergenze geomorfologiche, grotte, cavità (anche artificiali), muretti a secco, anfrattuosità delle pareti rocciose, rocce affioranti. Qualora tali interventi fossero indispensabili per importanti motivi di interesse pubblico, occorrerà prevedere e mettere in atto misure compensative e mitigative;
e. non si operi il costipamento e l'impermeabilizzazione dei suoli, il cambio d'uso delle superfici agricole e la riduzione della superficie dei prati, se non per quanto strettamente necessario alla realizzazione degli interventi ammessi dalla normativa dei singoli ambiti nelle aree pertinenziali agli edifici, sia ad uso abitativo che agricolo;
   Inoltre:
f. Il recupero dei muretti di sostegno dei terrazzamenti deve avvenire esclusivamente con la tecnica tradizionale a secco, escludendo l'impiego di calce, calcestruzzo o cemento, sia all'interno del paramento che all'esterno per sigillare i giunti. Possono essere impiegate reti metalliche elettrosaldate a maglia rettangolare, per consolidare la fascia secondo la tecnica delle terre armate, da posizionarsi a tergo dei muri prima della ricostruzione del muro a secco.
g. Eventuali interventi che prevedano l'utilizzo del cemento armato o della sola malta cementizia potranno essere realizzati esclusivamente nelle aree di pertinenza di edifici e comunque sulla base di dettagliata relazione geologica che escluda l'efficacia delle tecniche tradizionali a secco nelle particolari condizioni geologiche del sito.
h. Sono fatti salvi gli interventi realizzati dall'Ente pubblico per consolidamento di dissesti idrogeologici che compromettano l'incolumità

pubblica, i quali comunque dovranno prevedere opere di mitigazione e rinaturalizzazione dei manufatti.

i. La realizzazione di recinzioni è consentita solo impiegando reti a maglia larga rettangolare o quadrata, con lato minimo di 8 cm.
j. E' vietato introdurre specie vegetali non autoctone; non è consentita la formazione di siepi e la messa a dimora di piante se non per scopi agricoli (ulivi, alberi da frutta, ortaggi, ecc.)
k. Nella sistemazione delle aree esterne a prato si devono impiegare esclusivamente miscele di essenze erbacee per prato polifita, composte da specie graminacee e leguminose, mentre sono vietati i prati monofiti tipo loietto.
l. Il recupero degli oliveti abbandonati, da non più di 15 anni, presenti all'interno dell'area SIC è consentito solo qualora le piante di olivo non siano state soffocate dalla vegetazione naturale colonizzatrice e quindi solamente mediante il recupero tramite potatura di riforma delle piante esistenti.
m. E' comunque prescritto il mantenimento di una fascia incolta, qualora l'appezzamento confini con un'area boscata o con vegetazione naturale, di larghezza media variabile da 1 a 5 metri a seconda della conformazione orografica del sito.
n. La coltivazione degli uliveti e delle aree agricole in generale può essere effettuata solamente secondo metodi e/o prodotti biologici oppure con metodi di lotta integrata che non comportino eventuali interazioni con l'ambiente.
o. Se per la realizzazione degli interventi edilizi previsti dalla normativa dei singoli ambiti risultasse necessario procedere all'abbattimento di piante arboree, si dovranno comunque preservare gli alberi stravecchi, vetusti e/o con cavità, soprattutto dei generi Quercus e Castanea. Andranno comunque preservati gli esemplari di Quercus ilex, Q. pubescens e Pinus halepensis, fatte salve motivazioni di carattere fitostatico e per la salvaguardia dell'incolumità delle persone.
p. Nelle aree occupate dall'habitat "Arbusteti termomediterraneie pre-desertici: Formazioni ad Euphorbia dendroides" (5330-5331), quale l'area in dissesto idrogeologico in località Le Gave, la sistemazione delle situazioni di instabilità dei versanti dovrà avvenire privilegiando gli interventi di ingegneria naturalistica e comunque mediante interventi che prevedano il mantenimento o il ripristino dell'habitat, anche mediante la messa a dimora di cespi di Ampelodesmos mauritanica di provenienza locale.
q. Nella realizzazione di nuovi tratti di viabilità carrabile è obbligatorio porre in atto opere (es. tombinature) che favoriscono il passaggio degli animali. E' vietato impermeabilizzare la sede stradale con l'impiego di bitume o calcestruzzo, ma dovranno essere utilizzate esclusivamente pavimentazioni in materiale permeabile.
r. Non sono consentite pratiche che impieghino diserbanti di sintesi, fatto salvo l'impiego di sistemici altamente selettivi, allo scopo di ridurre od ostacolare l'espansione di specie altamente invasive (rovi, robinia, ailanto, ecc.) solamente nelle are pertinenziali agli edifici e lungo la rete viabile.
s. Gli interventi di utilizzazione del bosco devono essere finalizzati prioritariamente al miglioramento del soprassuolo boschivo, utilizzando le tecniche della selvicoltura naturalistica a basso impatto ambientale, che prevede interventi mirati a conservare e ad aumentare la biodiversità

e la complessità del sistema, assecondando la disomogeneità e la diversificazione strutturale e compositiva del soprassuolo.

t. In tutti gli interventi che prevedono l'esbosco del legname di risulta dai tagli di miglioramento, deve essere mantenuta in sito una quota adeguata di "legno morto", a terra o in piedi, di dimensioni idonee, per la vita degli organismi xilofagi e saproxilici.
u. Sono consentiti i trattamenti in zone boscate colpite da fitopatie (cocciniglia del pino marittimo, processionaria, cinipide del pino, ecc.) con metodi e/o prodotti biologici oppure con metodi di lotta integrata che non comportino eventuali interazioni con l'ambiente, purché dotati di impatto ambientale sulla fauna e sulla flora spontanea ridotto o nullo.
v. Nel tratto di costa compreso fra Punta La Cervara e il Castello di Paraggi e tra il Castello di Paraggi e l'arenile di Paraggi è vietato effettuare ripascimenti sia strutturali che stagionali, al fine di salvaguardare gli habitat 1170 "Scogliere", e 1210 "Vegetazione annua delle linee di deposito marine ".
w. E' vietato inoltre attrezzare la scogliera e allestire strutture balneari, deposito barche, ecc.
x. Qualora fosse necessario realizzare parapetti, scale, passerelle o altri manufatti per l'accesso al mare, essi devono avere caratteristiche tali da evitare il danneggiamento dell'habitat o delle condizioni idonee all'insediamento spontaneo o al ripristino dell'habitat stesso; devono essere evitati apporti terrosi e, dopo il completamento dell'opera, devono essere ripristinate le caratteristiche idonee all'insediamento dell'habitat o, se è il caso, devono essere reimpiantate le specie vegetali proprie dell'habitat (Cakile maritima, Polygonum robertii, Echinophora spinosa, Salsola kali, Eryngium maritimum, Lotus cytisoides).

29.2. Procedura autorizzativa

La normativa di riferimento è costituita dalla L.R. 10 luglio 2009 N. 28 e s. m. e i.
Gli interventi ed i progetti che interessano il Sic o le aree limitrofe, suscettibili di determinare, direttamente o indirettamente, incidenze significative sulle specie e sugli habitat tutelati e che non siano direttamente connessi e necessari al mantenimento in uno stato di conservazione soddisfacente del Sic, sono soggetti a Valutazione di incidenza.

Sono esclusi dalla Valutazione di incidenza gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, nonché di ristrutturazione edilizia di cui al precedente art.8 n.8.5. Sono invece assoggettati a Valutazione d'incidenza tutti gli interventi di tipo edilizio che comportino sottrazione o modificazione delle superfici agricole o forestali, comprese quelle pertinenziale a edifici già esistenti.

L'approvazione dei progetti ed interventi che interessano il SIC, sopra-individuati, è condizionata all'esito favorevole della Valutazione di incidenza che deve essere effettuata preventivamente dall'ente Parco di Portofino prima del rilascio del titolo edilizio da parte dell'Amministrazione comunale. I provvedimenti di autorizzazione o approvazione adottati senza la Valutazione di incidenza sono nulli.

Il proprietario o avente titolo, per la realizzazione degli interventi di cui ai punti precedenti, deve pertanto inoltrare apposita richiesta di autorizzazione all'Ente preposto alla Valutazione d'incidenza ovvero all'Ente Parco Naturale Regionale di

Portofino, allegando la Relazione d'incidenza effettuata da tecnici con esperienza specifica e documentabile in campo bionaturalistico ed ambientale.

Nei casi di progetti soggetti a procedura di Valutazione di impatto ambientale (VIA), di cui alla l. r. 30 dicembre 1998, n. 38 (Disciplina della valutazione di impatto ambientale) e s. m. e i., , la Valutazione di incidenza è ricompresa nell'ambito della procedura di VIA di competenza della Regione Liguria.

29.3. Relazione d'incidenza

Lo studio di incidenza deve possedere tutti quegli elementi necessari ad individuare e valutare i possibili impatti sugli habitat e sulle specie per la cui tutela il sito o i siti sono stati individuati, tenuto conto degli obiettivi di conservazione dei medesimi. Inoltre deve indicare ed evidenziare le modalità previste per la compatibilizzazione delle soluzioni che il progetto assume, comprese le mitigazioni e/o compensazioni. Lo studio deve partire dalle basi conoscitive fornite da schede dati Natura 2000, Carta regionale Bionaturalistica e database relativo, eventuale Carta regionale degli habitat, studi realizzati dall'Ente Parco di Portofino, nonché eventuali aggiornamenti naturalistici forniti dall'Osservatorio regionale biodiversità, approfondendo le indagini naturalistiche con rilievi e sopralluoghi tarati secondo livelli e superficie territoriale congrui al grado di incidenza delle previsioni.

Tale studio dovrà essere composto da:

1) elementi descrittivi del progetto e/o intervento con particolare riferimento a
   - tipologia, dimensioni, obiettivi, tempi e modalità di attuazione (compreso cronoprogramma degli interventi), utilizzazione delle risorse naturali,
   - localizzazione e inquadramento territoriale, sovrapposizione territoriale degli interventi con SIC e/o ZPS a scala minima 1:10.000.

2) descrizione quali-quantitativa e localizzativa degli habitat e delle specie faunistiche e floristiche per le quali i siti sono stati designati, della zona interessata dalla realizzazione dal progetto o dall'intervento e delle zone intorno ad essa (area vasta) che potrebbero subire effetti indotti, e del relativo stato di conservazione al "momento zero", inteso come condizione temporale di partenza, sulla quale si innestano i successivi eventi di trasformazione e gli effetti conseguenti alla realizzazione del progetto. Dovrà essere prodotta per l'area interessata dall'intervento la carta degli habitat, in scala almeno 1:10.000, eseguendo rilievi fitosociologici che dovranno esplicitare anche la stima dello stato conservativo dell'habitat rilevato.

3) analisi degli impatti diretti ed indiretti che il progetto produce, sia in fase di cantiere che a regime, nell'immediato e nel medio-lungo termine, anche sui fattori che possono essere considerati indicativi dello stato di conservazione di habitat e specie.

L'analisi degli impatti deve fare riferimento al sistema ambientale nel suo complesso; devono pertanto essere considerate:

- le componenti biologiche
- le componenti abiotiche
- le connessioni ecologiche

Dovrà essere prodotta la eventuale carta degli impatti previsti, a seguito dalla realizzazione dell'intervento alla scala almeno 1:10.000.

29.4. Interventi compensativi e mitigativi

Gli interventi, ammessi dalla normativa del PUC per i diversi ambiti ricadenti all'interno dell'area SIC o dalla normativa del Piano del Parco di Portofino e dai Regolamenti di settore, che interessino Habitat prioritari e/o tutelati (indicati nella relazione di incidenza a corredo del PUC) e che ne comportino una riduzione di superficie, dovranno prevedere interventi di mitigazione e di compensazione da realizzarsi favorendo l'espansione dell'habitat in zone limitrofe o il miglioramento di parti significative dello stesso, in maniera direttamente proporzionale alle superfici interessate dagli interventi.

Art.30 Ambiti di Conservazione dei sistemi edificati di alto valore storico ambientale (AC-SA)

30.1. Caratteristiche generali

Corrispondono prevalentemente al sistema edificato più antico del nucleo urbano, sostanzialmente già d'impianto definito nelle cartografie del Vinzoni (metà sec. XVIII), e aree edificate di margine di pregio, classificate SU o IU dal PTCP.

30.2. Destinazioni funzionali

Nell'ambito sono ammesse le destinazioni di cui all'art.9 n. 9.1 Categoria Funzionale "A" e quelle ritenute compatibili come indicato di seguito.

Categorie Funzionali	Ammessa	Limitazioni
Categoria A) uso residenziale		
A.1	X	Nota 1)
A.2	X	Nota 1)
A.3	X	
Categoria B) uso commerciale e funzioni del connettivo urbano		
B.1	X	
B.2		
B.3		
B.4	X	Nota 2)
B.5	X	
Categoria C) uso ricettivo culturale		
C.1	X	
C.2	X	
C.3	X	Nota 3)
C.4	X	
C.5		
Categoria funzionale D) attività produttive artigianali, industriali		
D.1	X	Nota 4)
D.2		
Categoria Funzionale E) delle attività agricole		
E.1		
E.2		
E.3		
E.4		
Sistema dei servizi		

SIS	X	

Nota 1) Non ammessa ai piani terra;
Nota 2) Non è ammessa ai piani terra. E' ammesso il mantenimento delle attività paracommerciali come definite dall'art.9 n.9.2 esistenti alla data di adozione della presente disciplina con possibilità di spostamento nello stesso ambito e senza possibilità di frazionamento.
Nota 3) Non sono ammessi sale da giochi, sale da ballo, discoteche e locali notturni, circoli privati, con o senza attività di somministrazione e pubblici esercizi di somministrazione di alimenti e bevande classificati come fast food o self service. Nell'ambito e' vietata inoltre la trasformazione di locali siti ai piano terra in palestre.
Nota 4) Destinazioni ammesse solo se di servizio alla persona o connesse alla produzione e commercializzazione di prodotti locali tipici. Sono pertanto escluse tutte quelle attività artigiane che, non connesse a servizi relativi alla residenza, risultano in contrasto con il carattere della zona (tutte le attività classificate insalubri). Le attività ammesse non dovranno arrecare molestie di qualunque tipo, vedi rumori e/o immissioni insalubri nell'ambiente esterno, ed essere conformi a quanto stabilito dal Piano di Zonizzazione Acustica elaborato dal Comune ed adottato con D.C.C. n. 59 del 28.06.1996 e del Regolamento Acustico Comunale D.C.C. n. 57 del 28.11.2003.

Tutte le aree sono prive di indice di utilizzazione insediativa.

30.3. Interventi sulle costruzioni esistenti.

Ai fini dell'applicazione della Legge Regionale 24 del 06.08.2001 inerente il recupero a fini abitativi dei sottotetti negli edifici esistenti alla data di entrata in vigore della Legge, relativamente alla possibilità di modificare le altezze di colmo e di gronda degli edifici valgono i limiti di innalzamento dell'altezza massima previsti per l'ambito, in ogni caso non è ammesso l'innalzamento della linea di gronda e di colmo dei tetti a falda esistenti. Si ritiene pertanto necessario nella fattispecie di realizzazione di nuove unità abitative nei sottotetti dei fabbricati inseriti in ambito AC-SA, che venga garantito, come condizione inderogabile, quanto meno il reperimento di un nuovo posto auto per ogni nuova unità immobiliare, se non diversamente disposto dalla disciplina d'ambito.

Categorie di intervento ammesse e condizioni di ammissibilità
Manutenzione ordinaria (MO) Ammessa come previsto al precedente art.8 n.8.1, ferme restando le disposizioni paesistiche del successivo art.30 n.30.8.
Manutenzione straordinaria (MS) Ammessa come previsto al precedente art.8 n.8.2, ferme restando le disposizioni paesistiche del successivo art.30 n.30.8.
Demolizione senza ricostruzione Ammessa esclusivamente al fine della eliminazione di superfetazioni incongrue o di manufatti privi di valore architettonico o storico documentario. ferme restando le disposizioni paesistiche del successivo art.30 n.30.8.
Restauro e risanamento conservativo (RR, RC) Ammessa come previsto ai precedenti artt. n. 8.3 e n.8.4., ferme restando le disposizioni paesistiche del successivo art.30 n.30.8.
Ristrutturazione edilizia (RE) Ammessa come previsto dal precedente art.8 n.8.5, ferme restando le disposizioni paesistiche del successivo art.30 n.30.8, esclusivamente ove volta a migliorare i

caratteri compositivi dell'edificazione esistente ed ad omologarli alle caratteristiche positive dominanti nell'ambito, e sotto le condizioni che seguono: 1. divieto di mutamento della destinazione d'uso a parcheggio autoveicolare di piani terra di edifici a funzione residenziale; 2. conservazione della sagoma d'ingombro preesistente salva la eliminazione di superfetazioni incongrue; 3. divieto di incremento della SA con destinazione d'uso abitativa per oltre il 15% della preesistenza a livello di edificio; 4. non sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia condotti con tecniche tali da sostituire integralmente la compagine muraria verticale originaria. Qualora ai piani terra visibili all'esterno vi fossero solai a volta di valore documentale ne è prescritta la conservazione; 5. Non sono ammessi interventi che alterino i caratteri tipologici e compositivi dei fabbricati. Sono vietati spostamenti degli accessi ai vani scala o alterazione del loro sviluppo. 6. Non sono ammessi interventi sulle coperture per creare terrazzini in falda, modifiche alle bucature dei prospetti, creazione di logge e balconi; è ammessa esclusivamente l'apertura di porte di accesso verso superfici piane utilizzabili, altresì non raggiungibili; 7. Non è ammessa la modifica delle coperture a falda in coperture piane o a terrazzo; è favorita invece la riconversione di coperture piane in coperture a falda, senza innalzamento della linea di gronda. In questo caso l'altezza massima raggiungibile al colmo sarà quella media tra le falde poste ai lati della copertura piana che si intende trasformare e comunque non superiori a ml 2, ammettendo che l'aumento del VV possa generare SA o S.acc.. La pendenza non dovrà essere superiore al 33%.
Impiego di tecniche positive in materia ambientale • Negli ambiti AC-SA, non è ammessa le realizzazione di "Vasche e vasche irrigue per la ritardata immissione in rete" se non su iniziativa della Civica Amministrazione e in un complessivo progetto di difesa dagli eventi alluvionali. • Negli ambiti AC-SA è ammesso l'impiego di tecniche positive volte al risparmio energetico, di cui all'art. 16 con esclusione dei pannelli solari e dei moduli fotovoltaici che non potranno essere previsti né sulle coperture né sulle facciate né negli spazi esterni. • L'impiego delle tecniche previste ai punti a,b,d dell'art. 16 è obbligatorio negli interventi di ristrutturazione edilizia ed oltre.
Disposizioni in merito ai tagli minimi delle unità immobiliari ad uso abitativo Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente ed in quello eventualmente realizzabile a nuovo è prescritto che le nuove unità abitative non abbiano SA inferiore a mq 100. Eventuali frazionamenti dovranno prevedere il reperimento di posti auto pertinenziali per ogni unità immobiliare prevista, con ciò intendendo, nel conteggio anche l'unità immobiliare esistente oggetto di frazionamento, se priva di posto auto, ovvero all'obbligo del versamento al Comune di una somma equivalente al valore di mercato, quando sia dimostrata l'impossibilità ad assolvere a tale obbligo per mancata disponibilità di spazi idonei di cui al successivo comma. Il posto o i posti auto dovranno, ai fini dell'applicazione del precedente comma, essere reperiti obbligatoriamente nel raggio di ml 300 dal fabbricato oggetto di intervento ed avere le caratteristiche di cui al precedente art.7 n. 7.26.

30.4. Interventi di nuova edificazione accessoria

Specificazioni dell'intervento	Condizioni di ammissibilità e parametri
nuova edificazione accessoria e non accessoria, sia fuori terra che	Non ammessa

interrata	
Autorimesse non pertinenziali	Non ammesse
Autorimesse pertinenziali	Ammesse esclusivamente all'interno di volumi esistenti e non direttamente prospicienti le vie pubbliche, con ciò intendendo che l'apertura del'autorimessa deve trovarsi a non meno di ml 6 dalle strade piazze e vie pubbliche.
Volumi tecnici	Ammessi esclusivamente in interrato, entro la morfologia preesistente del terreno, e limitati alla formazione di vani per la collocazione di impianti tecnici o per servizi tecnologici della superficie massima di mq 3 ed altezza massima di ml 2,40.

30.5. Interventi sugli spazi esterni scoperti

Tipologia di intervento	Condizioni di ammissibilità
Formazione di percorrenze carrabili	Non ne è ammessa la realizzazione se non al solo fine di accedere dalla via pubblica ad aree libere per la formazione di superfici destinate alla sosta privata. In tale caso la loro lunghezza non dovrà superare ml 30 di lunghezza e ml 3 di larghezza e non richiedere movimenti terra in scavo e riporto superiori a ml 1. Gli eventuali muri da demolire per creare l'accesso dovranno essere poi rifiniti con caratteristiche sia formali che tipologiche identiche alle originarie.
Sistemazioni di aree per la formazione di parcheggi	Ammessi esclusivamente se ricorrono le condizioni del punto precedente e ove non occorrano scavi e riporti superiori a ml 1.
Modifiche morfologiche	Ammesse limitatamente alla sistemazione di corti interne in forma di giardino o spazio pertinenziale e ove non occorrano scavi e riporti superiori a ml 1.
Installazione di manufatti di arredo dei giardini	Ammessa la sistemazione di piccoli elementi non costituenti SA o SAcc di arredo dei giardini, definiti all'art. 7 n.7.28 e 7.33, con esclusione di serre e tettoie o altri manufatti aventi volume interno utilizzabile
Recinzioni	La formazione di nuove recinzioni è consentita alla condizione che le stesse siano realizzate secondo modelli tradizionalmente già in uso nella zona e, ove fiancheggino viabilità ad accesso pubblico, non prevedano occlusioni visuali. Saranno composte da un muricciolo di sostegno e fondazione di altezza non superiore a ml 0,50, in pietra faccia a vista e soprastante ringhiera in materiali e colori compatibili con le tipologie circostanti di altezza complessiva non superiore a ml 2, compreso il muricciolo di sostegno.
Piscine private	Non ammesse

30.6. Interventi di incremento volumetrico in via Ammiraglio Canevaro

L'unico incremento volumetrico ammesso è quello previsto all'art.30 n.30.4, Ristrutturazione Edilizia secondo la modalità contenuta al punto n. 7, dell'art.30 n.30.3 ove oltre all'incremento del VV è ammesso, se possibile, creare nuova SA o SAcc..

1. Esclusivamente nell'ambito indicato con (*1), posto tra la diga foranea e via Canevaro, sul retro della palazzata esistente, in vi sono cambi di livello rispetto alla sede viaria e strutture eterogenee che generano degrado tipologico, è ammessa la seguente disciplina indirizzata alla complessiva riqualificazione dell'area attraverso la predisposizione di un progetto unitario esteso all'intero distacco sito sul retro della palazzata. L'intervento così esteso potrà aumentare del 30% il volume VV esistente. Le destinazioni d'uso degli spazi interni ed esterni sono quelle accessorie e compatibili con le destinazioni d'uso dei locali posti sul fronte nord; è esclusa la residenza.

La modalità di intervento da attuare attraverso permesso di costruire convenzionato è subordinata all'osservanza dei seguenti parametri edilizi e condizioni:

- Hmassima non oltre l'altezza esistente con possibilità di maggiorazione dell'altezza minima al fine di conseguire i caratteri dell'agibilità;
- DC fino l'aderenza;
- DSC e DSP Sugli allineamenti preesistenti.

Disposizioni tipologiche e paesistiche: l'intervento, oltre al rispetto delle disposizioni di cui all'art.30 n.30.8, dovrà uniformarsi alla tipologia dell'edificio a cui si addossa; sono ammesse coperture ad una falda purché addossate all'edificio principale, o in alternativa copertura piana con i caratteri costruttivi che seguono: muricciolo perimetrale e interrotto il fronte all'altezza della pavimentazione con corrente in ardesia con soprastanti gocciolatoi su tutto il fronte della terrazza. A coronamento il muretto sarà sormontato da lastre d'ardesia sporgenti all'esterno. Sono ammesse composizioni a pilastrini e ringhiere; in tal caso la dimensione del piastrino non dovrà essere inferiore a ml 0,40 e sormontato da lastra in ardesia

Prestazioni convenzionali pubbliche: cessione d'aree finalizzata all'allargamento della curva d'innesto di via Ammiraglio Canevaro su via Milite Ignoto, ovvero arretramento dello spigolo attuale di almeno ml 2; rettifica e riallineamento di tutto il confine con il fabbricato ad uso mensa della Capitaneria.

30.7. Interventi di modifica della destinazione d'uso in residenziale degli spazi in disuso del cinema Centrale

Nell'immobile indicato con la sigla (*8), fermo restando la destinazione d'uso a sala cinematografica della porzione a tale destinazione oggi adibita e l'assoggettamento alla disciplina dell'ambito per le altre porzioni a destinazione diversa, è previsto che le porzioni poste sul retro e soprastanti gli spazi teatrali, adibiti a torre scenica, ed oggi in disuso per sopravvenute innovazioni tecnologiche,che ne rendono inutile l'utilizzo, possano mutare la destinazione d'uso tra le categorie funzionali ammesse per l'ambito AC-SA, con ciò ammettendo la realizzazione di nuova SA senza incrementi di VV. L'intervento dovrà rispettare gli altri parametri stabiliti per l'ambito relativamente al taglio minino degli alloggi e per il reperimento dei posti auto.

L'intervento sarà assoggettato a permesso di costruire convenzionato con obbligo di monetizzazione a favore del Comune della quota di superficie pari al 20% della SA recuperata a seguito dell'intervento, il cui importo sarà determinato sulla base del valore minimo OMI della zona ove ricade l'edificio.

30.8. Disciplina paesistica

Di seguito vengono esplicitate le disposizioni ambientali paesistiche da rispettare negli interventi ammessi in ambito AC-SA.

I contenuti sostanziali e parametrici dei successivi punti e non sono derogabili.

1) E' ammessa la riconversione di coperture piane in coperture a falde, in forma a due o quattro acque. La compatibilità dell'intervento sarà verificata attraverso la redazione di un S.O.I. comprensivo di elaborati grafici e fotografici rappresentanti le visioni planimetriche, prospettiche e fotomontaggi per un raggio di ml 50, atte ad illustrare il miglioramento del contesto entro cui si colloca l'intervento.
2) Non è ammessa la realizzazione di terrazzi a pozzetto. Ammessa la realizzazione di lucernai sulle falde del tetto anche nel caso di conversione di copertura piana in copertura a falda e nella misura massima di un lucernaio per falda della dimensione massima di mq 1. In alternativa ai lucernai è preferibile la formazione di abbaini aventi le seguenti caratteristiche:
   - Uno ogni mq 50 di falda;
   - Copertura a due acque, integrata geometricamente nella falda inclinata;
   - Posizionato a ml 1,50 dalla linea di gronda e a non meno di ml 0,50 dalla linea di colmo;
   - Altezza al colmo ml 1,60, altezza alla gronda ml 1,10/1,20, spalline laterali alla bucatura dell'infisso ml 0,20, larghezza massima non superiore a ml 1,50;
   - Superficie bucatura mq 1; è ammessa la realizzazione di lunetta nel timpano comportando così, una maggiore superficie del serramento, alle condizioni comunque che la lunetta abbia al suo contorno una fascia in muratura di non meno di ml 0,20, le falde non siano sporgenti oltre ml 0,10, senza sporgenze strutturali e gronde.
3) In caso di rifacimenti completi delle coperture, diversi dalla manutenzione ordinaria, l'unico materiale ammesso è l'ardesia con esclusione dei manti in copertura in tegole marsigliesi che potranno essere mantenuti.
4) I camini e gli sfiatatoi saranno realizzati esclusivamente con tipologia alla genovese o con torrini in cotto; eventuali sistemi di aspirazione atipici, dovranno essere opportunamente mascherati;
5) Sulle facciate degli edifici esistenti, salvo i casi ammessi, non è consentito aprire nuove bucature a nessun titolo e scopo né modificare quelle esistenti non o realizzare logge e balconi;
6) Gli stipiti, i mezzanini e le piane dei davanzale dovranno, se sostituiti, essere in ardesia; quelli realizzati in altro materiale, solo se di valore documentale, potranno essere conservati e se sostituiti potranno conservare l'originario disegno e materiale.
7) Negli edifici appartenenti alle palazzate a mare non è ammesso ai piani terra modificare l'andamento delle scale o la posizione degli accessi. Le

scale della prima rampa o nelle parti visibili dall'esterno saranno realizzate con piana in ardesia e alzata in marmo o intonaci di colore bianco. Per l'atrio dei portoni è prescritta la pavimentazione in ardesia, o in marmo e ardesia, comunque nella tradizione delle pavimentazioni locali. La stessa indicazione vale per tutte le eventuali parti private o aperte al pubblico affacciate sulle vie pubbliche;

8) Nel caso di rifacimento dei cornicioni dei tetti dovranno essere conservate l'originaria forma e dimensione; se giudicati incongrui dovranno invece essere ridisegnati nella forma tipica a sguscia sagomata con motivi decorativi semplici;
9) Le facciate appartenenti all'ambito potranno essere restaurate con tecniche aderenti alla tradizione locale. Saranno realizzate in arenino alla genovese finemente frattazzato. Sono vietate modalità di tinteggiature e tipi di coloriture filmogene; sono ammesse esclusivamente tinteggiature a base di calce o ai silicati di potassio, con coloriture scelte nella gamma delle terre, riprendendo obbligatoriamente le decorazioni esistenti. E' auspicabile la loro antichizzazione con la tecnica della spugnatura. La progettazione delle facciate dovrà essere sempre accompagnata da un bozzetto delle decorazioni e da campioni di colore;
10) Le zoccolature degli edifici sono ammesse solo in ardesia lavorata nella parte alta a "semitoro" e collegate alla facciata con ganci in ottone.
11) Le gronde e pluviali se sostituiti sono ammessi solo in rame; vietato l'uso dell'acciaio inox o altri materiali.
12) Non sono ammessi interventi che alterino i caratteri architettonici e tipologici degli edifici. In particolare dovrà essere posta particolare attenzione nelle operazioni di manutenzione dei seguenti interventi:
    - Realizzazione e/o l'adeguamento degli impianti e canalizzazioni delle linee elettriche, delle linee telefoniche e delle nuove linee in generale. Queste, compatibilmente con le esigenze tecnologiche di posa, dovranno essere interrate o poste sotto traccia ripristinando obbligatoriamente l'originaria pavimentazione. Nelle murature in pietra la loro posa dovrà essere sempre minimizzata;
    - Realizzazione e/o sostituzione di cabine elettriche, di armadi per impianti. Questi dovranno essere per quanto possibile contenuti nelle dimensioni, opportunamente collocati, scegliendo i luoghi meno visibili. E' preferibile l'accorpamento di tutti gli impianti anche in locali preesistenti e già utilizzati a tale scopo;
13) La posa di elementi di arredo e di illuminazione degli spazi pubblici e privati dovrà uniformarsi alle caratteristiche architettoniche dell'ambito.
14) La costruzione e ricostruzione di muri di parchi e giardini o di elementi visibili dovranno essere realizzati con materiali e tecniche tradizionali tipiche del luogo. Le opere murarie in cemento armato dovranno essere rivestite in intonaco o pietra;
15) Gli interventi atti al superamento delle barriere architettoniche nei casi in cui tali interventi siano posti all'esterno degli edifici dovranno essere posti nelle porzioni di immobile meno visibili.
16) L'installazione di tende ai piani terra prospicienti piazze e vie pubbliche e insegne sulla pubblica via saranno soggette alla disciplina dell'art. n. 8 n. 34. Per quelle a protezione di logge, terrazzi, balconi poste oltre i piani terra, dovrà essere valutata l'effettiva compatibilità con il contesto di

margine, ciò attraverso uno studio (fotomontaggio finalizzato all'ambito di intervento) che ne dimostri l'effettiva compatibilità tipologica.

17) E' ammessa la realizzazione di pergolati a condizione che siano realizzati in ferro battuto con lavorazioni e motivi tipici della tradizione locale, che siano privi di chiusure laterali e superiori, che la superficie esterna nel cui ambito è previsto il pergolato non sia inferiore a mq 50, che l'elemento di arredo non copra una superficie superiore al 20% della superficie esterna disponibile e comunque che abbia superficie superiore a mq 20.
18) Relativamente ai fabbricati appartenenti all'area del centro capoluogo che si affacciano su salita S.Giacomo, via 3 Novembre, via Bottaro, via Favale, via Ruffini, piazza Fratelli Bandiera, sono altresì da applicarsi le disposizioni della Disciplina del Colore per la salvaguardia degli apparati cromatici e decorativi di facciata di cui agli elaborati e norme del "Progetto Colore" di cui alle D.C.C. n. 38/2006 e n. 6/2007, approvata con Provvedimento Dirigenziale, Atto n. 6808 prot. n. 145532 del 12.12.2007 della Provincia di Genova.

30.9. Prescrizioni particolari per l'edificio denominato ex Albergo la Piazzetta derivanti dall'eliminazione del vincolo alberghiero ex L.R. n. 1/2008.

L'edificio è indicato nella cartografia del PUC con la sigla (*3). E' prevista per tale zona la disciplina contenuta nell'articolato normativo di cui all'art. 30 e successivi, con possibilità di cambio d'uso in residenziale e con l'osservanza delle seguenti prescrizioni:

1. L'intervento è assoggettato a permesso di costruire convenzionato che prevederà la cessione a titolo gratuito all'Amministrazione Comunale di una superficie non inferiore al 10% di Sp, come definita all'art. 5 delle N.T.A. del P.R.G. approvato con D.P.G.R. n. 965 del 13/11/1995, della porzione alberghiera di cui è ammesso il cambio d'uso in residenziale, adibita ad alloggi che il Comune assegnerà tramite bando pubblico a canone moderato.
   La superficie da cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale, previo assenso dell'Amministrazione stessa, potrà essere recuperata anche in altra parte del territorio comunale; in tal caso dovranno però essere ceduti gratuitamente al Comune alloggi per una superficie complessiva pari al citato 10% moltiplicato per il rapporto tra il valore minimo delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (OMI) della zona dove insiste la struttura alberghiera oggetto di trasformazione ed il valore minimo OMI della zona dove vengono ceduti gli alloggi.
   In ogni caso il taglio minimo di tutti gli alloggi non oggetto di cessione in cui sarà articolato il fabbricato di via Gramsci 1 non potrà essere inferiore a mq 100 di Sp come sopra individuata mentre gli alloggi oggetto di cessione, siano questi ceduti presso la struttura alberghiera oggetto di trasformazione o recuperati in altra zona del territorio comunale, potranno avere una superficie minima pari a mq 60 di Sp, come sopra definita.
2. E' facoltà del soggetto attuatore degli interventi di procedere, sempre previo consenso dell'Amministrazione Comunale, in alternativa a quanto indicato al punto 1, alla monetizzazione della superficie da cedere all'Amministrazione Comunale, come sopra individuata; tale

monetizzazione avverrà, sulla base del valore minimo OMI, ridotto del 20%, della zona ove ha sede la struttura alberghiera oggetto di trasformazione.

Caratteri compositivi e tipologici

L'edificio è parte degli edifici a schiera posta alle spalle del Lido Palace Hotel. Il contesto urbano dell'edificio ha caratteri tipologici propri delle strutture urbane che risentono della connessione tra la struttura matrice e il contesto del tardo ottocento e dei primi del secolo scorso. L'edificio in se presenta caratteri compositivi del tardo liberty di discreto pregio e valore, l'interno, salvo alcuni elementi non significativi, ha subito interventi tali da snaturarne i caratteri . Elemento di disomogeneità nel contesto è la copertura di tipo piano in un contesto di coperture a due e quattro falde, ancorché disomogenee come uso e tipologia dei materiali di copertura, il cornicione è atipico con forme semplificate.

Quadro Dispositivo Paesistico

Sull'edificio, ad integrazione della disciplina delle zone "A" di P.R.G. in un quadro di riordino tipologico ambientale attraverso l'eliminazione delle superfetazioni incongrue, qualora presenti, nell'ambito di un intervento di cambio d'uso in residenziale, è prescritta la realizzazione di copertura a padiglione con manto in ardesia, uniformando la copertura dell'edificio al contesto di margine; l'altezza massima al colmo non dovrà essere superiore a ml 2,50 rispetto alla quota dell'attuale copertura piana e comunque non superiore a quella dell'edificio in aderenza sul lato sud/ovest; non sono ammessi innalzamenti della linea di gronda. Dovrà essere ridisegnato il cornicione che per forma e tipologia dovrà essere aderente ai modelli presenti negli edifici circostanti sul lato nord, escludendo i modelli del lato sud.

Art. 31 Ambito di Conservazione del nucleo frazionale edificato di pregio (AC-NF)

31.1. Caratteristiche generali

Corrisponde alla porzione del nucleo collinare di particolare valore storico edificato, rappresentativo del modello aggregativo del sistema insediato agricolo lungo la strada di S. Lorenzo della Costa, individuato dal PTCP Regionale con la sigla NI-MA.

31.2. Destinazioni funzionali

Nell'ambito sono ammesse le destinazioni ammesse di cui all'art. n. 9 n.9.1. Categoria Funzionale "A" e quelle ritenute compatibili come indicato di seguito.

Categorie Funzionali	Ammessa	Limitazioni
Categoria A) uso residenziale		
A.1	X	
A.2	X	
A.3	X	

Categoria B)uso commerciale e funzioni del connettivo urbano		
B.1	X	
B.2		
B.3		
B.4	X	
B.5	X	
Categoria C) uso ricettivo culturale		
C.1	X	
C.2	X	
C.3	X	Nota 1)
C.4	X	
C.5	X	
Categoria fuzionale D) attività produttive artigianali, industriali		
D.1	X	
D.2		
Categoria Funzionale E) delle attività agricole		
E.1		
E.2		
E.3		
E.4		
Sistema dei servizi		
SIS	X	

Nota 1) Non sono ammessi locali di ritrovo e svago ivi comprese le attività ricreative che possono produrre disturbo e che necessitano di ampi spazi di sosta: locali da ballo, discoteche, sale giochi, ecc..

Tutte le aree sono prive di Indice di utilizzazione Insediativa

31.3. Interventi sulle costruzioni esistenti

Ai fini dell'applicazione della Legge Regionale 24 del 06.08.2001 inerente il recupero a fini abitativi dei sottotetti negli edifici esistenti alla data di entrata in vigore della Legge, relativamente alla possibilità di modificare le altezze di colmo e di gronda degli edifici valgono i limiti di innalzamento dell'altezza massima previsti per l'ambito.

Tipologia di intervento condizioni di ammissibilità
Manutenzione ordinaria (MO) Ammessa come previsto al precedente art. 8 n. 8.1, ferme restando le disposizioni paesistiche del successivo art. 31 n. 31.6.
Manutenzione Straordinaria (MS) Ammessa come previsto al precedente art.8 n.8.2, ferme restando le disposizioni paesistiche del successivo art. 31 n.31.6.
demolizione senza ricostruzione Ammessa esclusivamente al fine della eliminazione di superfetazioni incongrue o di manufatti privi di valore architettonico o storico documentario. Ferme restando le disposizioni paesistiche del successivo art.31 n. 31.6.
restauro e risanamento conservativo (RR, RC)

Ammessa come previsto ai precedenti artt.8 n.8.3 e n.8.4., ferme restando le disposizioni paesistiche del successivo art.31 n.31.6.
Ristrutturazione Edilizia (RE) Ammessa come previsto al precedente art.8 n.8.5, ferme restando le disposizioni paesistiche al successivo art.28 n.28.11, con le ulteriori specificazioni di cui ai punti successivi. Nell'ambito della ristrutturazione edilizia sono ammessi i seguenti interventi: a)Nell'ambito di interventi riguardanti interi edifici e limitatamente a quelli a destinazione d'uso residenziale esistenti, che, successivamente alla data del 13.11.1995 non abbiano già subito interventi di ampliamento, al fine di corrispondere a documentate esigenze di carattere igienico o funzionale è ammesso un incremento della SA esistente, conteggiata solo sulle porzioni a destinazione residenziale pari al 15% ed un corrispondente incremento del Volume VV non superiore a mc 80. b)Oltre l'ampliamento di cui al punto precedente in concorrenza o autonomamente, è ammesso l'innalzamento della gronda sino ad un massimo di ml 0,60. Detta facoltà è strettamente ed indissolubilmente legata al raggiungimento della sola altezza media minima di legge per le porzioni già a destinazione d'uso abitativa. L'adeguamento delle altezze non è correlata alle funzioni non residenziali o accessorie. La presente norma opera al solo ed esclusivo fine di migliorare l'altezza interna dei vani di abitazione aventi altezza inferiore a quella di norma e tale incremento non è conteggiato nel calcolo del volume VV di cui alla lettera a). La modalità di intervento di cui alle precedenti lettere a) e b) è subordinata all'osservanza dei seguenti parametri edilizi : - Aumento dell'altezza alla gronda nel limite di ml 0,60, al solo fine di adeguare le altezze interne e di raggiungere i minimi di legge e non oltre ml 6,50 per gli ampliamenti, costituenti aggiunta di corpi; - D non inferiore a ml 10 e comunque con l'osservanza in caso di frontistanza delle distanze disposte dal D.M. 2 aprile 1968; - DC ml 5 o in aderenza a edificato esistente; - DSC e DSP non inferiore a ml 1,50 o laddove già inferiori non minori di quelle preesistenti;
Impiego di tecniche positive in materia ambientale Negli ambiti AC-NF è fatto obbligo, negli interventi su interi fabbricati che prevedano classi di interventi rubricati all'art.8 n.8.5, di realizzare "Vasche irrigue per per la ritardata immissione in rete" le cui caratteristiche sono descritte all'art.7 n.7.30, fermo restando che l'attuazione della presente disposizione è comunque auspicabile anche in assenza di interventi edilizi. Negli ambiti AC-NF è fatto obbligo, negli interventi su interi fabbricati che prevedano classi di interventi rubricati all'art.8 n.8.5, dell'impiego di tecniche positive volte al risparmio energetico, di cui all'art. 16.
Disposizioni in merito ai tagli minimi delle unità immobiliari ad uso abitativo Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente ed in quello eventualmente realizzabile a nuovo è prescritto che le nuove unità abitative non abbiano SA inferiore a mq 80. Eventuali frazionamenti dovranno prevedere il reperimento di posti auto pertinenziali per ogni unità immobiliare prevista, con ciò intendendo, nel conteggio anche l'unità immobiliare esistente oggetto di frazionamento, se priva di posto auto, ovvero all'obbligo del versamento al Comune di una somma equivalente al valore di mercato, quando sia dimostrata l'impossibilità ad assolvere a tale obbligo per mancata disponibilità di spazi idonei di cui al successivo comma.

31.4. Interventi di nuova edificazione accessoria

Specificazioni dell'intervento	Condizioni di ammissibilità e parametri

Nuova edificazione accessoria e non accessoria, sia fuori terra che interrata	Non ammessa
Autorimesse non pertinenziali	Non ammesse
Autorimesse pertinenziali	Ammesse all'interno di un perimetro omotetico disposto a ml 100 attorno al sedime del fabbricato ad uso residenziale. Il vano dovrà essere ricavato nell'originaria morfologia del terreno e presentare libero il solo fronte d'accesso. Le porzioni di muratura laterali all'accesso dovranno essere realizzate in pietra faccia a vista. Lo spessore di terreno vegetale da porre sulla soletta di copertura non sarà inferiore a ml 0,60. Parametri urbanistici ed edilizi: H interna massima: ml 2,40 S.acc. non superiore a mq 15 per ogni unità immobiliare di cui l'autorimessa è pertinenziale
Volumi tecnici	Ammessi esclusivamente in interrato, entro la morfologia preesistente del terreno, e limitati alla formazione di vani per la collocazione di impianti tecnici o per servizi tecnologici della superficie massima di mq 3 ed altezza massima di ml 2,40.

31.5. Interventi sugli spazi esterni scoperti

Tipologia di intervento	Condizioni di ammissibilità
Formazione di percorrenze carrabili	Non ne è ammessa la realizzazione se non al solo fine di accedere dalla via pubblica ad aree libere per la formazione di superfici destinate alla sosta privata. In tale caso la loro lunghezza non dovrà superare ml 30 di lunghezza.
Sistemazioni di aree per la formazione di parcheggi	Ammessi esclusivamente se ricorrono le condizioni del punto precedente e ove non occorrano scavi e riporti superiori a ml 1.
Modifiche morfologiche	Ammesse limitatamente alla sistemazione dei giardini a condizione che i movimenti di terra siano contenuti entro i m. 2 di spessore per gli scavi e m. 1 per i reinterri, con obbligatorio impiego per i contenimenti di pietrame a faccia vista.
Installazione di manufatti di arredo dei giardini	Ammessa la sistemazione di piccoli elementi non costituenti SA o SAcc di arredo dei giardini, definiti all'art.7 n.7.28 e 7.33, con esclusione di serre, tettoie o altri elementi aventi volume interno utilizzabile.
Recinzioni	La formazione di nuove recinzioni è consentita alla condizione che le stesse siano realizzate secondo modelli tradizionalmente già in uso nella zona e, ove fiancheggino viabilità ad accesso pubblico, non prevedano occlusioni

	visuali. Saranno composte da un muricciolo di sostegno e fondazione di altezza non superiore a ml 0,50, in pietra faccia a vista e soprastante ringhiera in materiali e colori compatibili con le tipologie circostanti di altezza non superiore a ml 2, compreso il muricciolo di sostegno.
Piscine	Ammesse

31.6. Definizione della disciplina paesistica

Di seguito vengono esplicitate le disposizioni ambientali paesistiche da rispettare negli interventi ammessi in ambito AC-NF.

I contenuti sostanziali e parametrici dei successivi punti e non sono derogabili.

1) Non è ammessa la modifica delle coperture a falda in coperture piane o a terrazzo; e' favorita altresì la riconversione di coperture piane in coperture a falda fermo restando uno studio appropriato che ne dimostri la compatibilità.
   E' ritenuta ammissibile in un complessivo intervento qualificativo esteso all'intero edificio ed in quanto tipologicamente presente sul territorio, la ricomposizione di edifici aventi corpi a diversa altezza attraverso la riconversione del corpo di altezza inferiore, che, se coperto a falde, potrà essere trasformato a terrazza. In tal caso questa si concretizzerà con muricciolo perimetrale, interrotto sul fronte all'altezza della pavimentazione con corrente in ardesia di cm 4 sporgente non oltre cm 3 con soprastanti gocciolatoi uno ogni cm 50 su tutto il fronte della terrazza. A coronamento il muretto sarà sormontato da lastre d'ardesia di cm. 4 di spessore, sporgenti all'esterno per cm. 3. Sono vietate le ringhiere.
2) Non è ammessa la realizzazione di terrazzi a pozzetto. Ammessa la realizzazione di lucernai sulle falde del tetto anche non nel caso di conversione di copertura piana in copertura a falda e nella misura massima di un lucernaio per falda della dimensione massima di mq 1. In alternativa ai lucernai è preferibile la formazione di abbaini aventi le seguenti caratteristiche:
   - Uno ogni mq 50 di falda;
   - Copertura a due acque, integrata geometricamente nella falda inclinata;
   - Posizionato a ml 1,50 dalla linea di gronda e a non meno di ml 0,50 dalla linea di colmo;
   - Altezza al colmo ml 1,60, altezza alla gronda ml 1,10/1,20, spalline laterali alla bucatura dell'infisso ml 0,20;
   - Superficie bucatura mq 1; è ammessa la realizzazione di lunetta nel timpano con ciò ammettendo una maggiore superficie del serramento, alla condizione comunque che la lunetta abbia al suo contorno una fascia in muratura di non meno di ml 0,20, le gronde non sporgenti oltre ml 0,10, senza sporgenze strutturali e gronde.
3) In caso di rifacimento completo delle coperture, diversi dalla manutenzione ordinaria, l'unico materiale ammesso è l'ardesia con esclusione dei manti in copertura in tegole marsigliesi che potranno essere mantenuti.

4) I camini e gli sfiatatoi saranno realizzati esclusivamente con tipologia alla genovese o con torrini in cotto; eventuali sistemi di aspirazione atipici, dovranno essere opportunamente mascherati;
5) Sulle facciate principali degli edifici è ammesso aprire nuove bucature purchè queste non interrompano la simmetria dei prospetti, o se asimmetriche comunque in un quadro in cui l'asimmetria costituisca valore. E' ammesso l'ampliamento delle bucature esistenti, a condizione che non vengano realizzate bucature a nastro, o che le nuove dimensioni alterino l'equilibrio formale e compositivo del prospetto. E' ammessa la realizzazione di balconi e terrazzi alla condizione che non interessino l'intero fronte dell'edificio, ovvero tra gli spigoli degli angoli dell'edificio e il balcone dovrà essere rispettata in ogni caso la distanza di ml 1. La lunghezza non sia superiore a oltre tre volte la larghezza della bucatura impegnata; la loro sporgenza non dovrà superare ml 1,20. Dovranno essere posti sugli assi di simmetria dei prospetti, se disassati, la asimmetria deve costituire valore. Sono vietati quelli d'angolo. E' vietata su edifici di due piani la presenza di più di un balcone per fronte e non più di due per l'intero edificio.
6) Gli stipiti, i mezzanini e le piane dei davanzale dovranno, se sostituiti, essere in ardesia; quelli realizzati in altro materiale, solo se di valore documentale, potranno essere conservati e se sostituiti potranno conservare l'originario disegno e materiale.
7) Le zoccolature degli edifici sono ammesse solo in ardesia lavorata nella parte alta a "semitoro" e collegate alla facciata con ganci in ottone.
8) Le gronde e pluviali, se sostituiti, sono ammessi solo in rame; è vietato l'uso dell'acciaio inox o altri materiali;
9) Nel caso di rifacimento dei cornicioni dei tetti dovranno essere conservate l'originaria forma e dimensione; se giudicati incongrui dovranno invece essere ridisegnati nella forma tipica a sguscia sagomata con motivi decorativi semplici;
10) Le facciate appartenenti all'ambito potranno essere restaurate con tecniche aderenti alla tradizione locale. Saranno realizzate in arenino alla genovese finemente frattazzato. Sono vietate modalità di tinteggiature e tipi di coloriture filmogene; sono ammesse esclusivamente tinteggiature a base di calce o ai silicati di potassio, con coloriture scelte nella gamma delle terre, riprendendo obbligatoriamente le decorazioni esistenti. E' auspicabile la loro antichizzazione con la tecnica della spugnatura. La progettazione delle facciate dovrà essere sempre accompagnata da un bozzetto delle decorazioni e da campioni di colore;
11) Non sono ammessi interventi che alterino i caratteri architettonici e tipologici degli edifici; in particolare dovrà essere posta particolare attenzione nelle operazioni di manutenzione del seguente elenco:
    - Realizzazione e/o l'adeguamento degli impianti e canalizzazioni delle linee elettriche, delle linee telefoniche e delle nuove linee in generale. Queste, compatibilmente con le esigenze tecnologiche di posa, dovranno essere interrate o poste sotto traccia ripristinando obbligatoriamente l'originaria pavimentazione. Nelle murature in pietra la loro posa dovrà essere sempre minimizzata;
    - Realizzazione e/o sostituzione di cabine elettriche, di armadi per impianti. Questi dovranno essere per quanto possibile contenuti nelle dimensioni, opportunamente collocati, scegliendo i luoghi

meno visibili. E' preferibile l'accorpamento di tutti gli impianti anche in locali preesistenti e già utilizzati a tale scopo;

12) La posa di elementi di arredo e di illuminazione degli spazi pubblici e privati. Questi dovranno uniformarsi alle caratteristiche architettoniche dell'ambito.
13) La costruzione e la ricostruzione di muri di parchi e giardino o di elementi visibili dovranno essere realizzati con materiali e tecniche tradizionali tipiche del luogo. Le opere murarie in cemento armato, dovranno essere rivestite in intonaco o pietra;
14) Gli interventi atti al superamento delle barriere architettoniche nei casi in cui tali interventi siano posti all'esterno degli edifici dovranno essere posti compatibilmente con le disposizioni Legislative nelle porzioni di immobile meno visibili. gli interventi atti al superamento delle barriere architettoniche nei casi in cui tali interventi siano posti all'esterno degli edifici dovranno essere posti compatibilmente con le disposizioni Legislative nelle porzioni di immobile meno visibili.
15) L'installazione di tende ai piani terra prospicienti piazze e vie pubbliche e insegne sulla pubblica via saranno soggette alla disciplina dell'art.8 n.8.34. Per quelle a protezione di logge, terrazzi, balconi poste oltre i piani terra dovrà essere valutata l'effettiva compatibilità con il contesto di margine, ciò attraverso uno studio (fotomontaggio finalizzato all'ambito di intervento) che ne dimostri l'effettiva compatibilità tipologica.
16) E' ammessa la realizzazione di pergolati a condizione che siano realizzati in ferro battuto con lavorazioni e motivi tipici della tradizione locale, che siano privi di chiusure laterali e superiori, che la superficie esterna nel cui ambito è previsto il pergolato non sia inferiore a mq 50, che l'elemento di arredo non copra una superficie superiore al 20% della superficie esterna disponibile e comunque che abbia superficie superiore a mq 20
17) Le percorrenze carrabili e le aree da destinare alla sosta di cui all'art.31 n.31.6 dovranno:
    - assecondare il più possibile l'andamento planoaltimetrico del terreno interessato, con possibilità di riempimenti e scavi nel limite inderogabili di ml 1 in riporto e scavo;
    - avere una larghezza non superiore a ml 3 comprese le cunette laterali;
    - nella di realizzazione di muri di contenimento questi non dovranno essere superiori a ml 1. Eventuali maggiori altezze dovranno essere completate con tecniche di ingegneria naturalistica; non è ammessa al fine di interrompere l'altezza del muro la sequenza di muri di contenimento a gradoni, se non nel caso in cui i muri stessi siano posti a distanza di ml 1 l'uno dall'altro. Potranno essere realizzati a secco o se in cemento rivestiti in pietra. Sono vietate le scaglie degli scarti di lavorazione dell'ardesia. Non è ammesso l'utilizzo di malte cementizie per la sigillatura dei giunti. L'andamento dei corsi orizzontali sarà irregolare, meglio con inserti di recupero quali vecchie pietre e mattoni, è vietata sulla sommità del muro la realizzazione di bauletti di collegamento in cemento;
    - la pavimentazione delle percorrenze potrà essere in terreno naturale, in pavimentazione di pietra locale o acciottolato posto su letto di sabbia o realizzata con la tecnica del "risseau"; è ammesso anche il lastricato a corsi regolari con sigillatura dei giunti.

- Gli eventuali muri di valore testimoniale, non potranno essere demoliti, se non per il solo tratto da destinare all'accesso, dovranno essere poi rifiniti con identiche caratteristiche originarie sia formali che tipologiche.

18) Nell'impiego di tecniche positive volte al risparmio energetico, l'apposizione di moduli fotovoltaici o pannelli solari dovrà avvenire esclusivamente sulle coperture degli edifici, con il rispetto dell'inclinazione delle falde esistenti. Negli interventi di recupero che prevedano il rifacimento completo dei manti di copertura i pannelli o i moduli dovranno essere completamente integrati nella falda impegnata ed essere posti entro lo spessore del manto di copertura ovvero non potranno in nessun modo sporgere oltre detto filo. Nell'ipotesi di realizzazione di manufatti leggeri di cui al precedente punto n. 16 è ammesso, in alternativa all'apposizione dei pannelli sul manto di copertura dell'edificio principale, di coprire per intero detti pergolati; i pannelli dovranno essere complanari alla struttura del pergolato fermo restando il carattere di chiusura esclusivamente limitato alla superficie dei pannelli o moduli. In ogni caso:
    - Il o i serbatoi di accumulo devono essere posti al di sotto delle falde di copertura e non essere posti all'esterno dell'edificio;
    - Sono assolutamente vietati i pannelli/serbatoio all'esterno della sagoma del fabbricato;
    - Inoltre i pannelli dovranno:
    - dare origine ad una configurazione equilibrata che si inserisca nell'architettura delle superfici dei tetti in modo coerente;
    - presentare una forma geometrica semplice, regolare e compiuta, risultante dall'accostamento dei diversi pannelli: un rettangolo, un quadrato;
    - evitare una collocazione casuale in varie parti del tetto, magari di dimensioni diverse e con orientamenti non omogenei;
    - essere posizionati in parti convenientemente defilate e particolarmente idonee ad accogliere l'impianto senza che la sua presenza alteri le prospettive visibili dai coni ottici limitrofi più significativi; e ciò nel caso in cui la copertura presenti, per sua conformazione tali spazi;
    - nel caso di coperture piane i pannelli solari ed i moduli fotovoltaici dovranno essere occultati da apposite strutture in legno o in metallo, con mascheratura vegetale, di dimensioni strettamente necessarie a contenere l'impianto tecnologico ed ad assicurarne la funzionalità.

Art. 32 Ambito di Conservazione del sistema delle ville retro-costa (AC-SV-RC)

32.1. Caratteristiche generali

Comprende il sistema delle ville poste tra la linea ferroviaria e l'Aurelia, con parchi o giardini di pregio.

32.2. Destinazioni funzionali ammesse

Nell'ambito sono ammesse le destinazioni d'uso come indicato nella seguente

tabella.

Categorie Funzionali	Ammessa	Limitazioni
Categoria A) uso residenziale		
A.1	X	
A.2	X	
A3	X	
Categoria B)uso commerciale e funzioni del connettivo urbano		
B.1	X	
B.2		
B.3		
B.4	X	
B.5	X	
Categoria C) uso ricettivo culturale		
C.1	X	
C.2	X	
C.3	X	Nota 1)
C.4	X	
C.5		
Categoria funzionale D) attività produttive artigianali, industriali		
D.1	X	
D.2		
Categoria Funzionale E) delle attività agricole		
E.1		
E.2		
E.3		
E.4		
Sistema dei servizi		
SIS	X	

Nota 1) Le sale da gioco dovranno essere poste ad una distanza non inferiore a ml 500 da scuole e luoghi di culto cartografati nella tavola di struttura del PUC e dovranno reperire entro un raggio di ml 100 spazi di sosta liberi da pertinenzialità pregressa per una superficie pari alla SA prevista;

Tutte le aree sono prive di Indice di utilizzazione Insediativa.

32.3. Interventi sulle costruzioni esistenti.

Ai fini dell'applicazione della Legge Regionale 24 del 06.08.2001 inerente il recupero a fini abitativi dei sottotetti negli edifici esistenti alla data di entrata in vigore della Legge, relativamente alla possibilità di modificare le altezze di colmo e di gronda degli edifici valgono i limiti di innalzamento dell'altezza massima previsti per l'ambito.

Categoria di intervento e condizioni di ammissibilità
Manutenzione ordinaria (MO) Ammessa come previsto al precedente art.8 n.8.1, ferme restando le disposizioni

paesistiche del successivo art.32 n.32.6.

Manutenzione straordinaria (MS)
Ammessa come previsto al precedente art.8 n.8.2, ferme restando le disposizioni paesistiche del successivo art.32 n.32.6.

Demolizione senza ricostruzione
Ammessa esclusivamente al fine della eliminazione di superfetazioni incongrue o di manufatti privi di valore architettonico o storico documentario.

Restauro e risanamento conservativo (RR, RC)
Ammesso come previsto ai precedente art.8 n.8.3 e n.8.4., ferme restando le disposizioni paesistiche del successivo art.32 n 32.6. Tutti gli interventi di recupero edilizio dovranno garantire la salvaguardia dei caratteri compositivi e di linguaggio costruttivo preesistenti.

Ammessa come previsto al precedente art.8 n.8.5., ferme restando le disposizioni paesistiche al successivo art.32 n.32.6. con le ulteriori limitazioni di cui ai punti successivi.

Nell'ambito della ristrutturazione edilizia sono ammessi i seguenti interventi:
a) Nell'ambito di interventi riguardanti interi edifici e limitatamente a quelli a destinazione d'uso residenziale esistenti, che, successivamente alla data del 13.11.1995 non abbiano già subito interventi di ampliamento, al fine di corrispondere a documentate esigenze di carattere igienico o funzionale è ammesso un incremento della SA esistente, conteggiata solo sulle porzioni a destinazione residenziale pari al 10% ed un corrispondente incremento del Volume VV non superiore a mc 60.
b) Oltre l'ampliamento di cui al punto precedente in concorrenza o autonomamente, è ammesso l'innalzamento della gronda sino ad un massimo di ml 0,60. Detta facoltà è strettamente ed indissolubilmente legata al raggiungimento della sola altezza media minima di legge per le porzioni già a destinazione d'uso abitativa. L'adeguamento delle altezze non è correlata alle funzioni non residenziali o accessorie. La presente norma opera al solo ed esclusivo fine di migliorare l'altezza interna dei vani di abitazione aventi altezza inferiore a quella di norma e tale incremento non è conteggiato nel calcolo del volume VV di cui alla lettera a).
c) E' ammessa la conversione alla destinazione d'uso abitativa di interi fabbricati non aventi tale destinazione all'atto dell'adozione del presente Piano alla condizione essenziale che la superficie agibile SA generata nella ristrutturazione edilizia non sia inferiore a mq 80 e che siano rispettati tutti gli altri parametri previsti per la destinazione residenziale;
La modalità di intervento di cui alle precedenti lettere a) e b) è subordinata all'osservanza dei seguenti parametri edilizi :
- Aumento dell'altezza alla gronda nel limite di ml 0,60, al solo fine di adeguare le altezze interne e di raggiungere i minimi di legge e non oltre ml 6,50 per gli ampliamenti, costituenti aggiunta di corpi;
- D non inferiore a ml 6 e comunque con l'osservanza in caso di frontistanza delle distanze disposte dal D.M. 2 aprile 1968;
- DC ml 5 o in aderenza a edificato esistente;
- DSC e DSP non inferiore a ml 1,50 o laddove già inferiori non minori di quelle preesistenti;

Impiego di tecniche positive in materia ambientale
Negli ambiti AC-SV-RC è fatto obbligo, negli interventi su interi fabbricati che prevedano classi di interventi rubricati all'art.8 n.8.5, di realizzare "Vasche irrigue per la ritardata immissione in rete" le cui caratteristiche sono descritte all'art. 7 n.7.30, fermo restando che l'attuazione della presente disposizione è comunque auspicabile anche in assenza di interventi edilizi.
Negli ambiti AC-SV-RC è fatto obbligo, negli interventi su interi fabbricati che prevedano classi di interventi rubricati all'art.8. n.8.5, all'impiego di tecniche positive volte al risparmio energetico, di cui all'art. 16.

Disposizioni in merito ai tagli minimi delle unità immobiliari ad uso abitativo
Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente è prescritto che le nuove unità abitative non abbiano SA inferiore a mq 80;

Eventuali frazionamenti dovranno prevedere il reperimento di posti auto pertinenziali per ogni unità immobiliare prevista, con ciò intendendo, nel conteggio anche l'unità immobiliare esistente oggetto di frazionamento, se priva di posto auto. Il posto o i posti auto dovranno, ai fini dell'applicazione del precedente comma, essere reperiti obbligatoriamente nel raggio di ml 300 dal fabbricato oggetto di intervento ed avere le caratteristiche di cui al precedente art.7 n.7.29.

32.4. Interventi di nuova edificazione accessoria

Specificazioni dell'intervento	Condizioni di ammissibilità e parametri
Nuova edificazione accessoria e non accessoria, sia fuori terra che interrata	Non ammessa
Autorimesse non pertinenziali	Non ammesse
Autorimesse pertinenziali	Ammesse all'interno di un perimetro omotetico disposto a ml 100 attorno al sedime del fabbricato ad uso residenziale. Il vano dovrà essere ricavato nell'originaria morfologia del terreno e presentare libero il solo fronte d'accesso. Le porzioni di muratura laterali all'accesso dovranno essere realizzate in pietra faccia a vista. Lo spessore di terreno vegetale da porre sulla soletta di copertura non sarà inferiore a ml 0,60. Ove il numero delle posti auto ecceda il numero di tre il vano dell'autorimessa dovrà rispettare quanto previsto all'art.7 n.7.27 in merito alle dimensioni previste. Parametri urbanistici ed edilizi: H interna massima: ml 2,40 S.acc. non superiore a mq 16 per ogni singola unità immobiliare di cui l'autorimessa è pertinenza
Volumi tecnici	Ammessi esclusivamente in interrato, entro la morfologia preesistente del terreno, e limitati alla formazione di vani per la collocazione di impianti tecnici o per servizi tecnologici della superficie massima di mq 3 ed altezza massima di ml 2,40.

32.5. Interventi sugli spazi esterni

Tipologia di intervento	Condizioni di ammissibilità
Formazione di percorrenze carrabili	Non ne è ammessa la realizzazione se non al solo fine di accedere dalla via pubblica ad aree libere per la formazione di superfici destinate alla sosta privata. In tale caso la loro lunghezza non dovrà superare ml 30 di lunghezza.

Sistemazioni di aree per la formazione di parcheggi	Ammessi esclusivamente se ricorrono le condizioni del punto precedente e ove non occorrano scavi e riporti superiori a ml 1.
Modifiche morfologiche	Ammesse limitatamente alla sistemazione dei giardini a condizione che i movimenti di terra siano contenuti entro i m. 2 di spessore per gli scavi e m. 1 per i reinterri, con obbligatorio impiego per i contenimenti di pietrame a faccia vista.
Installazione di manufatti di arredo dei giardini	è ammessa la sistemazione di piccoli elementi non costituenti SA o SAcc di arredo dei giardini, definiti all'art.7 n.7.28 e 7.33, con esclusione di elementi aventi volume interno utilizzabile. Le serre sono ammesse nei limiti della pertinente disciplina.
Recinzioni	La formazione di nuove recinzioni è consentita alla condizione che le stesse siano realizzate secondo modelli tradizionalmente già in uso nella zona e, ove fiancheggino viabilità ad accesso pubblico, non prevedano occlusioni visuali. Saranno composte da un muricciolo di sostegno e fondazione di altezza non superiore a ml 0,50, in pietra faccia a vista e soprastante ringhiera in materiali e colori compatibili con le tipologie circostanti di altezza non superiore a ml 2, compreso il muricciolo di sostegno.
Piscine	Ammesse

32.6. Definizione della Disciplina Paesistica

Di seguito vengono esplicitate le disposizioni ambientali paesistiche da rispettare negli interventi ammessi in ambito AC-SV-RC.
I contenuti sostanziali e parametrici dei successivi punti e non sono derogabili.

1) Le percorrenze carrabili e le aree da destinare alla sosta di cui all'art.32 n.32.6 dovranno:
    - assecondare il più possibile l'andamento planoaltimetrico del terreno interessato, con possibilità di movimenti di terra nel limite di ml 1 sia in riporto che scavo;
    - avere una larghezza non superiore a ml 3 comprese le cunette laterali;
    - nella realizzazione di muri di contenimento questi non dovranno avere altezza superiore a ml 1. Eventuali maggiori altezze dovranno essere completate con tecniche di ingegneria naturalistica; non è ammessa al fine di interrompere l'altezza del muro la sequenza di muri di contenimento a gradoni, se non nel caso in cui i muri stessi siano posti a distanza di ml 1 l'uno dall'altro. Potranno essere realizzati a secco o se in cemento rivestiti in pietra. Sono vietate le scaglie degli scarti di lavorazione dell'ardesia. Non è ammesso l'utilizzo di malte cementizie per la sigillatura dei giunti. L'andamento dei corsi orizzontali sarà irregolare, meglio con inserti di recupero quali vecchie pietre e mattoni; è vietata sulla sommità del muro la realizzazione di bauletti di collegamento in cemento;
    - la pavimentazione delle strade potrà essere in terreno naturale

in pavimentazione di pietra locale o acciottolato posto su letto di sabbia o con la tecnica del "risseau", è ammesso il lastricato a corsi regolari con sigillatura dei giunti.

- Gli eventuali muri di valore testimoniale, non potranno essere demoliti, se non per il solo tratto da destinare all'accesso, dovranno essere poi rifiniti con identiche caratteristiche originarie sia formali che tipologiche.

2) L'ambito presenta edifici con caratteri architettonici minori, ma vi sono edifici degni di maggiore tutela, per questi ed in particolare per quelli tipologicamente connotati e di epoca antecedente al 1930 gli interventi ammessi non devono alterare con l'intervento i caratteri architettonici di pregio presenti.
3) Sulla copertura è ammessa la realizzazione di terrazzi a pozzetto nella misura massima di mq 3 ciascuno e nel rispetto comunque delle seguenti prescrizioni:
    - siano connessi a locali di uso abitativo;
    - siano posti ad una distanza non inferiore a ml 1 sia dal filo delle murature perimetrali che dalle linee di raccordo delle falde del tetto;
    - nella misura massima di n. 2 terrazzini per ogni tetto di copertura;
    - E' ammessa la realizzazione di lucernai sulle falde del tetto fino ad un massimo di 1 per falda con superficie fino a mq 40 e n. 2 per falde con superfici maggiori. La superficie per singolo lucernario non potrà essere superiore a mq 1;
4) In caso di rifacimenti completi delle coperture, diversi dalla manutenzione ordinaria, l'unico materiale ammesso è l'ardesia con esclusione dei manti in copertura in tegole marsigliesi che potranno essere mantenuti.
5) I camini e gli sfiatatoi saranno realizzati esclusivamente con tipologia alla genovese o con torrini in cotto; eventuali sistemi di aspirazione atipici, dovranno essere opportunamente mascherati;
6) E' ammessa l'apertura o la modifica delle bucature, purchè in un disegno complessivo che non alteri gli equilibri compositivi; non sono ammesse bucature atipiche, a nastro, o di forme in contrasto con la tipologia ligure. E' ammessa la realizzazione di balconi alla condizione che gli stessi non interessino l'intero fronte dell'edificio, ovvero tra gli spigoli degli angoli dell'edificio e il balcone dovrà essere rispettata in ogni caso la distanza di ml 1 e la lunghezza non sia superiore a oltre tre volte la larghezza della bucatura impegnata; la sporgenza non dovrà superare ml 1,20. I balconi dovranno essere posti sugli assi di simmetria dei prospetti, e se disassati, la asimmetria deve costituire valore; sono vietati quelli d'angolo. E' vietata inoltre su edifici di due piani la presenza di più di un balcone per fronte e non più di due per l'intero edificio.
7) Gli stipiti, i mezzanini e le piane dei davanzale dovranno, se sostituiti, essere in ardesia; quelli realizzati in altro materiale, solo se di valore documentale, potranno essere conservati e se sostituiti potranno conservare l'originario disegno e materiale.
8) Nel caso di rifacimento dei cornicioni dei tetti dovranno essere conservate l'originaria forma e dimensione; se giudicati incongrui dovranno invece essere ridisegnati nella forma tipica a sguscia sagomata con motivi decorativi semplici;

9) Le zoccolature degli edifici sono ammesse solo in ardesia lavorata nella parte alta a “semitoro” e collegate alla facciata con ganci in ottone;
10) Le gronde e pluviali, se sostituiti, sono ammessi solo in rame; è vietato l’uso dell’acciaio inox o altri materiali;
11) Le facciate appartenenti all’ambito potranno essere restaurate con tecniche aderenti alla tradizione locale. Saranno realizzate in arenino alla genovese finemente frattazzato. Sono vietate modalità di tinteggiature e tipi di coloriture filmogene; sono ammesse esclusivamente tinteggiature a base di calce o ai silicati di potassio, con coloriture scelte nella gamma delle terre, riprendendo obbligatoriamente le decorazioni esistenti. E’ auspicabile la loro antichizzazione con la tecnica della spugnatura. La progettazione delle facciate dovrà essere sempre accompagnata da un bozzetto delle decorazioni e da campioni di colore;
12) Non sono ammessi interventi che riducano le alberature e gli spazi verdi, con ciò ammettendo pavimentazioni degli spazi esterni nella misura massima del 35% della superficie coperta dall’edificio, da realizzarsi comunque con tecniche ad elevata permeabilità;
13) La realizzazione e/o l’adeguamento degli impianti e delle canalizzazioni delle linee elettriche, delle linee telefoniche e delle nuove linee in generale, queste, compatibilmente con le esigenze tecnologiche di posa, dovranno essere interrate o poste sotto traccia;
14) La costruzione e la ricostruzione di muri di parchi e giardini o di elementi visibili dovranno essere realizzati con materiali e tecniche tradizionali tipiche del luogo. Le opere murarie in cemento armato, dovranno essere rivestite in intonaco o pietra;
15) E’ ammessa la realizzazione di pergolati alla condizione che siano realizzati in ferro battuto o legno con lavorazioni e motivi tipici della tradizione locale, siano privi di chiusure laterali e superiori e non abbiano in ogni caso superficie maggiore di mq 20;
16) Nell’impiego di tecniche positive volte al risparmio energetico, l’apposizione di moduli fotovoltaici o pannelli solari potrà avvenire sia sulle coperture degli edifici, con il rispetto dell’inclinazione delle falde esistenti sia nelle aree di pertinenza degli stessi.
17) Negli interventi di recupero che prevedano il rifacimento completo dei manti di copertura i pannelli o i moduli dovranno essere completamente integrati nella falda impegnata ed essere posti entro lo spessore del manto di copertura ovvero non potranno in nessun modo sporgere oltre detto filo.

Nell’ipotesi di realizzazione di manufatti leggeri di cui al precedente punto n. 16 è ammesso, in alternativa all’apposizione dei pannelli sul manto di copertura dell’edificio principale, di coprire per intero detti pergolati; i pannelli dovranno essere complanari alla struttura del pergolato, fermo restando il carattere di chiusura esclusivamente limitato alla superficie dei pannelli o moduli. In ogni caso:

- Il o i serbatoi di accumulo devono essere posti al di sotto delle falde di copertura e non essere posti all’esterno dell’edificio;
- Sono assolutamente vietati i pannelli/serbatoio all’esterno della sagoma del fabbricato;

Inoltre i pannelli dovranno:

- dare origine ad una configurazione equilibrata che si inserisca nell’architettura delle superfici dei tetti in modo coerente;
- presentare una forma geometrica semplice, regolare e compiuta, risultante dall’accostamento dei diversi pannelli: un rettangolo, un

quadrato;
- evitare una collocazione casuale in varie parti del tetto, magari di dimensioni diverse e con orientamenti non omogenei.
- essere posizionati in parti convenientemente defilate e particolarmente idonee ad accogliere l'impianto senza che la sua presenza alteri le prospettive visibili dai coni ottici limitrofi più significativi; e ciò nel caso in cui la copertura presenti, per sua conformazione tali spazi;
- nel caso di coperture piane i pannelli solari ed i moduli fotovoltaici dovranno essere occultati da apposite strutture in legno o in metallo, con mascheratura vegetale, di dimensioni strettamente necessarie a contenere l'impianto tecnologico ed ad assicurarne la funzionalità.

Art. 33 Ambiti di Conservazione del sistema a villa litoranei di pregio (AC-SV- LP)

33.1. Caratteristiche generali

Comprendono i sistemi delle ville costiere e di pregio, poste nelle porzioni litoranee extraurbane con parchi o giardini di pregio.

Il PUC individua due ambiti assoggettati alla presente disciplina: il primo sul versante esposto a sud del confine con il Comune di Rapallo, zona con elevati rapporti di intervisibilità costituente uno dei principali balconi costieri; il secondo ambito individuato nella porzione litoranea a sud del centro edificato del Comune di S. Margherita Ligure, anch'esso costituito da episodi edilizi di pregio e verde di pausa.

Disciplina di raccordo con la norme del PTC Provinciale e con la disciplina del verde

La disciplina di cui al presente articolo è integrata da:
- Disciplina del sistema del verde a livello provinciale, secondo i perimetri indicati nella tav. DF11 del presente PUC relativamente alle aree identificate dal PTP come: area di parco urbano territoriale di cui all'art. 11, comma 3, lettera a) della normativa provinciale per quanto concerne il Parco Rustico previsto dal P.R.G. previgente al presente PUC.
- territori urbani e territori di cornice costieri connotati dal verde di cui all'art. 11, comma 3, lettera c) della normativa provinciale per quanto riguarda la Fascia costiera a ponente di Santa Margherita e l'area a ponente di Rapallo
- disciplinate dall'art. 11 della normativa provinciale;
- Disciplina del verde di cui all'art. 22, per quanto attinente.

33.2. Destinazioni funzionali ammesse

Nell'ambito sono ammesse le destinazioni d'uso come indicato nella seguente tabella.

Categorie Funzionali	Ammessa	Limitazioni
Categoria A) uso residenziale		

A.1	X	
A.2	X	
A.3	X	
Categoria B)uso commerciale e funzioni del connettivo urbano		
B.1	X	
B.2		
B.3		
B.4	X	
B.5	X	
Categoria C) uso ricettivo culturale		
C.1	X	
C.2	X	
C.3	X	Nota 1)
C.4	X	
C.5		
Categoria funzionale D) attività produttive artigianali, industriali		
D.1	X	
D.2		
Categoria Funzionale E) delle attività agricole		
E.1		
E.2		
E.3		
E.4		
Sistema dei servizi		
SIS	X	

Nota 1) Le sale da gioco dovranno essere poste ad una distanza non inferiore a ml 500 da scuole e luoghi di culto cartografati nella tavola di struttura del PUC e dovranno reperire entro un raggio di ml 100 spazi di sosta liberi da pertinenzialità pregressa per una superficie pari alla SA prevista;

Tutte le aree sono prive di Indice di utilizzazione Insediativa.

33.3. Interventi sulle costruzioni esistenti.

Ai fini dell'applicazione della Legge Regionale 24 del 06.08.2001 inerente il recupero a fini abitativi dei sottotetti negli edifici esistenti alla data di entrata in vigore della Legge, relativamente alla possibilità di modificare le altezze di colmo e di gronda degli edifici valgono i limiti di innalzamento dell'altezza massima previsti per l'ambito.

Categoria di intervento e condizioni di ammissibilità
Manutenzione ordinaria (MO) Ammessa come previsto al precedente art.8 n.8.1,ferme restando le disposizioni paesistiche del successivo art.33 n.33.6.
Manutenzione straordinaria (MS) Ammessa come previsto al precedente art.8 n.8.2, ferme restando le disposizioni

paesistiche del successivo art.33 n.33.6.
Demolizione senza ricostruzione Ammessa esclusivamente al fine della eliminazione di superfetazioni incongrue o di manufatti privi di valore architettonico o storico documentario. Ferme restando le disposizioni paesistiche del successivo art.33 n.33. 8.
Restauro e risanamento conservativo (RR, RC) Riferimento art.8 n.8.3 e n.8.4 (RR, RC)., ferme restando le disposizioni paesistiche del successivo art. n.33 n.33.6. Tutti gli interventi di recupero edilizio dovranno garantire la salvaguardia dei caratteri compositivi e di linguaggio costruttivo preesistenti.
Ristrutturazione Edilizia (RE) Ammessa come previsto al precedente art.8 n.8.5, ferme restando le disposizioni paesistiche del successivo art.33 n.33.8, e nel rispetto delle ulteriori limitazioni di cui ai punti successivi. Nell'ambito della ristrutturazione edilizia sono ammessi i seguenti interventi: a)innalzamento della gronda del tetto sino ad un massimo di ml 0,60; detta facoltà è strettamente ed indissolubilmente legata al raggiungimento della sola altezza media minima di legge per le porzioni già a destinazione d'uso abitativa. L'adeguamento delle altezze non è correlata alle funzioni non residenziali o accessorie. La presente norma opera al solo ed esclusivo fine di migliorare l'altezza interna dei vani di abitazione aventi altezza inferiore a quella di norma e tale incremento non è conteggiato nel calcolo del volume VV. b)la conversione alla destinazione d'uso abitativa di interi fabbricati non aventi tale destinazione all'atto dell'adozione del presente Piano alla condizione essenziale che la superficie agibile SA generata nella ristrutturazione edilizia non sia inferiore a mq 80 e che siano rispettati tutti gli altri parametri previsti per la destinazione residenziale.
Impiego di tecniche positive in materia ambientale Negli ambiti AC-SV-LP è fatto obbligo, negli interventi su interi fabbricati che prevedano classi di interventi rubricati all'art.8 n.8.5, di realizzare "Vasche irrigue per la ritardata immissione in rete" le cui caratteristiche sono descritte all'art.7 n.7.30, fermo restando che l'attuazione della presente disposizione è comunque auspicabile anche in assenza di interventi edilizi. Negli ambiti AC-SV-LP è fatto obbligo, negli interventi su interi fabbricati che prevedano classi di interventi rubricati all'art.8 n.8.5, all'impiego di tecniche positive volte al risparmio energetico, di cui all'art. 16.
Disposizioni in merito ai tagli minimi delle unità immobiliari ad uso abitativo Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente è prescritto che le nuove unità abitative non abbiano SA inferiore a mq 80; Eventuali frazionamenti dovranno prevedere il reperimento di posti auto pertinenziali per ogni unità immobiliare prevista, con ciò intendendo, nel conteggio anche l'unità immobiliare esistente oggetto di frazionamento, se priva di posto auto. Il posto o i posti auto dovranno, ai fini dell'applicazione del precedente comma, essere reperiti obbligatoriamente nel raggio di ml 300 dal fabbricato oggetto di intervento ed avere le caratteristiche di cui al precedente art.7 n.7.29.

33.4. Interventi di nuova edificazione accessoria

L'ambito riveste valore di immagine e tipologico. L'edificato e gli spazi verdi di pausa dei giardini e dei parchi rappresentano un "unicum" da tutelare, visti anche gli elevati gradi di intervisibilità dalle percorrenze pubbliche. Tutti gli interventi di cui ai punti successivi sono soggetti alla scrupolosa osservanza delle disposizioni paesistiche.

Specificazioni dell'intervento	Condizioni di ammissibilità e parametri
Nuova edificazione accessoria e non	Non ammessa

Accessoria, sia fuori terra che interrata	
Autorimesse non pertinenziali	Non ammesse
Autorimesse pertinenziali	Ammesse all'interno di un perimetro omotetico disposto a ml 100 attorno al sedime del fabbricato ad uso residenziale. Il vano dovrà essere ricavato nell'originaria morfologia del terreno e presentare libero il solo fronte d'accesso. Le porzioni di muratura laterali all'accesso dovranno essere realizzate in pietra faccia a vista. Lo spessore di terreno vegetale da porre sulla soletta di copertura non sarà inferiore a ml 0,60. Ove il numero delle posti auto ecceda il numero di tre il vano dell'autorimessa dovrà rispettare quanto previsto all'art.7 n.7.27 in merito alle dimensioni previste. Parametri urbanistici ed edilizi: H interna massima: ml 2,40 S.acc. non superiore a mq 16 per ogni singola unità immobiliare di cui l'autorimessa è pertinenza
Volumi tecnici	Ammessi esclusivamente in interrato, entro la morfologia preesistente del terreno, e limitati alla formazione di vani per la collocazione di impianti tecnici o per servizi tecnologici della superficie massima di mq 3 ed altezza massima di ml 2,40.

33.5. Interventi sugli spazi esterni

Tipologia di intervento	Condizioni di ammissibilità
Formazione di percorrenze carrabili	Non ne è ammessa la realizzazione se non al solo fine di accedere dalla via pubblica o di uso pubblico alle abitazioni residenziali altrimenti sprovviste. In tale caso la loro lunghezza non dovrà superare ml 10 di lunghezza.
Sistemazioni di aree per la formazione di parcheggi	Ammessi esclusivamente per la realizzazione di posti auto scoperti pertinenziali con accesso da tramiti stradali non superiori a ml 10 e ove non occorrano scavi e riporti superiori a ml 1.
Modifiche morfologiche	Ammesse a condizione che i movimenti di terra siano contenuti entro i ml 1 di spessore per gli scavi e ml 1 per i reinterri, con obbligatorio impiego per i muri di pietrame a faccia vista.
Installazione di manufatti di arredo dei giardini	è ammessa la sistemazione di piccoli elementi non costituenti SA o SAcc di arredo dei giardini, definiti all'art.7 n.7.28 e 7.33, con esclusione di manufatti aventi volume interno utilizzabile. Le serre sono ammesse nei limiti della pertinente disciplina.

Recinzioni	La formazione di nuove recinzioni è consentita alla condizione che le stesse siano realizzate secondo modelli tradizionalmente già in uso nella zona e, ove fiancheggino viabilità ad accesso pubblico, non prevedano occlusioni visuali. Saranno composte da un muricciolo di sostegno e fondazione di altezza non superiore a ml 0,50, in pietra faccia a vista e soprastante ringhiera in materiali e colori compatibili con le tipologie circostanti di altezza complessiva non superiore a ml 2, compreso il muricciolo di sostegno.
Piscine	Ammesse

33.6. Definizione della Disciplina Paesistica

Di seguito vengono esplicitate le disposizioni ambientali paesistiche da rispettare negli interventi ammessi in ambito AC-SV-LP:

I contenuti sostanziali e parametrici dei successivi punti e non sono derogabili.

1. Gli interventi dovranno essere condotti nel più rigoroso rispetto dei caratteri tipologici e compositivi dei fabbricati;
2. non vengano alterati con l'intervento i caratteri architettonici di pregio presenti all'esterno dell'edificio;
3. Ogni progetto che riguarderà gli spazi esterni sarà accompagnato da un rilievo accurato dello stato dei luoghi esteso a non meno di ml 20 attorno al sito di intervento. Dovranno essere evidenziate tutte le essenze vegetazionali, le pavimentazioni di pregio, e tutti gli elementi ritenuti rilevanti o percepibili dalle visuali pubbliche panoramiche e non;
4. Per l'elevato pregio degli ambiti delle ville poste all'interno di parchi di elevato valore documentale è ammessa la formazione di parcheggi interrati alla condizione essenziale della salvaguardia delle specie arboree ed arbustive presenti. Il progetto dovrà essere accompagnato da uno studio che individui la posizione, il tipo, la specie sia delle piante che delle essenze arbustive site in vicinanza delle aree di intervento. Uno specifico studio agronomico dovrà indicare la probabile estensione dell'apparato radicale, e quali effetti gli interventi previsti potrebbero avere sulla conservazione del verde. Nel caso di camminamenti interni alla proprietà, dovrà essere condotta un'accurata indagine sia fotografica che grafica che documenti in maniera esaustiva le tipologie di finitura con particolare riguardo a quegli elementi quali aiuole, parapetti in conglomerato cementizio della prima metà del novecento. Sono vietate l'alterazione delle tipologie d'arredo di valore documentale, la demolizione o lo spostamento dei camminamenti esistenti e tutte quelle opere che alterino in maniera irreversibile il valore testimoniale architettonico paesistico e ambientale. Ogni intervento trasformativo dovrà trovare riscontro in uno studio (SOI) che garantisca l'efficace comprensione degli effetti sul paesaggio, verificando la godibilità del bene privato dalle principali visuali pubbliche;
5. Non è ammessa la riduzione degli spazi verdi salvo la realizzazione di spazi di sosta non comportanti l'abbattimento di alberature di basso medio e alto fusto. Le pavimentazioni sostitutive di spazi verdi devono obbligatoriamente garantire elevati livelli di permeabilità;

6. Non è ammessa, se non per ragioni di interesse pubblico, la modifica significativa dei muri frangivento o di delimitazione delle proprietà;
7. Non è ammessa l'apertura di nuove strade carrabili, nè la trasformazione in carrabili delle "crose" esistenti o della viabilità pedonale di valore documentale;
8. Sugli edifici esistenti:
    - Non è ammessa la realizzazione di terrazzi a pozzetto;
    - E' ammessa la realizzazione di lucernai sulle falde del tetto fino ad un massimo di n. 1 per falda con superficie fino a mq 40 e n. 2 per falde con superfici maggiori. La superficie per singolo lucernario non potrà essere superiore a mq 1;
    - Non è ammessa la modifica delle coperture esistenti;
    - In caso di rifacimenti completi delle coperture, diversi dalla manutenzione ordinaria, l'unico materiale ammesso è l'ardesia fatta salva la conservazione di coperture legate a particolari tipologie costruttive;
    - I camini e gli sfiatatoi saranno realizzati esclusivamente con tipologia alla genovese o con torrini in cotto; eventuali sistemi di aspirazione atipici, dovranno essere opportunamente mascherati;
    - Non è' ammessa l'apertura o la modifica delle bucature esterne prospicienti le principali visuali panoramiche; è ammessa la modifica o la nuova apertura di bucature sul retro degli edifici purchè inserite in un organico disegno che non ne alteri i caratteri tipologici- compositivi. Non è ammessa la realizzazione di logge, balconi e terrazzi;
    - Gli stipiti, i mezzanini e le piane dei davanzale dovranno, se sostituiti, essere in ardesia; quelli realizzati in altro materiale, solo se di valore documentale, potranno essere conservati e se sostituiti potranno conservare l'originario disegno e materiale.
    - Nel caso di rifacimento dei cornicioni dei tetti dovranno essere conservate l'originaria forma e dimensione; se giudicati incongrui dovranno invece essere ridisegnati nella forma tipica a sguscia sagomata con motivi decorativi semplici;
    - Le zoccolature degli edifici sono ammesse solo in ardesia lavorata nella parte alta a "semitoro" e collegate alla facciata con ganci in ottone;
    - le gronde ed i pluviali, se sostituiti, sono ammessi solo in rame; è vietato l'uso dell'acciaio inox o altri materiali;
    - Le facciate appartenenti all'ambito potranno essere restaurate con tecniche aderenti alla tradizione locale. Saranno realizzate in arenino alla genovese finemente frattazzato. Sono vietate modalità di tinteggiature e tipi di coloriture filmogene; sono ammesse esclusivamente tinteggiature a base di calce o ai silicati di potassio, con coloriture scelte nella gamma delle terre, riprendendo obbligatoriamente le decorazioni esistenti. E' auspicabile la loro antichizzazione con la tecnica della spugnatura. La progettazione delle facciate dovrà essere sempre accompagnata da un bozzetto delle decorazioni e da campioni di colore;
9. Nella realizzazione e/o l'adeguamento degli impianti e delle canalizzazioni delle linee elettriche, delle linee telefoniche e delle nuove

linee in generale, queste, dovranno essere rispettose del contesto e nel caso di interventi su pavimentazioni di pregio documentale, le stesse dopo l'intervento dovranno essere ripristinate;

10. Nelle pavimentazioni esterne esistenti, è vietato intervenire con materiali non idonei quali l'asfalto o il cemento, ma dovranno essere ripristinate come in origine o con materiali compatibili agli originali;
11. E' ammessa la realizzazione di pergolati o berseau, alla condizione che siano realizzati in ferro battuto con lavorazioni e motivi tipici della tradizione locale, siano privi di chiusure laterali e superiori, e non potranno in ogni caso superare la superficie di mq 20 per i pergolati e mq 10 per i berseau.
12. Nel caso di realizzazione di muri di contenimento questi non potranno avere altezza superiore a ml 1. Eventuali maggiori altezze dovranno essere completate con tecniche di ingegneria naturalistica: non è ammessa al fine di interrompere l'altezza del muro la sequenza di muri di contenimento a gradoni, se non nel caso in cui i muri stessi siano posti a distanza di ml 2 l'uno dall'altro. Potranno essere realizzati a secco o se in cemento rivestiti in pietra. Sono vietate le scaglie degli scarti di lavorazione dell'ardesia. Non è ammesso l'utilizzo di malte cementizie per la sigillatura dei giunti. L'andamento dei corsi orizzontali sarà irregolare, meglio con inserti di recupero quali vecchie pietre e mattoni; è vietata sulla sommità del muro la realizzazione di bauletti di collegamento in cemento;
13. Nell'impiego di tecniche positive volte al risparmio energetico, l'installazione di moduli fotovoltaici o pannelli solari dovrà avvenire esclusivamente sulle coperture degli edifici. Tuttavia, per i particolari caratteri paesistici e tipologici nonché gli elevati valori di intervisibilità dell'ambito, la Commissione per il Paesaggio, qualora i pannelli siano posti su edifici di particolare pregio o che la posizione proposta per la loro collocazione presenti particolari rapporti di intervisibilità con scorci panoramici di particolare interesse, può, anche derogando alle presenti disposizioni, individuare altri siti nell'ambito della proprietà in parti convenientemente defilate e particolarmente idonee ad accogliere l'impianto senza che la loro presenza alteri le prospettive visibili dai coni ottici limitrofi più significativi.
14. Negli interventi di recupero che prevedano il rifacimento dei manti di copertura, i pannelli ed i moduli dovranno essere completamente integrati nella falda impegnata ed essere posti entro lo spessore del manto di copertura ovvero non potranno in nessun modo sporgere oltre detto filo;
15. Nell'ipotesi di realizzazione di manufatti leggeri di cui al precedente punto n. 11 è ammessa in alternativa all'apposizione dei pannelli sul manto di copertura di coprire per intero detti pergolati; i pannelli dovranno essere complanari alla copertura fermo restando il carattere di chiusura esclusivamente limitato alla superficie dei pannelli stessi. In ogni caso:
    - Il o i serbatoi di accumulo devono essere posti al di sotto delle falde di copertura e non essere posti all'esterno dell'edificio;
    - Sono assolutamente vietati i pannelli/serbatoio all'esterno della sagoma del fabbricato;

Inoltre i pannelli dovranno:

- dare origine ad una configurazione equilibrata che si inserisca

nell'architettura delle superfici dei tetti in modo coerente;

- presentare una forma geometrica semplice, regolare e compiuta, risultante dall'accostamento dei diversi pannelli: un rettangolo, un quadrato;
- evitare una collocazione casuale in varie parti del tetto, magari di dimensioni diverse e con orientamenti non omogenei;
- essere posizionati in parti convenientemente defilate e particolarmente idonee ad accogliere l'impianto senza che la sua presenza alteri le prospettive visibili dai coni ottici limitrofi più significativi; e ciò nel caso in cui la copertura presenti, per sua conformazione tali spazi;
- nel caso di coperture piane i pannelli solari ed i moduli fotovoltaici dovranno essere occultati da apposite strutture in legno o in metallo, con mascheratura vegetale, di dimensioni strettamente necessarie a contenere l'impianto tecnologico ed ad assicurarne la funzionalità.

33.7. Prescrizioni particolari dell'edificio denominato ex Hotel Terminus derivanti dall'eliminazione del vincolo alberghiero ex L.R. n. 1/2008.

L'edificio è indicato nella cartografia del PUC con la sigla (*4). E' prevista per tale zona la disciplina contenuta nell'articolato normativo di cui all'art. 33 e successivi, con possibilità di cambio d'uso in residenziale e con l'osservanza delle seguenti prescrizioni:

1. L'intervento è assoggettato a permesso di costruire convenzionato che prevederà la cessione a titolo gratuito all'Amministrazione Comunale di una superficie non inferiore al 10% di Sp, come definita all'art. 5 delle N.T.A. del P.R.G. approvato con D.P.G.R. n. 965 del 13/11/1995, della porzione alberghiera di cui è ammesso il cambio d'uso in residenziale, adibita ad alloggi che il Comune assegnerà tramite bando pubblico a canone moderato.
   La superficie da cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale, previo assenso dell'Amministrazione stessa, potrà essere recuperata anche in altra parte del territorio comunale; in tal caso dovranno però essere ceduti gratuitamente al Comune alloggi per una superficie complessiva pari al citato 10% moltiplicato per il rapporto tra il valore minimo delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (OMI) della zona dove insiste la struttura alberghiera oggetto di trasformazione ed il valore minimo OMI della zona dove vengono ceduti gli alloggi.
   In ogni caso il taglio minimo di tutti gli alloggi non oggetto di cessione in cui sarà articolato il fabbricato di Piazza R. Nobili non potrà essere inferiore a mq 100 di Sp come sopra individuata mentre gli alloggi oggetto di cessione, siano questi ceduti presso la struttura alberghiera oggetto di trasformazione o recuperati in altra zona del territorio comunale, potranno avere una superficie minima pari a mq 60 di Sp, come sopra definita.
2. E' facoltà del soggetto attuatore degli interventi di procedere, sempre previo consenso dell'Amministrazione Comunale, in alternativa a quanto indicato al punto 1, alla monetizzazione della superficie da cedere all'Amministrazione Comunale, come sopra individuata; tale monetizzazione avverrà, sulla base del valore minimo OMI ridotto del

20%, della zona ove ha sede la struttura alberghiera oggetto di trasformazione.

Caratteri compositivi e tipologici

L'edificio, sebbene è posto a diretto contatto con la linea ferroviaria, è posto su di un poggio in posizione dominante e ricade in un contesto paesistico di elevato pregio e intervisibilità. L'edificio di forma semplice, rettangolare non presenta particolari valori tipologico – compositivi.

Quadro Dispositivo Paesistico

Sul fabbricato, ad integrazione della disciplina delle zone AC-SV- LP di PUC nell'ipotesi di ristrutturazione con ampliamento del volume VV esistente, come ammesso nelle zone (AC-SV- LP) l'ampliamento potrà essere applicato solo sul lato sud dell'edificio. Nella progettazione dovrà essere rivisto il cornicione dell'edificio uniformandolo a quelli tipici della tradizione ligure ovvero del tipo sagomato.

Art. 34 Ambiti di Conservazione dei sistemi urbani di pregio (AC-SU-PR)

34.1. Caratteristiche generali

Comprendono i sistemi dell'edificato di pregio dell'area urbana costituito dai tessuti urbani di fine ottocento e dell'espansione del primo dopoguerra, tuttora riconoscibili e leggibili nella loro prevalente composizione di edifici a blocco di valore documentale.

34.2. Destinazioni funzionali

Nell'ambito sono ammesse le destinazioni ammesse di cui all'art.9 n.9.1 Categoria Funzionale "A" e quelle ritenute compatibili come indicato di seguito.

Categorie Funzionali	Ammessa	Limitazioni
Categoria A) uso residenziale		
A.1	X	Nota 1)
A.2	X	Nota 1)
A.3	X	
Categoria B)uso commerciale e funzioni del connettivo urbano		
B.1	X	
B.2		
B.3		
B.4	X	
B.5	X	
Categoria C) uso ricettivo culturale		
C.1	X	
C.2	X	
C.3	X	Nota 2)
C.4	X	

C.5		
Categoria funzionale D) attività produttive artigianali, industriali		
D.1	X	Nota 3)
D.2		
Categoria Funzionale E) delle attività agricole		
E.1		
E.2		
E.3		
E.4		
Sistema dei servizi		
SIS	X	

Nota 1) Non ammessa ai piani terra, se non con un distacco destinato a giardino di profondità non inferiore a ml 4 misurati dal filo delle sedi viarie pubbliche o private compresi i marciapiedi;
Nota 2) Non sono ammessi locali di ritrovo e svago ivi comprese le attività ricreative che possono produrre disturbo e che necessitano di ampi spazi di sosta: locali da ballo, discoteche, sale giochi, ecc..
Nota 3) Destinazioni ammesse se di servizio alla persona o connesse alla produzione e commercializzazione di prodotti locali tipici. Sono pertanto escluse tutte quelle attività artigiane che, non connesse a servizi relativi alla residenza, risultano in contrasto con il carattere della zona (Tutte le attività classificate insalubri).Le attività ammesse non dovranno arrecare molestie di qualunque tipo,vedi rumori e/o immissioni insalubri nell'ambiente esterno, e in riferimento con quanto stabilito dal Piano di Zonizzazione Acustica elaborato dal Comune e definitivamente adottato con D.C.C. n. 59 del 28.06.1996 e del Regolamento Acustico Comunale D.C.C. n. 57 del 28.11.2003.

- L' immobile indicato con *10 è a destinazione mista residenziale-alberghiera. Il vincolo alberghiero opera per le sole porzioni di immobile a destinazione alberghiera. Sulla rimanente parte opera la disciplina degli ambiti AC-SU-PR.

Tutte le aree sono prive di Indice di utilizzazione Insediativa.

34.3. Interventi sulle costruzioni esistenti.

Ai fini dell'applicazione della Legge Regionale 24 del 06.08.2001 inerente il recupero a fini abitativi dei sottotetti negli edifici esistenti alla data di entrata in vigore della Legge, relativamente alla possibilità di modificare le altezze di colmo e di gronda degli edifici valgono i limiti di innalzamento dell'altezza massima previsti per l'ambito.

Categoria di intervento e condizioni di ammissibilità
Manutenzione ordinaria (MO) Ammessa come previsto al precedente art.8 n.8.1., ferme restando le disposizioni paesistiche del successivo art.34 n.34.6.
Manutenzione straordinaria (MS) Ammessa come previsto al precedente art.8 n.8.2, ferme restando le disposizioni paesistiche del successivo art.34 n.34.6.
Demolizione senza ricostruzione Ammessa esclusivamente al fine della eliminazione di superfetazioni incongrue o di manufatti privi di valore architettonico o storico documentario, ferme restando le

disposizioni paesistiche del successivo art.34 n.34.6.
restauro e risanamento conservativo (RR, RC) Ammessa come previsto ai precedente art.8 n.8.3 e n.8.4., ferme restando le disposizioni paesistiche del successivo art.34 n.34.6
Ristrutturazione edilizia (RE) Ammessa come previsto dal precedente art.8 n.8.5, ferme restando le disposizioni paesistiche del successivo art.34 n.34.6. Gli interventi di ristrutturazione sono ammessi esclusivamente ove volti a migliorare i caratteri compositivi dell'edificazione esistente, ed a omologarli alle caratteristiche positive dominanti nell'ambito. Nell'ambito della ristrutturazione edilizia sono ammessi i seguenti interventi : a) Su interi edifici e limitatamente a quelli a destinazione d'uso residenziale esistenti alla data del 13.11.1995, che successivamente a tale data non abbiano subito interventi di ampliamento, al fine di corrispondere a documentate esigenze filologiche e stereometriche, finalizzate alla sola ed esclusiva necessità documentata della ricomposizione di superfetazioni incongrue, ovvero regolarizzazione di volumi esistenti oltre il filo di facciata, ne è ammesso il recupero volumetrico. L'entità volumetrica VV può venire recuperata senza il superamento dell'altezza massima esistente. Nel caso di comprovata e documentata necessità, ai fini del raggiungimento degli obiettivi di ricomposizione è ammesso un incremento massimo del Volume VV fino a mc 60 con ammessa la possibilità di generare sull'intero immobile nuova SA non superiore a mq 20; b) incremento di SA, fermo restando VV.
Impiego di tecniche positive in materia ambientale • Negli ambiti AC-SU-PR non è ammessa le realizzazione di "Vasche e vasche irrigue per la ritardata immissione in rete" se non su iniziativa della Civica Amministrazione e in un complessivo progetto di difesa dagli eventi alluvionali. • Negli ambiti AC-SU-PR è ammesso l'impiego di tecniche positive volte al risparmio energetico, di cui all'art.16 con esclusione dei pannelli solari e dei moduli fotovoltaici che non potranno essere previsti né sulle coperture né sulle facciate né negli spazi esterni. • L'impiego delle tecniche previste ai punti a,b,d dell'art.16 è obbligatorio negli interventi di ristrutturazione edilizia ed oltre.
Disposizioni in merito ai tagli minimi delle unità immobiliari ad uso abitativo Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente ed in quello eventualmente realizzabile a nuovo è prescritto che le nuove unità abitative non abbiano SA inferiore a mq 80. Eventuali frazionamenti dovranno prevedere il reperimento di posti auto pertinenziali per ogni unità immobiliare prevista, con ciò intendendo, nel conteggio anche l'unità immobiliare esistente oggetto di frazionamento, se priva di posto auto, ovvero all'obbligo del versamento al Comune di una somma equivalente al valore di mercato, quando sia dimostrata l'impossibilità ad assolvere a tale obbligo per mancata disponibilità di spazi idonei di cui al successivo comma. Il posto o i posti auto dovranno, ai fini dell'applicazione del precedente comma, essere reperiti obbligatoriamente nel raggio di ml 300 dal fabbricato oggetto di intervento ed avere le caratteristiche di cui al precedente art.7 n.7.29.

34.4. Interventi di nuova edificazione accessoria

Specificazioni dell'intervento	Condizioni di ammissibilità e parametri
nuova edificazione accessoria e non accessoria, sia fuori terra che interrata	Non ammessa
Autorimesse non pertinenziali	Non ammesse
Autorimesse pertinenziali	Ammesse all'interno di un perimetro

	omotetico disposto a ml 100 attorno al sedime del fabbricato ad uso residenziale. Il vano dovrà essere ricavato nell'originaria morfologia del terreno e presentare libero il solo fronte d'accesso. Le porzioni di muratura laterali all'accesso dovranno essere realizzate in pietra faccia a vista. Lo spessore di terreno vegetale da porre sulla soletta di copertura non sarà inferiore a ml 0,60. Parametri urbanistici ed edilizi: • H interna massima: ml 2,40 • S.acc. non superiore a mq 15 per ogni unità immobiliare di cui l'autorimessa è pertinenziale E' vietato convertire alla destinazione d'uso a box autoveicolare locali siti ai piano terra di edifici laddove essi siano posti a diretto contatto con strade e piazze pubbliche
Volumi tecnici	Ammessi esclusivamente in interrato, entro la morfologia preesistente del terreno, e limitati alla formazione di vani per la collocazione di impianti tecnici o per servizi tecnologici della superficie massima di mq 3 ed altezza massima di ml 2,40.

34.5. Interventi sugli spazi esterni

Tipologia di intervento	Condizioni di ammissibilità
Formazione di percorrenze carrabili	Non ne è ammessa la realizzazione se non al solo fine di accedere dalla via pubblica ad aree libere per la formazione di superfici destinate alla sosta privata. In tale caso la loro lunghezza non dovrà superare ml 30 di lunghezza e ml 3 di larghezza.
Sistemazioni di aree per la formazione di parcheggi	Ammesse esclusivamente se ricorrono le condizioni del punto precedente e ove non occorrano scavi e riporti superiori a ml 1.
Modifiche morfologiche	Ammesse limitatamente alla sistemazione di corti interne in forma di giardino o spazio pertinenziale e ove non occorrano scavi e riporti superiori a ml 1.
Installazione di manufatti di arredo dei giardini	Ammessa la sistemazione di piccoli elementi non costituenti SA o SAcc di arredo dei giardini, definiti all'art.7 n.7.28 e 7.33, con esclusione di altri manufatti aventi volume interno utilizzabile.
Recinzioni	La formazione di nuove recinzioni è consentita alla condizione che le stesse siano realizzate secondo modelli tradizionalmente già in uso nella zona e, ove fiancheggino viabilità ad accesso pubblico, non prevedano occlusioni visuali. Saranno composte da un muricciolo di sostegno e fondazione di altezza non superiore a ml 0,50, in pietra faccia a vista e

	soprastante ringhiera in materiali e colori compatibili con le tipologie circostanti di altezza complessiva non superiore a ml 2, compreso il muricciolo di sostegno.
Piscine private	Non ammesse

34.6. Definizione della Disciplina Paesistica

Di seguito vengono esplicitate le disposizioni ambientali paesistiche da rispettare negli interventi ammessi in ambito AC-SU-PR:

I contenuti sostanziali e parametrici dei successivi punti e non sono derogabili.

1. Ogni progetto che riguarderà gli spazi esterni dei fabbricati con giardino o parco dovrà prevedere il loro mantenimento evitando ulteriori impermeabilizzazioni del suolo, considerando tali spazi essenziali per lettura del tessuto. Le pavimentazioni di pregio, e tutti gli elementi ritenuti rilevanti o percepibili dalle visuali pubbliche non potranno essere modificati;
2. Non è ammessa la realizzazione di terrazzi a pozzetto, di logge, balconi, terrazzi;
3. E' ammessa la realizzazione di lucernai sulle falde del tetto, nella misura massima di due lucernai per falda della dimensione massima di mq 1 ciascuno. In alternativa ai lucernai è preferibile la formazione di abbaini aventi le seguenti caratteristiche:
   - Uno ogni mq 50 di falda;
   - Copertura a due acque, integrata geometricamente nella falda inclinata;
   - Posizionato a ml 1,50 dalla linea di gronda e a non meno di ml 0,50 dalla linea di colmo;
   - Altezza al colmo ml 1,60, altezza alla gronda ml 1,10/1,20, spalline laterali alla bucatura dell'infisso ml 0,20, larghezza massima non superiore a ml 1,50;
   - Superficie bucatura mq 1; è ammessa la realizzazione di lunetta nel timpano comportando così, una maggiore superficie del serramento, alle condizioni comunque che la lunetta abbia al suo contorno una fascia in muratura di non meno di ml 0,20, le falde non siano sporgenti oltre ml 0,10, senza sporgenze strutturali e gronde.
4. In caso di rifacimenti completi delle coperture, diversi dalla manutenzione ordinaria, gli unici materiali ammessi sono l'ardesia e le tegole marsigliesi;
5. I camini e gli sfiatatoi saranno realizzati esclusivamente con tipologia alla genovese o con torrini in cotto; eventuali sistemi di aspirazione atipici, dovranno essere opportunamente mascherati;
6. E' ammessa l'apertura di nuove bucature purchè queste siano inserite correttamente nel contesto della facciata evitando asimmetrie, finestrature a nastro o altre tipologie di aperture che contrastino con la tipologia degli edifici.
7. Per gli interventi che riguarderanno interi edifici è ammessa la realizzazione di balconi alla condizione che non interessino l'intero fronte dell'edificio, ovvero tra gli spigoli degli angoli dell'edificio e il balcone dovrà essere rispettata in ogni caso la distanza di ml 2. La lunghezza dei balconi non sia superiore a oltre 3 volte la larghezza della bucatura

impegnata; la loro sporgenza non dovrà superare ml 1,20.e dovranno essere posti obbligatoriamente sugli assi di simmetria dei prospetti. E' vietata su edifici di due piani la presenza di più di un balcone per fronte.

8. Gli stipiti, i mezzanini e le piane dei davanzale dovranno, se sostituiti, essere in ardesia; quelli realizzati in altro materiale, solo se di valore documentale, potranno essere conservati e se sostituiti potranno conservare l'originario disegno e materiale.
9. Nel caso di rifacimento dei cornicioni dei tetti dovranno essere conservate l'originaria forma e dimensione; se giudicati incongrui dovranno invece essere ridisegnati nella forma tipica a sguscia sagomata con motivi decorativi semplici;
10. Le facciate appartenenti all'ambito potranno essere restaurate con tecniche aderenti alla tradizione locale. Saranno realizzate in arenino alla genovese finemente frattazzato. Sono vietate modalità di tinteggiature e tipi di coloriture filmogene; sono ammesse esclusivamente tinteggiature a base di calce o ai silicati di potassio, con coloriture scelte nella gamma delle terre, riprendendo obbligatoriamente le decorazioni esistenti. E' auspicabile la loro antichizzazione con la tecnica della spugnatura. La progettazione delle facciate dovrà essere sempre accompagnata da un bozzetto delle decorazioni e da campioni di colore;
11. Le zoccolature degli edifici sono ammesse solo in ardesia lavorata nella parte alta a "semitoro" e collegate alla facciata con ganci in ottone;
12. Le gronde e pluviali se sostituiti sono ammessi solo in rame; vietato l'uso dell'acciaio inox o altri materiali;
13. Non è ammessa la rimozione di decorazioni a rilievo, le eventuali decorazioni in finta architettura dovranno essere recuperate senza apportarvi modifiche;
14. Sulle coperture e negli spazi di pertinenza è ammessa la realizzazione di pergolati o berseau, alla condizione che siano realizzati in ferro battuto o legno con lavorazioni e motivi tipici della tradizione locale, siano privi di chiusure laterali e superiori e in ogni caso non superino la superficie di mq 20 per i pergolati e mq 10 per i berseau;
15. Nella realizzazione e/o l'adeguamento degli impianti e delle canalizzazioni delle linee elettriche, delle linee telefoniche e delle nuove linee in generale, queste, dovranno essere rispettose del contesto, nel caso di interventi su pavimentazioni di pregio documentale, queste dopo l'intervento dovranno essere ripristinate;
16. Sulle pavimentazioni esterne esistenti, è vietato intervenire con materiali non idonei quali l'asfalto o il cemento, e se di pregio, dovranno essere ripristinate come in origine;
17. Nell'impiego di tecniche positive volte al risparmio energetico, l'installazione di moduli fotovoltaici o pannelli solari dovrà avvenire esclusivamente sulle coperture degli edifici. Tuttavia, per i particolari caratteri paesistici e tipologici nonché gli elevati valori di intervisibilità dell'ambito, la Commissione per il Paesaggio, qualora i pannelli siano posti su edifici di particolare pregio o che la posizione proposta per la loro collocazione presenti particolari rapporti di intervisibilità con scorci panoramici di particolare interesse, può, anche derogando alle presenti disposizioni, individuare altri siti nell'ambito della proprietà in parti convenientemente defilate e particolarmente idonee ad accogliere l'impianto senza che la loro presenza alteri le prospettive visibili dai coni ottici limitrofi più significativi.

Negli interventi di recupero che prevedano il rifacimento dei manti di copertura, i

pannelli ed i moduli dovranno essere completamente integrati nella falda impegnata ed essere posti entro lo spessore del manto di copertura ovvero non potranno in nessun modo sporgere oltre detto filo;

Nell'ipotesi di realizzazione di manufatti leggeri di cui al precedente punto n. 14 è ammessa in alternativa all'apposizione dei pannelli sul manto di copertura di coprire per intero detti pergolati; i pannelli dovranno essere complanari alla copertura fermo restando il carattere di chiusura esclusivamente limitato alla superficie dei pannelli stessi. In ogni caso:

- Il o i serbatoi di accumulo devono essere posti al di sotto delle falde di copertura e non essere posti all'esterno dell'edificio;
- Sono assolutamente vietati i pannelli/serbatoio all'esterno della sagoma del fabbricato;

Inoltre i pannelli dovranno:

- dare origine ad una configurazione equilibrata che si inserisca nell'architettura delle superfici dei tetti in modo coerente;
- presentare una forma geometrica semplice, regolare e compiuta, risultante dall'accostamento dei diversi pannelli: un rettangolo, un quadrato;
- evitare una collocazione casuale in varie parti del tetto, magari di dimensioni diverse e con orientamenti non omogenei;
- essere posizionati in parti convenientemente defilate e particolarmente idonee ad accogliere l'impianto senza che la sua presenza alteri le prospettive visibili dai coni ottici limitrofi più significativi; e ciò nel caso in cui la copertura presenti, per sua conformazione tali spazi;
- nel caso di coperture piane i pannelli solari ed i moduli fotovoltaici dovranno essere occultati da apposite strutture in legno o in metallo, con mascheratura vegetale, di dimensioni strettamente necessarie a contenere l'impianto tecnologico ed ad assicurarne la funzionalità.
- è auspicabile la collocazione dei pannelli solari o moduli sulla copertura di corpi edilizi minori quando questi siano posti a quota inferiore rispetto alla copertura dell'edificio principale e prospettino su chiostrine o comunque su spazi completamente interni all'edificio.
-

34.7. Prescrizioni particolari dell'edificio denominato Villa Carmagnola in corso Rainusso

L'edificio, indicato nella cartografia del PUC con la sigla (*7), di proprietà dell'Università di Genova e da essa utilizzato per finalità di ricerca e studio, potrà mutare destinazione d'uso in residenziale a mezzo di Permesso di Costruire convenzionato, con obbligo di cessione gratuita al Comune delle due aree verdi di proprietà, poste ai lati della strada di accesso alla villa ed attualmente già in uso al Comune.

La disciplina di cui al presente articolo , per quanto concerne il Parco del Flauto Magico è integrata dalla Disciplina del sistema del verde a livello provinciale, secondo i perimetri indicati nella tav. DF11 del presente PUC..
Tale area è identificata dal PTP come aree di verde strutturato e aree rurali di cui all'art. 11, comma 3, lettera b) della normativa provinciale, disciplinata dall'art. 11 della relativa normativa provinciale.

Art. 35 Ambiti di Conservazione dei sistemi edificati urbani (AC-UR)

35.1. Caratteristiche generali

Comprendono porzioni del sistema urbano di prevalente matrice recente, con residuali interventi tra la seconda metà dell'ottocento e i primi anni del secolo scorso, privi di connotati tipologico compositivi di pregio, da considerarsi saturi.

35.2. Destinazioni funzionali ammesse

Nell'ambito sono ammesse le destinazioni ammesse di cui all'art.9 n.9.1 Categoria Funzionale "A" e quelle ritenute compatibili come indicato di seguito.

Categorie Funzionali	Ammessa	Limitazioni
Categoria A) uso residenziale		
A.1	X	Nota 1)
A.2	X	
A.3	X	
Categoria B)uso commerciale e funzioni del connettivo urbano		
B.1	X	
B.2	X	
B.3	X	Nota 2)
B.4	X	
B.5	X	
Categoria C) uso ricettivo culturale		
C.1	X	
C.2	X	
C.3	X	Nota 3)
C.4	X	
C.5		
Categoria funzionale D) attività produttive artigianali, industriali		
D.1	X	
D.2		
Categoria Funzionale E) delle attività agricole		
E.1		
E.2		
E.3		
E.4		
Sistema dei servizi		
SIS	X	

Nota 1) Non ammessa ai piani terra, se non con un distacco destinato a giardino di profondità non inferiore a ml 3 misurati dal filo delle sedi viarie pubbliche o private compresi i marciapiedi;
Nota 2) per la categoria B.3 è ammesso il solo trasferimento di licenze di cui all'art.10 n.10.4
Nota 3) Le sale da gioco dovranno essere poste ad una distanza non inferiore a ml 500 da scuole e luoghi di culto cartografati nella tavola di struttura del PUC e dovranno reperire entro un raggio di ml 100 spazi di sosta liberi da pertinenzialità pregressa per una superficie

pari alla SA prevista;
Tutte le aree sono prive di Indice di utilizzazione Insediativo.

35.3. Interventi sulle costruzioni esistenti

Ai fini dell'applicazione della Legge Regionale 24 del 06.08.2001 inerente il recupero a fini abitativi dei sottotetti negli edifici esistenti alla data di entrata in vigore della Legge, relativamente alla possibilità di modificare le altezze di colmo e di gronda degli edifici valgono i limiti di innalzamento dell'altezza massima previsti per l'ambito.

Categoria di intervento e condizioni di ammissibilità
manutenzione ordinaria (MO) Ammessa come previsto al precedente art.8 n.8.1, ferme restando le disposizioni paesistiche del successivo art.35 n.35.6.
manutenzione straordinaria (MS) ammessa come previsto al precedente art.8 n.8.2, ferme restando le disposizioni paesistiche del successivo art.35 n.35.6.
Demolizione senza ricostruzione Ammessa esclusivamente al fine della eliminazione di superfetazioni incongrue o di manufatti privi di valore architettonico o storico documentario, ferme restando le disposizioni paesistiche del successivo art.35 n.35.6.
Restauro e risanamento conservativo (RR, RC) Ammessi come previsto ai precedente art.8 n.8.3 e n.8.4. senza condizioni, fatta salva la presenza all'interno del tessuto di alcuni episodi edilizi di maggior valore, ma di scarsa rilevanza paesistica, i quali se presentassero elementi degni di maggior tutela, dovranno essere oggetto di recupero filologico. Tutti gli interventi di recupero edilizio dovranno garantire la salvaguardia dei caratteri compositivi e di linguaggio costruttivo preesistenti. Restano ferme le disposizioni paesistiche del successivo art.35 n.35.6.
Ristrutturazione edilizia (RE) Ammessa come previsto dal precedente art.8 n.8.5, ferme restando le disposizioni paesistiche del successivo art.35 n.35.6. Nell'ambito della ristrutturazione edilizia sono ammessi i seguenti interventi: a) In corrispondenza dei locali a destinazione commerciale, appartenenti alle categorie B.1 e B.2 o mista commerciale-artigianale D.1 compatibile con la funzione residenziale, è ammessa ai piani terra nelle pertinenze libere sul retro degli stessi, al fine di realizzare locali accessori per il magazzinaggio o funzionali all'attività commerciale o artigianale incrementare SA esistente di 1/3 nel rispetto dei seguenti parametri: • H massima ml 3 misurati alla gronda o all'estradosso del solaio piano; • D ml 10 in caso di frontistanza tra pareti finestrate, non separate da strade pubbliche; • DC Codice Civile; • DSC e DSP Fino all'aderenza; b) Su interi edifici e limitatamente a quelli a destinazione d'uso residenziale di volumetria VV non eccedente mc 1.000, esistenti alla data del 13.11.1995, al fine di corrispondere a documentate esigenze filologiche e stereometriche e compositive, è ammesso un incremento massimo del Volume VV fino a mc 60 con ammessa la possibilità di generare sull'intero immobile nuova SA non superiore a mq 20; - D non inferiore a ml 10 e comunque con l'osservanza in caso di frontistanza delle distanze disposte dal D.M. 2 aprile 1968; - DC ml 3 o in aderenza a edificato esistente; - H non superiore all'esistente; - DSC e DSP non inferiore a ml 1,50 o laddove già inferiori non minori di quelle preesistenti;

c) In corrispondenza dell'isolato identificato in cartografia con *2, compreso tra Via Generale Liuzi e Via Roccatagliata, esistono due fabbricati in origine "gemelli" uno dei quali ha subito danni durante i bombardamenti della seconda guerra mondiale ed è privo dell'angolo est. Ferme restando le dimensioni dell'edificio gemello a est è ammesso il recupero della porzione bombardata e la integrazione edilizia della parte mancante fino al raggiungimento delle dimensioni di quello attiguo, di cui dovrà riprendere le caratteristiche tipologiche e architettoniche.

Sostituzione edilizia (SE)

Ammessa anche parziale come previsto dal precedente art.8 n.8.9. ferme restando le disposizioni paesistiche del art.35 n.35.6 e nel rispetto dei limiti, condizioni e criteri di seguito riportate:

1) L'edificio sia incongruo, come definito all'art.8 n.8.11.
2) Il lotto contiguo di proprietà su cui insiste il fabbricato, compreso quest'ultimo, non sia inferiore a mq 1.500;
3) Il Volume VV non sia superiore a mc 5.500;
4) Sono esclusi da tale tipologia di intervento gli edifici di valore testimoniale o documentale, gli edifici a villa con giardino, posti in contesti urbani collinari e sub collinari, gli edifici con particolari tipologie risalenti ai primi anni del novecento, gli edifici in stile eclettico, o in forme generate attraverso il recupero di forme classiche e neoclassiche, gli edifici in stile liberty nonchè gli edifici realizzati in attuazione di piani di Edilizia Economica e Popolare.
5) L'intervento deve produrre obbligatoriamente effetti positivi in termini di:

- Nuove superfici da adibire alla sosta privata come stabilito all'art.7 n.7.29 comma 1(misura minima: mq 35 ogni 100 mq di SA);
- Cessione al Comune di spazi per la per la sosta pubblica quantificati in mq 2,5 di spazi per ogni abitante insediato (V.V./80x2,5),
- Cessione al Comune di ulteriori area a servizi da stabilirsi prima del rilascio del permesso di costruire nella misura non inferiore a mq 7,5 per ogni abitante insediato (V.V./80x7,5). La presente quota può essere monetizzata, previo assenso del Comune;

6) L'edificio sostituito dovrà rispettare pienamente i caratteri tipologici compositivi che seguono:

- Avere pianta rettangolare o quadrata o al massimo, in caso di adattamento al lotto, composizioni per intersezione di un massimo di due rettangoli, i cui angoli di intersezione dovranno essere di 90°;
- La copertura dovrà essere del tipo a padiglione. Ammessa la realizzazione di balconi sporgenti per non più di ml 1,20 dal filo del prospetto eventualmente abbinati a rientranze del fronte stesso per una profondità massima di ml 1,20. Non sono ammessi balconi d'angolo. Le bucature dovranno essere regolari, nelle dimensioni tipiche genovesi; non ammesse finestre a nastro.
- Il materiale ammesso per le finiture esterne sarà l'arenino colorato nella gamma delle terre, basamento in ardesia, ammesse decorazioni esterne in forma semplice;

7) L'edificio sostituito potrà incrementare SA esistente del 25%, con osservanza dei seguenti parametri:

- L'edificio oggetto di intervento di demolizione non potrà superare i cinque piani compreso il piano terra corrispondenti ed una altezza massima di ml 15,50.
- D non inferiore a ml 10 sia in caso di misurazioni radiali che in caso di frontistanza tra pareti finestrate;
- DC non inferiore a ml 3;
- DSC e DSP – ml 1,50 o laddove già inferiori non minori di quelle preesistenti.

Impiego di tecniche positive in materia ambientale

Negli ambiti AC-UR, nel caso di interventi su interi fabbricati che, prevedano classi di interventi rubricati all'art.8 n.8.5, n.8.6, n.8.9, è prescritto di realizzare nelle pertinenze "Vasche e Vasche irrigue per la ritardata immissione in rete" le cui caratteristiche sono descritte all'art.7 n.7.30.. fermo restando che la presente disposizione è comunque auspicabile anche in assenza di interventi.

Ammesso l'impiego di tecniche positive di cui all'art. 16 con il rispetto delle norme a carattere paesistico. Ne è fatto obbligo invece negli interventi su interi fabbricati che

prevedano classi di interventi rubricati all'art.8 n.8.5, n.8.6 e n.8.9.
Disposizioni in merito ai tagli minimi delle unità immobiliari ad uso abitativo Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente è prescritto che le nuove unità abitative non abbiano SA inferiore a mq 80; Eventuali frazionamenti dovranno prevedere il reperimento di posti auto pertinenziali per ogni unità immobiliare prevista, con ciò intendendo, nel conteggio anche l'unità immobiliare esistente oggetto di frazionamento, se priva di posto auto. Il posto o i posti auto dovranno, ai fini dell'applicazione del precedente comma, essere reperiti obbligatoriamente nel raggio di ml 300 dal fabbricato oggetto di intervento ed avere le caratteristiche di cui al precedente art.7 n.7.29.

35.4. Interventi di nuova edificazione accessoria e non accessoria

Specificazioni dell'intervento	Condizioni di ammissibilità e parametri
Nuova edificazione accessoria e non accessoria, sia fuori terra che interrata	Non ammessa
Autorimesse pertinenziali e non pertinenziali	Ammesse a condizione che le stesse siano ricavate nell'originaria morfologia del terreno e presentino libero il solo fronte d'accesso. Le porzioni di muratura laterali all'accesso dovranno essere realizzate in pietra faccia a vista. Lo spessore di terreno vegetale da porre sulla soletta di copertura non sarà inferiore a ml 0,40 Parametri urbanistici ed edilizi: • H interna non superiore a ml 2,40 • Le dimensioni del vano autorimessa devono rispettare quanto previsto all'art.7 n.7.29
Volumi tecnici	Ammessi esclusivamente se limitati alla formazione di vani per la colloca di impianti tecnici o per servizi tecnologici della superficie massima di mq 6, altezza massima di ml 2,40 ed interamente compresi entro la morfologia preesistente.

35.5. Interventi sugli spazi esterni

Tipologia di intervento	Condizioni di ammissibilità
formazione di percorrenze carrabili	Non ne è ammessa la realizzazione se non al solo fine di accedere dalla via pubblica ad aree libere per la formazione di superfici destinate alla sosta privata. In tale caso la loro lunghezza non dovrà superare ml 40 di lunghezza e ml 3,50 di larghezza.
sistemazioni di aree per la formazione di parcheggi	Ammesse esclusivamente se ricorrono le condizioni del punto precedente e ove non occorrano scavi e riporti superiori a ml 3.
modifiche morfologiche	Ammesse ove non occorrano scavi e riporti superiori a ml 3.

Installazione di manufatti di arredo dei giardini	Ammessa la sistemazione di piccoli elementi non costituenti SA o SAcc di arredo dei giardini, definiti all'art.7 n.7.28 e 7.33, con esclusione di altri manufatti aventi volume interno utilizzabile. Le serre sono ammesse nei limiti della pertinente disciplina.
Recinzioni	La formazione di nuove recinzioni è consentita alla condizione che le stesse siano realizzate secondo modelli tradizionalmente già in uso nella zona e, ove fiancheggino viabilità ad accesso pubblico, non prevedano occlusioni visuali. Saranno composte da un muricciolo di sostegno e fondazione di altezza non superiore a ml 0,50, in pietra faccia a vista e soprastante ringhiera in materiali e colori compatibili con le tipologie circostanti di altezza complessiva non superiore a ml 2, compreso il muricciolo di sostegno.
Piscine private	ammesse

35.6. Definizione della Disciplina Paesistica

Di seguito vengono esplicitate le disposizioni ambientali paesistiche da rispettare negli interventi ammessi in ambito AC-UR:

I contenuti sostanziali e parametrici dei successivi punti e non sono derogabili.

1. Gli interventi di sostituzione edilizia dovranno tendere a connotare tipologicamente il nuovo organismo edilizio, con forme e materiali maggiormente aderenti ai modelli della tradizione locale, e dovranno essere accompagnati da uno S.O.I che garantisca l'efficace comprensione degli effetti sul paesaggio;
2. E' ammessa la realizzazione di terrazzini nelle falde del tetto. Essi potranno avere superficie massima pari al 12% della superficie della falda impegnata, ed essere posti ad una distanza di ml 1,00 sia dal filo di facciata che dalle linee di raccordo delle falde;
3. In caso di rifacimenti completi delle coperture, diversi dalla manutenzione ordinaria, gli unici materiali ammessi sono l'ardesia e le tegole marsigliesi;
4. I camini e gli sfiatatoi saranno realizzati esclusivamente con tipologia alla genovese o con torrini in cotto; eventuali sistemi di aspirazione atipici, dovranno essere opportunamente mascherati;
5. E' ammessa la modifica e l'apertura di nuove bucature, comunque in un disegno complessivo che mantenga inalterati i connotati e lo schema assiale delle bucature stesse;
6. Gli stipiti, i mezzanini e le piane dei davanzali dovranno, se sostituiti, essere in ardesia;
7. Le zoccolature degli edifici sono ammesse solo in ardesia lavorata nella parte alta a "semitoro" e collegate alla facciata con ganci;
8. Le gronde e pluviali se sostituiti sono ammessi solo in rame; è vietato l'uso dell'acciaio inox o altri materiali;
9. Nel caso di rifacimento dei cornicioni dei tetti dovranno essere conservate l'originaria forma e dimensione; se giudicati incongrui dovranno invece essere ridisegnati nella forma tipica a sguscia

sagomata con motivi decorativi semplici;

10. Le facciate appartenenti all'ambito potranno essere restaurate con tecniche le più aderenti possibili alla tradizione, evitando modalità di tinteggiature e tipi di coloriture filmogene;
11. Nella realizzazione e/o l'adeguamento degli impianti e delle canalizzazioni delle linee elettriche, delle linee telefoniche e delle nuove linee in generale, queste, dovranno essere rispettose del contesto, nel caso di interventi su pavimentazioni di pregio documentale, queste dopo l'intervento dovranno essere ripristinate;
12. E' ammessa la realizzazione di pergolati sulle coperture o sulle superfici libere alla condizione che siano realizzati in ferro battuto o in liste di legno, siano privi di chiusure laterali e superiori e non potranno in ogni caso superare 1/3 della superficie impegnata, con un massimo di mq 20 ed avere un'altezza massima di ml 2,40;
13. Nell'impiego di tecniche positive volte al risparmio energetico, l'installazione di moduli fotovoltaici o pannelli solari dovrà avvenire esclusivamente sulle coperture degli edifici. Negli interventi di recupero che prevedano il rifacimento dei manti di copertura, i pannelli ed i moduli dovranno essere completamente integrati nella falda impegnata ed essere posti entro lo spessore del manto di copertura ovvero non potranno in nessun modo sporgere oltre detto filo;
    Nell'ipotesi di realizzazione di manufatti leggeri di cui al precedente punto n.12 è ammessa in alternativa all'apposizione dei pannelli sul manto di copertura di coprire per intero detti pergolati; i pannelli dovranno essere complanari alla copertura fermo restando il carattere di chiusura esclusivamente limitato alla superficie dei pannelli stessi. In ogni caso:
    - Il o i serbatoi di accumulo devono essere posti al di sotto delle falde di copertura e non essere posti all'esterno dell'edificio;
    - Sono assolutamente vietati i pannelli/serbatoio all'esterno della sagoma del fabbricato;

    Inoltre i pannelli dovranno:
    - dare origine ad una configurazione equilibrata che si inserisca nell'architettura delle superfici dei tetti in modo coerente;
    - presentare una forma geometrica semplice, regolare e compiuta, risultante dall'accostamento dei diversi pannelli: un rettangolo, un quadrato;
    - evitare una collocazione casuale in varie parti del tetto, magari di dimensioni diverse e con orientamenti non omogenei;
    - essere posizionati in parti convenientemente defilate e particolarmente idonee ad accogliere l'impianto senza che la sua presenza alteri le prospettive visibili dai coni ottici limitrofi più significativi; e ciò nel caso in cui la copertura presenti, per sua conformazione tali spazi;
    - nel caso di coperture piane i pannelli solari ed i moduli fotovoltaici dovranno essere occultati da apposite strutture in legno o in metallo, con mascheratura vegetale, di dimensioni strettamente necessarie a contenere l'impianto tecnologico ed ad assicurarne la funzionalità.
    - è auspicabile la collocazione dei pannelli solari o moduli sulla copertura di corpi edilizi minori quando questi siano posti a quota inferiore rispetto alla copertura dell'edificio principale e prospettino su chiostrine o comunque su spazi completamente interni all'edificio;

35.7. Prescrizioni particolari dell'edificio denominato ex Hotel Garden previsione derivante dall'eliminazione del vincolo alberghiero ex L.R. n. 1/2008.

L'edificio è indicato nella cartografia del PUC con la sigla (*5). E' prevista per tale zona la disciplina contenuta nell'articolato normativo di cui all'art. 35 e successivi, con possibilità di cambio d'uso in residenziale e con l'osservanza delle seguenti prescrizioni:

1. L'intervento è assoggettato a permesso di costruire convenzionato che prevederà la cessione a titolo gratuito all'Amministrazione Comunale di una superficie non inferiore al 10% di Sp come definita all'art. 5 delle N.T.A. del P.R.G. approvato con D.P.G.R. n. 965 del 13/11/1995, della porzione alberghiera di cui è ammesso il cambio d'uso in residenziale, adibita ad alloggi che il Comune assegnerà tramite bando pubblico a canone moderato.
   La superficie da cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale, previo assenso dell'Amministrazione stessa, potrà essere recuperata anche in altra parte del territorio comunale; in tal caso dovranno però essere ceduti gratuitamente al Comune alloggi per una superficie complessiva pari al citato 10% moltiplicato per il rapporto tra il valore minimo delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (OMI) della zona dove insiste la struttura alberghiera oggetto di trasformazione ed il valore minimo OMI della zona dove vengono ceduti gli alloggi. In ogni caso il taglio minimo di tutti gli alloggi non oggetto di cessione in cui sarà articolato il fabbricato di via Zara non potrà essere inferiore a mq 80 di Sp come sopra individuata mentre gli alloggi oggetto di cessione, siano questi ceduti presso la struttura alberghiera oggetto di trasformazione o recuperati in altra zona del territorio comunale, potranno avere una superficie minima pari a mq 60 di Sp, come sopra definita.
2. E' facoltà del soggetto attuatore degli interventi di procedere, sempre previo consenso dell'Amministrazione Comunale, in alternativa a quanto indicato al punto 1, alla monetizzazione della superficie da cedere all'Amministrazione Comunale, come sopra individuata; tale monetizzazione avverrà, sulla base del valore minimo OMI ridotto del 30% della zona ove ha sede la struttura alberghiera oggetto di trasformazione.

.

CAPO III – AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE

Art. 36 Ambiti di Riqualificazione per Sostituzione Edilizia e Ambiti di Riqualificazione per Completamento

36.1. Caratteristiche generali

Si tratta dei sistemi urbani del tessuto edificato del centro abitato e di margine, ove per caratteri compositivi, funzione e uso improprio sono consentiti interventi volti alla sostituzione di tessuti edilizi onde adeguarli ai preminenti caratteri tipologici compositivi ed alle funzioni d'uso dell'ambito in cui ricadono. Gli Ambiti di Riqualificazione per Completamento previsti rappresentano i limitati interventi di nuova edificazione marginali ai tessuti consolidati o volti a consentire un limitato sviluppo di edilizia primaria o a superare singole situazioni di degrado.

36.2. Definizione

Gli ambiti di riqualificazione per loro definizione identificano una pluralità di situazioni diverse e sono localizzati all'interno del centro abitato, comprendono i tessuti antecedenti all'espansione residenziale degli anni 60 e 70 del secolo scorso e i tessuti dall'espansione più recente.

La presenza di localizzate incoerenze del modello evolutivo dei tessuti riduce il grado di efficienza rispetto al ruolo che il Piano assegna a tali parti del territorio, cioè quello di sostenere marginali sviluppi compatibili con la missione pianificatoria. I limitati margini di sviluppo compatibili con il sistema residenziale locale, inducono l'esigenza di regimi fortemente controllati sul piano localizzativo e compositivo delle trasformazioni ancora ammissibili.

Il Piano pertanto, per tale ambito opera attraverso indicazioni tali da inquadrarne pienamente le prestazioni attese nel campo dei modelli organizzativi locali e nella dotazione di servizi collettivi e dell'individuazione delle risorse residuali.
A tal riguardo, ferma restando la considerazione della marginalità degli interventi ancora possibili, si è fissato l'obiettivo riqualificativo, individuando quelle aree ove per considerazioni di ordine paesistico sono ancora ammissibili interventi volti alla riqualificazione dei tessuti attraverso l'integrazione o la sostituzione.

36.3. Ambiti di Riqualificazione per Sostituzione Edilizia

Gli interventi volti alla sostituzione edilizia prendono in considerazione alcune porzioni di tessuto che assumono valore strategico nell'evoluzione del piano. La scelta di operare attraverso la sostituzione edilizia trae fondamento dalle missioni pianificatorie della disciplina sovraordinata del PTC Provinciale e dall'esigenza di evitare ulteriori consumi di suolo nelle aree non edificate di margine. Inoltre gli interventi sostitutivi sulle aree costiere intendono superare problematiche urbanistiche ed ambientali irrisolte da tempo. *Nelle schede d'ambito sono indicate per ogni singolo intervento le quote di Edilizia Sociale in cessione al Comune e i termini convenzionali.*

36.4. Ambiti di Riqualificazione per Completamento

E' previsto nel piano un solo intervento volto al completamento di un abito ed è la conferma di un Piano Particolareggiato della disciplina previgente in località Fonte del Diavolo. Eventuali interventi volti alla riqualificazione di ambiti compatibili con gli esiti della descrizione fondativa sono contenuti al capitolo 11.9 della stessa e, la loro attuazione avverrà attraverso i procedimenti dell'art. 44 della LUR 36/97. Gli interventi volti al Completamento hanno un ruolo non secondario nell'economia del piano; la missione loro assegnata è quella di fornire spazi all'edilizia primaria o quella di superare singole situazioni di degrado. La scelta di operare tali inserimenti è subordinata:

- Creare le risorse per l' Edilizia Residenziale Pubblica
- esigenze di completamento;
- esigenze di riqualificazione;
- esigenze di reperimento di aree per standard;
- miglioramento della qualità urbana.

36.5. Indicazioni attuative a carattere generale

Ove specificato nella rispettiva scheda di intervento il rilascio del titolo abilitativo per la nuova edificazione di tipo residenziale o sostituzione resta subordinato alla stipula di apposita convenzione con il Comune, con la quale, in via generale e fatte salve indicazioni diverse contenute nella scheda d'ambito, il soggetto attuatore assume impegno alla realizzazione ed alla cessione al Comune di opere infrastrutturali di interesse generale o di superfici di standard urbanistico (parcheggio, verde pubblico attrezzato…).

Ove la scheda, prescrivendo l'obbligo di convenzione, non specifichi l'entità della prestazione pubblica prevista, debbono intendersi richiamati gli obblighi in materia di standard previsti dal D.M. 2 aprile 1968 con conseguente indicazione di una entità almeno pari a mq 18 per ogni abitante.

Nella eventualità di progetti unitari attuabili per Settori, previo accordo tra il Comune e i Soggetti Attuatori interessati alla edificazione, questi si impegneranno a realizzare, ciascuno per proprio conto, le opere stabilite in convenzione, sempre che queste abbiano autonoma possibilità di esecuzione e compiutezza.

È facoltà della Civica Amministrazione, nel caso in cui se ne presentasse la necessità, di chiedere ai Soggetti Attuatori la realizzazione di opere di interesse generale al di fuori del luogo di intervento, o di convertire l'obbligazione in monetizzazione finalizzata alla realizzazione di opere pubbliche, oggetto di previsione.

36.6. Impiego di tecniche positive in materia ambientale

Gli edifici di nuova realizzazione o quelli oggetto di sostituzione dovranno essere realizzati e certificati in classe "A" ai sensi della Legge Regionale 22/2007.

Qualora le condizioni lo consentano e l'impossibilità dovrà essere dimostrata, gli edifici di nuova realizzazione e gli interventi di sostituzione edilizia dovranno prevedere vasche di ritardata immissione in rete delle acque meteoriche dimensionate in rapporto alla, superficie coperta comprensiva delle superfici

impermeabilizzate, ovvero ritardata immissione in rete di 15' con piogge di intensità pari a 50 mm in 30'. Le vasche dovranno essere dotate di impianti di svuotamento automatizzati.

36.7. Disposizioni paesistiche in materia di tipologia dei fabbricati di nuova edificazione o di sostituzione dell'esistente

Salvo diversa disposizione i fabbricati di nuova edificazione dovranno essere di forma regolare (rettangolare o quadrata), con copertura a falde, preferibilmente con tipologia a padiglione, sporti di gronda contenuti in linea di massima entro ml 0,50, con eventuale apposizione di muretto d'attico;

Il manto di copertura dovrà essere in ardesia con eventuali sovrastrutture di tipo tradizionale abbaini;

Gli infissi dovranno essere in legno o alluminio colorati in bianco per le finestre e verde vagone per le persiane, bucature rettangolari per finestre a due ante, gronde e pluviali esclusivamente in rame;

La facciata dovrà essere ultimata esclusivamente in arenino, con coloritura nella gamma delle terre;

Eventuali balconi non dovranno sporgere oltre ml 1,20 dal filo esterno del perimetro principale dell'edificio, sono vietati quelli che occupino per intero la lunghezza della facciata, il terminale dovrà essere posto ad una distanza non inferiore a ml 1 dall'angolo dell'edificio;

Il fronte dell'edificio non dovrà presentare asimmetrie tipologicamente non corrette;
E' fatto divieto di utilizzo del piano terra come autorimessa;

Negli ambiti collinari con pendenze superiori al 35% è obbligatorio che la somma dei volumi delle sistemazioni esterne per riporti e terrapieni attorno al nuovo edificio non superino il 30% del volume VV edificato, e che i muri di contenimento siano rivestiti in masselli di pietra a spacco a corsi irregolari, con giunti riscagliati alla maniera tradizionale per uno spessore non inferiore a cm. 25.

Nell'impiego di tecniche positive volte al risparmio energetico, l'installazione di moduli fotovoltaici o pannelli solari dovrà avvenire esclusivamente sulle coperture degli edifici. I pannelli ed i moduli dovranno essere completamente integrati nella falda impegnata ed essere posti entro lo spessore del manto di copertura ovvero non potranno in nessun modo sporgere oltre detto filo;

In ogni caso:

- Il o i serbatoi di accumulo devono essere posti al di sotto delle falde di copertura e non essere posti all'esterno dell'edificio;
- Sono assolutamente vietati i pannelli/serbatoio all'esterno della sagoma del fabbricato;

Inoltre i pannelli dovranno:

- dare origine ad una configurazione equilibrata che si inserisca nell'architettura delle superfici dei tetti in modo coerente;
- presentare una forma geometrica semplice, regolare e compiuta, risultante dall'accostamento dei diversi pannelli: un rettangolo, un

quadrato;
- evitare una collocazione casuale in varie parti del tetto, magari di dimensioni diverse e con orientamenti non omogenei;
- essere posizionati in parti convenientemente defilate e particolarmente idonee ad accogliere l'impianto senza che la sua presenza alteri le prospettive visibili dai coni ottici limitrofi più significativi; e ciò nel caso in cui la copertura presenti, per sua conformazione tali spazi;
- nel caso di coperture piane i pannelli solari ed i moduli fotovoltaici dovranno essere occultati da apposite strutture in legno o in metallo, con mascheratura vegetale, di dimensioni strettamente necessarie a contenere l'impianto tecnologico ed ad assicurarne la funzionalità.
- è auspicabile la collocazione dei pannelli solari o moduli sulla copertura di corpi edilizi minori quando questi siano posti a quota inferiore rispetto alla copertura dell'edificio principale e prospettino su chiostrine o comunque su spazi completamente interni all'edificio;

36.8. Schede Ambiti di Riqualificazione per Sostituzione Edilizia

36.8.1. AR-1 Ambito di Riqualificazione per Sostituzione Edilizia area ex cantiere Spertini - area La Valletta

Sono richiamate, fatte salve e prevalenti sulla presente disciplina qualora in contrasto, le indicazioni contenute nel PTC della Costa di cui alla DGR n. 936 del 29.07.2011.

Obiettivi della riqualificazione

L'obiettivo della riqualificazione è il complessivo recupero tipologico/edilizio delle aree e dei manufatti in esso esistenti attraverso interventi volti alla demolizione degli edifici, alla realizzazione di un tessuto di nuovo impianto volto alla riqualificazione dell'aree ed al parziale mutamento delle destinazioni d'uso. L'intervento di riqualificazione e completamento dovrà comprendere lo studio e la realizzazione obbligatoria di opere di difesa a mare del tratto di arenile impegnato, mediante la realizzazione anche di intervento di ripascimento strutturale, tali da garantire la sicurezza dell'ambito da eventi meteo marini. L'intervento dovrà prevedere l'intera demolizione di tutte le opere in calcestruzzo esistenti nell'area e la ricostruzione dell'arenile da adibire ad uso balneare nella porzione d'ambito interessata dalla nuova costruzione.

Il progetto dovrà essere corredato da uno SOI finalizzato a dimostrare la compatibilità dell'intervento con il contesto ambientale.

Modalità attuative

Nell'obiettivo della totale riqualificazione dell'ambito è prioritario giungere ad una completa sostituzione dei fabbricati presenti. La presente disciplina indica le modalità e gli obblighi convenzionali.
- Modalità: Progetto unitario esteso all'intero ambito
- In sede di gara per l'assegnazione delle concessioni demaniali in scadenza l'attuazione delle previsioni di edificazione dell'intero ambito costituirà obbligo convenzionale da inserire nella concessione stessa con conseguenti termini e modalità di attuazione.

Destinazione d'uso ammesse

Categorie Funzionali	Ammessa Settore 1	Ammessa Settore 2	Limitazioni
Categoria A) uso residenziale			
A.1			
A.2			
A.3			
Categoria B)uso commerciale e funzioni del connettivo urbano			
B.1	X	X	Nota 1)
B.2			
B.3			
B.4			
B.5	X	X	
Categoria C) uso ricettivo culturale			
C.1			
C.2			
C.3	X	X	Nota 2)
C.4			
C.5			
Categoria fuzionale D) attività produttive artigianali, industriali			
D.1			
D.2			
Categoria Funzionale E) delle attività agricole			
E.1			
E.2			
E.3			
E.4			
Sistema dei servizi			
SIS	X		

Nota 1): si intende esclusivamente ammesso il commerciale con SV non superiore a mq 50;
Nota 2): Nel settore 1 e settore 2 le destinazioni ammesse quali Talassoterapia, Wellness, centri benessere e cura per il corpo dovranno obbligatoriamente avere una superficie non inferiore al 60% di quella complessiva ammessa; sono consentite inoltre le seguenti destinazioni: discoteca, piano bar, ristoranti e funzioni connesse alla balneazione. Non ammesse le sale da gioco.

Progetto unitario esteso all'intero ambito

Ai fini di una migliore comprensione dei parametri riferiti alle disposizioni in merito

alla Disciplina Paesistica per comodità di lettura si è suddiviso l'ambito in due settori, resta inteso che la progettazione dell'ambito è unitaria :

- S1: 1° settore area ex Spertini
- S2: 2° settore area La Valletta

Localizzazione	**Viale Canevaro - via Milite Ignoto**
Superficie ambito	mq 4.720 circa
Tipologia interventi ammissibili	Sostituzione edilizia e completamento nei limiti e secondo le disposizioni contenute nella presente tabella parametrica
Modalità attuative	Permesso di costruire convenzionato unitario settori 1° e 2°
Numero massimo Piani fuori terra	Da determinarsi nel progetto in funzione delle indicazioni contenute nella presente tabella parametrica
Disciplina Paesistica	**Caratterizzazione paesistica** Dovranno realizzarsi edifici di forma semplice e lineare, con pianta regolare, anche nelle sue articolazioni, tali da consentire il rispetto dell'andamento naturale della costa. Gli interventi di nuova edificazione e di sostituzione edilizia dovranno ispirarsi ai modelli tradizionali posti nell'aree di margine ed in particolare con l'edificato esistente di tipologia liberty, mediante la riproposizione, anche in chiave innovativa, comunque dei modelli architettonici degli stabilimenti balneari di fine 800 e dei primi anni del 900, con superfici vetrate ed eventuali strutture esterne portanti a riprendere i modelli presenti sulla costa sud del Comune. La copertura del settore S1 dovrà essere piana e destinata alla fruizione pubblica. I materiali di finitura e le coloriture dovranno essere accuratamente scelti entro le gamma di colori della tradizione marinara. Per la rilevanza paesistica e l'estremo grado di intervisibilità dell'ambito, dovrà essere predisposto un elaborato, da allegare al S.O.I., recante un'indagine filologica e tipologica sui modelli architettonici presi a riferimento presenti sul territorio civico di appartenenza, con specifico riferimento anche a tipologie architettoniche similari, non appartenenti al territorio comunale.
	S1: 1° settore area ex Spertini Le opere di nuova edificazione e di sostituzione edilizia inerenti al settore S1 dovranno essere comunque tali da preservare, in relazione all'entità dell'intervento, le visuali pubbliche libere già presenti a margine del settore. Al fine del raggiungimento degli obiettivi suindicati, nell'area specificatamente oggetto di concessione demaniale, è ammessa la realizzazione di un edificio strutturato su di un solo livello fuori terra, il quale, nella porzione collocata tra viale Canevaro, via Milite Ignoto e l'attuale edificio adibito a ripostiglio dell'impianto cantieristico esistente, comunque non dovrà superare . l'altezza massima di ml 1,30, avendo come quota di riferimento (QF) ml 3,30 s.l.m. di viale Canevaro. **S2: 2° settore La Valletta**

	Nell'area di sedime dell'edificio denominato "La Valletta", l' altezza massima, misurata avendo come QF ml + 3,30 s.l.m., è di ml 10. Il Coordinando tra tale quota con la quota della piazza pubblica finita dovrà raccordarsi con porzioni di fabbricato ad altezza intermedia. **Note generali** Non sono computabili nei calcolo dei limiti massimi di altezza e nel numero dei piani consentiti, eventuali sovrastrutture in copertura d'arredo del sovra-piastra, quali, a titolo esemplificativo: opere di sistemazione a verde, pavimentazioni in deking etc.. **Coperture: disposizioni tipologiche** La copertura del settore S1 dovrà essere piana e fruibile al pubblico in tutto il suo sviluppo. Solo il tratto terminale est dell'edificio da costruirsi di cui al settore S2, potrà eccedere l'altezza massima di ml. 10, solo se realizzato con elementi architettonici caratterizzanti il complesso, ossia con forma e tipologia ispirate alla torretta collocata nell'edificio in stile liberty, già presente sulla collina limitrofa, posta a ovest dell'area di intervento. Tali ultimi elementi architettonici sono da escludersi dal computo dell''altezza massima dell'edificio e dal numero dei suoi piani, con SA massima, limitata al 10% della SC del settore S1 di riferimento e con altezza massima finalizzata al solo obiettivo della suindicata caratterizzazione tipologica.
DC	fino all'aderenza
DF	In aderenza ai fronti ciechi, ml 10 dagli edifici frontistanti non separati da strade pubbliche
DSC	Sugli allineamenti precostituiti
H	ml 1,30 e ml 10
IUI	SA/LA mq/mq
SA	mq 4.500 comprensiva delle porzioni poste sotto quota + ml 1,30
SAcc	10% SA comprensiva delle porzioni poste sotto quota + ml 1,30
Reperimento aree per la sosta	L'area per la sosta potrà essere reperita in struttura completamente interrata al di sotto della quota di via Canevaro, senza limitazioni del numero dei piani interrati.
Flessibilità delle disposizioni	In un quadro di riorganizzazione e riqualificazione complessiva dell'area è ammesso, senza che ciò costituisca variante al PUC, l'estensione del perimetro dell'ambito a ricomprendere le aree demaniali dei Bagni Rosa e dei bagni Serena e della Casa del Mare di seguito denominati Settore S3 e Settore S4 settore S5.

Disposizioni	**Settore S3:** Bagni rosa l'ambito nell'ipotesi di progetto unitario costituirà il completamento del settore S1, ferma restando la quota di ml 1,30, in superficie, la destinazione d'uso sarà la prosecuzione della piazza pubblica, al di sotto, sono ammesse le funzioni indicate per i settori S1 ed S2 **Settore S4:** Bagni Serena nell'ipotesi di progetto unitario costituirà il completamento del settore S2, attraverso la prosecuzione del fabbricato per non oltre ml 30, fermo restando i parametri indicati in S2. Il fronte su viale Canevaro oltre quota 1,30 dei settori S2 ed S3 dovrà essere arretrato per non meno di ml 2 per dare continuità alle porzioni di uso pubblico. Il terminale del Settore sarà destinato a piazza pubblica, al di sotto, sono ammesse le funzioni indicate per i settori S1 ed S2. **Settore S5**: Casa del Mare, sono fatte salve le disposizioni contenute all' art. 11.4.24, oltre al mantenimento delle funzioni d'uso pubbliche nelle percentuali da stabilirsi all'atto convenzionale, oggi esistenti sono altresì ammesse le funzioni previste per i settori S1 ed S2.
SA	Nell'ipotesi del progetto esteso a più settori la SA potrà essere elevata a mq 6.500, dei quali 1.200 da assegnare a S3 e 800 da assegnare a S4. La SA è comprensiva delle porzioni poste sotto quota + ml 1,30, esclusa la SA della Casa Del Mare, che è da intendersi aggiuntiva.
SAcc	10% SA comprensiva delle porzioni poste sotto quota + ml 1,30
Combinazioni unitarie ammesse	Combinazioni di intervento soggette a schema d'assetto unitario: S1+S2 S1+S2+S3 S1+S2+S3+S5 S1+S2+S3+S4+S5
Contenuti della convenzione : L'atto dovrà avere i seguenti contenuti e dovrà prevedere: • La corresponsione degli oneri tabellari; • La realizzazione con vincolo di pubblico uso della superficie in copertura del fabbricato previsto nell'area dell'ex cantiere Spertini da destinare a piazza pubblica, compresi i collegamenti pedonali alla passeggiata a mare e opere di riqualificazione delle aree di margine fino alla radice della massicciata della diga portuale; • Realizzazione delle opere di difesa e di ripascimento con avanzamento della linea di costa a mare di non meno di ml 20, come previsto dal Piano Regionale di Tutela dell'Ambiente marino Costiero adottato, esteso anche ai tratti di spiaggia adiacenti all'ambito in oggetto i cui costi di realizzo sono a totale carico del soggetto attuatore; • Non meno di 50 posti auto saranno destinati all'uso pubblico a rotazione a, dovrà essere reperita una quota pertinenziale alla struttura non inferiore al 10% della SA prevista. Ulteriori posti auto ricavati sono liberi da restrizioni.	

3. *Note e indicazioni particolari:*

Contenuti particolari dello S.O.I.

- Studio tipologico con dimostrazione della compatibilità dell'intervento con la

tipologia del contesto d'ambito.
- Rendering da non meno di quattro punti di vista panoramici e ravvicinati.
- Visuali panoramiche notevoli dalle colline.
- Verifica analitica del rapporto di intervisibilità da cui discenderanno ulteriori tre viste come indicato all' art.5 n.5.1 comma 5 con elevato grado di intervisibilità.

Regime transitorio
In assenza di progetti di cui alle modalità precedenti, sugli edifici esistenti sono ammessi gli interventi determinati dall'art.8 n.8.2. per il settore 1 cantiere ex Spertini e fino all'art.8 n.8.4 e n.8.5 per il settore 2 La Valletta, nell'ambito delle destinazioni d'uso esistenti. Sugli arenili vige la disciplina di cui agli artt. 24, 24.1, 24.2, 24.4.

36.8.2. AR-2 Ambito di Riqualificazione per Sostituzione Edilizia "Istituto San Giorgio"

Obiettivo della riqualificazione

L'obiettivo della riqualificazione è il complessivo recupero tipologico/edilizio delle aree e dei manufatti in esso esistenti attraverso interventi volti alla demolizione degli edifici e alla realizzazione di un nuovo impianto volto alla riqualificazione dell'area ed al mutamento della destinazione d'uso prevalentemente in residenziale con reperimento di nuovi alloggi per i residenti.

Il progetto dovrà essere corredato da uno SOI finalizzato a dimostrare la compatibilità dell'intervento con il contesto ambientale, ed in particolare alla verifica dei rapporti di intervisibilità.

Destinazioni d'uso ammesse

Categorie Funzionali	Ammessa	Limitazioni
Categoria A) uso residenziale		
A.1	X	
A.2	X	
A.3		
Categoria B)uso commerciale e funzioni del connettivo urbano		
B.1	X	
B.2		
B.3		
B.4		
B.5		
Categoria C) uso ricettivo culturale		
C.1		
C.2		
C.3		Nota 1)
C.4		
C.5		
Categoria fuzionale D) attività produttive		

artigianali, industriali		
D.1		
D.2		
Categoria Funzionale E) delle attività agricole		
E.1		
E.2		
E.3		
E.4		
Sistema dei servizi		
SIS	X	

Nota 1) non ammesse le sale da gioco

Superficie ambito	mq 4.060 circa
Tipologia interventi	Sostituzione edilizia e ampliamento SA
Modalità attuative	Permesso di costruire convenzionato esteso all'intero ambito
Numero massimo di piani	5
Disciplina Paesistica	Realizzazione di uno o più edifici, di forma regolare quadrata o rettangolare con copertura a padiglione. Ammessa la realizzazione di logge abbinate a balconi sporgenti per non più di ml 1,20. Bucature regolari nelle dimensioni tipiche genovesi, non ammesse finestre a nastro o bucature irregolari. Intonacature in arenino e coloritura nella gamma delle terre. Ci si dovrà attenere per quanto possibile, a realizzare il 50% del VV con altezza massima di ml 16 la rimanente percentuale del 50% con altezze comprese tra ml 6 e ml 9.
DC	ml 3
DF	ml 10 dagli edifici frontistanti non separati da strade pubbliche
DSC	ml 1,50
H	ml 16
IUI	SA/LA mq/mq
Sacc	20% SA
SA	mq 4.600

L'area per la sosta potrà essere reperita in struttura completamente interrata senza limitazioni del numero dei piani con una dotazione di posti auto secondo quanto stabilito dall'art. n. 2 della Legge 122/89. Degli ulteriori posti auto ricavati, il 50% dovrà essere reso pertinenziale ad unità abitative site in un raggio di ml 500 dal limite dell'intervento, l'altro 50% sarà libero da prescrizioni.

Contenuti della convenzione:

L'atto dovrà avere i seguenti contenuti e dovrà prevedere:

- Cessione gratuita al Comune di non meno del 10% della SA da destinare all' Edilizia Sociale, senza possibilità di monetizzazione;
- Il 40% della SA è da destinare ai residenti nel Comune a canone moderato. Le modalità di assegnazione degli alloggi ed il relativo canone saranno stabiliti nell'ambito della convenzione;
- A parziale scomputo degli oneri di urbanizzazione, saranno ceduti al Comune locali da destinare a servizi di tipo collettivo, da considerare aggiuntivi a quelli del DM 1444/68

I tagli degli alloggi a libero mercato avranno SA non inferiore a mq 75

I tagli degli alloggi convenzionati o da cedere al Comune avranno SA minima di mq 50

Regime transitorio
In assenza di progetto unitario di cui ai punti precedenti sono ammessi gli interventi determinati dall'art.8 n.8.4 senza mutamento della destinazione d'uso.

36.8.3. AR-3 Ambito di Riqualificazione per Sostituzione comparto in via Delpino Teramo

Obiettivo della riqualificazione

L'ambito comprende il fabbricato ad uso artigianale/parcheggio esistente in via Delpino Teramo (indicato come settore 1) e il piano terreno a destinazione d'uso artigianale del fabbricato misto residenziale/artigianale retrostante (indicato come settore 2) con accessi rispettivamente da via G.B. Larco e da via Belvedere.

L'obiettivo della riqualificazione è il complessivo recupero tipologico/edilizio dei manufatti interessati esistenti attraverso interventi volti alla demolizione e sostituzione nel settore 1 con conseguente realizzazione di un tessuto di nuovo impianto volto alla riqualificazione dell'area ed al mutamento della destinazione d'uso in residenziale e funzioni compatibili. L'obiettivo generale è altresì volto al reperimento di nuovi alloggi da destinare all' Edilizia Sociale.

Il progetto dovrà essere corredato da SOI finalizzato a dimostrare la compatibilità dell'intervento al contesto ambientale di margine con uno studio finalizzato alla verifica dei rapporti di intervisibilità e volto alla verifica dell'organizzazione funzionale dell'ambito, più precisamente sotto l'aspetto dell'interconnessione tra gli spazi privati e quelli di standard di nuova previsione, nonché uno studio sulla viabilità.

L'edificio ad uso residenziale articolato su più livelli, indicato con *9, posti superiormente al piano terra del Settore 2 è disciplinato dalle norme previste per l'ambito AC-UR.

Destinazioni d'uso ammesse

Categorie Funzionali	Ammessa	Limitazioni
Categoria A) uso residenziale		
A.1	X	
A.2	X	
A.3		
Categoria B)uso commerciale e funzioni del connettivo urbano		
B.1		
B.2	X	
B.3	X	Nota 1)
B.4	X	
B.5	X	
Categoria C) uso ricettivo culturale		

C.1		
C.2		
C.3		Nota 2)
C.4		
C.5		
Categoria fuzionale D) attività produttive artigianali, industriali		
D.1	X	
D.2		
Categoria Funzionale E) delle attività agricole		
E.1		
E.2		
E.3		
E.4		
Sistema dei servizi		
SIS	X	

Nota 1) Non meno di mq 1.000 al piano terra dell'immobile oggetto di sostituzione dovranno essere destinati a commerciale. Per la categoria B.3 è ammesso il solo trasferimento di licenze di cui all'art.10 n.10.4;
Nota 2) Non ammesse le sale da gioco

Modalità attuative

Settore 1	
Superficie settore	mq 3.156 circa
Tipologia interventi ammissibili	Sostituzione edilizia
Numero massimo piani	piano terra+5
Funzioni d'uso Limite ampliamenti Flessibilità	E' ammesso il recupero dell'intero fabbricato esistente da distribuirsi in più fabbricati. Le funzioni d'uso entro i limiti di quelle ammesse prevederanno quelle commerciali ai piani terra e le altre ai piani superiori. E' ammessa senza che ciò costituisca variante al PUC il discostamento dai parametri delle altezze entro ml 0,50
Disciplina paesistica	E' ammessa la realizzazione di uno o due corpi di fabbrica posti su un basamento che occuperà l'intero piano terra, sul sedime dell'attuale edificio Gli edifici avranno forma regolare quadrata o rettangolare con copertura a padiglione. Ammessa la realizzazione di logge abbinate a balconi sporgenti per non più di ml 1,20. Bucature regolari nelle dimensioni tipiche genovesi, non ammesse finestre a nastro o bucature irregolari. Intonacature in arenino e coloritura nella gamma delle terre.
DC	ml 3
DF	ml 10 dagli edifici frontistanti non separati da strade pubbliche
DSC	Sugli allineamenti precostituiti
H	ml 18
IUI	SA/LA mq/mq
SAcc	20% di SA
SA massima	5.142

L'area per la sosta potrà essere reperita in struttura completamente interrata senza limitazioni del numero dei piani con una dotazione di posti auto secondo quanto stabilito

dall'art. n. 2 della Legge 122/89. Degli ulteriori posti auto ricavati, il 50% dovrà essere reso pertinenziale ad unità abitative site in un raggio di ml 500 dal limite dell'intervento, l'altro 50% sarà libero da prescrizioni.

Settore 2	
Superficie settore	1.980 circa
Tipologia intervento	Ristrutturazione Edilizia
Numero piani	Massimo 2
Funzioni d'uso di dettaglio ed ampliamento SA ammissibile	Si tratta di un edificio a carattere artigianale al Piano terra e residenziale ai piani superiori. L'intervento di ristrutturazione riguarderà la sola porzione a piano terra con destinazione artigianale. E' ammesso il recupero dell'intera volumetria con possibilità di cambio della destinazione d'uso in residenziale. Il nuovo piano terra potrà essere destinato ad autorimessa o alle altre funzioni d'uso ammesse. Nel caso di destinazione d'uso residenziale ai piani terra dovrà prevedersi un distacco verde non inferiore a ml 4 dal fronte dell'edificio.
SA+SAcc	Da determinarsi nel progetto di ristrutturazione

Modalità attuative	Permesso di costruire convenzionato esteso ad entrambi i settori
Contenuti della convenzione: L'atto dovrà avere i seguenti contenuti e dovrà prevedere: • A totale o parziale scomputo degli oneri di urbanizzazione: cessione aree al Comune per adeguamenti calibri stradali. Opere di urbanizzazione consistenti nella realizzazione di verde d'arredo e parcheggi pubblici. In alternativa è ammessa la monetizzazione delle quote d'area non cedute. • La realizzazione di un ascensore o servoscala che consenta l'accesso pubblico meccanizzato a Via Belvedere. • cessione gratuita al Comune per l' Edilizia Sociale, di quota non inferiore al 20% delle SA prevista.	
I tagli degli alloggi a libero mercato avranno SA non inferiore a mq 75 **I tagli degli alloggi convenzionati o da cedere al Comune avranno SA minima di mq 50**	

Regime transitorio
In assenza del progetto unitario sono ammessi interventi separati per settori fino all'art.8 n.8.4 nell'ambito delle destinazioni d'uso esistenti.

36.8.4. AR-4 Ambito di Riqualificazione per Sostituzione in via Privata D. Costa

Obiettivo della riqualificazione

L'obiettivo della riqualificazione è il complessivo recupero tipologico/edilizio dell' area e del manufatto in essa esistente attraverso un intervento volto alla sua demolizione ed alla realizzazione di un nuovo impianto, con mutamento della destinazione d'uso in residenza. La ricostruzione dovrà avvenire su diverso sedime e finalizzata all'allontanamento dell'edificio esistente dall'alveo del fosso Nozarego. Il progetto dovrà essere corredato da SOI e finalizzato a dimostrare la compatibilità dell'intervento al contesto ambientale di margine con uno studio mirato alla verifica dei rapporti di intervisibilità e volto all'organizzazione funzionale dell'ambito.

Destinazioni d'uso ammesse

Categorie Funzionali	Ammessa	Limitazioni
Categoria A) uso residenziale		
A.1	X	
A.2	X	
A.3		
Categoria B)uso commerciale e funzioni del connettivo urbano		
B.1		
B.2	X	
B.3		
B.4	X	
B.5	X	
Categoria C) uso ricettivo culturale		
C.1		
C.2		
C.3		Nota 1)
C.4		
C.5		
Categoria fuzionale D) attività produttive artigianali, industriali		
D.1		
D.2		
Categoria Funzionale E) delle attività agricole		
E.1		
E.2		
E.3		
E.4		
Sistema dei servizi		
SIS	X	

Nota 1) Non ammesse le sale da gioco

Modalità attuative

Superficie ambito	Mq 670 circa
Tipologia intervento	Sostituzione edilizia
Modalità attuative	Permesso di costruire convenzionato esteso all'intero ambito
Funzioni d'uso Limite ampliamenti flessibilità	E' ammesso il recupero dell'intera volumetria in un unico edificio. E' ammessa senza che ciò costituisca variante al PUC il discostasmento dai parametri principali per le altezze entro ml 0,50, per le dimensioni longitudinali e trasversali entro un margine del 30%, fermi restando i parametri riferiti alle distanze tra fabbricati del DM 1444/68 di ml 10 tra pareti frontistante.

Disciplina Paesistica	L'edificio, sarà di forma regolare quadrata o rettangolare con copertura a padiglione. Ammessa la realizzazione di logge abbinate a balconi sporgenti per non più di ml 1,20. Bucature regolari nelle dimensioni tipiche genovesi, non ammesse finestre a nastro o bucature irregolari. Intonacature in arenino e coloritura nella gamma delle terre.
DC	ml 3
DF	ml 10 dagli edifici frontistanti non separati da strade pubbliche
DSC	ml 1,50
H	ml 9,50
IUI	SA/LA mq/mq
SA	900
SAcc	20% SA
Distanza corsi d'acqua	ml 5

Contenuti della convenzione: L'atto dovrà avere i seguenti contenuti e dovrà prevedere: • cessione gratuita al Comune per l'Edilizia Sociale, di quota non inferiore al 20% delle SA prevista. • Il nuovo fabbricato dovrà arretrarsi di ml 5 rispetto al limite dell'argine e dovrà essere ceduta al Comune un'area di larghezza non inferiore a ml 3 lungo tutta la proprietà fronti stante il fosso Nozarego. Le opere di urbanizzazione potranno realizzarsi all'interno dell'area di intervento o al di fuori di essa; ne è ammessa la monetizzazione.
L'area per la sosta potrà essere reperita in struttura completamente interrata senza limitazioni del numero dei piani con una dotazione di posti auto secondo quanto stabilito dall'art. n. 2 della Legge 122/89. Gli ulteriori posti auto ricavati sono liberi da restrizioni.
I tagli degli alloggi a libero mercato avranno SA non inferiore a mq 75 **I tagli degli alloggi convenzionati o da cedere al Comune avranno SA minima di mq 50**

Regime transitorio
In assenza di progetto sull'intero immobile sull' edificio esistente sono ammessi gli interventi determinati fino all'art.8 n.8.4., nel rispetto della destinazione d'uso attuale.

36.8.5. AR-5 Ambito di Riqualificazione per Sostituzione in via Buonincontri

Obiettivo della riqualificazione

L'obiettivo della riqualificazione è il complessivo recupero tipologico/edilizio dell' area mediante un intervento di demolizione dell'esistente e la realizzazione di un nuovo edificio da destinare ai residenti nel Comune mediante canone moderato.

Il progetto dovrà essere corredato da uno SOI finalizzato a dimostrare la compatibilità dell'intervento con il contesto ambientale, ed in particolare alla verifica dei rapporti di intervisibilità.

Destinazioni d'uso ammesse

Categorie Funzionali	Ammessa	Limitazioni
Categoria A) uso residenziale		

A.1	X	
A.2		
A.3		
Categoria B)uso commerciale e funzioni del connettivo urbano		
B.1		
B.2	X	
B.3		
B.4		
B.5		
Categoria C) uso ricettivo culturale		
C.1		
C.2		
C.3		Nota 1)
C.4		
C.5		
Categoria fuzionale D) attività produttive artigianali, industriali		
D.1		
D.2		
Categoria Funzionale E) delle attività agricole		
E.1		
E.2		
E.3		
E.4		
Sistema dei servizi		
SIS	X	

Nota 1) Non ammesse le sale da gioco

Modalità attuative.

Superficie ambito	mq 172 circa
Tipologia intervento	Sostituzione Edilizia
Modalità attuative	Permesso di costruire convenzionato esteso all'intero ambito
Numero piani	Massimo pt+5p
Limite ampliamenti flessibilità	E' ammessa la demolizione del fabbricato, e la realizzazione sul sedime oggetto di demolizione di un nuovo fabbricato fino al raggiungimento in ampliamento di una SA massima di mq 600 su di un unico fabbricato. E' ammessa senza che ciò costituisca variante al PUC il discostamento dai parametri principali per le altezze entro ml 0,50 per le dimensioni longitudinali e trasversali entro un margine del 30%, fermi restando i parametri riferiti alle distanze tra fabbricati del DM 1444/68 di ml 10 tra pareti frontistante.
Disciplina Paesistica	L'edificio, sarà di forma regolare adattato alla forma del otto con copertura a padiglione, o a due acque. Ammessa la realizzazione di logge abbinate a balconi sporgenti per non più di ml

	1,20. Bucature regolari nelle dimensioni tipiche genovesi, non ammesse finestre a nastro o bucature irregolari. Intonacature in arenino e coloritura nella gamma delle terre.
DC	sugli allineamenti precostituiti
DF	In aderenza ai fronti ciechi, ml 10 dagli edifici frontistanti non separati da strade pubbliche
DSC	limite del lotto
H	non superiore all'altezza del fabbricato in aderenza
IUI	SA/LA mq/mq
SAcc	20% di SA
SA massima	mq 500
Contenuti della convenzione: L'atto dovrà avere i seguenti contenuti e dovrà prevedere: • L' impegno del Soggetto Attuatore, al mantenimento della proprietà dell'immobile ed a locare a canone moderato a soggetti i cui requisiti saranno concordati con il Comune; • Dotazione di aree a parcheggio come previsto dalla normativa vigente; • I tagli degli alloggi non inferiori a mq 50	

Regime transitorio
In assenza del progetto di cui sopra sono ammessi gli interventi previsti in ambito AC-UR

36.8.6. AR-6 Ambito di Riqualificazione per Sostituzione Palazzetto dello sport

Obiettivo della riqualificazione

L'obiettivo della riqualificazione è la demolizione dell'attuale struttura ed il complessivo recupero tipologico/edilizio dell'area con la realizzazione di un nuovo complesso composto anche da più edifici *da destinare a residenti con modalità e requisiti stabiliti dal Comune*.
L'attuazione di tale previsione potrà essere attuata a seguito della realizzazione del nuovo palazzetto previsto all'art. 11.4.25, ambito AR-OP-7.
Il progetto dovrà essere corredato da uno SOI finalizzato a dimostrare la compatibilità dell'intervento con il contesto ambientale, ed in particolare alla verifica dei rapporti di intervisibilità.

Destinazioni d'uso ammesse

Categorie Funzionali	Ammessa	Limitazioni
Categoria A) uso residenziale		
A.1	X	
A.2		
A.3		
Categoria B)uso commerciale e funzioni del connettivo urbano		
B.1		

B.2	X	
B.3		
B.4	x	
B.5		
Categoria C) uso ricettivo culturale		
C.1		
C.2		
C.3		Nota 1)
C.4		
C.5		
Categoria fuzionale D) attività produttive artigianali, industriali		
D.1		
D.2		
Categoria Funzionale E) delle attività agricole		
E.1		
E.2		
E.3		
E.4		
Sistema dei servizi		
SIS	X	

Nota 1) non ammesse le sale da gioco

Modalità attuative.

Superficie ambito	mq 1.724 circa
Tipologia intervento	Sostituzione Edilizia
Modalità attuative	Permesso di costruire convenzionato esteso all'intero ambito se attuato da soggetti diversi dal Comune.
Numero piani	Massimo pt+6p
Disciplina Paesistica	L'edificio o gli edifici saranno di forma regolare adattato/i alla forma del lotto con copertura a padiglione, o a due acque. Ammessa la realizzazione di logge abbinate a balconi sporgenti per non più di ml 1,20. Bucature regolari nelle dimensioni tipiche genovesi, non ammesse finestre a nastro o bucature irregolari. Intonacature in arenino e coloritura nella gamma delle terre.
DC	ml 3
DF	ml 10 dagli edifici frontistanti non separati da strade pubbliche
DSC	limite del lotto
DSP	Limite del lotto
H	ml 21,50
IUI	SA/LA mq/mq
SAcc	20% SA
SA	mq 4.000
Contenuti della convenzione: L'atto dovrà avere i seguenti contenuti e dovrà prevedere: • La totalità degli alloggi sarà destinata all'Edilizia Sociale, per i residenti a canone moderato; • L'area per la sosta potrà essere reperita in struttura completamente interrata senza limitazioni del numero dei piani con una dotazione di posti auto secondo quanto stabilito dall'art. n. 2 della Legge 122/89. Gli ulteriori posti auto ricavati sono liberi da restrizioni.	

I tagli degli alloggi non inferiori a mq 50 di SA.

Regime transitorio
In assenza del progetto di cui sopra sono ammessi gli interventi previsti in ambito SIS-AS

36.8.7. AR-7 Ambito di Riqualificazione per Sostituzione in Via Roma

Obiettivo della riqualificazione

L'obiettivo della riqualificazione è attraverso un intervento di Ristrutturazione Edilizia con ampliamento attuabile mediante demolizione e ricostruzione anche parziale dell'attuale complesso di edifici salvaguardando le porzioni di maggiore interesse storico, documentale, giungere ad una complessiva riqualificazione dell'ambito che versa ormai da anni in gravi condizioni di degrado. l' edificio del vecchio ospedale è un complesso formato da due edifici principali dei quali quello più a sud era l'antica chiesa con torre campanaria e l'altro era destinato in origine a convento dei Padri Agostiniani, poi trasformato in scuola ed infine destinato ad ospedale cittadino fino al 1972, data in cui il complesso dopo ripetuti rimaneggiamenti e superfetazioni venne abbandonato. Il progetto dovrà essere corredato da uno SOI finalizzato a dimostrare la compatibilità dell'intervento con il contesto ambientale, ed in particolare alla verifica dei rapporti di intervisibilità.

Destinazioni d'uso ammesse

Categorie Funzionali	Ammessa	Limitazioni
Categoria A) uso residenziale		
A.1	X	
A.2	X	
A.3		
Categoria B)uso commerciale e funzioni del connettivo urbano		
B.1	X	
B.2	X	
B.3		
B.4	X	
B.5	X	
Categoria C) uso ricettivo culturale		
C.1		
C.2		
C.3		Nota 1)
C.4		
C.5		
Categoria fuzionale D) attività produttive artigianali, industriali		
D.1		
D.2		
Categoria Funzionale E) delle attività agricole		

E.1		
E.2		
E.3		
E.4		
Sistema dei servizi		
SIS-IC	X	Nota 2)

Nota 1) non ammesse le sale da gioco
Nota 2) auditorium per la musica

Modalità attuative

.

AR-7		
Superficie AR-7	Mq 2.642 circa	
Tipologia interventi	Ristrutturazione Edilizia con ampliamento attuabile mediante demolizione e ricostruzione anche parziale	
Modalità attuative	Permesso di costruire convenzionato esteso all'intero ambito	
Perequazioni volumetriche	Il volume della chiesa calcolato con il metodo di cui all'art. 2 n.2 lettera f) della Legge 49/2009 da destinare ad auditorium per la musica potrà essere recuperato ed accorpato agli edifici di progetto.	
Parametri	**Destinazione d'uso Residenziale**	**Destinazione d'uso SIS-IC**
Funzioni d'uso di dettaglio	Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle di cui all'art.9 n.9.1 A.1 e A.2 , B1, B2, B4, B5 Nell'ambito è prevista una quota di edilizia residenziale convenzionata.	Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle di cui all'art.11 n.11.4.4 SIS-IC attività di interesse comune "auditorium per la musica" .
Disposizioni metodologiche e tipologiche	L'intervento prevede la demolizione degli edifici presenti nell'ambito privi o di scarso valore storico- documentale o che abbiano subito nel tempo trasformazioni tali da averne alterato gli elementi storico tipologici riconoscibili posti alla base del vincolo istituito con Decreto del 2002. A tal fine si procederà ad una indagine storico tipologica finalizzata al riconoscimento di quegli elementi tuttora leggibili meritevoli di tutela, selezionando le superfetazioni incongrue o le aggiunte di epoca recente.	L'edificio religioso dovrà essere ripulito da tutte le superfetazioni incongrue che ne impediscono la piena percezione.
Disciplina Paesistica	E' ammessa l'edificazione di due	L'edificio un tempo destinato a chiesa oggi in

	edifici di schema regolare a pianta quadrata o rettangolare o, per composizioni derivate dalla giustapposizione di composizioni di un massimo di due corpi volumetrici. Il primo edificio realizzato in sostituzione dell'edificio detto ex cronicario potrà eccedere il sedime oggi esistente. Il secondo fabbricato potrà essere realizzato nell'area libera ove oggi sorge l'edificio di minor dimensioni posto sul lato nord/est (ex sede Crocerossa) il quale compatibilmente con le distanze da tenersi dagli edifici esterni all'ambito potrà accrescere la propria impronta di pianta ampliandosi verso nord. Gli edifici dovranno avere la copertura a padiglione con manto di copertura in ardesia. Gli edifici dovranno aderire per tipologia di finiture e materiali alla tradizione ligure: basamento in ardesia persiane alla genovese in colore verde, serramenti ad ante di color bianco, intonaci in arenino finemente frattazzato colorati nella gamma delle terre.	disuso dovrà mantenere i caratteri tipologici e compositivi esterni. La torre campanaria andrà recuperata e restaurata così come tutte le parti significative sotto l'aspetto architettonico del complesso chiesa campanile. Dovrà essere recuperato l'aspetto architettonico interno e realizzato un auditorium.
Parametri	**Destinazione d'uso Residenziale**	**Destinazione d'uso SIS-IC**
Numero massimo Piani Fuori terra corpi principali	n. pt+4p	N 2 salvo la possibilità di creare strutture soppalcate finalizzate alla destinazione d'uso, in deroga all'art.7 n.7.26.
DC	ml 3 o in aderenza	
DF	ml 10 dagli edifici frontistanti non separati da strade pubbliche	
DSC	Sugli allineamenti precostituiti	
DSP	Sugli allineamenti	

	precostituiti	
H	ml 17,85 Nota 1)	
SA+Sacc	mq 3.385	mq 670
Parcheggi	Nei limiti stabiliti dell'art 2 della legge 122/89 ulteriori posti auto saranno liberi da restrizioni	
Contenuti della convenzione: L'atto dovrà avere i seguenti contenuti e dovrà prevedere: • L'atto unilaterale dovrà prevedere la realizzazione a totale carico del soggetto attuatore di un auditorium per la musica di non meno di 250 posti; • Realizzazione di non meno di mq 550 di SA + SAcc così come determinata all'art 7 n.7.8 di alloggi a prezzo convenzionato per i residenti le cui modalità di vendita e prezzi saranno stabiliti in accordo con l'amministrazione all'atto della presentazione del progetto. • Corresponsione degli oneri di urbanizzazione senza possibilità di scomputo degli stessi.		

Nota 1) l'altezza massima è riferita al caposaldo di via Roma posto a quota 14,30.

36.8.8. AR-8 Ambito di Riqualificazione per Sostituzione "Villa Attilia"

Obiettivo della riqualificazione

L'edificio è posto sulle alture del Comune lungo la strada che conduce a Nozarego denominata via Partigiano Solimano Berto. L'immobile per caratteri costruttivi e tipologici è in contrasto con i preminenti caratteri dell'ambito. L'obiettivo della riqualificazione è consentire, attraverso la completa demolizione e ricostruzione, di realizzare un fabbricato in linea con i modelli tipologici e costruttivi preminenti nell'ambito paesistico di riferimento. Il progetto dovrà essere corredato da uno SOI finalizzato a dimostrare la compatibilità dell'intervento con il contesto ambientale, ed in particolare alla verifica dei rapporti di intervisibilità.

Destinazioni d'uso ammesse

Categorie Funzionali	Ammessa	Limitazioni
Categoria A) uso residenziale		
A.1	X	
A.2	X	
A.3		
Categoria B)uso commerciale e funzioni del connettivo urbano		
B.1		
B.2		
B.3		
B.4		
B.5		
Categoria C) uso ricettivo culturale		

C.1		
C.2		
C.3		Nota 1)
C.4		
C.5		
Categoria fuzionale D) attività produttive artigianali, industriali		
D.1		
D.2		
Categoria Funzionale E) delle attività agricole		
E.1		
E.2		
E.3		
E.4		
Sistema dei servizi		
SIS-IC		

Nota 1) Non ammesse le sale da gioco

Modalità attuative

.

AR-7	
Superficie AR-7	Mq 3.671 circa
Tipologia interventi	Demolizione e Ricostruzione
Modalità attuative	Permesso di costruire convenzionato esteso all'intero ambito
Disposizioni paesistiche	Il progetto attraverso un progetto di demolizione e ricostruzione, dovrà darsi carico di una complessiva riqualificazione dell'edificio incongruo con il contesto per dimensione, tipologia, ingombro. Il nuovo progetto prenderà spunto proprio dalle dinamiche paesistiche in atto, sui modelli della tradizione locale, con schemi forme e volumi connotati da composizioni improntate alla massima semplicità. Ci si baserà quindi sui modelli edilizi presenti nell'ambito prossimo all'area di intervento, che, presentano coperture a padiglione, schemi di pianta quadrata o rettangolare, con facciate realizzate in arenino , con decori alle bucature, ai marcapiani ecc, i balconi potranno essere realizzati a sbalzo nelle dimensioni massime di ml 1,20 con ringhiere semplici o balaustre con piastrini e ringhiere. Sono ammesse composizioni miste con coperture piane e a padiglione. Compositivamente l'immobile dovrà essere composto da edifici a schiera o pseudo schiera con corpi a diversa altezza da due a quattro piani fuori terra. Sono ammesse coperture miste piane e a padiglione tali da comporre un disegno articolato che si rapporti con l'ambito di margine. L'abbassamento dei corpi sarà funzionale alla creazione di cannocchiali e a conferire all'intervento maggiore leggerezza. Le coloriture sono da ricercare nella gamma delle terre con colorazioni tenui . Le decorazioni di schema semplice e lineare dovranno per tipologia differenziare anche cromaticamente i corpi di fabbrica.
Parametri	

Numero massimo Piani fuori terra	n pt+3p
Piani interrati	n 3
DC	ml 3
DF	ml 10 dagli edifici frontistanti non separati da strade pubbliche
DSC	Sugli allineamenti precostituiti
DSP	Segli allineamenti precostituiti
H	ml 13
SA+SAcc	mq 3.851
Autorimesse interrate	Le autorimesse interrate dovranno essere ricavate nel terrapieno esistente in fregio a via Partigiano Solimano Berto. Gli accessi verso l'esterno e le prese d'aria dovranno essere minimizzate e integrate nel muro di contenimento attualmente esistente.
Contenuti della convenzione: L'atto dovrà avere i seguenti contenuti e dovrà prevedere: • Realizzazione a titolo gratuito di Edilizia Sociale di non meno di 10 alloggi per una SA non inferiore a mq 800 + SAcc in località Crosa dell'Oro, in area di proprietà comunale. Nell'atto dovranno prevedersi le modalità per la progettazione posta a carico del privato. L'intervento è a totale carico del soggetto attuatore il quale dovrà realizzarlo direttamente e consegnarlo al Comune.	

36.8.9. AR-9 Ambito di Riqualificazione per Sostituzione in via Principe Centurione

Obiettivo della riqualificazione

L'edificio è posto sull'angolo tra via Principe Centurione e via Gorizia, è parte di un isolato facente parte del tessuto storico ma, non riveste particolare interesse, se non il rapporto di intervisibilità con il parco di villa Durazzo. L'immobile non ha particolari caratteri costruttivi e tipologici meritevoli di conservazione. L'obiettivo della riqualificazione è consentire, attraverso la completa demolizione e ricostruzione, di realizzare un fabbricato in linea con i modelli tipologici e costruttivi preminenti nell'ambito di riferimento. Il progetto dovrà essere corredato da uno SOI finalizzato a dimostrare la compatibilità dell'intervento con il contesto ambientale, ed in particolare alla verifica dei rapporti di intervisibilità con il parco e l'edificio di villa Durazzo.

Destinazioni d'uso ammesse

Categorie Funzionali	Ammessa	Limitazioni
Categoria A) uso residenziale		
A.1	X	
A.2	X	
A.3		
Categoria B)uso commerciale e funzioni del connettivo urbano	X	
B.1		
B.2		

B.3		
B.4		
B.5		
Categoria C) uso ricettivo culturale		
C.1		
C.2		
C.3	X	Nota 1)
C.4		
C.5		
Categoria fuzionale D) attività produttive artigianali, industriali		
D.1		
D.2		
Categoria Funzionale E) delle attività agricole		
E.1		
E.2		
E.3		
E.4		
Sistema dei servizi		
SIS-IC		

Nota 1) Non ammesse le sale da gioco

Modalità attuative

.

AR-9	
Superficie AR-9	Mq 1.015 circa
Tipologia interventi	Demolizione e Ricostruzione
Modalità attuative	Permesso di costruire convenzionato esteso all'intero ambito
Disposizioni paesistiche	Il progetto attraverso un progetto di demolizione e ricostruzione, dovrà darsi carico di una complessiva riqualificazione dell'edificio. Il nuovo progetto prenderà spunto proprio dalle dinamiche paesistiche in atto, sui modelli della tradizione locale, con schemi forme e volumi connotati da composizioni improntate alla massima semplicità. Ci si baserà quindi sui modelli edilizi presenti nell'ambito prossimo all'area di intervento, che, presentano coperture a padiglione, schemi di pianta quadrata o rettangolare, con facciate realizzate in arenino, con decori alle bucature, ai marcapiani. Le coloriture sono da ricercare nella gamma delle terre con colorazioni tenui. Le decorazioni di schema semplice e lineare dovranno per tipologia differenziare anche cromaticamente i corpi di fabbrica. Sono da segnale alcuni particolari pittorici sulla facciata principale all'interno della corte che dovranno essere recuperati e ricollocati nel nuovo edificio o a discrezione dell'amministrazione in altro luogo .
Parametri	
Numero massimo Piani fuori terra	n pt+3
Piani interrati	n. non determinato
DC	ml 3
DF	ml 10 dagli edifici frontistanti non separati da strade pubbliche
DSC	Sugli allineamenti precostituiti

DSP	Segli allineamenti precostituiti
H	ml 20
SA.	mq 771
SAcc	20% SA
Autorimesse interrate	L'autorimessa interrata potrà eccedere il perimetro dell'area di proprietà estendendosi anche al di sotto di via Principe Centurione e via Gorizia.
Contenuti della convenzione: L'atto dovrà avere i seguenti contenuti e dovrà prevedere: • Cessione gratuita al comune di non meno di 63 posti auto; • Cessione gratuita al Comune di una superficie non inferiore al 10% della SA complessiva, localizzata al piano terra, da destinare a funzioni di interesse pubblico	

Art.37 Schede Ambiti di Riqualificazione per Completamento

37.1. AR-CO-1 Ambito di Riqualificazione per Completamento loc Fonte del Diavolo

Nell'ambito vige la disciplina dello SUA ai sensi della legge 24/87 ed approvato con Conferenza dei Servizi in seduta deliberante del 18.04.2011, ***i cui contenuti se in contrasto con quanto riportato nel quadro sottostante avranno comunque prevalenza****. Gli elaborati grafici allegati allo SUA costituiscono schema di assetto e disciplina d'ambito e costituiscono a tutti gli effetti disciplina del PUC.*

Località Fonte del Diavolo	
Superficie ambito	**mq 18.450 circa**
Tipologia intervento	Nuova costruzione
Modalità attuative	Permesso di costruire convenzionato
Numero piani	2 piani
Disposizioni tipologiche e paesistiche	Gli elaborati grafici allegati allo SUA sia pur non uniti alle presenti NCC costituiscono schema d'assetto dell'area e disciplina paesistica a tutti gli effetti. Dall'allegato a) all'allegato s) n. 16 allegati e dalla tav. 1C alla tav. 25C.
DC	ml 6
DF	ml 12
DSC	ml 10
H	ml 6,50
IUI	SA/LA mq/mq
SA	Vedi allegati allo SUA
SAcc	Vedi allegati allo SUA
VU	3.007(calcolato ai sensi dell'art.31 del previgente PRG)
SIS-VA: Verde Pubblico attrezzato	mq 1201,53
Flessibilità dei parametri	Sono consentiti discostamenti rispetto alle previsioni planoaltimetriche e ai dati dimensionali espressi negli elaborati di piano nonché rispetto alle distanze tra edifici o manufatti interni allo S.U.A. e rispetto ai reciproci posizionamenti degli stessi al fine di ottemperare a tutti i vincoli che si presentassero all'atto della progettazione esecutiva o in corso d'opera. Quanto sopra fermo restando l'obbligo del rispetto di tutti i parametri minimi e massimi previsti dalle norme di piano o da altre norme vigenti sia a carattere nazionale che regionale .

	Gli discostamenti rispetto alle sagome degli edifici individuati negli elaborati del piano saranno possibili nella misura massima di ml 0.50 per le altezze , ml 1.00 per le profondità e ml 1.00 per dimensioni longitudinali.

ART. 38 Ambiti di Conservazione delle attività produttive esistenti AC-AP

38.1. AC-AP Definizione

Corrispondono ad ambiti di ridotta dimensione unitaria, localizzati nella piana di fondovalle del torrente Magistrato e attestati nel tratto terminale di via Dogali. In tale ambito e nelle aree contermini, sono presenti edifici ed attrezzature per le attività produttive o di deposito.

38.2. Destinazioni d'uso ammissibili

Nella conferma delle funzioni artigianali produttive è consentita la presenza di laboratori di ricerca e di analisi, depositi, uffici, spazi espositivi connessi alla produzione, conferma delle abitazioni già presenti all'interno delle strutture esistenti e salvo la disciplina delle schede dei singoli settori, divieto di convertire superfici o volumi esistenti a tale funzione.

I magazzini e i depositi, che possono essere anche a servizio di attività industriali e artigianali o commerciali esterne all'ambito sono ammessi nella misura massima del 50% della Superficie Coperta.

L'attività di distribuzione in conformità con quanto indicato dalla disciplina del commercio è ammessa esclusivamente per la commercializzazione dei prodotti dell'azienda per una superficie non superiore a mq 150. Non è ammessa la commercializzazione di prodotti alimentari.

Categorie Funzionali	Ammessa	Limitazioni
Categoria A) uso residenziale		
A.1	X	Nota 1
A.2		
A.3		
Categoria B)uso commerciale e funzioni del connettivo urbano		
B.1		
B.2		
B.3		
B.4		
B.5		
Categoria C) uso ricettivo culturale		
C.1		
C.2		
C.3		Nota 2)
C.4		

C.5		
Categoria fuzionale D) attività produttive artigianali, industriali		
D.1	X	
D.2		
Categoria Funzionale E) delle attività agricole		
E.1		
E.2		
E.3		
E.4		
Sistema dei servizi		
SIS	X	

Nota 1) ove esplicitamente ammessa di servizio o se già esistente
Nota 2) non ammesse le sale da gioco

38.3. Interventi sulle costruzioni esistenti

Categoria di intervento e condizioni di ammissibilità
manutenzione ordinaria (MO) ammessa come previsto al precedente art. 8.1, ferme restando le disposizioni paesistiche del successivo art. n. 39.7.
manutenzione straordinaria (MS) ammessa come previsto al precedente art. 8.2 Ferme restando le disposizioni paesistiche del successivo art.39 n.39.7.
Demolizione senza ricostruzione Ammessa esclusivamente al fine della eliminazione di superfetazioni incongrue o di manufatti privi di valore architettonico o storico documentario, ferme restando le disposizioni paesistiche del successivo art. n. 39.7.
Restauro e risanamento conservativo (RR, RC) Ammessa come previsto al precedenti art.8 n.8.3 e n.8.4. , ferme restando le disposizioni paesistiche del successivo art. n. 39.7.
Ristrutturazione edilizia (RE) Ammessa come previsto dal precedente art. n.8.5 , ferme restando le disposizioni paesistiche del successivo art. n. 39.7. Sui fabbricati esistenti nell'ambito di un complessivo progetto che si dia carico della riqualificazione complessiva dell'ambito è ammesso un ampliamento del 30% della SA esistente.
Sostituzione edilizia (SE) Ammessa come previsto dal precedente art. n.8.10., ferme restando le disposizioni paesistiche del successivo art. n. 39.7. Per quei fabbricati riconosciuti incongrui per forma e materiali è ammessa la Sostituzione Edilizia attuata a mezzo di demolizione con ricostruzione, sul medesimo sedime o con spostamenti contenuti in senso longitudinale e/o trasversale di ml 3 senza mutamento della destinazione d'usodella SA esistente e regolarmente assentita. E' ammesso un ampliamento della SA contenuto entro un 30% della SA esistente. Gli interventi di Sostituzione Edilizia dovranno essere accompagnati comunque da S.O.I., riferito a regole e schemi di organizzazione e riqualificazione ambientale dell'insediamento o di parti significative di esso con la finalità di pervenire ad un assetto maggiormente ordinato e confacente sotto il profilo paesistico-ambientale. Gli interventi dovranno prevedere la realizzazione e cessione al Comune di superfici di standard urbanistici nella misura minima di mq 1 per ogni 10 mq di SA prevista. con osservanza dei seguenti parametri:

- L'altezza massima dell'edificio potrà essere superiore a quella dell'edificio demolito, nel caso di coperture piane è fatto obbligo di sostituire la copertura con copertura a due falde, ferma restando la linea di gronda che non potrà essere elevata.
- D = ammessa sugli allineamenti precostituiti; nel caso di spostamento di sedime le distanze radiali o di frontistanze tra edifici a identica destinazione artigianale/industriale non inferiore a ml 8; non inferiori a ml 10 da fabbricati a destinazione d'uso diversa;
- DC o sugli allineamenti precostituiti; nel caso di spostamento di sedime non inferiore a ml 5;
- DSC e DSP – ml 1,50 o laddove già inferiori non minori di quelle preesistenti;

Tali interventi sono soggetti a permesso di costruire convenzionato con la quale il concessionario:

1. Individua le opere di urbanizzazione primaria e di allacciamento eventualmente necessarie ed assume l'impegno per la relativa realizzazione;
2. precisa la natura e l'entità' delle emissioni prodotte;
3. precisa le modalità e fornisce i progetti per la depurazione ove necessaria ed assume i relativi impegni con particolare riferimento alla depurazione delle acque di risulta in conformità alle disposizioni di cui alla Legge 319/76 (Artt.28 e 29) e S.m. e i.;
4. si impegna ad adottare tutti gli accorgimenti necessari ad evitare forme di inquinamento, anche acustico, nel rispetto delle vigenti Leggi;
5. precisa le modalità e fornisce i progetti necessari per riqualificare l'ambiente, per migliorare la permeabilità del suolo e per la creazione di barriere vegetali;
6. si impegna a soddisfare i fabbisogni di dotazioni per spazi pubblici e parcheggi ai sensi dell'Art.7.29 quantificata in mq 25 ogni 70 mq di SA aggiuntiva a alla SA esistente anche attraverso la monetizzazione alternativa a favore del Comune .

Parcheggi e altri volumi interrati

Nell'ambito è ammessa la formazione di parcheggi interrati e di altri volumi pertinenziali all'interno della originaria sistemazione del suolo.

La realizzazione parcheggi interrati di capienza superiore a 6 posi auto è subordinato alla produzione di un analitico studio di verifica sulla sostenibilità dell'impianto in relazione alle problematiche di accesso e di uscita verso la viabilità principale.

La superficie del vano interrato sottostante l' edificio fuori terra deve essere contenuta nel sedime esistente.

Art.39 Ambiti di Riqualificazione per completamento delle attività produttive AR-AP

39.1. Disciplina degli interventi ammessi - Schede d'ambito

Fatti salvi gli elementi di disciplina generale Comune a tutte le aree classificate AR-AP indicati nel seguito del presente articolo, la disciplina di dettaglio di ciascun ambito viene esposta in specifiche schede di intervento, in cui vengono indicati i parametri edilizi ed urbanistici da osservare nella attuazione, le condizioni operative e funzionali e le eventuali prestazioni pubbliche da accollarsi al soggetto attuatore degli interventi privati, ove sia prescritto il rilascio di permesso di costruire convenzionato, ed infine particolari condizioni di flessibilità d'intervento, da considerarsi già conformi con il Piano.

39.2. Parcheggi ed altri volumi interrati.

Nell'ambito è ammessa la formazione di parcheggi interrati e di altri volumi pertinenziali all'interno della originaria sistemazione del suolo.

La realizzazione parcheggi interrati di capienza superiore a 6 posi auto è subordinato alla produzione di un analitico studio di verifica sulla sostenibilità

dell'impianto in relazione alle problematiche di accesso e di uscita verso la viabilità principale.
La superficie del vano interrato sottostante l' edificio fuori terra deve essere contenuta nel sedime esistente.38.6.1

39.3. AR-AP1 Ambito di Riqualificazione per completamento delle attività produttive

Obiettivo della riqualificazione

L'obiettivo della riqualificazione consiste in una contenuta integrazione dell'ambito, nel rispetto dei caratteri peculiari del sistema insediato in atto, fermi restando i bassi gradi di intervisibilità dalle principali visuali panoramiche.

Stante l'esistenza di un'area classificata dal Piano di Bacino Pg3, l'attuazione delle previsioni dell'ambito sono subordinate alla redazione di uno studio nel rispetto della D.G.R. 09.02.2010 n. 265 "Indirizzi per la riperimetrazione e riclassificazione delle frane attive e quiescenti", che ne consenta la declassazione a Pg3a.

Destinazioni d'uso ammesse

Categorie Funzionali	Ammessa	Limitazioni
Categoria A) uso residenziale		
A.1	X	
A.2		
A.3		
Categoria B)uso commerciale e funzioni del connettivo urbano		
B.1		
B.2		
B.3		
B.4		
B.5		
Categoria C) uso ricettivo culturale		
C.1		
C.2		
C.3		Nota 1)
C.4		
C.5		
Categoria fuzionale D) attività produttive artigianali, industriali		
D.1	X	
D.2		
Categoria Funzionale E) delle attività agricole		
E.1		
E.2		
E.3		
E.4		
SIS	X	

Nota 1) Non ammesse le sale da gioco

E' ammessa la realizzazione di strutture interrate con funzione connessa all'attività artigianale o destinate a box.

Modalità attuative

L' ambito è soggetto a Progetto Urbanistico Operativo (PUO) esteso all'intero ambito. Il PUO avrà il compito di individuare il sedime degli immobili, l' organizzazione delle aree libere di proprietà le quali avranno funzione di riqualificazione del verde, lo schema dell'insediamento la progettazione della strada pubblica prevista dal PUC e le sue modalità di realizzazione e di cessione al Comune e le ulteriori aree a standard. Alla intervenuta esecutività del PUO, i Soggetti Attuatori potranno procedere per singoli e separati titoli edilizi. Ferma restando l'obbligatorietà di realizzare preliminarmente la strada di collegamento tra via Dogali e via Martiri del turchino.

E' prevista la redazione di uno SOI finalizzato a dimostrare la compatibilità dell'intervento al contesto ambientale di margine con uno studio finalizzato alla verifica dei rapporti di intervisibilità e volto all'organizzazione funzionale dell'ambito.
Ambito con scarsi livelli di intervisibilità e di scarso valore paesistico ambientale :

- rendering da non meno di tre punti dopo la verifica dei rapporti di intervisibilità;

L'ambito è suddiviso in vari settori per ciascuno dei quali vengono di seguito indicati i parametri edilizi e urbanistici.

Settore 1	
Superficie settore	mq 536 circa
Tipologia intervento	Nuova costruzione
Modalità attuative	Ambito soggetto a PUO
SA + SAcc massima destinazione d'uso D.1	mq 155
SA + SAcc massima destinazione d'uso A.1	mq 155
Numero piani	2
H	ml 7,50

Località via alla Cantina **Settore 2**	
Superficie settore	mq 730 circa
Tipologia intervento	Nuova costruzione
Modalità attuative	Ambito soggetto a PUO
SA + SAcc massima funzione D.1	mq 234
SA + SAcc massima funzione A.1	mq 234
Numero piani	2
H	ml 7,50

Località via alla Cantina **Settore 3**	
Superficie settore	mq 530 circa
Tipologia intervento	Nuova costruzione
Modalità attuative	Ambito soggetto a PUO
SA + SAcc massima destinazione d'uso D.1	mq 154
SA + SAcc massima destinazione	mq 154

d'uso A.1	
Numero piani	2
H	7,50

Località via alla Cantina **Settore 4**		
Superficie settore	mq 584 circa	
Tipologia intervento	Nuova costruzione	
Modalità attuative	Ambito soggetto a PUO	
SA + SAcc massima destinazione d'uso D.1	mq 182	
SA + SAcc massima destinazione d'uso A.1	mq 182	
Numero piani	Minimo 2	Massimo 2
H	7,50	

Località via alla Cantina **Settore 5**	
Superficie settore	mq 533 circa
Tipologia intervento	Nuova costruzione
Modalità attuative	Ambito soggetto a PUO
SA massima destinazione d'uso D.1	mq 154
SA massima destinazione d'uso A.1	mq 154
Numero piani	2

Località via alla Cantina **Settore 6**	
Superficie settore	mq 671 circa
Tipologia intervento	Nuova costruzione
Modalità attuative	Ambito soggetto a PUO
SA+Sacc massima destinazione d'uso D.1	mq 234
SA massima destinazione d'uso A.1	mq 234
Numero piani	2
H	7,50

Località via alla Cantina **Settore 7**	
Superficie settore	mq 1.330 circa
Tipologia intervento	demolizione con ricostruzione e ampliamento di fabbricato esistente
Modalità attuative	Ambito soggetto a PUO
SA +SAcc massima destinazione d'uso D.1	mq 1.390
Numero piani	Massimo 3
H	9,50

Località via alla Cantina **Settore 8**	
Superficie settore	mq 755 circa
Tipologia intervento	Nuova costruzione
Modalità attuative	Ambito soggetto a PUO
SA massima destinazione d'uso D.1	mq 942
Numero piani	Massimo 3
H	9,50

Località via alla Cantina **Settore 9**	
Superficie settore	mq 1.950 circa
Tipologia intervento	Nuova costruzione

Modalità attuative	Ambito soggetto a PUO
SA massima destinazione d'uso D.1	mq 1.995
Numero piani	Massimo 3
H	9,50

Disposizioni comuni per tutti i settori

DC	ml 1,5 si intende confini esterni all'ambito di intervento
DF	ml 10 dagli edifici frontistantinon non separati da strade pubbliche
DSC	ml 2,50 da strade pubbliche esistenti e previste a progetto.
DSP	ml 1,50

Contenuti della convenzione Cessione gratuita al Comune di aree per la realizzazione del nuovo tramite stradale così come indicato negli elaborati del PUC; Relazzazione e cessione al Comune opere di urbanizzazione all'interno dell'area di proprietà nella quantità minima non inferiore al 10% della superficie dell'insediamento.	
Disciplina Paesistica	Edifici di forma semplice rettangolare con il lato lungo verso la strada di nuova previsione, bucature regolari delle dimensioni consone, all'attività ammesse bucature a nastro al piano terra. A due massimo tre ante al piano primo. Coperture a due falde. Dovranno essere previste sul retro e sui fianchi dell'insediamento opere di riqualificazione del verde.

Regime transitorio
In assenza di progetto sull'intero ambito sugli edifici esistenti sono ammessi gli interventi determinati fino all'art.8 n.8.5 ferma restando la destinazione d'uso in atto.

39.4. AR-AP2 Ambito di Riqualificazione Per completamento delle attività produttive

Nell'ambito vige la disciplina del progetto approvato con Conferenza dei Servizi, con provvedimento Reg. Suap 5/2001, prot. 18497 del 01.06.2011, *i cui contenuti se in contrasto con quanto riportato nel quadro sottostante avranno comunque prevalenza.* Gli elaborati grafici allegati allo SUA costituiscono schema di assetto e disciplina d'ambito e costituiscono a tutti gli effetti disciplina del PUC.

Obiettivo della riqualificazione

L'obiettivo della riqualificazione consiste, nei limiti di una contenuta integrazione dell'esistente, nel superamento di una singola situazione di degrado, nel rispetto dei caratteri peculiari dell'ambito e del sistema insediato in atto.

Destinazioni d'uso ammesse

Categorie Funzionali	**Ammessa**	**Limitazioni**
Categoria A) uso residenziale		
A.1		
A.2		
A.3		
Categoria B)uso commerciale e funzioni del connettivo urbano		

B.1		
B.2		
B.3		
B.4		
B.5		
Categoria C) uso ricettivo culturale		
C.1		
C.2		
C.3		
C.4		Nota 1)
C.5		
Categoria fuzionale D) attività produttive artigianali, industriali		
D.1	X	
D.2		
Categoria Funzionale E) delle attività agricole		
E.1		
E.2		
E.3		
E.4		
SIS-T	X	

Nota 1) non ammesse le sale da gioco

E' ammessa la realizzazione di strutture interrate con funzione connessa all'attività artigianale o destinate a box.

Località via alla Cantina		
Superficie settore	mq 4.235 circa	
Tipologie interventi	Nuova costruzione	
Modalità attuative	Permesso di costruire convenzionato	
SA massima destinazione d'uso D.1	mq 4.235	
SA massima destinazione d'uso SIS-T	mq 502	
Numero piani	Minimo	Massimo 3

DC	ml 5
DF	ml 10 dagli edifici frontistanti non separati da strade pubbliche
DSC	ml 2,50 da strade pubbliche esistenti e previste a progetto.
DSP	ml 1,50
H	ml 13,50
IUI	SA/LA mq/mq 0,83
SA + SAcc	mq 4.737
Disciplina Paesistica	Vedi gli allegati di progetto

39.5. AR-AP3 Ambito di Riqualificazione per completamento delle attività produttive

Obiettivo della riqualificazione

L'obiettivo della riqualificazione consiste nella contenuta integrazione dell'attività artigianale esistente, nel rispetto dei caratteri peculiari dell'ambito e del sistema insediato in atto.

Destinazioni d'uso ammesse

Categorie Funzionali	Ammessa	Limitazioni
Categoria A) uso residenziale		
A.1		
A.2		
A.3		
Categoria B)uso commerciale e funzioni del connettivo urbano		
B.1		
B.2		
B.3		
B.4		
B.5		
Categoria C) uso ricettivo culturale		
C.1		
C.2		
C.3		Nota 1)
C.4		
C.5		
Categoria fuzionale D) attività produttive artigianali, industriali		
D.1	X	
D.2		
Categoria Funzionale E) delle attività agricole		
E.1		
E.2		
E.3		
E.4		
SIS-T		

Nota 1) Non ammesse le sale da gioco

E' ammessa la realizzazione di strutture interrate con funzione connessa all'attività artigianale o destinate a box.

via Dogali	
Superficie ambito	mq 1.210 circa
Tipologie interventi	Ristrutturazione edilizia e ampliamento
Modalità attuative	Permesso di costruire convenzionato

DC	Codice Civile
DF	ml 10 dagli edifici frontistanti non separati da strade pubbliche
H	non superiore al fabbricato esistente
SA + SAcc	+ 35% SA esistente
Disciplina Paesistica	La porzione in ampliamento dovrà comportare la riqualificazione delle finiture incongrue della parte esistente in un complessivo intervento di rivisitazione tipologica dell'esistente e della porzione in ampliamento.

Contenuti della convenzione
• Dotazione minima di superfici di standard o loro monetizzazione

39.5. Definizione della Disciplina Paesistica

Di seguito vengono esplicitate le disposizioni ambientali paesistiche da rispettare negli interventi ammessi in ambito AC-AP e in ambito AR-AP.

1. Gli interventi di sostituzione edilizia dovranno tendere a connotare tipologicamente il nuovo organismo edilizio, con forme e materiali maggiormente aderenti ai modelli della tradizione locale, e dovranno essere accompagnati da uno SOI che garantisca l'efficace comprensione e gli effetti sul paesaggio;
2. Dovranno mitigarsi gli interventi con l'apposizione di quinte verdi ai margini delle aree trasformate;
3. In caso di rifacimento dei manti di copertura è ammesso l'impiego di tegole marsigliesi e l'ardesia. Sono ammesse coperture prefabbricate con superfici non riflettenti, queste sono ammesse previa valutazione paesaggistica della Commissione per il Paesaggio. E' fatta salva l'installazione di pannelli solari o moduli fotovoltaici integrati nelle falde;
4. Camini e sfiatatoi saranno esclusivamente del tipo alla genovese. Eventuali sistemi di aspirazione atipici, dovranno essere opportunamente mascherati;
5. E' ammessa la modifica e l'apertura di nuove bucature, comunque in un disegno complessivo orientato verso la ricerca di schemi assiali delle bucature stesse;
6. Le zoccolature degli edifici sono ammesse solo in ardesia lavorata nella parte alta a "semitoro" e collegate alla facciata con ganci. Le gronde e pluviali se sostituiti sono ammessi, solo in rame è vietato l'uso dell'acciaio inox o altri materiali;
7. I cornicioni nel caso di rifacimento dei tetti dovranno essere sagomati in forma semplice;
8. E' ammesso l'uso di tamponature di facciata di tipo prefabbricato solo se rifinite in arenino finemente frattazzato, i giunti non dovranno essere visibili è comunque preferibile la realizzazione delle facciate in laterizio intonacato;
9. Le facciate appartenenti all'ambito saranno realizzate con tecniche le più aderenti possibili alla tradizione, evitando modalità di tinteggiature e tipi di coloriture filmogene;
10. Nell'impiego di tecniche positive volte al risparmio energetico, l'installazione di moduli fotovoltaici o pannelli solari dovrà avvenire esclusivamente sulle coperture degli edifici. Negli interventi di recupero che prevedano il rifacimento dei manti di copertura, i pannelli ed i moduli dovranno essere completamente integrati nella falda impegnata ed essere posti entro lo spessore del manto di copertura ovvero non potranno in nessun modo sporgere oltre detto filo;

In ogni caso:

- Il o i serbatoi di accumulo devono essere posti al di sotto delle falde di copertura e non essere posti all'esterno dell'edificio;
- Sono assolutamente vietati i pannelli/serbatoio all'esterno della sagoma del fabbricato;

Inoltre i pannelli dovranno:

- dare origine ad una configurazione equilibrata che si inserisca

nell'architettura delle superfici dei tetti in modo coerente;

- presentare una forma geometrica semplice, regolare e compiuta, risultante dall'accostamento dei diversi pannelli: un rettangolo, un quadrato;
- evitare una collocazione casuale in varie parti del tetto, magari di dimensioni diverse e con orientamenti non omogenei;
- essere posizionati in parti convenientemente defilate e particolarmente idonee ad accogliere l'impianto senza che la sua presenza alteri le prospettive visibili dai coni ottici limitrofi più significativi; e ciò nel caso in cui la copertura presenti, per sua conformazione tali spazi;
- nel caso di coperture piane i pannelli solari ed i moduli fotovoltaici dovranno essere occultati da apposite strutture in legno o in metallo, con mascheratura vegetale, di dimensioni strettamente necessarie a contenere l'impianto tecnologico ed ad assicurarne la funzionalità.
- è auspicabile la collocazione dei pannelli solari o moduli sulla copertura di corpi edilizi minori quando questi siano posti a quota inferiore rispetto alla copertura dell'edificio principale.

TITOLO IV - NORME DI CONGRUENZA

CAPO I

Art. 40 DISTRETTI DI TRASFORMAZIONE

Art. 40.1. Definizione

Costituiscono distretti di trasformazione le parti del territorio comunale, così come indicate all'Art.29 della L.U.R. 36/97, per le quali il PUC configura precise iniziative strategiche che si concretizzano in un sistema complesso di interventi, il cui obiettivo è l'innovamento e la trasformazione sostanziale dell'assetto urbanistico e funzionale.

Art. 40.2. Modalità di attuazione

L'attuazione degli interventi previsti nei TRZ è subordinata a preventiva approvazione, nelle forme di legge, di P.U.O. (Progetto Urbanistico Operativo di iniziativa pubblica o privata).

I P.U.O:

- hanno i contenuti di cui all'Art.50 della LUR 36/97;
- sottostanno ai procedimenti di cui all'Art.51 e 52 della LUR 36/97;
- i margini di flessibilità ad essi applicabili sono quelli di cui all'Art. 53 della LUR 36/97;
- la loro efficacia è definita all'Art. 54 della LUR 36/97
- sono corredati da programmi che ne definiscono le condizioni di fattibilità ed i tempi di realizzazione.

Art.40.3. TRZ1 Distretto di Trasformazione “centro congressi/sala polifunzionale per manifestazioni esposizione ed eventi via Milite Ignoto, Hotel Miramare”

Individuazione

Il distretto corrisponde all’area di proprietà del Grand Hotel Miramare lungo via Milite Ignoto entro la quale sono in corso lavori per la realizzazione di un’autorimessa interrata e l’ampliamento della struttura turistica con previste n. 23 camere. L’edificio destinato ad albergo si presenta con caratteri tipologici liberty, di buon livello architettonico. L’edificio principale di notevoli dimensioni è uno degli elementi caratterizzanti il versante occidentale dello skyline cittadino. All’edificio è annesso nella parte posteriore un pregevole parco al cui interno sono presenti alcune dependance. Sul fronte principale e nell’area laterale a sud/ovest sono ubicate la piscina ed un’altra porzione di parco che si estende anche sulla parete collinare pressoché verticale, antico fronte di cava.

Principali funzioni insediate

Albergo, autorimessa pubblica e privata.

Perimetro del Distretto TRZ1
Il perimetro del distretto è indicato sulla tavola della struttura del PUC con tratto continuo in colore rosso.

Unità Minima di Intervento UMI
Il PUO dovrà essere esteso all'intero distretto, è ammessa l'attuazione per fasi separate da definirsi nel PUO.

Obiettivo della riqualificazione
L'obiettivo della riqualificazione è la realizzazione di un centro congressi/sala polifunzionale per manifestazioni esposizione ed eventi di livello intercomunale con capienza di circa 800 posti. La localizzazione scelta è quella dell'area soprastante la copertura dell'autorimessa del Grand Hotel Miramare. La scelta dell'area del Grand Hotel Miramare ha diversi aspetti positivi:

- La presenza nella struttura di una sala congressi d'eccellenza già attrezzata;
- La presenza nella struttura delle attrezzature logistiche di compendio ad un centro congressi/sala polifunzionale per manifestazioni esposizione ed eventi, senza necessità di crearne ulteriori;
- La presenza di una struttura di un parcheggio pubblico a rotazione da duecento posti auto;
- Una "location" esclusiva in un contesto unico;
- L'area indicata era sede di una cava di pietra, le pareti della cava sono ancora visibili, l'edificazione del centro congressi/sala polifunzionale per manifestazioni esposizione ed eventi contribuirebbe alla riqualificazione dell'area.

Il progetto dovrà essere corredato di SOI finalizzato a dimostrare la compatibilità dell'intervento con il contesto ambientale di margine, ed in particolare alla verifica dei rapporti di intervisibilità

Cronologia procedimenti in corso e disposizioni di raccordo

La disciplina del distretto TRZ1 soggetto a PUO, intende coordinare le previsioni delle porzioni dell'ambito già oggetto di SUA approvato in conformità alla disciplina previgente, facendo salve e autonomamente attuabili le previsioni dell'ambito AR-DA-2 di cui al precedente art. 25.3.7 e le opere di cui allo SUA vigente, ma assoggettando l'ambito a Distretto di Trasformazione nell'ipotesi in cui trovasse attuazione la realizzazione del centro congressi/sala polifunzionale per manifestazioni esposizione ed eventi.

- Il procedimento dello S.U.A. ha avuto la sua definitiva conclusione ed è divenuto esecutivo in data 11/12/2001 (data di esecutiva delle della D.C.C. n. 70 del 26/11/2001 di accettazione delle prescrizioni regionali imposte con D.P.G.R. n. 132 del 04/08/2000);
- In data 05-10-05 è stata siglata da parte del soggetto attuatore e il Comune di Santa Margherita Ligure la convenzione allegata allo S.U.A;
- Che in data 18.10.2006 veniva rilasciata Concessione Edilizia n°479;

- Che in data 21.10.2006 si dava corso ai lavori oggetto del Permesso di Costruire. Alla data di adozione del presente PUO sono in corso di ultimazione i lavori dell'autorimessa;

Norme di congruenza TRZ1

TRZ1		
Superficie TRZ1	Mq 12.663 circa	
Tipologia interventi	Nuova costruzione	
Modalità attuative	Progetto Urbanistico Operativo PUO esteso all'intero Distretto	
Parametri	**Destinazione d'uso C1**	**Destinazione d'uso C3**
Funzioni d'uso di dettaglio	Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle di cui all'art.9 n.9.3 C.1 Strutture di tipo alberghiero integrate dalla disciplina dell'art.25 delle presenti NCC.	Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle di cui all'art.9 n.9.3 C.3 Locali e attività per lo Spettacolo e lo Svago "centro congressi/sala polifunzionale per manifestazioni esposizione ed eventi". Il centro congressi/sala polifunzionale per manifestazioni esposizione ed eventi dovrà avere una capienza di circa 800 posti. Dovrà svilupparsi su una SA di mq 1.500 (tale parametro potrà variare in più o in meno all'atto del progetto esecutivo entro un margine del 30% Le funzioni qualora necessarie vista la dotazione di servizi già presenti nell'area sono : foyer con antistante spazio aperto, cabine per traduzioni simultanee, bar. Sono ammesse altre funzioni complementari se ritenute necessarie.
Disposizioni tipologiche-paesistiche-paramertiche	Le tipologie ammesse sono quelle indicate dallo SUA esecutivo in data 11/12/2001 (data di esecutiva delle della D.C.C. n. 70 del 26/11/2001 di accettazione delle prescrizioni regionali imposte con D.P.G.R. n. 132 del 04/08/2000). Gli elaborati dello SUA costituiscono schema tipologico da osservarsi nella progettazione, ma possono variare la posizione l'altezza massima, la posizione, e quegli altri parametri che si rendessero necessari, al fine di ottemperare alla presente tabella parametrica.	Dovrà essere posta particolare attenzione alle porzioni esterne la cui tipologia per forme e materiali, dovrà uniformarsi ai preminenti caratteri dell'ambito, Sono da evitare le finestrature a nastro, preferibili di forma quadrata, copertura di forma e tipologia adatta a contenere pannelli solari o moduli fotovoltaici integrati e alla loro migliore inclinazione ed esposizione. L' orientamento della struttura dovrà tener conto per quanto possibile della miglior esposizione solare.
Parametri	**Destinazione d'uso C1**	**Destinazione d'uso C3**

Numero massimo Piani Fuori terra corpi principali	n. 3	n.1
DC	Fino all'aderenza al confine (del solo piano terra dell'autorimessa)	Fino all'aderenza al confine
D esterni al distretto	ml 10 se frontistanti (Nota 1)	ml 10 se frontistanti (Nota 1)
DSC	Sugli allineamenti precostituiti	Sugli allineamenti precostituiti
H	ml 12	ml 6
SA+ SAcc	mq 3.500	Compresa tra mq 1.500 e 1.950
Parcheggi pubblici a rotazione	N 220 (in corso di realizzazione)	
Parcheggi privati pertinenziali	Restano fermi i parametri dello SUA.	Già presenti 220 posti auto pubblici a rotazione
Parcheggi privati equivalenti a quelli esistenti	Restano fermi i parametri dello SUA.	
Parcheggi privati liberi da restrizioni	Restano fermi i parametri dello SUA.	
Indicazioni comuni	Nell'ipotesi di realizzazione del centro "centro congressi/sala polifunzionale per manifestazioni esposizione ed eventi" è ammesso il completamento del primo piano fuori terra dell'autorimessa fino all'aderenza al confine sud del distretto al fine di costituire in copertura il coronamento e completamento degli spazi esterni del centro congressi/sala polifunzionale per manifestazioni esposizione ed eventi. Il distacco in copertura dovrà essere trattato a spazi verdi d'arredo.	
Flessibilità dei paramerti	Sono consentiti discostamenti rispetto alle previsioni planoaltimetriche e ai dati dimensionali espressi negli elaborati del PUO nonché rispetto alle distanze tra edifici o manufatti interni allo PUO e rispetto ai reciproci posizionamenti degli stessi al fine di ottemperare a tutti i vincoli che si presentassero all'atto della progettazione esecutiva o in corso d'opera. Quanto sopra fermo restando l'obbligo del rispetto di tutti i parametri minimi e massimi previsti dalle norme del PUC o da altre norme vigenti sia a carattere nazionale che regionale. Gli discostamenti rispetto alle sagome degli edifici individuati negli elaborati del PUO saranno possibili nella misura massima di ml 0.50 per le altezze , ml 3.00 per le profondità e ml 3.00 per le dimensioni longitudinali.	

Contenuti della convenzione
Prevedere le modalità di gestione del centro congressi/sala polifunzionale per manifestazioni esposizione ed eventi.

Nota1): Nel caso di specie tra gli edifici esistenti ai margini del distretto e i fabbricati previsti vi è un dislivello di quota di circa ml 30 pertanto l'altezza massima indicata dal PUC non interferisce e non crea fronti stanza, pertanto in questi casi è ammessa l'edificazione a confine.

TITOLO V - DISPOSIZIONI FINALI E DI RACCORDO

Art.41 Titoli abilitativi già rilasciati in forza del vigente PRG

Il permesso di costruire è irrevocabile. Esso decade con l'entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano già iniziati e vengano completati entro il termine stabilito nel titolo abilitativo.

Art.42 Rinvio

Per quanto non espressamente previsto dalle presenti Norme, valgono le disposizioni di legge e di regolamento vigenti in materia urbanistica, edilizia, ambientale, paesistica e di igiene ambientale. Nel caso di modifica delle predette disposizioni, il rinvio si intenderà riferito alle disposizioni sostitutive.

Art.43 Permesso di costruire in deroga al PUC

Il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici comunali è rilasciato esclusivamente per edifici e impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del consiglio comunale di assenso sul relativo progetto ed acquisizione del nulla-osta della Provincia interessata da rendersi entro il termine di sessanta giorni dal ricevimento degli atti, decorso il quale si considera acquisito. La deliberazione consiliare di cui al comma 1 ed i relativi allegati sono depositati a cura del Comune interessato a libera visione del pubblico per un periodo di tempo stabilito dal Comune fra quindici e trenta giorni consecutivi, previo avviso affisso all'Albo pretorio e divulgato con ogni altro mezzo ritenuto idoneo ai fini dell'eventuale presentazione nello stesso periodo di osservazioni da parte di chiunque vi abbia interesse. Le determinazioni in ordine alle osservazioni presentate sono assunte dal Comune con deliberazione consiliare da adottarsi nei successivi trenta giorni. Il permesso di costruire in deroga può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza fra i fabbricati di cui alle norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali ed attuativi. Resta ferma l'osservanza delle disposizioni contenute nel d.lgs. 42/2004 e successive modifiche e integrazioni, di quelle statali e regionali in materia di altezze e di distanze nonché delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina della attività edilizia.

Art.44 Rapporti con il Regolamento Edilizio

In caso di contrasto apparente tra le disposizioni del Regolamento Edilizio Comunale e quelle contenute nelle presenti Norme di Attuazione prevalgono quest'ultime.

Art.45 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 approvato con DCC n. 57 del 28.11.2003.
Nel caso di superamento dei limiti posti per la zona dovranno essere predisposti i prescritti piani di risanamento.

Art.46 Esclusione dalla possibilità di ampliamento percentuale previsto dal PUC, per gli interventi che avessero usufruito dei benefici di cui alla LR 49/2009 e S.m.i..

Sono esclusi dalla facoltà di incrementare SA percentuale o di avvalersi della disciplina di cui all'art.28 n.28.5 "Ristrutturazione con Integrazione Edilizia" i fabbricati che hanno usufruito o che usufruiranno degli incrementi volumetrici previsti a seguito dell'applicazione dei dispositivi contenuti nella LR 49/2009 e S.m.i..

Art.47 Rapporti con la disciplina dell'area del Parco di Portofino

Nelle tavole della struttura del PUC sono riportati il perimetro delle aree appartenenti al Parco Naturale Regionale di Portofino, la relativa zonizzazione e la loro denominazione. Per tali aree vige la disciplina del Piano del Parco approvato con D.C.R. n. 33 del 26/6/2002 e successive varianti nonchè dei relativi Regolamenti. Le eventuali e successive modificazioni ed integrazioni, costituiranno variazione automatica delle indicazioni contenute nella tavola di struttura e del presente articolo.

Indice

TITOLO I: GENERALITA' 2
CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI ED INTERPRETATIVE 2
Art.1 Oggetto e articolazione delle Norme 2
Art.2 Elementi dispositivi del PUC 2
Art.3 Modalità di applicazione delle presenti disposizioni per la attuazione del Piano Urbanistico 3
3.1. Suddivisione del territorio in Ambiti e Distretti 3
3.2. Dotazioni infrastrutturali e di standard urbanistici 5
Art.4 Obiettivi 6
Art.5 Disciplina paesistica 7
5.1. Contenuti essenziali dello Studio Organico d'Insieme ai sensi dell'art. n.32 bis delle norme di attuazione del PTCP 8
5.2. Cogenza delle prescrizioni 9
Art.6 Aggiornamenti, revisioni e varianti al PUC 9
CAPO II – DEFINIZIONI 10
Art.7 Definizione dei parametri urbanistici ed edilizi 10
7.1. Superficie Territoriale (ST) 10
7.2. Superficie Fondiaria (SF) 10
7.3, Superficie Agibile (SA) 10
7.4. Superficie Accessoria (SAcc) 11
7.5. Lotto Asservibile (LA) 11
7.6. Indice di Utilizzazione Insediativa (I.U.I.) 11
7.7. Volume Virtuale (VV) 12
7.8. Superficie Coperta (SC) 12
7.9. Rapporto di Copertura (RC) 12
7.10. Superficie Asservita (SS) 12
7.11. Superficie Netta di Vendita (SNV) o (SV) 12
7.12. Distanze 13
7.13. Misurazione delle Altezze 14
7.14. Altezza interna Utile dei Locali da destinare a Residenza, Uffici e Attività Turistico Ricettive 14
7.15. Linea di Gronda 15
7.16. Numero dei Piani 15
7.17. Locali Tecnici 15
7.18. Sagoma 15
7.19. Caratteristiche Tipologiche, Formali e Strutturali dell'Edificio 15
7.20. Superficie Minima di Intervento (SMI) 16
7.21. Unità Minima di Intervento (UMI) 16
7.22. Settore 16
7.23. Soppalchi 16
7.24. Pertinenze 17
7.25. Costruzioni interrate 18
7.26. Posto Auto 18
7.27. Parcheggi Privati 18
7.28. Manufatti Minori non Volumetrici 20
7.29. Azienda Agricola Produttiva 23
7.30. Aree di Supporto alla Funzione Turistica, Campeggi e Attrezzature per il Turismo Camperistico 23
7.31. Attrezzature e Impianti per l'ippoturismo 23
7.32. Insegne 23
7.33. Tende da Sole 23
7.34. Disciplina dei Distributori di Carburante 24
7.35. Perimetrazione del Centro urbano 25
Art. 8 Categorie di intervento 25
8.1. Manutenzione Ordinaria (MO) 25
8.2. Manutenzione Straordinaria (MS) 27
8.3. Restauro (RR) 28
8.4. Risanamento Conservativo (RC) 29
8.5. Ristrutturazione Edilizia (RE) 29
8.6. Ristrutturazione con Integrazione Edilizia (RIE) 30
8.7. Mutamenti di Destinazione d'Uso Senza Opere 30
8.8. Nuova Costruzione ed Interventi di Trasformazione Territoriale (NC) 31
8.9. Sostituzione Edilizia (SE) 31
8.10. Ristrutturazione Urbanistica (RU) 31
8.11. Definizione di Fabbricato Incongruo sotto l'aspetto paesistico e tipologico 32
Art. 9 Definizioni generali delle destinazioni d'uso 32
9.1. Destinazioni d'Uso Ammesse 32
9.1.1. Categoria Funzionale A) Uso Residenziale 32
9.1.2. Categoria Funzionale B) Uso Commerciale e paracommerciale a servizio del connettivo urbano 33
9.1.3. Categoria Funzionale C) Uso Ricettivo e Culturale 33
9.1.4. Categoria Funzionale D) delle attività produttive (artigianali, industriali) 34
9.1.5. Categoria Funzionale E) delle attività agricole 34

9.1.6. Categoria Funzionale dei sistemi e dei servizi e delle infrastrutture (SIS) ... 35
Art.10 Disciplina urbanistica delle strutture commerciali ... 35
10.1. Premessa ... 35
10.2. Aree da destinarsi ad insediamenti commerciali ... 35
10.3. Tabella parametrica ... 36
10.4. Disposizioni sul trasferimento di esercizi commerciali ... 36
10.5. Disposizioni sull'ampliamento degli esercizi commerciali esistenti ... 36
10.6. Definizione del rapporto convenzionale tra SV e SA ... 37
10.7. Dotazione di parcheggi per la clientela ... 37
10.8. Dotazione di aree per la sosta e la movimentazione delle merci ad uso esclusivo dell'esercizio commerciale ... 37
10.9. Verifica sull'impatto viabilistico delle nuove MSV e GSV ... 37
10.10. Requisiti igienici degli esercizi commerciali ... 37
CAPO III – SISTEMA DEI SERVIZI E DELLE INFRASTRUTTURE ... 39
Art.11 Sistema dei servizi e delle infrastrutture ... 39
11.1. Caratteristiche generali ... 39
11.2. Identificazione cartografica ... 39
11.3. Identificazione e Ripartizione ... 39
11.3.1. Modalità di attuazione ... 40
11.3.2. Appartenenza alla categoria e modalità di fruizione ... 40
11.4. Disposizioni generali e di dettaglio per ciascuna zona di servizio ... 41
11.4.1. Sistema dei servizi e delle infrastrutture - parcheggi a raso (SIS-P) ... 41
11.4.2. Sistema dei servizi e delle infrastrutture - Zona per parcheggi in struttura e nel sottosuolo (SIS-Ps) ... 41
11.4.3. Sistema dei servizi e delle infrastrutture - attività sportive (SIS-AS). ... 42
11.4.4. Sistema dei servizi e delle infrastrutture - attività di interesse Comune (SIS-IC). ... 42
11.4.4.1 Sistema dei servizi e delle infrastrutture - attività di interesse Comune (SIS-IC-1) ... 43
11.4.5. Sistema dei servizi e delle infrastrutture - istruzione (SIS-I) ... 44
11.4.6. Sistema dei servizi e delle infrastrutture - servizi religiosi (SIS-SR) ... 44
11.4.7. Sistema dei servizi e delle infrastrutture - Aree a verde pubblico (SIS-VA) ... 45
11.4.8. Sistema dei servizi e delle infrastrutture - cimiteri (SIS-CM) ... 46
11.4.9. Sistema dei servizi e delle infrastrutture sociali e sanitarie (SIS-H) ... 46
11.4.10. Sistema dei servizi e delle infrastrutture - servizi tecnologici (SIS-T) ... 46
11.4.11. Sistema della principale viabilità pubblica e di uso pubblico (SIS-VP) ... 47
11.4.12. Viabilità di nuova previsione e adeguamenti calibri stradali (SIS-V) ... 47
11.4.13. Sistema della viabilità pedonale e di nuova previsione (SIS-MP) ... 47
11.4.14. Infrastrutture ferroviarie (FFSS) ... 47
11.4.15. Disposizioni in materia di patrimonio edilizio abitativo comunale ... 47
11.4.15.1. Disposizioni in materia di patrimonio edilizio comunale modalità di utilizzo ... 48
11.4.16. Edifici privati destinati a servizi privati di interesse pubblico ... 48
11.4.17. Cessione gratuita di aree e di manufatti ... 49
11.4.18. Ambiti destinati a servizi a scala territoriale ... 50
11.4.19. AR-OP-1 Ambito di riqualificazione della passeggiata a mare ... 50
11.4.20. AR-OP-2 Ambito di riqualificazione di Punta Pedale ... 53
11.4.21. AR-OP-3 area scoperta di Via F.lli Arpe ... 54
11.4.22. AR-OP-4 Impianto sportivo con piscina coperta in Via Frugone ... 55
11.4.23. AR-OP-5 Ambito di riqualificazione dell' ex scalo merci ferroviario ... 56
11.4.24. AR-OP-6 Ambito di riqualificazione dell'area portuale ... 58
11.4.25. AR-OP-7 Nuovo palazzetto dello sport in Via Garibotti ... 63
11.4.26. AR-OP-8 Ambito di riqualificazione per la realizzazione di parcheggi in via Buonincontri ... 64
11.5. Servizi esistenti all'interno di fabbricati a prevalente uso residenziale ... 65
11.6. Realizzazione di parcheggi privati e d'uso pubblico al di sotto di superfici di standard pubblico ... 65
Art.12 Infrastrutture pubbliche per l'accessibilità ... 66
12.1. Classificazione ... 66
12.2. Variabilità del tracciato ... 66
12.3. Salvaguardia e regolarizzazione ... 66
12.4. Disciplina specifica degli interventi per la viabilità provinciale e locale ... 66
12.5. Caratteristiche minime e massime delle strade pubbliche di nuova costruzione. ... 67
12.5.1. Tipologia ... 67
12.5.2. Caratteristiche geometriche minime prescritte per le strade di nuova costruzione: ... 67
12.5.3. Flessibilità delle disposizioni ... 67
12.5.4. Strade tagliafuoco e piste da esbosco. ... 67
CAPO IV – AREE CON VINCOLI URBANISTICI PARTICOLARI E RACCORDO CON PIANI SOVRAORDINATI ... 69
Art.13 Aree inedificabili ... 69
13.1. Disposizioni generali ... 69
13.2. Fasce di rispetto cimiteriale ... 69
13.3. Protezione della risorsa idrica per usi civili ... 70
13.4. Disposizioni di raccordo con il piano di bacino dell'ambito 15 della Provincia di Genova ... 70
CAPO V - ELEMENTI DI FLESSIBILITA' ... 71
E DI AGGIORNABILITA' DEL PIANO ... 71
Art.14 Variabilità generale automatica delle perimetrazioni ... 71
Art.15 Margini di flessibilità interna alle disposizioni di zona, ambito o distretto ... 71

Art.16 Impiego di tecniche positive in materia ambientale nella edificazione ... 71
TITOLO II – NORME GENERALI ... 73
CAPO I - GENERALITA' ... 73
Art.17 Contenuto delle norme del titolo ... 73
Art.17.1. Variazione di destinazione d'uso in assenza di opere edilizie ... 73
Art.17.2. Destinazioni d'uso ad esaurimento ... 73
CAPO II - DISPOSIZIONI COMUNI AGLI AMBITI DI CONSERVAZIONE E RIQUALIFICAZIONE ... 74
Art.18 Ampliamenti di SA ammessi in assenza di asservimento di aree ... 74
Art.19 Disposizioni generali sulla formazione di piscine private ... 74
Art 19.1. Piscine scoperte al servizio di esercizi turistico - ricettivi AR-DAnn ... 75
TITOLO III - NORME DI CONFORMITA' ... 76
CAPO I DISPOSIZIONI INERENTI IL SISTEMA DEI VALORI ... 76
Art.20 Sistema dei Valori Territoriali ... 76
Art.21 Emergenze storico edificate ... 76
Art.22 Disciplina Urbanistica del Sistema del verde ... 78
Art.23 Itinerari escursionistici ... 81
23.1. Manufatti leggeri di servizio alla funzione escursionistica ... 81
Art.24 Ambiti di Conservazione e di Riqualificazione della fascia costiera e del sistema balneare ... 82
24.1. Stabilimenti Balneari ... 82
24.2. Modalità di intervento sulle strutture balneari esistenti ... 83
24.3. Modalità di intervento sulle Spiagge Libere Attrezzate ... 84
24.4. Disciplina paesistica concernente le aree demaniali marittime ... 84
Art.25 Sistema e disciplina delle strutture ricettive alberghiere ... 85
25.1. Disposizioni in materia di ricettività turistica ... 85
25.2. Modalità di evoluzione ... 85
25.3. Disposizioni a carattere generale in materia alberghiera ... 86
25.3.1. Identificazione ... 86
25.3.2. Disposizioni sugli edifici classificati al precedente punto ... 86
25.3.3. Dotazione minima di spazi di sosta privata ... 89
25.3.4. Compresenza di diverse funzioni tra cui la ricettiva all'interno dello stesso immobile ... 90
25.3.5. Alloggio per il custode o per il conduttore ... 90
25.3.6. Contenuti essenziali dello Studio Organico d'Insieme ai sensi dell'art. n.32 bis delle norme di attuazione del PTCP ... 90
25.3.7. Disposizioni specifiche per ciascuno degli ambiti "AR-DA nn" individuati ... 91
Art. 25.4. Disposizioni obbligatorie al fine di conseguire una migliore efficienza termica nelle strutture ricettive 131
Art. 25.5. Disciplina Paesistica da applicarsi nell'Impiego di tecniche positive nelle strutture ricettive ... 131
CAPO II - DISPOSIZIONI PER CIASCUN AMBITO DI CONSERVAZIONE ... 132
Art. 26 Ambiti di Conservazione ... 132
Art. 27 Il Sistema dei Territori Aperti: Territori non Insediabili AC-TNI e Territori non insediabili di Alto valore naturalistico AC-TNI-A ... 132
27.1. Definizione ... 132
27.2. Destinazioni d'uso ammesse ... 133
27.3. Nuovi fabbricati ad uso agricolo ... 134
27.4. Autorimesse Interrate ... 135
27.5. Interventi sul patrimonio edilizio esistente ... 135
27.6. Sistemazione degli spazi scoperti ... 137
27.7. Viabilità ... 137
27.8. Disciplina paesistica ... 138
Art. 28 Territori aperti: Ambiti di Conservazione dei Territori di Presidio Ambientale Saturi AC – TPA – S ... 140
28.1. Definizione e appartenenza ... 140
28.2. Riferimento agli artt. 35 e 36 della L.R. n. 36/97 ... 140
28.3. Destinazioni d'uso ammesse ... 141
28.4. Interventi sul patrimonio edilizio esistente in ambito AC-TPA-S ... 141
28.5. Modalità di connessione all'esercizio di funzione di presidio dei fabbricati recuperati alla funzione abitativa in ambito AC-TPA-S ... 144
28.6. Autorimesse e Manufatti ad uso agricolo di servizio agli edifici e ai fondi ... 146
28.7. Sistemazione degli spazi scoperti ... 147
28.8. Strade private di nuova costruzione e regolarizzazione tracciati ... 147
28.9. Disciplina paesistica ... 148
28.10. Modalità di intervento in connessione al potenziamento o formazione di azienda agricola produttiva (APA) ... 151
28.10.1. Volumi di lavoro a servizio di aziende agricolo produttive ... 151
28.10.2. Modalità di connessione per la formazione o il mantenimento e potenziamento di azienda agricola produttiva ... 153
28.10.3. Contenuti del piano pluriennale di utilizzazione aziendale ... 154
28.11. Prescrizioni particolari dell'edificio denominato ex Hostaria dell' Orso derivanti dall'eliminazione del vincolo alberghiero ex L.R. n. 1/2008. ... 155
Art. 29 Disciplina specifica per le aree appartenenti al SIC IT 1332603 ... 155
29.1. Prescrizioni ... 155
29.2. Procedura autorizzativa ... 158
29.3. Relazione d'incidenza ... 159

29.4. Interventi compensativi e mitigativi ... 160
Art.30 Ambiti di Conservazione dei sistemi edificati di alto valore storico ambientale (AC-SA) ... 160
30.1. Caratteristiche generali ... 160
30.2. Destinazioni funzionali ... 160
30.3. Interventi sulle costruzioni esistenti ... 161
30.4. Interventi di nuova edificazione accessoria ... 162
30.5. Interventi sugli spazi esterni scoperti ... 163
30.6. Interventi di incremento volumetrico in via Ammiraglio Canevaro ... 164
30.7. Interventi di modifica della destinazione d'uso in residenziale degli spazi in disuso del cinema Centrale ... 164
30.8. Disciplina paesistica ... 165
30.9. Prescrizioni particolari per l'edificio denominato ex Albergo la Piazzetta derivanti dall'eliminazione del vincolo alberghiero ex L.R. n. 1/2008. ... 167
Art. 31 Ambito di Conservazione del nucleo frazionale edificato di pregio (AC-NF) ... 168
31.1. Caratteristiche generali ... 168
31.2. Destinazioni funzionali ... 168
31.3. Interventi sulle costruzioni esistenti ... 169
31.4. Interventi di nuova edificazione accessoria ... 170
31.5. Interventi sugli spazi esterni scoperti ... 171
31.6. Definizione della disciplina paesistica ... 172
Art. 32 Ambito di Conservazione del sistema delle ville retro-costa (AC-SV-RC) ... 175
32.1. Caratteristiche generali ... 175
32.2. Destinazioni funzionali ammesse ... 175
32.3. Interventi sulle costruzioni esistenti ... 176
32.4. Interventi di nuova edificazione accessoria ... 178
32.5. Interventi sugli spazi esterni ... 178
32.6. Definizione della Disciplina Paesistica ... 179
Art. 33 Ambiti di Conservazione del sistema a villa litoranei di pregio (AC-SV- LP) ... 182
33.1. Caratteristiche generali ... 182
33.2. Destinazioni funzionali ammesse ... 182
33.3. Interventi sulle costruzioni esistenti ... 183
33.4. Interventi di nuova edificazione accessoria ... 184
33.5. Interventi sugli spazi esterni ... 185
33.6. Definizione della Disciplina Paesistica ... 186
33.7. Prescrizioni particolari dell'edificio denominato ex Hotel Terminus derivanti dall'eliminazione del vincolo alberghiero ex L.R. n. 1/2008. ... 189
Art. 34 Ambiti di Conservazione dei sistemi urbani di pregio (AC-SU-PR) ... 190
34.1. Caratteristiche generali ... 190
34.2. Destinazioni funzionali ... 190
34.3. Interventi sulle costruzioni esistenti ... 191
34.4. Interventi di nuova edificazione accessoria ... 192
34.5. Interventi sugli spazi esterni ... 193
34.6. Definizione della Disciplina Paesistica ... 194
34.7. Prescrizioni particolari dell'edificio denominato Villa Carmagnola in corso Rainusso ... 196
Art. 35 Ambiti di Conservazione dei sistemi edificati urbani (AC-UR) ... 197
35.1. Caratteristiche generali ... 197
35.2. Destinazioni funzionali ammesse ... 197
35.3. Interventi sulle costruzioni esistenti ... 198
35.4. Interventi di nuova edificazione accessoria e non accessoria ... 200
35.5. Interventi sugli spazi esterni ... 200
35.6. Definizione della Disciplina Paesistica ... 201
35.7. Prescrizioni particolari dell'edificio denominato ex Hotel Garden previsione derivante dall'eliminazione del vincolo alberghiero ex L.R. n. 1/2008. ... 203
CAPO III – AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE ... 204
Art. 36 Ambiti di Riqualificazione per Sostituzione Edilizia e Ambiti di Riqualificazione per Completamento ... 204
36.1. Caratteristiche generali ... 204
36.2. Definizione ... 204
36.3. Ambiti di Riqualificazione per Sostituzione Edilizia ... 204
36.4. Ambiti di Riqualificazione per Completamento ... 205
36.5. Indicazioni attuative a carattere generale ... 205
36.6. Impiego di tecniche positive in materia ambientale ... 205
36.7. Disposizioni paesistiche in materia di tipologia dei fabbricati di nuova edificazione o di sostituzione dell'esistente ... 206
36.8. Schede Ambiti di Riqualificazione per Sostituzione Edilizia ... 207
36.8.1. AR-1 Ambito di Riqualificazione per Sostituzione Edilizia area ex cantiere Spertini - area La Valletta ... 207
36.8.2. AR-2 Ambito di Riqualificazione per Sostituzione Edilizia "Istituto San Giorgio" ... 212
36.8.3. AR-3 Ambito di Riqualificazione per Sostituzione comparto in via Delpino Teramo ... 214
36.8.4. AR-4 Ambito di Riqualificazione per Sostituzione in via Privata D. Costa ... 216
36.8.5. AR-5 Ambito di Riqualificazione per Sostituzione in via Buonincontri ... 218
36.8.6. AR-6 Ambito di Riqualificazione per Sostituzione Palazzetto dello sport ... 220
36.8.7. AR-7 Ambito di Riqualificazione per Sostituzione in Via Roma ... 222
36.8.8. AR-8 Ambito di Riqualificazione per Sostituzione "Villa Attilia" ... 225
36.8.9. AR-9 Ambito di Riqualificazione per Sostituzione in via Principe Centurione ... 227

Art.37 Schede Ambiti di Riqualificazione per Completamento ... 229
37.1. AR-CO-1 Ambito di Riqualificazione per Completamento loc Fonte del Diavolo ... 229
ART. 38 Ambiti di Conservazione delle attività produttive esistenti AC-AP ... 230
38.1. AC-AP Definizione ... 230
38.2. Destinazioni d'uso ammissibili ... 230
38.3. Interventi sulle costruzioni esistenti ... 231
Art.39 Ambiti di Riqualificazione per completamento delle attività produttive AR-AP ... 232
39.1. Disciplina degli interventi ammessi - Schede d'ambito ... 232
39.2. Parcheggi ed altri volumi interrati. ... 232
39.3. AR-AP1 Ambito di Riqualificazione per completamento delle attività produttive ... 233
39.4. AR-AP2 Ambito di Riqualificazione Per completamento delle attività produttive ... 236
39.5. AR-AP3 Ambito di Riqualificazione per completamento delle attività produttive ... 237
39.5. Definizione della Disciplina Paesistica ... 239
TITOLO IV - NORME DI CONGRUENZA ... 241
CAPO I ... 241
Art. 40 DISTRETTI DI TRASFORMAZIONE ... 241
Art. 40.1. Definizione ... 241
Art. 40.2. Modalità di attuazione ... 241
Art.40.3. TRZ1 Distretto di Trasformazione "centro congressi/sala polifunzionale per manifestazioni esposizione ed eventi via Milite Ignoto, Hotel Miramare" ... 241
TITOLO V - DISPOSIZIONI FINALI E DI RACCORDO ... 245
Art.41 Titoli abilitativi già rilasciati in forza del vigente PRG ... 245
Art.42 Rinvio ... 245
Art.43 Permesso di costruire in deroga al PUC ... 245
Art.44 Rapporti con il Regolamento Edilizio ... 245
Art.45 Rapporti del PUC con il Piano di classificazione acustica ... 246
Art.46 Esclusione dalla possibilità di ampliamento percentuale previsto dal PUC, per gli interventi che avessero usufruito dei benefici di cui alla LR 49/2009 e S.m.i. ... 246
Art.47 Rapporti con la disciplina dell'area del Parco di Portofino ... 246