PIANO URBANISTICO COMUNALE

PROGETTO PRELIMINARE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
geom. Dario Fabiano

CONSULENTI

arch. Mauro TRAVERSO	aspetti urbanistici
ing. Tiziano DE SILVESTRI	aspetti idraulici
dott. Giorgio LIGORINI	aspetti geologici
dott. Luca MIRTO	aspetti botanici
ing. Danilo MURAGLIA	aspetti ambientali

CAPO I

GENERALITA’

Art. 1 - Obiettivi

Il PUC disciplina secondo criteri di equità le trasformazioni del territorio comunale compatibili e sostenibili sotto l'aspetto economico e sociale, ambientale e paesaggistico, storico e culturale adeguandosi agli indirizzi e alle prescrizioni delle leggi dello Stato Italiano, della Regione Liguria, degli strumenti di programmazione economica e territoriale degli Enti sovraordinati ed in coerenza con gli indirizzi dettati dal Consiglio Comunale nel proprio Documento degli Obiettivi.

Art. 2 - Struttura

Tutto il territorio comunale è considerato dal PUC portatore di una nuova capacità edificatoria di base pari a 0,01 mq. di Superficie Agibile o Produttiva (vedi oltre le definizioni) per ogni metro quadro di terreno. Da tale capacità potenziale vengono esclusi i demani pubblici costituiti da demanio marittimo, fluviale, militare, ferroviario, tutte le viabilità pubbliche statali, regionali, provinciali e comunali, tutte le aree di enti locali adibite a servizi pubblici all'atto dell'adozione del PUC, tutti i sedimi degli edifici esistenti antecedentemente l'anno 1964 incrementati di una fascia perimetrale di profondità 5 metri, tutti i terreni già gravati da asservimento per nuova costruzione. L'indice perequato di cui sopra è soggetto ad un sistema di premi, che ne incrementano il valore, a seconda dei benefici collettivi diretti o indiretti portati dalle funzioni insediate.

Il territorio è suddiviso in zone omogenee organizzate in Ambiti di Conservazione Ambiti di Riqualificazione e Distretti di Trasformazione.

Ciascuna zona inoltre è dotata di una disciplina urbanistica, paesistica e ambientale che ne regolamenta i livelli massimi di edificazione e trasformazione possibili. ltre alla indicazione delle zone omogenee il PUC indica delle prescrizioni di possibili interventi puntuali sul territorio individuati da apposite sigle. Tali indicazioni consentono, ove non previsti, il superamento della normativa generale delle zone omogenee in cui ricadono.

L'articolato normativo, unitamente al sistema dei vincoli derivato da ulteriori norme gravanti sul territorio comunale, consente un'edificabilità reale decisamente inferiore a quella teorica potenziale portata in dote dal territorio con l'indice perequato, limitandola sostanzialmente, con le indicazioni di ogni singola zona omogenea, a valori strettamente correlati alla sostenibilità del territorio in termini di ambiente, paesaggio, infrastrutture, servizi.

Art. 3 - Contenuto

Il PUC è costituito dai seguenti elaborati:

descrizione fondativa
elaborati descrizione fondativa
infrastrutture
categorie LUR
servizi
documento degli obiettivi
zonizzazione su catastale
norme tecniche di attuazione
emergenze vegetazionali
uso del suolo
rapporto preliminare – relazione descrittiva
rapporto preliminare – cartografia sintetica
rischi/opportunità
relazione geologica generale
istanza di riperimetrazione e/o riclassificazione delle frane attive e quiescenti
norme geologiche di attuazione
carta geologica
carta geomorfologica
carta idrogeologica
carta delle indagini geognostiche
indagini geognostiche eseguire sul territorio comunale
carta delle microzone omogenee in prospettiva sismica
carta di zonizzazione geologica e suscettività d'uso

CAPO II

GERARCHIE

CAPITOLO PRIMO – Regole di gerarchia

Art. 4 - Rinvio ad altre norme

Per quanto non espressamente indicato nelle presenti norme valgono leggi, norme e regolamenti emanati o che verranno emanati dopo l'approvazione del PUC dallo Stato, dalla Regione o da altri Enti sovraordinati. In caso di contrasto questi prevalgono sulle presenti norme attuative.

Art. 5 - Piani sovraordinati

Il PUC deve essere coerente con gli strumenti di programmazione territoriale emessi da Enti sovraordinati al Comune.
I principali sono:

5.a Di livello regionale
PTR
PTCP
Piano della Costa
Piano Cave
Zonizzazione di rischio sismico

5.b Di livello provinciale
Piano Territoriale Provinciale
Piano di bacino
Piano provinciale dei rifiuti
Piano provinciale degli inerti

5.c Di livello sovracomunale
Piano di Sviluppo Socioeconomico della Comunità Montana
Piano di Sviluppo Agricolo e Piano di Forestazione

Il PUC sarà modificato automaticamente da eventuali altri piani di settore sovraordinati che verranno introdotti da nuove normative successivamente alla sua approvazione.

CAPITOLO SECONDO – Regole di coordinamento

Art. 6 - Piani di settore di livello locale

Il PUC deve inoltre essere coerente con le previsioni dei seguenti strumenti di programmazione di livello comunale che costituiscono una sua puntualizzazione e integrazione.
I principali sono:

6.a Per le attività e lo sviluppo
Piano di Ripartizione delle Strutture Recettive ai sensi della LR 1/2008
Piano del Commercio
Piano di Utilizzo delle aree Demaniali
Piano Cimiteriale
Piano per gli Insediamenti Produttivi
Piano triennale delle Opere Pubbliche
Piano di localizzazione delle stazioni di carburante
Piano dell'edilizia residenziale pubblica ai sensi della L.R.38/2009

6.b Per l'ambiente
Piano di Zonizzazione acustica
Piano Integrato della Mobilità
Piano sull'elettrosmog
Piano Energetico Comunale
Piano dell'illuminazione pubblica

6.c Per la sicurezza
Piano comunale della protezione civile

6.d Per la conservazione dei beni storici
Piani Organici di Intervento e Piani di Recupero relativi agli insediamenti e alle emergenze storiche.

Successivamente all'approvazione del PUC tutti i piani di settore di cui sopra già operanti dovranno essere obbligatoriamente revisionati per determinare le necessarie nuove coerenze.

Art. 7 - Verifica di coerenza con la pianificazione nei territori limitrofi

Il PUC del Comune di San Lorenzo al mare deve essere coordinato nelle proprie previsioni con quelle degli altri PUC dei comuni limitrofi. A tal fine il presente strumento urbanistico viene messo a conoscenza delle Amministrazioni Comunali confinanti per le debite osservazioni su eventuali incoerenze previsionali.
3Non si intendono incoerenze le diverse previsioni relative ad ambiti di conservazione limitrofi.
Nel caso di contrasti potranno essere attuati Accordi di Pianificazione per omogeneizzare le previsioni di trasformazione nei rispettivi territori confinanti.

CAPO III

GESTIONE

CAPITOLO TERZO – Regole per la gestione

Art. 8 - Conferenza per le attività edilizie

Ogni modificazione del territorio deve essere attuata secondo le vigenti norme emanate dallo Stato e dalle successive norme interpretative ed integrative emanate dalla Regione. Su istanza del cittadino proponente per ogni modificazione comportante il rilascio di permesso di costruzione o ricadente in ambito di vincolo paesaggistico può essere precedentemente attivata una "Conferenza" da tenersi sul luogo ove dovrà avvenire la trasformazione del territorio entro 30 giorni dalla data di arrivo all'Ufficio competente della richiesta formale.

Ad essa dovranno partecipare il tecnico della Civica Amministrazione incaricato quale Responsabile del Procedimento, i tecnici del proponente competenti per le materie da trattarsi. Il Responsabile di Procedimento, nel caso di proposte di trasformazioni complesse, potrà chiedere di usufruire della consulenza di colleghi impiegati in P.A. ovvero di tecnici esterni all'Amministrazione con funzioni di consulenti specifici. Ulteriori modalità applicative dell'istituto della Conferenza potranno essere indicate dal Regolamento Edilizio. Durante tale procedura dovranno essere definiti gli aspetti relativi allo stato patrimoniale, all'entità e tipologia dell'intervento, alla natura e stabilità del suolo, all'impatto sull'ambiente e sul paesaggio, alle tecniche costruttive e all'uso dei materiali da adottarsi, all'accessibilità, alla sicurezza e incolumità pubblica, nonché lo smaltimento delle acque meteoriche e relativo mantenimento dei corpi idrici ricettori in ottemperanza agli articoli pertinenti del Codice Civile, alla fattibilità economica, agli asservimenti, ai diritti di terzi, compresi quelli della C.A., sulle eventuali mitigazioni da operare e sulle contropartite ed oneri eventualmente spettanti alla Civica Amministrazione.

Della conferenza verrà redatto un verbale concordato tra le parti corredato di fotografie del luogo, del contorno e delle visuali che da esso si percepiscono, dagli stralci del PUC, compresa la Descrizione Fondativa, delle Norme Tecniche di Attuazione, del Regolamento Edilizio, dei Piani di settore e sovraordinati.

Esso costituirà accordo tra le parti e traccia per la compilazione del progetto e dovrà essere allegato alla necessaria documentazione o alle dichiarazioni sostitutive in caso di procedure semplificate previste vigenti norme.

Il Regolamento Edilizio definisce il codice di procedura che regolamenta la Conferenza.

Art. 9 - Regolamento edilizio

Il Regolamento Edilizio costituisce documento autonomo ad integrazione del PUC.

Esso definisce le modalità che dovrà seguire nei confronti della Civica Amministrazione il cittadino o comunque chi ha titolo a propone interventi di modificazione del territorio per i quali è prevista dalle vigenti leggi e norme la formale verifica o emissione di titolo abilitativo da parte del Comune. Definisce altresì modi e tempi definiti in cui l'Amministrazione dovrà espletare le procedure di istruttoria e dare assenso o diniego motivato al proponente la modificazione del territorio.

Per quanto in esso non contenuto varranno le indicazioni delle presenti norme e del Testo Unico nazionale e di quello regionale sull'edilizia.

Art. 10 - Modalità di attuazione del PUC

Il PUC si attua attraverso la realizzazione delle previsioni evolutive in esso contenute secondo diverse modalità operative. Esse sono:

10.a - Sistema di perequazione

Tutto il territorio comunale esterno al perimetro urbano individuato ai sensi della L. 865 è dotato di un indice base pari a quello agricolo di 0,01 mq di Superficie Agibile o Superficie Produttiva per ogni mq. di terreno. Ne sono sprovvisti i terreni già asserviti per precedenti interventi, i terreni occupati da costruzioni con una fascia di terreno circostante di 5 m. di profondità, i sedimi occupati dai demani marittimi, da quelli fluviali, dalle infrastrutture quali ferrovie, strade pubbliche e autostrade. Ogni intervento previsto dal PUC che richieda l'utilizzo di indice potrà sfruttare tale indice base in ogni zona del territorio comunale. La realizzazione di servizi pubblici o ad uso pubblico sia territoriali che locali, sia primari che secondari, non ha invece necessità di utilizzo di indice perequato. L'indice base è soggetto ad incrementi a seconda della tipologia delle funzioni insediate: viene raddoppiato per edifici destinati ad ospitare attività residenziali a servizio dell'agricoltura e attività di tipo ricettivo, viene triplicato per attività di tipo produttivo, a carattere agro-silvo-pastorale, artigianale e industriale e per attività residenziali di tipo economico da vendersi o affittarsi a prezzi concordati con la C.A..Infine ogni Distretto di Trasformazione stabilisce, nelle schede prescrittive che ne indicano le caratteristiche, una quota di indice perequato da acquisirsi per l'attuazione dell'intervento consentito.

10.b - Trasferibilità dell'indice perequato e lotto minimo

E' consentito trasferire l'indice cui si ha diritto in tutte le zone omogenee del territorio comunale ove le norme di piano consentono una nuova insediabilità.
Il lotto edificabile, per gli interventi soggetti a permesso di costruire, dovrà avere superficie minima unitaria come determinato dalle NTA per ciscuna zona omogenea e accessibilità tramite nuove strade di collegamento rispondenti alle caratteristiche indicate per ciascuna zona omogenea; sono fatte salve diverse indicazioni derivanti da specifiche norme di settore. L'edificio da costruirsi dovrà seguire le caratteristiche compositive e dimensionali indicate nelle norme del PUC eventualmente integrate da quanto definito in sede di Conferenza per l'attività edilizia. Sulla scorta del valore di SA o SP ammissibile, il proponente dovrà dimostrare di aver reperito un indice portato da terreni in proprietà o tramite acquisizione di quote di indice base di terreni di proprietà terze, ubicate anche in zone omogenee diverse da quella in cui ricade l'intervento purché siti nel territorio comunale, sino alla concorrenza della quantità necessaria a realizzare il valore di SA o SP proposta secondo quanto stabilito per ciascuna zona dalle presenti norme. Lo sfruttamento dell'indice perequato potrà avvenire una sola volta e tale utilizzo dovrà essere opportunamente registrato dal proprietario tramite atto notarile o equipollente che sarà prodotto alla C.A. e da essa notato in apposito registro degli asservimenti.

10.c - Trasferibilità dell'indice perequato in capo a terreni comunali

In caso di trasferimento di indice portato da terreni di proprietà comunale, questo potrà essere ceduto a privati richiedenti secondo criteri da definirsi con apposito regolamento e con procedura di evidenza pubblica da approvarsi con voto di Consiglio Comunale.
Esso potrà essere ceduto solamente per la reale attuazione degli interventi richiesti e non per accaparramento, con priorità per interventi di tipo produttivo o che creino nuova occupazione e per quelli gestiti da società miste partecipate dal comune in quota maggioritaria, infine per la realizzazione di abitazioni a costo convenzionato di cessione o locazione.
Nel caso in cui gli interventi cui sia stata assegnato l'indice di proprietà pubblica non

vengano iniziati entro un anno dalla formale comunicazione del Comune, l'assegnazione decade. E' consentita la proroga per documentati e gravi motivi una sola volta e per un periodo variabile da concordarsi e comunque non superiore a un altro anno.

10. d- Piano Urbanistico Operativo (PUO)
E' un piano di nuovo assetto del territorio riferito ai Distretti di Trasformazione individuati dal PUC. Può essere indifferentemente di iniziativa pubblica o privata o mista e deve avere caratteristiche e contenuti previsti dalla LUR e dal R.E. La quota dei servizi secondari indotta dall'intervento deve essere attuata contestualmente allo stesso e compresa all'interno del perimetro di PUO. In caso di documentata impossibilità di reperimento di aree all'interno del PUO o di possibile alternativa esterna di maggior interesse pubblico potrà essere proposta la realizzazione di servizi e relativa cessione di aree anche all'esterno del perimetro del Piano attuativo purchè entro il perimetro dei centri abitati individuato dal PUC.

10. e- Schema di Assetto Urbanistico (SAU)
Nel caso di trasformazioni complesse riferite tanto agli Ambiti di Riqualificazione che ai Distretti di Trasformazione il soggetto che propone l'intervento può definire preventivamente uno Schema di Assetto Urbanistico (SAU) esteso alla intera zona omogenea interessata dal progetto.
Il SAU dovrà illustrare esaustivamente ed inequivocabilmente con appropriati elaborati tecnici le trasformazioni previste, la loro tipologia e consistenza, gli effetti modificativi sul paesaggio e l'ambiente, i benefici e/o le penalizzazioni delle proprietà interessate, le nuove infrastrutture e i nuovi servizi, le fasi attuative.
Avrà contenuti da concordarsi con il responsabile di procedimento o indicati dal R.E. e costituirà, una volta approvato dalla C.A. e dal Consiglio Comunale, elemento di riferimento certo su cui impostare le successive progettazioni che potranno avvenire per stralci successivi secondo quanto in esso indicato. Nel caso di trasformazioni complesse e interessanti diverse proprietà e per progetti che siano caratterizzati da interesse pubblico tanto diretto che indiretto, il SAU potrà essere predisposto dal Comune. Una volta approvato in Consiglio Comunale diviene linea guida e specificazione delle previsioni di trasformazione territoriali del PUC facendone parte integrante come "Progetto norma".
Non costituisce comunque procedura o documentazione semplificata rispetto a quella prevista dalle vigenti norme.

10. f– Relazione paesaggistica
E' uno studio preordinato a garantire una corretta progettazione e inserimento paesaggistico delle trasformazioni territoriali più complesse o delicate individuate dal PUC attraverso la valutazione dei seguenti aspetti:
- La giustificazione e l'individuazione dell'ambito cui viene estesa l'analisi conoscitiva
- La relazione sull'evoluzione storica dell'ambito analizzato e l'individuazione delle relative regole insediative
- Il controllo delle alterazione delle visuali panoramiche e l'inserimento dell'intervento di trasformazione nel paesaggio percepito dai punti di maggiore frequentazione pubblica
- L'analisi dei linguaggi architettonici storici di riferimento previsti dal PUC
- I rapporti con il contorno, i vincoli, gli eventuali elementi di pregio della vegetazione, gli aspetti geologici e geomorfologici, la presenza di manufatti storici e quant'altro ritenuto utile alla comprensione e definizione della proposta progettuale
- Le indicazioni relative alla zona di intervento contenute negli elaborati della Descrizione fondativa del PUC
- L'eventuale impatto sull'economia locale

- L'impatto previsto sul sistema della viabilità
- L'impatto sull'ambiente e le eventuali mitigazioni.

Sono fatti salvi ulteriori contenuti e documenti richiesti dal R.E., dalla Commissione per il Paesaggio o dal RUP.
Tutte le valutazioni di cui sopra dovranno essere supportate da esaustive e adeguate documentazioni fotografiche, dalle più recenti cartografie tecniche e foto aeree zenitali del territorio comunale, da simulazioni virtuali di tipo realistico eseguite con adeguate tecniche informatiche.

10. g- Destinazioni d'uso e loro modifiche

Il PUC definisce per ogni zona omogenea le funzioni ammesse. Nella gamma di quelle consentite, in ciascuna zona è possibile variare gli usi da una all'altra con l'obbligo della verifica degli standard indotti e dei relativi oneri concessori.
La variazione potrà essere autocertificata nel caso di assenza di opere edilizie, purchè le nuove destinazioni previste non comportino incrementi della dotazione degli standard urbanistici.
Qualora invece sia necessario un adeguamento in incremento della dotazione degli standard urbanistici, si configura una modificazione della destinazione d'uso che dovrà essere soggetta al rilascio di un atto autorizzativo oneroso ai sensi delle vigenti norme.
In tal caso, in alternativa alla monetizzazione, il richiedente potrà proporre la realizzazione diretta delle strutture necessarie per il soddisfacimento degli standard aggiuntivi tramite la stipula di apposita convenzione con la C.A.
Gli edifici realizzati senza indice o con premi di indice, potranno subire un mutamento di destinazione tra gli usi consentiti nelle diverse zone omogenee, a condizione che la nuova destinazione rispetti le stesse regole di quella vecchia oppure, qualora non rientrasse nei casi di quelle che si possono avvalere di meccanismi di incremento o per le quali è previsto un incremento minore dell'indice base, a condizione che il richiedente dimostri di disporre di una quantità di indice sufficiente a coprire la differenza in aumento indotta dalla nuova funzione.
In caso opposto di riduzione dell'indice si potrà nuovamente disporre della differenza di indice che il mutamento della funzione induce.

Art. 11 - Definizioni

11.a - Peso insediativo (Pi)
E' costituito dall'insieme della popolazione in termini di abitanti residenti, addetti stabili a servizi e attività, turisti fluttuanti come definito dalla LUR. Il PUC per le diverse zone omogenee ne indica l'incremento massimo previsto. Ai fini del controllo del peso insediativo di ogni intervento il Responsabile della Gestione del Piano (vedi oltre) ne definisce l'entità e l'annota in apposito registro unitamente agli asservimenti ai fini della verifica delle dotazioni degli standard.
In riferimento alla verifica del bilanciamento dei servizi secondari viene fatto esclusivo riferimento al peso insediativo indotto dai residenti e dagli addetti stabili con la sola eccezione dei parcheggi pubblici per i quali si dovrà tenere in debito conto anche il fabbisogno indotto dalle presenze fluttuanti.

11.b - Densità territoriale (Dt)
E' il rapporto tra la Superficie Lorda (vedi definizione) e la Superficie Territoriale comprensiva di strade e servizi eventuali che viene indicata come valore massimo nelle schede relative ai Distretti di Trasformazione.

11.c - Superficie Lorda (SL)
Per SL si intende la superficie dei solai di tutti i locali e spazi compresi dai muri perimetrali per ciascun piano.

11.d - Superficie Agibile (SA)
La superficie di solaio misurata a filo interno dei muri perimetrali, comprensiva dei muri divisori tra unità immobiliari o interni ad esse. Non fanno parte della SA ma costituiscono superficie accessoria (S.Acc) che dovrà essere contenuta entro il limite massimo del 30% della SA:
a) i locali privi dei requisiti richiesti per l'abitabilità ivi compresi i sottotetti non abitabili
b) le scale, gli atri, i pianerottoli, le rampe, i sottorampa, gli ascensori, i montacarichi, i passaggi comuni (con esclusione di quelli a destinazione commerciale);
c) i locali per impianti tecnologici quali impianti termici, di climatizzazione, elettrici, idrici, di lavanderie e simili;
d) i porticati, le tettoie, i poggioli e le logge;
e) le autorimesse private fuori terra realizzate ai sensi dell'art. 19 della legge regionale sull'edilizia.
Sono esclusi dal computo della SA le autorimesse private di cui all'art. 9 comma 1 della L.122/1989 e smi, quelle di cui al citato art. 9 se interrate. Sono da computare nella superficie agibile degli immobili da destinare a residenza o a funzioni ad essa assimilabili, uffici e attività turistico recettive gli spazi accessori eccedentiu la percentuale del 30% della SA e i locali che abbiano l'altezza minima dell'art. 78 del testo unico regionale sull'edilizia.

11.e - Superficie Coperta (SC)
Si definisce superficie coperta la proiezione orizzontale delle sole parti fuori terra ell'edificio, compresa quella di tettoie e porticati. Non sono considerati nel computo della SC gli elementi di cui all'art. 67 comma 5 del testo unico regionale.

11.f - Superficie Produttiva (SP)
Per SP si intende la superficie dei solai dei locali nei quali viene svolta l'attività artigianale e produttiva al netto dei muri perimetrali e dei locali tecnici e comprensiva dei magazzini e dei locali per il personale.

11.g - Superficie netta di Vendita (SNV)
Si definisce in tal modo l'area destinata alla vendita di prodotti compresa quella

occupata da casse, banconi, scaffalature e simili accessibili al pubblico, con esclusione di magazzini, depositi, locali per lavorazioni, per il personale, uffici, servizi e spazi collocati oltre le casse.

11.h - Unità Minima di Intervento (UMI)
E' la più piccola porzione di PUO o SAU che può essere attuata unitariamente attraverso il rilascio di un unico permesso di costruire convenzionato. Ad ogni UMI deve essere associata una quota minima di servizi proporzionale all'entità dell'intervento. In caso di inattuabilità di una quota proporzionale sono possibili accordi tra privati per attuare quote di servizi superiori il cui esubero potrà essere scomputato relativamente all'attuazione delle UMI successive.

11.i - Vano Abitabile (VA)
Si intende ogni locale dotato di areazione e illuminazione naturale o artificiale avente le caratteristiche dimensionali e tecniche prescritte dalle vigenti normative per tali locali.
Tra i vani abitabili vanno annoverati anche i disimpegni ed i servizi igienici dotati di ricambio d'aria meccanico di altezza non inferiore a m. 2,40, i locali destinati ad usi non residenziali ma a presenza stabile come gli uffici, le scuole, gli alberghi, ecc.

11.l - Volume Virtuale (VV)
Si definisce così il prodotto tra la Superficie Agibile e un'altezza convenzionale di 3,50 metri Esso va utilizzato ai fini dei calcoli delle quote di parcheggio pertinenziale e della soglia per la redazione dello studio di Valutazione di Impatto Ambientale o in altre prescrizioni di legge analogamente applicabili.

11.m - 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 un 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.

11.n - Pertinenze
Sono quelle definite all'art. 17 del Testo Unico Regionale sull'edilizia.

11.o - Manufatti Provvisori
Sono definiti provvisori quei manufatti con caratteristiche costruttive e funzionali non permanenti o con carattere di facile amovibilità. Non concorrono alla determinazione di SA e/o SP. Sono così classificabili i manufatti di arredo urbano quali chioschi e padiglioni con funzioni decorative, edicole per il commercio di giornali, pensiline di attesa bus e similari, manufatti stagionali quali attrezzature balneari smontabili, verande stagionali per pubblici esercizi in materiale leggero, serre, tendoni per manifestazioni o spettacoli mobili e similari o di tipo funzionale quali baracche per attività di cantiere e similari.

11. p- Depositi per attrezzi Agricoli
Sono costruzioni in pietra a vista o legno o misti di dimensioni contenute, o generalmente ad un piano con unica falda inclinata addossata a muro di fascia o su due livelli in zone acclivi copertura a due falde rivestita in ardesia, con una bucatura per ogni piano se posizionato trasversalmente rispetto alla linea di massima pendenza. Tali depositi possono essere realizzati anche in seminterrato e cioè contenuti nella profondità e nell'altezza delle fasce agricole, con il lato esterno in pietra a vista posata a secco a perfetta imitazione del muro di fascia esistente e copertura con strato di terreno inerbito di spessore minimo di 25 cm. Se la loro funzione è connessa al presidio ambientale o alla conduzione di fondi agricoli o florovivaistici o all'allevamento di bestiame, possono essere realizzati in misura massima di uno ogni 5.000 mq. di terreno anche non contigui e della dimensione massima di 20 mq. senza necessità di

indice perequato. Negli altri casi sono assentibili con utilizzo di indice perequato.

11. q- Linee e impianti per telecomunicazioni, trasporto trasformazione e distribuzione di energia elettrica.-Infrastrutture lineari energetiche relative a gasdotti ed oleodotti e impianti di produzione di energie alimentate da fonti rinnovabili
Sono quelle definite agli artt. 27, 28 e 29 del Testo Unico Regionale sull'edilizia.

11. r– Distanza tra edifici
Sono quelle definite all'art. 76 del Testo Unico Regionale sull'edilizia.

11. s– Distanza dai confini (Dc)
La distanza minima dai confini dei nuovi manufatti è quella indicata dal Codice Civile. Si misura in linea retta tra un punto del confine e quello più vicino della nuova costruzione.

11. t– Distanza dalle strade (Ds)
Il PUC stabilisce che le distanze minime dal ciglio delle strade all'interno dell'ambito urbano siano quelle definite dagli allineamenti principali delle cortine edilizie. Per quanto riguarda le restanti aree all'esterno dell'ambito urbano si rimanda al PUT o in sua assenza al Regolamento del Codice della Strada. Nei DT le distanze saranno determinate dal PUO.

11.-u- Locali Tecnici
Si definiscono così 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.

11. v– Lotto Funzionale (LF)
Si definisce lotto funzionale la parte di terreno unitaria di pertinenza delle nuove costruzioni atta a ricevere sia la nuova edificazione che gli spazi pertinenziali ad essa necessari e funzionali. Può essere o meno gravata da asservimenti ma deve essere nella totale disponibilità o nella proprietà del richiedente il rilascio del permesso di costruzione.

11. w– Lotto Teorico (LT)
Si definisce lotto teorico l'ambito di territorio sotteso da una circonferenza il cui raggio corrisponde alla distanza minima tra gli edifici di nuova costruzione indicata per ciascuna zona omogenea. Anche esso può essere gravato da asservimenti e può non essere nelle disponibilità del richiedente il rilascio del permesso di costruzione.

11. x– Lotto asservibile (LA)
E' quello definito all'art. 71 del Testo Unico Regionale sull'edilizia.

11.y – Indice di utilizzazione insediativa (IUI)
E' quello definito all'art. 72 del Testo Unico Regionale sull'edilizia.

11.z – Volume paesaggisticamente percepibile
Esprime la quantità di Volume emergente dal terreno.

11.za – Volume (ai fini del'applicazione della LR 4/2011) e ss.mm.ii)
Volume calcolato col sistema dell'altezza media ponderale.

11.zb – Sottotetto
Si definisce sottotetto ai sensi dell'applicazione della LR 24/2001 e ss.mm.ii. un locale

agibile tramite scala di servizio o botola, con copertura in genere a falda inclinata, di dimensioni tali nella sua parte più elevata da consentire ad una persona di percorrerlo in piedi e comunque non inveriore a cm. 170.

In merito a quanto non indicato nelle presenti norme si rinvia alle definizioni del Regolamento Edilizio e delle vigenti normative nazionali e regionali con particolare riferimento al Testo Unico Regionale sull'Edilizia..

Art. 12 - Attività e funzioni

Il PUC individua le seguenti funzioni definendo per ogni zona omogenea quelle ammesse. Nell'ambito di quelle compatibili sono possibili trasformazioni da una all'altra con il solo obbligo dell'adeguamento degli standard e degli oneri concessori. Le funzioni individuate dal PUC sono le seguenti:

12.a - Residenza
Comprende le funzioni proprie dell'abitare; non sono considerate in tale categoria le abitazioni specialistiche organizzate quali gli alloggi per studenti, disabili, anziani che sono comprese nella categoria dei servizi secondari. Funzione compatibile con tutti gli ambiti insediabili quali i nuclei storici, il tessuto urbano e con i Distretti di Trasformazione ove previsto specificatamente dalle relative schede, non compatibile con gli usi produttivi di tipo industriale. L'alloggio del custode o del conduttore annesso alla attività produttiva non è considerata funzione residenziale autonoma ma dotazione di quella produttiva.

12.b – Attività ricettive
Comprende tutte le attività in edifici o all'aria aperta deputate ad ospitare turisti così come definite dalle vigenti norme regionali di classificazione quali alberghi, residence, villaggi turistici, campeggi, ecc. con l'esclusione di quelle di cui al punto successivo. Funzione definita dal PUC di tipo produttivo, ma compatibile con tutti gli ambiti insediabili e con i Distretti di trasformazione ove previsto specificatamente dalle relative schede.

12.c – Attività extraricettive
Comprende le strutture ricettive non definibili di tipo produttivo come sopra e assimilabili alla funzione residenziale quali affittacamere, bed & breakfast, pensioni, locande, case vacanze, foresterie, agriturismi e quelle particolari come ostelli, diving center, rifugi alpini e similari.
Funzione compatibile con tutti gli ambiti insediabili con l'eccezione di quelli produttivi di tipo industriale.

12.d - Commercio
Comprende tutte le attività da quelle al dettaglio quali gli esercizi di vicinato o di presidio sino a quelli di medie e grandi dimensioni. Tali attività possono essere organizzate anche in un centro di via, integrate con pubblici esercizi o ridislocate anche tramite accorpamento di licenze. Il commercio al dettaglio con funzioni di presidio di servizio è compatibile con tutti gli ambiti e i nuclei storici. Per ulteriori precisazioni e regolamentazioni si fa riferimento alla normativa regionale vigente in materia (DCR 31/2012). E' funzione compatibile con quella residenziale.

12.e - Commercio speciale ed esposizioni
Comprende strutture di vendita quali quella di autoveicoli, prodotti per l'edilizia e similari che necessitano di spazi per l'esposizione delle merci anche all'aperto. Tali strutture sono compatibili con i soli distretti di trasformazione e con le zone produttive previsti dal PUC nel territorio comunale.

12.f - Uffici, studi professionali e attività artigianali singole
Comprendono le attività direzionali e professionali individuali e collettive, le agenzie di viaggio, immobiliari, finanziarie, bancarie, sedi di rappresentanza e assimilabili, attività artigianali di servizio e non di tipo produttivo quali idraulici, sarti, meccanici, elettrauto e gommisti, falegnami, ecc. Funzione compatibile con gli ambiti insediabili, con i nuclei storici, il tessuto urbano, le funzioni commerciali e con i Distretti di trasformazione tranne ove specificatamente vietato dalle relative schede. Non sono compatibili con i tessuti urbani i depositi connessi alle attività artigianali di cui sopra quali depositi di bombole, gomme, materiali esplosivi, materiali edili, legnami, ecc. ed in genere tutti quelli potenzialmente pericolosi per la pubblica incolumità.

12.g - Attività produttiva di tipo industriale e artigianale
Attività di trasformazione di prodotti di tipo artigianale e industriale non compatibili con il tessuto urbano e con gli ambiti di conservazione. Sono fatti salvi gli impianti esistenti alla data di entrata in vigore del presente PUC. Rientrano nella catalogazione gli eventuali uffici, alloggi di custodi e attività commerciali dei prodotti trattati.

12.h - Produzione agricola e florovivaistica
Trattasi dell'esercizio dell'agricoltura e del florovivaismo all'aria aperta e in serre in forma aziendale e artigianale. Rientrano nella funzione oltre alle serre, i depositi di mezzi e materiali, le stalle, i locali adibiti al commercio dei prodotti e similari e le residenze dei conduttori. E' compatibile con le attività extraricettive ed è incompatibile con il tessuto urbano.

12.i - Attività estrattiva
E' quella relativa all'esercizio di cave e miniere prevista dal Piano regionale. Fanno parte di essa tutti i depositi di materiale scavato da commerciare, quelli dei materiali di scarto delle lavorazioni, i macchinari e locali di servizio. Non è compatibile con gli ambiti di conservazione e di riqualificazione. Sono fatti salvi gli impianti esistenti ala data di entrata in vigore del presente PUC.

12.l - Attività di demolizioni e raccolta differenziata di rifiuti
Sono attività che per caratteristiche richiedono adeguate localizzazioni in siti adatti e riguardano lo stoccaggio e la demolizione di autovetture, elettrodomestici e similari, la commercializzazione e il trattamento dei singoli componenti ricavati, raccolta differenziata e trattamento di vetro, carta, plastica, metallo ed altri rifiuti non definiti speciali o pericolosi ai sensi delle vigenti normative. Non sono compatibili con alcuna zona del territorio comunale fatta eccezione per il distretto di trasformazione TF.

12.m - Pubblici esercizi
Sono istituti di credito e assicurativo, cambi valute, servizi alla persona quali alberghi, centri di estetica, fitness, bar, ristoranti, discoteche, pub, tabaccherie, farmacie, librerie, giornalai, distributori di carburante, stabilimenti balneari e servizi similari di carattere sia pubblico che privato aperti alla fruizione collettiva. Il PUC li assimila ai servizi secondari; ne seguono le reegole e possono essere realizzati senza la necessità di sfruttamento di indice perequato.

Art. 13 - Programmi di attuazione

Il PUC può essere attuato attraverso diversi Programmi di Attuazione. Essi sono costituiti da un elenco ragionato e programmato nel tempo di opere pubbliche desunte dal Piano Triennale e di possibili interventi di soggetti privati giudicati prioritari per lo sviluppo dell'economia locale.
Esso viene di norma predisposto all'inizio di ogni ciclo amministrativo e costituisce il "Piano del Sindaco".

Art. 14 - Regole di modificabilità delle previsioni

Le previsioni di uno strumento complesso come è il PUC richiedono possibilità di aggiustamento e modificazione non sostanziali e tali da essere definibili varianti al PUC ai sensi della LUR ma utili alla sua attuazione e snellezza amministrativa.

Non costituiscono pertanto varianti al PUC e possono essere definite con semplice procedura di deliberazione di Consiglio Comunale le seguenti modificazioni:

- Aggiornamento a Piani di settore quali quello della ripartizione delle attività recettive, della zonizzazione acustica, del piano integrato della mobilità, ecc.
- La modificazione limitata dei perimetri delle zone omogenee per renderla corrispondente a quella delle particelle catastali più prossime individuanti le proprietà
- Le modifiche derivanti dalla definizione esecutiva di tracciati viari indicati nel PUC
- La modificazione di destinazioni d'uso consentite dal PUC nelle zone omogenee dovute alla definizione dei progetti urbanistici operativi
- Le modificazioni ai valori delle densità territoriali massime entro margini non superiori al 5% sempre dovuti alla definizione dei progetti operativi o al reperimento di maggiori quote di servizi non previste dal PUC
- Le modificazioni del numero e del perimetro delle UMI all'interno dei perimetri di PUO
- La localizzazione di nuovi servizi pubblici o il loro spostamento rispetto alle indicazioni del PUC
- La modificazione dei perimetri tra Distretti di Trasformazione confinanti.

Art. 15 – Interpretazione autentica delle norme di PUC

Qualora si configuri il caso che alcune delle presenti norme possano essere interpretate in differenti maniere, oppure che esse richiedano integrazioni chiarificatorie, oppure ancora quando da parte di un privato venga richiesta una interpretazione autentica delle stesse al fine di definire correttamente una possibilità di intervento, il soggetto deputato a proporre l'interpretazione autentica o il completamento chiarificatorio è il il Dirigente dell'Ufficio Urbanistica. Tali atti interpretativi dovranno essere annotati in apposito registro, approvati dal Consiglio Comunale e resi di evidenza pubblica. Essi diventeranno parti integranti delle norme di attuazione del PUC. Qualora, a giudizio degli enti sovraordinati, essi costituiscano variante al PUC dovranno essere seguite le procedure di variante di cui alla LUR.

CAPO IV

SOSTENIBILITA’

CAPITOLO QUARTO – Sostenibilità ambientale del PUC

Art. 16 – Valutazione Ambientale Strategica (VAS)

La sostenibilità ambientale del PUC è garantita dalla LR 32/2012 dalla Regione Liguria.

Art. 17 - Siti di Interesse Comunitario (SIC)

Il territorio comunale non è interessato dalla presenza di Siti di Interesse Comunitario come tali definiti dalla Regione Liguria.

CAPITOLO QUINTO – Norme sulla sicurezza dei cittadini e dell'ambiente

Art. 18 Zonizzazione e Normativa Geologica di Attuazione

Si fa rinvio al documento sepcifico allegato che costituisce parte integrante delle presenti norme.

Art. 19 - Il Piano di Protezione Civile

Ai sensi delle vigenti norme il PUC si dà carico di coordinarsi con le indicazioni che saranno fornite dal Piano della Protezione Civile Comunale con particolare riguardo alla tutela delle aree atte ad ospitare insediamenti provvisori in caso di eventi calamitosi, alla segnalazione delle aree esondabili e allagabili con relative segnaletiche fisse o altri sistemi di allerta, alle cautele normative sulla loro edificabilità, al censimento di tutti gli eventi franosi indicato nel Livello Puntuale dell'Assetto Geomorfologico. Tutte le infrastrutture esistenti sul territorio che abbiano caratteristiche di alta concentrazione di utenza quali quelle a destinazioni commerciali, impianti sportivi, locali di spettacolo, ecc. ricadenti nelle aree esondabili e allagabili di cui sopra dovranno dotarsi di idonei piani di evacuazione e/o sicurezza.

Art. 20 - Le fasce e le distanze di rispetto

Il territorio comunale ospita numerose infrastrutture quali strade, ferrovie, elettrodotti, depuratori, cimiteri, ecc. per le quali le vigenti normative impongono fasce e distanze di rispetto per motivi igienici o di sicurezza. Altre fasce di rispetto sono introdotte dal Codice della Strada, dai Piani di Bacino, dal Piano di Zonizzazione Acustica e dal Piano Integrato della Mobilità, dal Piano di Protezione civile e da altri strumenti di settore ai quali il PUC fa riferimento per quanto di competenza. Tali vincoli sono dovuti a problematiche di sicurezza, di salvaguardia di sviluppo futuro, di tutela ambientale, di igiene pubblica, di inquinamento sonoro, ecc.. Per quanto riguarda le distanze dai cimiteri il PUC indica in 50 m la distanza minima per le nuove edificazioni comportanti la stabile presenza di persone. E' possibile chiedere deroghe speciali in riduzione a tali distanze minime al competente ufficio dell'USL territoriale che potrà stabilire le nuove distanze minime e le eventuali cautele di ordine costruttivo da adottarsi. La presenza delle fasce di rispetto non pregiudica la potenzialità edificatoria dei terreni ivi ricadenti in quanto mantengono l'indice perequato, ma pone limitazioni alla loro edificabilità e insediabilità. In tali fasce e zone di rispetto sono tuttavia consentite tutte quelle attività che non prevedono la permanenza stabile delle persone quali l'attività agricola, parcheggi, verde pubblico, impianti sportivi, ecc. Sugli edifici esistenti sono consentiti tutti gli interventi di cui all'art. 25 delle presenti norme con esclusione degli accorpamenti in loco e delle ricostruzioni di edifici distrutti o incompatibili; in particolare nei casi in cui vi sia presenza stabile di persone non previste dalle norme suddette per motivi di sicurezza (esempio elettrodotti) o motivi di igiene (esempio cimiteri) è consentito il trasferimento dei manufatti ricadenti in zone di rispetto in altre zone compatibili con incremento di S.A. pari ad un massimo del 20% di quella esistente. In alternativa si applica la LR 4/2011 e ss.mm.ii.

Art. 21 – Il perimetro dell'ambito urbano

Tale perimetro costituisce per il PUC indicazione univoca valida ai sensi della definizione del centro edificato ai sensi della Legge 865/71 nonché della definizione del centro abitato ai sensi del Regolamento di applicazione del Codice della Strada e loro successive modificazioni e integrazioni e del regolamento regionale 14 luglio 2011 n. 3 in materia di tutela delle aree di pertinenza dei corsi d'acqua. Rientrano comunque nel perimetro dell'ambito urbano i nuclei storici, le zone omogenee edificate sature, tutti gli strumenti attuativi in fase di completamento con l'esclusione delle zone omogenee Ag., Ag.P., Ag.A., Bo, Ag.Pr., E.R.

Art. 22 – Le aree percorse dal fuoco

In tali aree valgono le limitazioni edificatorie previste dalle vigenti leggi nazionali e regionali. E' comunque consentita la ricostruzione degli edifici distrutti e tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente previsti dalle presenti norme attuative con la sola esclusione degli interventi parificabili alla nuova edificazione e degli ampliamenti non finalizzati alla semplice miglioria igienica e distributiva.

CAPITOLO SESTO – Paesaggio e qualità architettonica

Art. 23 - Livello puntuale del PTCP

Il PUC fa riferimento altre prescrizioni puntuali presenti nelle presenti norme relative alle zone omogenee e agli strumenti della Conferenza per le attività edilizie e degli altri strumenti descritti nelle NTA, per garantire il controllo della qualità edilizia e paesaggistica delle trasformazioni territoriali. Infatti è attraverso il complesso normativo di tipo paesaggistico (distanza tra edifici, loro dimensioni massime, riferimenti a caratteri stilistici, ecc.) che si pongono precisi limiti alla potenzialità edificatoria in virtù della conservazione del primario bene collettivo costituito dai valori paesaggistici del territorio.

Art. 24 - Regole speciali per il miglioramento del paesaggio

Il PUC definisce altresì, ai fini del controllo e miglioramento della qualità dell'edificato, e conseguentemente del paesaggio percepito, le seguenti regole speciali che sono rivolte agli interventi di recupero dei manufatti esistenti e si ispirano all'esempio derivato dall'architettura tradizionale locale.
Resta inteso che sul territorio comunale sono presenti significativi esempi di architetture di diverse e più recenti epoche, anche non soggette a tutela dello stato, ma latrici di valori storici e paesistici di cui è indispensabile conservare l'esistenza. Per gli edifici ritenuti tali dal Dirigente dell'Ufficio Urbanistica o censiti attraverso la redazione di apposito censimento da deliberare in CC, il progetto dovrà ricevere il parere della Commissione per il Paesaggio.

24.a - Parametri igienici

I parametri igienici relativi al dimensionamento in altezza e in superficie dei locali abitabili, ai rapporti tra superficie di solaio e superficie finestrata, alla necessità di solai areati, di intercapedini, di antibagni e similari non sono obbligatori quando si interviene nel recupero, ampliamento e nella ricostruzione di edifici storici in modo che possano essere conservate le loro originarie caratteristiche architettoniche. In alternativa alle prescrizioni di igiene edilizia di carattere generale, in genere concepite per la nuova edificazione, nel recupero possono essere proposte tecnologie costruttive diverse e alternative che garantiscano le medesime caratteristiche prestazionali delle tecnologie adottate per le nuove costruzioni. Modalità prescrittive in materia sono indicate nel R.E.

24.b - Accorpamenti di edifici

Il Piano consente di accorpare, previa demolizione, edifici di piccole dimensioni, non funzionali o di cattiva qualità edilizia, in un unico nuovo complesso edilizio nel rispetto delle caratteristiche costruttive previste per le zone edificabili dalle norme del PUC. L'accorpamento dei volumi può essere eseguito in uno dei siti occupati da uno dei manufatti esistenti o in alternativa in altro sito edificabile nel rispetto delle norme relative alle nuove edificazioni per ciascuna zona omogenea. Di fatto costituisce una alternativa alla trasferibilità dell'indice perequato.

24.c - Sopraelevazioni e ampliamenti

Le sopraelevazioni e gli ampliamenti stilisticamente stridenti e o di cattiva qualità edilizia possono essere demoliti e ricostruiti nell'ambito di un progetto di riqualificazione edilizia e architettonica relativa all'organismo edilizio di cui fanno parte purchè non prevedano incremento di S.A. superiori al 10% della consistenza esistente. Possono anche essere utilizzati per interventi di accorpamenti di edifici

24.d - Rimodellazione di coperture e facciate
Negli ambiti di conservazione e riqualificazione è consentito proporre il ridisegno di coperture e facciate di edifici di modesta qualità architettonica al fine di ricondurre gli stessi ai caratteri architettonici propri dei luoghi e della tradizione storica. In tali casi è consentito un incremento della Superficie Agibile sino ad un massimo del 10% di quella esistente prima dell'intervento proposto purchè l'intervento non comporti la formazione di nuove unità edilizie.

24.e - Ricostruzioni di edifici distrutti
Il Piano consente in tutti gli ambiti di Conservazione e Riqualificazione la ricostruzione di edifici distrutti purché sia possibile attraverso gli elementi architettonici disponibili e attraverso la produzione di elementi documentali quali foto d'epoca, atti pubblici, documenti notarili di compravendita, o altri documenti similari, stabilire incontrovertibilmente la consistenza del precedente manufatto. Qualora non sia possibile produrre documentazione probatoria della precedente consistenza, ma sussistano le sole vestigia dell'immobile diruto quali perimetri murari, muri portanti e altri certi riferimenti fisici certificati da professionista abilitato tramite perizia giurata, è consentita in ogni caso la ricostruzione della parte mancante sino alla consistenza di un piano, sempre che l'intervento proponga la realizzazione di un manufatto correttamente inserito nel contesto storico e paesaggistico. La ricostruzione di manufatti in ambiti di pregio e di valore paesaggistico, storico e ambientale dovrà essere attuata seguendo fedelmente forme e aspetto dell'organismo originario o di quelli costituenti il contesto in cui si inserisce l'intervento. In particolare in tutti i nuclei storici la ricostruzione di edifici per i quali sussistano le sole vestigia non è subordinata alla redazione di Relazione paesistica estesa all'intero nucleo e non concorre alla quota incrementale del 10% della S.C. del nucleo storico.

24.f - Decoro urbano e decoro del paesaggio
E' fatto divieto di alterare il territorio con interventi che costituiscano disturbo alla gradevolezza del paesaggio ed in genere un peggioramento dello stesso quali la realizzazione di baracche, di piazzali per depositi anche temporanei di materiali, di costruzioni in genere che impediscano la percezione del paesaggio da punti panoramici lungo viabilità pubbliche con particolare riferimento al lato stradale di valle. Ove sia consentita la realizzazione di nuovi manufatti e di depositi stabili o provvisori, dovrà essere posta cura che non impediscano visuali del paesaggio inteso in termini di panorama scenografico; nel caso di depositi dovranno essere previsti opportuni filtri visuali lungo le viabilità pubbliche o a schermare la visuale dei depositi da punti panoramici di particolare rilievo. Nei nuclei storici ed in generale per le palazzate site lungo gli assi viari principali o per quelle visibili da punti panoramici, è fatto obbligo ai proprietari degli edifici di provvedere alla manutenzione delle facciate degli stessi secondo criteri di decoro urbano e secondo quanto indicato nelle presenti norme attuative e nel R.E.
E' facoltà della Civica Amministrazione richiedere ai proprietari di edifici o di aree in cattive condizioni di manutenzione, di baracche, di edifici parzialmente diruti, di impianti industriali particolarmente impattanti sul paesaggio, di aree vegetate in grave degrado e per altre situazioni di disturbo di pubbliche visuali, la demolizione o la rimessa in pristino di manufatti, di aree e di vegetazione. Nel caso di inerzia da parte dei privati è facoltà della Civica Amministrazione intervenire direttamente onde tutelare il bene di pubblico interesse costituito dal paesaggio e dal decoro ambientale rivalendosi delle spese affrontate attraverso il sistema impositivo da essa gestito.

24.g - Incrementi di volume una tantum
Per gli edifici a destinazione residenziale è consentito, tranne che per gli immobili siti entro il perimetro del centro urbano l'incremento di S.A. una tantum ai fini del miglioramento della qualità estetica, distributiva e funzionale dell'edificio. Tale incremento non è soggetto ad utilizzo di indice perequato. Incrementi superiori

potranno invece avvenire tramite utilizzo di indice per la sola quota eccedente l'una tantum consentita e nel rispetto delle norme edilizie relative a ciascuna zona. Le quantità massime di incremento concesse sono quelle di seguito indicate a condizione che non vengano utilizzate per realizzare nuove unità edilizie autonome e che gli aumenti volumetrici non compromettano l'architettura degli edifici storici. Gli incrementi una tantum non concorrono alla determinazione dei tetti massimi di S.A. stabiliti per ogni zona omogenea e si intendono applicate a scaglioni progressivi.

MQ. S.A.	Incremento
Sino a 50 mq.	30%
da 50 a 75 mq.	20%
da 75 a 100 mq.	15%
da 100 a 150 mq.	10%
oltre 150 mq.	5%

Gli incrementi di cui sopra non sono cumulabili con quelli previsti al seguente articolo.

Art.24- h Demolizioni e ricostruzioni

Sono consentiti gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici incongrui come di seguito definiti.

Si definiscono edifici incongrui quelli individuati dalle presenti norme e comunque quegli edifici di non rilevante testimonianza storico-documentale che corrispondano ai seguenti criteri di incompatibilità:

1. Esposizione a rischio idraulico e geologico: edifici ricadenti all'interno delle zone individuate dal PdB come aree P4, P3A, P3B ad alta suscettività al dissesto o ricadenti all'interno della fascia di rispetto minima di 10 metri dalle acque pubbliche e in situazioni di rischio in caso di eventi calamitosi.
2. Localizzazione e funzione: edifici che hanno destinazione d'uso non compatibile sotto il profilo urbanistico con il tessuto urbano in cui sono ubicati secondo le indicazioni del PUC
3. Tipologia: edifici che hanno caratteristiche architettoniche ed edilizie di cattiva qualità e comunque incoerenti ed improprie con i luoghi o con le indicazioni del livello puntuale del PUC, tali da differire radicalmente con quelli del contesto circostante oppure propri di funzioni non ammesse nelle singole zone, che creino comunque palese elemento di degrado nel paesaggio
4. Dimensioni: edifici residenziali aventi dimensioni paesaggisticamente non compatibili con quelle del tessuto urbano esistente al contorno. In tal caso per quelli ritenute di dimensioni eccessive rispetto all'ambiente in cui si collocano è consentito trasferirne la quota eccedente al fine di ricondurli a dimensioni compatibili con l'architettura del contorno.
5. Degrado: edifici in completo stato di abbandono, che non siano dotati di adeguata accessibilità veicolare o pedonale da tramiti contenuti nei 50 metri lineari e facilmente accessibili, che non presentino i requisiti minimi igienici ed edilizi per essere funzionalmente atti alla destinazione residenziale quali la presenza di fognature, acqua potabile, energia elettrica, che siano in condizioni fondazionali e statiche in genere di tale degrado da renderne il ripristino non economicamente conveniente

Demolizione e ricostruzione "in loco"

E' consentito demolire e ricostruire "in loco" gli edifici incongrui come sopra definiti e regolarmente assentiti. Con la dizione "in loco" si intende sullo stesso sedime o spostato rispetto ad esso entro 30 metri lineari al fine di migliorarne l'esposizione, l'accessibilità, le caratteristiche fondazionali, l'attacco al suolo o l'inserimento nel paesaggio. In tale caso devono essere fatte salve le sole distanze minime di Codice Civile da confini di proprietà, strade ed edifici.

Demolizione e ricostruzione in altra zona

Qualora il sito originario, pur con i possibili adattamenti sopra previsti, non sia comunque atto a ricevere la nuova edificazione, è consentito spostare il volume edificato e regolarmente assentito in altro sito con le sole esclusioni delle zone omogenee Bo e Ag.A. alle seguenti condizioni:

1. L'edificio da delocalizzare abbia destinazione residenziale e sia stato regolarmente assentito
2. Il nuovo edificio non disti oltre 50 metri lineari dalle strade e dalle altre urbanizzazioni di rete
3. Il nuovo edificio disti dagli edifici esistenti al contorno con destinazione residenziale non meno di 30 metri lineari

L'inizio dei lavori di nuova costruzione potrà avvenire da parte del richiedente solamente dopo la dimostrazione dell'avvenuta demolizione dell'edificio incongruo attraverso apposita dichiarazione corredata da documentazione fotografica e confermata dal Direttore dei Lavori.

E' facoltà della Civica Amministrazione chiedere al proponente della delocalizzazione in altra zona, al posto della demolizione dell'edificio incongruo, la sua cessione gratuita al Comune con adeguato terreno di pertinenza al fine di destinarlo ad usi sociali tra cui abitazioni di ERP o ERS o servizi pubblici in genere.

24-i - Frazionamenti di unità immobiliari

Negli edifici plurifamiliari è consentito frazionare una unità edilizia in più unità autonome a condizione che le nuove così ottenute siano dotate ciascuna di un posto auto pertinenziale ed abbiano una superficie agibile minima di 40 mq.

Negli edifici unifamiliari è consentito il frazionamento in più unitàautonome a condizione che le nuove così ottenute siano dotate ciascuna di un posto auto pertinenziale ed abbiano una superficie agibile minima di 70 mq per la prima unità e di 40 mq per le ulteriori.

24-l - Ambiti di presidio ambientale

Descrizione

Si tratta in genere di tutte le aree ad antica vocazione coltiva aventi ancora caratteristiche di discreta efficienza. Per esse il PUC individua la necessità di interventi di manutenzione al fine di preservarle nelle loro caratteristiche e nei loro manufatti che conformano fortemente una gran parte del paesaggio locale, consentendone un efficace presidio affinché non vadano distrutte e vengano ricostruite le opere d'arte storiche contenti le fasce, la rete dei sentieri e delle mulattiere, il sistema di captazione, controllo e smaltimento delle acque piovane, non vengano innescati incendi, abbandonate le attuali colture, vengano recuperate quelle antiche oggi in stato di abbandono e occupate da vegetazione infestante. Per quelle percorse dal fuoco si sottolinea la necessità di attuare interventi di bonifica e recupero dei suoli offesi anche sotto il profilo paesaggistico attraverso ripiantumazioni di adeguate essenze e con specifici piani o progetti di riforestazione di approvazione della Comunità Montana e di dotarle ove necessario di adeguati sistemi di sentieri taglia-fuoco e di cisterne idriche con funzioni irrigue e antincendio.

Modalità attuative

Il premio edificatorio, pari al raddoppio dell'indice perequato verrà assegnato a chi si impegni, attraverso un atto convenzionale con la Pubblica Amministrazione, accompagnato da una adeguata fideiussione e da un apposito progetto a firma di tecnico specialista abilitato, a curare e mantenere a proprie spese per un periodo di 10 anni, un minimo di 50 mq di terreno, compreso all'interno della zona di presidio, per ogni mq di S.A. o S.P. costruita o ricostruita o ampliata una tantum, con un minimo di 500 mq di area oggetto di riqualifica. L'impegno può valere anche su terreni di proprietà di terzi consenzienti. Il richiedente si impegna altresì a fornire alla

C.A., dopo i primi 5 anni e alla fine del periodo contrattuale, apposita relazione documentata a firma di tecnico abilitato che documenti i risultati ottenuti. L'oggetto della convenzione può riguardare la ricostruzione di muri a secco, il ripristino di terreni agricoli abbandonati, la pulizia, l'ampliamento e la manutenzione di sentieri di uso pubblico, la pulizia di rii, di boschi da frutto o da legna, il recupero di frutteti autoctoni, ecc. L'impegno non può valere per il lotto minimo di pertinenza dell'edificio cui si applica. In caso di non rispetto degli obblighi di cui sopra verrà incamerata la cauzione dal Comune e l'intervento sarà gravato dal raddoppio degli oneri di legge.

CAPO V

INTERVENTI

CAPITOLO SETTIMO – Regole di zonizzazione

Tutto il territorio comunale viene suddiviso ai sensi dell'art. 27, comma 2 lett. a) della L.R. n.36/97 e sulla base della Descrizione Fondativa in tre grandi categorie: Ambiti di Riqualificazione (zone omogeneee ES, Camp, E.A.,), Distretti di Trasformazione (Zone omogenee ART.Pr, E.P., E.U., S.H., R.U.) e Ambiti di Conservazione il restante territorio comunale (Ag.A., Ag.Pr., Ag., S.C., P.C., R.Fs., Bo., E.R., C.S., PUD, Fasce non edificabili).

Art. 25 – Schede prescrittive

Per ciascuna zona omogenea degli Ambiti di Riqualificazione e dei Distretti di Trasformazione possono, a ulteriore specifica delle presenti NTA, essere compilate dalla C.A. schede prescrittive o scheda norma che ne definiscano o chiariscano gli obiettivi della riqualificazione e della trasformazione, le funzioni ammesse, i dimensionamenti, le modalità attuative, il peso insediativo aggiuntivo massimo stimato, le infrastrutture e servizi, il regime nel periodo transitorio, gli allineamenti, le altezze massime, i calibri edilizi, e quanto altro necessario a indirizzare e controllare lo sviluppo urbano. Esse devono essere adottate con Deliberazione del C.C. Nel caso prevedano varianti al PUC esse dovranno seguire l'iter previsto dalla LUR per l'adozione di varianti al PUC.

Art. 26 - Regole generali

La conservazione viene intesa dal PUC in senso attivo e non solamente impeditivo; in tal modo non sono posti divieti a tutti gli interventi di modificazione dell'esistente (suolo, vegetazione, edificato e sue testimonianze) atti non solo a mantenerne i valori ma anche a ottenere una valorizzazione dell'immagine del territorio.
Pertanto, su tutto il territorio comunale, salvo quanto espressamente prescritto nei Distretti di Trasformazione e nelle singole zone omogenee riportate nel PUC, di regola sono consentiti interventi di riqualificazione paesaggistica dell'esistente già indicati, ovvero:

- la manutenzione ordinaria e straordinaria
- il restauro, risanamento conservativo e la ristrutturazione edilizia
- gli accorpamenti di edifici tranne che nelle zone Bo e Ag.A.
- la ricomposizione paesaggistica degli edifici incongrui anche tramite sostituzione edilizia
- la demolizione di sopraelevazioni e ampliamenti incongrui
- la rimodellazione di facciate e coperture
- la ricostruzione di edifici distrutti
- la ricostruzione e la nuova realizzazione di muri a secco
- la realizzazione di strade interpoderali funzionali alla conduzione del bosco, delle attività agricole o con funzioni tagliafuoco di larghezza non superiore ai 2,5 m (tranne che nelle aree di manovra e nelle zone in curva)
- interventi di bonifica forestale
- interventi di consolidamento di terreni soggetti a frane
- pulizia di sentieri, fossi, rii e impluvi
- la regimazione delle acque piovane
- attività agricole che comportino la rimodellazione dei terreni con i limiti di altezza dei muri a secco pari a 3 m
- la piantumazione di nuove essenze per produzione agricola e florovivaistica
- la riqualificazione e l'adeguamento della viabilità esistente
- la realizzazione di nuove infrastrutture di rete quali fognature, acquedotti, reti elettriche e telefoniche, ecc.
- cambio di destinazione d'uso nei termini previsti dalle presenti norme ovvero che

non comportino incrementi del peso insediativo.

In tutti i casi per gli ampliamenti, gli accorpamenti in sito, le ricostruzioni in sito di edifici incongrui o distrutti, i rifacimenti di sopraelevazioni ed ampliamenti incongrui, la rimodellazione di coperture e facciate ed in genere nei casi in cui si interviene su presidi già esistenti, si prescinde dall'obbligo del rispetto delle distanze tra nuovi edifici previste per le diverse zone omogenee demandando tali parametri al semplice rispetto delle distanze minime previste dal Codice Civile e fatti salvi i diritti di terzi.
Al contrario l'accorpamento non in sito, la ricostruzione di edifici incongrui non in sito e le demolizioni e ricostruzioni sempre non in sito, sono da considerarsi alla stregua della nuova edificazione e quindi soggette a tutti i parametri edilizi previsti per le zone omogenee distanze tra edifici comprese.

CAPITOLO OTTAVO – Zonizzazioni

Art. 27 – Indicazioni progettuali per le zone omogenee

27.a Zona C.S.
Si tratta delle parti storiche che hanno costituito i nuclei dei primi insediamenti che erano posti nei tratti focivi delle due sponde e con loro distinzione storica. Sugli edifici esistenti sono consentiti tutti gli interventi di cui alle presenti norme con la sola esclusione della demolizione e ricostruzione. E' permessa la demolizione e fedele ricostruzione solamente in circoscritti e documentati casi di impossibilità ad intervenire con operazioni di recupero edilizio attestati tramite perizia giurata da tecnico abilitato. Non è permessa nessuna nuova edificazione.
Funzioni consentite: residenza, commercio di vicinato, terziario, ricettivo, artigianato assimilabile a commercio (orafi, parrucchieri, ecc.), esercizi pubblici.
Norme paesistiche di livello puntuale: gli interventi di recupero e di riqualificazione del patrimonio esistente dovranno fare riferimento ai caratteri architettonici ed alle tecniche costruttive storiche. Analoga attenzione dovrà essere posta all'utilizzo delle colorazioni, che dovranno essere della gamma delle terre, rispettando le eventuali decorazioni esistenti. Le coperture dovranno essere a falde e rivestire di tegole in cotto, gronde e pluviali in rame o altro materiale rivestito in tale metallo.
Distanze confini ed edifici Codice Civile.

27.b Zona E.S.
Si tratta delle aree di sviluppo degli insediamenti storici dal dopo guerra sino a periodi recenti per le quali il PUC riconosce il raggiungimento della loro saturazione edificatoria. Sono pertanto consentiti tutti gli interventi sull'esistente previsti dalle presenti norme compresa la demolizione e ricostruzione.
Non è permessa nessuna nuova edificazione.
Le funzioni ammesse sono le stesse previste per la zona omogenea CS come analogo riferimento va fatto per le indicazioni paesistiche di livello puntuale.
Distanze confini ed edifici Codice Civile.

27.c Zona EA
Zona in attuazione di completamento delle previsioni del PRG per la zona omogenea C3.
Si fa rinvio alle NTA del PRG vigente e a quelle dei PP in itinere approvati con Deliberazioni CC n. 19 del 27/5/97, n. 13 del 26/03/2007, n. 19 del 30/05/2008.
Funzioni consentite: residenza, terziario, artigianato, turismo, esercizi pubblici.
In tale zona non è consentito l'utilizzo di indice perequato.

27.d Zona ER
Nuova edificazione di espansione rada a margine di zone sature con tipologie mono, bi o tri familiari con lotto minimo unitario corrispondente a quello a ciascuna zona.
ER1a: è consentita l'edificazione di un nuovo edificio di altezza massima un piano, superficie coperta massima 150 mq, S.A. massima 120 mq. , indice territoriale massimo 0,02;
ER2: è consentita l'edificazione di un nuovo 1 edificio di altezza massima 2 piani, superficie coperta massima 70 mq, S.A. massima 70, indice territoriale massimo 0,05,
ER3: è consentita l'edificazione di un nuovo 1 edificio di altezza massima un piano, superficie coperta massima 150 mq, S.A. 120 mq indice territoriale massimo 0,05.
Livello puntuale: coperture a falde rivestite in cotto o mista piana e a falde. Le nuove costruzioni dovranno far riferimento all'edilizia storica locale interpretandone i caratteri stilistici. In alternativa per zone acclivi edifici con volume inserito nel profilo del terreno, copertura inerbita, rivestimento pareti finestrate in pietra.
Sono consentiti tutti gli interventi sull'esistente compresa la demolizione e ricostruzione.
Funzioni consentite: residenza, terziario, artigianato, turismo, esercizi pubblici.

Distanze confini ed edifici Codice Civile.
Quota di utilizzo di indice perequato 50% della S.A. massima ammissibile.

27.e Zona Ag.Pr.
Nuova edificazione di espansione rada a presidio di aree agricole dismesse con tipologie mono o bi familiari. Indice fondiario massimo 0,05 mq/mq; indice territoriale massimo 0,01 mq/mq, lotto minimo unitario 2500 mq. o pari a quello della zona omogenea di minor estensione da attuarsi con permesso di costruire convenzionato.
Impegno convenzionale a presidiare e mantenere un territorio pari a quello sotteso dall'indice utilizzato, non necessariamente nella stessa area omogenea:
Ar.Pr.1 completamento di edilizia sparsa esistente massimo 1 edificio, altezza massima 2 piani, superficie coperta massima 80 mq, S.A. massima 80 mq, indice territoriale massimo 0,02, da edificarsi nell'area di concentrazione volumetrica individuata dal PUC,
Ag.Pr.2 edificazione massima 1 edificio motivata dall'avvenuta cessione del parco urbano SC2 , altezza massima 2 piani, superficie coperta massima 80 mq, S.A. massima 80, indice territoriale 0,05, da edificarsi nell'area di concentrazione volumetrica individuata dal PUC, intervento senza utilizzo di indice perequato.
Ag.Pr.3 edificazione massima 1 edificio, altezza massima 2 piani, superficie coperta massima 80 mq, S.A. massima 80 mq, indice territoriale 0,02,
Ag.Pr.4 edificazione massima 8 edifici da attuarsi tramite PUO, altezza massima 2 piani, superficie coperta massima 450 mq, S.A. massima 650 mq., indice territoriale 0,02, tipologia insediativa sparsa
Ag.Pr.5 edificazione massima 2 edifici da attuarsi tramite permesso convenzionato, altezza massima 1 piano, superficie coperta massima 150 mq, S.A. massima 150 mq., indice territoriale 0,02.
Livello puntuale coperture a 2 o più falde, coperture a falde rivestite in tegole in cotto, riferimento ai caratteri all'architettura storica locale. In alternativa, per zone acclivi, è possibile adottare tipologie che si mimetizzino nel paesaggio con edifici a scalare adattati alle fasce esistenti con volume inserito nel profilo del terreno attuale, copertura inerbita, rivestimento pareti finestrate in pietra, serramenti in legno naturale.
Consentiti tutti gli interventi sull'esistente compresa la demolizione e ricostruzione.
Funzioni consentiti: residenza, ricettività agrituristica, produzione agricola, esercizi pubblici, artigianato.
Distanze confini ed edifici Codice Civile.
Utilizzo di indice perequato con la sola esclusione della zona Ag.Pr.2.

27.f Zona E.P.
Nuova edificazione di espansione rada a margine e completamento di zona EA tipologie mono o bi familiari, lotto minimo unitario 1500 mq o pari alla dimensione della zona omogenea di minima espansione, indice territoriale di riferimento 0,02.
EP1 edificazione massima 6 edifici, da attuarsi tramite PUO di iniziativa privata o SAU di iniziativa pubblica e permesso di costruire convenzionato, altezza massima 2 piani, tipologia mono o bi familiare, superficie coperta massima 450 mq, S.A. massima 600 mq, indice territoriale 0,025
EP2 edificazione massima 3 edifici, da attuarsi con permesso convenzionato, altezza massima 2 piani, superficie coperta massima 200 mq, S.A. massima 250 mq., indice territoriale 0,025

27.g Zona EU (espansione urbana)
Funzionale alla realizzazione di adeguate infrastrutture viarie e di rete a servizio delle tre zone omogenee EA1, EP1 ed EP2; edificazione massima 1 edificio da attuarsi con permesso convenzionato, altezza massima 4 piani, superficie coperta massima 200 mq, S.A. massima 800 mq., indice territoriale 0,15 mq/mq da realizzarsi nell'area di concentrazione volumetrica individuata dal PUC.
Livello puntuale coperture a 2 o più falde, coperture a falde rivestite in tegole in cotto, riferimento ai caratteri all'architettura storica locale. In alternativa, per zone acclivi, è

possibile adottare tipologie che si mimetizzino nel paesaggio con edifici a scalare adattati alle fasce esistenti con volume inserito nel profilo del terreno attuale, copertura inerbita, rivestimento pareti finestrate in pietra, serramenti in legno naturale.
Consentiti tutti gli interventi sull'esistente compresa la demolizione e ricostruzione.
Funzioni consentite: residenza, ricettività agrituristica, produzione agricola, esercizi pubblici, artigianato.

27.h Zona Ag.P.1
Vaste aree agricole interne a carattere produttivo con diversi gradi di efficienza. Sono consentiti tutti gli interventi sull'esistente compresa la demolizione e ricostruzione. Consentita la ricostruzione di serre dismesse e il loro utilizzo temporaneo a deposito o magazzino nei periodi di non utilizzo alle funzioni agricole. Consentito il miglioramento dei tramiti carrabili e pedonali esistenti e l'apertura di nuovi strettamente funzionali alle necessità produttive. E' consentito l'incremento della consistenza edilizia sino al 50% della SA e 100% della SP (magazzini, depositi, ecc.) esistente e la nuova edificazione ad usi residenziali primari funzionali alla conduzione dei fondi con lotto minimo unitario pari a 5000 mq, indice territoriale massimo pari a 0,01 mq/mq per destinazione residenziale e 0,02 mq/mq per destinazione legata alla produzione agricola, compresa la commercializzazione di prodotti locali; gli interventi di nuova edificazione ad usi residenziali sono subordinati al mantenimento delle attività agricole esistenti o alla ripresa di quelle dismesse; sono da attuarsi con permesso di costruire convenzionato. Edifici numero massimo piani 2, superficie coperta massima 80 mq, S.A. massima 120 mq.
Livello puntuale coperture a 2 o più falde, coperture a falde rivestite in tegole in cotto, riferimento ai caratteri all'architettura storica locale. In alternativa, per zone acclivi, è possibile adottare tipologie che si mimetizzino nel paesaggio con edifici a scalare adattati alle fasce esistenti con volume inserito nel profilo del terreno attuale, copertura inerbita, rivestimento pareti finestrate in pietra, serramenti in legno naturale.
Funzioni: residenza legata alla conduzione dei fondi, ricettività agrituristica, produzione agricola, esercizi pubblici, artigianato.
Distanze confini ed edifici Codice Civile.

27.i Zona Ag.A.
Aree agricole di valore ambientale per le quali il PUC prevede una conferma degli attuali usi. Sono consentiti tutti gli interventi sull'esistente compresa la demolizione e ricostruzione. Non è consentita la nuova edificazione ma la sola possibilità della trasferibilità dell'indice perequato in altra zona edificabile.
Ag.A.1: area agricola connessa alla proprietà INPS che si estende nell'attiguo Comune di Costarainera. Ag.A.2: area ricadente per la maggior quota in vincolo di rispetto autostradale.
Funzioni: residenza, artigianato, agri turismo
Consentito il miglioramento dei tramiti carrabili e pedonali esistenti e l'apertura di nuovi strettamente funzionali alle necessità produttive.
Distanze minime da confini ed edifici Codice Civile.

27.l ZonaAg
Aree agricole in condizioni di parziale abbandono che il PUC ritiene suscettibili di conferma nei loro originari utilizzi in virtù della loro posizione e delicatezza paesistica (crinali fronte mare, crinali interni di sponda destra del torrente San Lorenzo) o del loro ruolo paesaggistico strategico di pausa dell'edificato o di continuità con zone boscate e di produzione agricola attiva.
Ag.1: crinale occidentale fronte mare . Valgono le indicazioni generali di cui alle zone omogenee Ag.A.
Ag.2: crinale sponda sinistra San Lorenzo attigua ad area boscata. Valgono le indicazioni generali di cui alle zone omogenee Ag.A.
Ag.3: vaste zone nei versanti interni della sponda destra del San Lorenzo principalmente coltivati ad uliveto.

Ag.4: aree interne attigue a zone produttive di tipo agricolo
Ag.5-Ag.6: aree agricole site al limite orientale del territorio comunale che contornano un'area a campeggio e di tipo produttivo.
E' consentita la nuova edificazione a scopi residenziali legata alla conduzione del fondo agricolo con indice di 0,01 mq/mq oltre a nuova edificazione ad usi non residenziali quali depositi, magazzini e locali in genere per attività legate alla produzione agricola, compresa la commercializzazione di prodotti locali, con indice aggiuntivo di 0,01 mq/mq.
Lotto minimo contiguo di 5.000 mq.
Edifici di altezza massima 2 piani e superficie coperta massima 75 mq. S.A. massima 75.
Distanze minime da confini ed edifici Codice Civile.
Sono consentiti gli interventi di miglioramento dei tramiti stradali esistenti.
Livello puntuale coperture a 2 o più falde, coperture a falde rivestite in tegole in cotto, riferimento ai caratteri all'architettura storica locale. In alternativa, per zone acclivi, è possibile adottare tipologie che si mimetizzino nel paesaggio con edifici a scalare adattati alle fasce esistenti con volume inserito nel profilo del terreno attuale, copertura inerbita, rivestimento pareti finestrate in pietra, serramenti in legno naturale.

27.m ZonaAg.P.
Vaste aree agricole interne a carattere produttivo con diversi gradi di efficienza. Sono consentiti tutti gli interventi sull'esistente. Consentita la ricostruzione di serre dismesse e il loro utilizzo temporaneo a deposito o magazzino nei periodi di non utilizzo alle funzioni agricole. Consentito il miglioramento dei tramiti carrabili e pedonali esistenti e l'apertura di nuovi strettamente funzionali alle necessità produttive di tipo agricolo. Sono consentiti gli interventi di nuova edificazione ad usi residenziali subordinati al mantenimento e alla conduzione delle attività agricole esistenti o alla ripresa di quelle dismesse da parte dei conduttori agricoli da attuarsi con permesso di costruire convenzionato.
n. massimo di piani 2, sup. coperta massima 75 mq., S.A. massima 75 mq,.
Funzioni: residenza, ricettività agrituristica, produzione agricola, artigianato.
Livello puntuale coperture a 2 o più falde, coperture a falde rivestite in tegole in cotto, riferimento ai caratteri all'architettura storica locale. In alternativa, per zone acclivi, è possibile adottare tipologie che si mimetizzino nel paesaggio con edifici a scalare adattati alle fasce esistenti con volume inserito nel profilo del terreno attuale, copertura inerbita, rivestimento pareti finestrate in pietra, serramenti in legno naturale.
Distanze da confini ed edifici Codice Civile.

27.n Zona Bo
Aree boscate inedificabili di valore ambientale e paesistico. Sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria su edifici eventualmente esistenti e sui tramiti viari.
E' consentita la trasferibilità dell'indice perequato.

27.o Zona Art.Pr.
Si tratta di aree indicate dal PUC per usi di carattere produttivo e artigianale.
1. Ex cava per la quale è prevista la messa in sicurezza e una ricomposizione di tipo paesaggistico attraverso la realizzazione di un edificio a destinazione artigianale articolato con volumi scalati di altezza massima pari a 3 piani le cui coperture dovranno prevedere tetti inerbiti rientranti nel profilo del terreno presesistente. La superficie massima realizzabile non dovrà superare i 500 mq di S.P. Distanze minime da confini ed edifici Codice Civile.
2. Si tratta di un intervento di SUAP di cui è in corso il procedimento di approvazione tramite conferenza di servizi delle determinazioni della quale il PUC conferma le previsioni.
3. Si tratta di area già indicata nel PRG e il cui progetto approvato in conferenza dei servizi deliberante del 12 OTT 2010 è in fase di attuazione. Il PUC, nel confermarne la consistenza e la destinazione prevalente ad usi di tipo produttivo artigianale compatibili con la funzione residenziale attigua, ne consente, come scenario alternativo, una valorizzazione con l'introduzione di funzioni complementari, non superiori al 50% della

prevalente, a carattere commerciale, di servizi alla persona e di esercizio pubblico tali da costituire una nuova polarità di servizi a carattere privato a condizione che venga ceduta e attrezzata l'attigua area golenale S.C. 13 individuata dal PUC a servizi di verde e sport di uso pubblico. Le due aree dovranno essere connesse alla viabilità pubblica di sponda destra del torrente San Lorenzo che prevede una pista ciclabile in collegamento a quella costiera di Area 24.
4. 5. Aree di tipo commerciale e artigianale esistenti per la quali il PUC prevede la possibilità di una razionalizzazione, messa in sicurezza sotto il profilo idraulico e valorizzazione da attuarsi tramite PUO. La zona 5 dovrà essere destinata a deposito ed esposizione all'aperto con possibilità di edificare un edificio di superficie coperta massima pari a 200 mq. ed una S.P. massima di 400 mq. da destinarsi ad uffici, deposito ed esposizione prodotti. La zona 4 dovrà invece essere oggetto di risistemazione al fine di ottenere la sua messa in sicurezza idraulica che consenta la realizzazione di un fabbricato, di superficie coperta massima pari a 400 mq., e S.A./S.P. 1000. Le funzioni insediabili sono quelle di tipo commerciale, terziario e residenza questa in quota inferiore al 50% della S.A./S.P. ammissibile. Quota non inferiore al 30% del piano terra del nuovo edificio dovrà essere ceduta a scomputo oneri al comune per servizi pubblici.
6. Area interessata dal progetto di realizzazione della nuova linea ferroviaria per la quale è stata sancita una destinazione ad usi produttivi e artigianali. Vedi variante al PRG approvata con CdS deliberante del 14 APR 2009.
Come ulteriore specificazione si introducono i seguenti parametri:
altezza massima dei nuovi edifici a destinazione artigianale 7,50 m suddivisa al massimo su due piani;
possibilità di realizzare un alloggio per la custodia per ogni corpo di fabbrica;
per il fabbricato a destinazione residenziale esistente da demolire e ricollocare nell'area individuata con il numero 7 la volumetria potrà essere pari a quella esistente maggiorata del 50%.

27.p Zona S.C.
Sono aree ed edifici destinate a servizi di livello comunale di cui al DM 1444/68 o attività ad essi funzionali. In esse sono consentiti tutti gli interventi sull'esistente compresa la demolizione e ricostruzione e la nuova edificazione, i cambi d'uso con e senza opere, purchè gli interventi siano destinati al potenziamento dei servizi esistenti o alla realizzazione di nuovi e non comportino un depauperamento dello stock attuale della superficie dei servizi.

27.q Zona Camp. (strutture ricettive all'aria aperta: campeggi e villaggi turistici)
Aree attrezzate per la recettività all'aria aperta di carattere essenzialmente stagionale dotate di servizi generali quali ufficio reception, spaccio alimentare, bar tavola calda, servizi igienici, deposito, eventuale alloggio temporaneo per il custode/gestore. Le caratteristiche di tali impianti devono rispondere ai requisiti di cui alla LR 2/2008 e successivi regolamenti applicativi.
Sugli edifici esistenti destinati a servizi generali come sopra definiti possono essere operati tutti gli interventi previsti dal PUC per gli edifici esistenti. In genere non potranno avere altezza superiore a 1 piano fuori terra.
Distanze confini ed edifici Codice Civile.
Quota di utilizzo di indice perequato nessuna.

27. r Zona Porto Turistico
Vedi SUA approvato con Conferenza dei Servizi del 22 dicembre 2003 e successivi atti autorizzativi.

27.s Zona PUD Spiagge
Vedi PUD approvato con Deliberazione del C.C. n. 16 del 10 maggio 2011.

27.t Zona R. Fs.
Si tratta dell'ex parco merci e dell'edificio dell'ex stazione ferroviaria, gravato di vincolo monumentale, oggi dismessi per i quali si prede una valorizzazione ed una riconversione d'uso. Per l'area dell'ex parco merci è consentita la realizzazione di un parcheggio interrato per un massimo di 3 piani di cui almeno uno dovrà essere di uso pubblico e gestito a rotazione onde compensare parzialmente l'attuale utilizzo a parcheggio pubblico a raso della superficie del parco merci. La superficie della copertura tangente al tracciato ciclo pedonale esistente dovrà invece essere arredata e attrezzata a spazio di uso pubblico per manifestazioni di vario genere. L'edificio dell'ex stazione potrà essere riconvertito ad usi pubblici o ricettivi quali albergo, RTA, ostello, case vacanze senza per altro mutarne l'estetica e rispettandone al massimo le caratteristiche distributive ed estetiche interne a memoria storica dei precedenti utilizzi . E' invece consentito ampliare il primo livello interrato esistente e quelli sottostanti al fine di creare i necessari servizi di supporto alla funzione insediabile nell'ex stazione, come ad esempio per incrementarne la capacità ricettiva, per realizzare i parcheggi pertinenziali necessari, per consentire un tramite pedonale tra il livello della pista ciclo pedonale e il livello delle spiagge sottostanti.
Il progetto dovrà essere approvato con permesso di costruire dotato di atto convenzionale che regolamenti gli usi pubblici di cui sopra.
Distanze minime da confini e costruzioni quelle del Codice Civile.
Quota di utilizzo di indice perequato nessuna.

27.u Zona S.H.
Il PUC individua le zone omogenee S.H.1, S.H.2 ed S.H.3 come aree di trasformazione deputate a ricevere nuova edificabilità prevalentemente residenziale e strumentali all'ottenimento di uno stock di abitazioni di ERP. Gli interventi di ERP dovranno attuarsi nelle zone S.H. 3 di sponda sinistra del torrente San Lorenzo, zona inserita in un ambito più vasto già destinato ad edilizia a carattere sociale e a principale polarità di servizi pubblici comunali ed S.H.2.
S.H.1: sono consentiti un massimo di 2.400 mq di S.A. con tipologia a edifici plurifamiliari di altezza massima 4 piani fuori terra. La quota aggiuntiva di ERP derivante pari ad un minimo del 15% della S.A. realizzabile dovrà essere edificata nella zona S.H.3.
S.H.2: è consentita la demolizione dei volumi attualmente esistenti nelle zone SH2, Art. Pr. 3 e SC 13 e successiva ricostruzione, senza incremento volumetrico, con destinazione residenziale nell'ambito della zona SH2; tipologia a edifici plurifamiliari di altezza massima 3 piani fuori terra; la convenzione attuativa dovrà prevedere la realizzazione di ERP per una quota del 20% della volumetria complessiva da edificarsi nell'ambito della zona SH2 o in alternativa nella zona SH3 e la progettazione, la cessione delle aree e la realizzazione della strada pubblica che collega Via Pietrabruna con Via Vignasse prevista in cartografia comprensiva del ponte sul torrente San Lorenzo e di tutte le opere accessorie quali reti delle acque bianche e nere, della pubblica illuminazione, dell'acquedotto, bitumature, marciapiedi, ecc., nonché la cessione delle aree e la sistemazione a verde della zona SC 13.
Funzioni consentite: prevalente residenziale, connesse commerciali e terziarie.
Distanze minime da confini ed edifici Codice Civile.
Attuazione tramite permesso di costruire convenzionato.

27. v Zona R.U.
Sono zone omogenee di limitate dimensioni per le quali il PUC prevede interventi di riconversione di destinazioni d'uso strumentali a realizzare valorizzazioni di proprietà sia pubbliche che private atte ad ottenere vantaggi economici o strumentali per la C.A.
Distanze minime da confini ed edifici Codice Civile.
Attuazione tramite permesso di costruire convenzionato.
Quota di utilizzo di indice perequato nessuna.
R.U.1: si tratta di una proprietà di azienda di servizi telefonici non più strumentale agli usi aziendali per la quale si consente una riconversione ad usi residenziali anche tramite demolizione e ricostruzione a condizione che il piano terreno e un adeguato spazio

esterno di pertinenza sia adibito ad usi pubblici e ceduto gratuitamente alla P.A.
R.U.2: si tratta di proprietà di consorzio irriguo Cipressa e Costarainera e comunali, in particolare dell'ex immobile già sede civica, oggi non più funzionale gli scopi originari, per la quale il PUC consente una riconversione ad usi residenziali anche tramite demolizione e ricostruzione con incremento della superficie esistente sino ad un massimo del 50%. La proprietà potrà essere ceduta a privati tramite pubblico incanto al fine di ricavare risorse utili ad investimenti in servizi o infrastrutture pubbliche. In particolare la sede del consorzio irriguo dovrà essere rilocalizzata nella zona S.C. 12.
Distanze minime da confini ed edifici Codice Civile.
Attuazione tramite PUO.
Funzioni ammesse: prevalente residenziale, complementari commercio, esercizi pubblici, terziario.
Quota di utilizzo di indice perequato nessuna.

27. w Fasce verdi di rispetto ambientale
Si tratta di fasce all'interno di aree omogenee già definite non edificabili da destinarsi a verde di rispetto paesistico e ambientale che per altro conservano le loro capacità edificatorie in quanto fanno parte di zone omogenee per le quali il PUC prevede possibilità di trasformazioni.

27. x Viabilità
Il PUC individua i tramiti viari esistenti pubblici e di uso pubblico e quelli di previsione. Questi ultimi potranno subire discostamenti di tracciato a seguito della definizione dei progetti esecutivi la cui approvazione costituisce vincolo e aggiornamento di piano urbanistico. Tutte le nuove costruzioni dovranno distare dal ciglio dei tracciati di un franco come determinato dal regolamento applicativo del codice della strada. Sono consentite deroghe solamente in ambito urbano e, in caso di demolizione e ricostruzione, in ambito extra urbano ove siano presenti allineamenti pre costituiti da precedenti edificazioni tali da rendere inutile o architettonicamente incongruo l'arretramento.

27. y Pista ciclabile
Il PUC individua - in relazione all'**Accordo di Pianificazione,** ai sensi dell'articolo 57 della legge urbanistica regionale 4 settembre 1997 n. 36 e s.m., di approvazione, sotto il profilo pianificatorio, urbanistico-territoriale e paesistico-ambientale, della **Specificazione d'Ambito del Piano Territoriale della Costa relativa al PRUSST del Ponente Ligure** siglato in data 19 OTT 2004, comprensivo del progetto preliminare del riuso del sedime ferroviario tra Ospedaletti e San Lorenzo al Mare e del progetto definitivo del tratto compreso tra Santo Stefano al Mare e San Lorenzo al Mare - sia il tracciato esistente che quello in previsione della pista ciclabile, nonché le aree di diretta pertinenza della stessa,
per i quali rimangono fatte salve le previsioni dell'**Accordo di Pianificazione** stesso (ex zone FS 18 e FS 20) relativamente alla parti individuate come pista ciclabile (PC) nel progetto preliminare del PUC poste al di fuori del perimetro dello SUA del progetto definitivo per la realizzazione del porto turistico, dando inoltre atto che anche per il progetto preliminare della "*Porta del Parco Costiero del Ponente Ligure*" - avviato con delibere della Giunta Comunale n. 17 del 6 FEB 2012 e n. 9 del 14 GEN 2013 tramite una proposta di collaborazione tra comune ed Area 24 S.p.A. che investa le aree di proprietà di Area 24 prospicienti la pista ciclabile nel tratto compreso tra la ex stazione ferroviaria ed il confine comunale ovest con la possibilità di sviluppo delle attività commerciali ivi esistenti ed il potenziamento del sistema degli accessi alla pista stessa - rimangono fatte salve le previsioni dell'**Accordo di Pianificazione** (ex zone FS 18 e FS 20) sopra citato in quanto le previsioni progettuali non si pongono in contrasto lo stesso.

27. z Zone omogenee di cui al DM 1444/1968

La suddivisione del territorio comunale in zone omogenee prevista dal PUC con le denominazioni di cui sopra trovane le seguenti equivalenze ai fini della corrispondenza con le zone omogenee di cui al DM 1444/1968:

zone A	C.S
zone B	E.S.
zone C	E.A., E.P., R.U., S.H.
zone D	Art.Pr.
zone E	Altre
zone F	Servizi Territoriali

CAPITOLO NONO – Infrastrutture e servizi

Art. 28 - Infrastrutture

L'inserimento previsto dalla LUR del livello pianificatorio provinciale pone il problema della differenziazione tra strutture di livello territoriale che non partecipano al soddisfacimento dei bisogni comunali e strutture di livello locale. Tale differenziazione per il comune di San Lorenzo al mare è la seguente:

28.a Infrastrutture primarie di livello territoriale
Strade provinciali, regionali, nazionali
Reti impianti e stazioni ferroviarie
Elettrodotti
Gasdotti
Acquedotti
Pozzi
Depuratori consortili
Discariche di inerti
Centri per la raccolta differenziata dei rifiuti

28.b Infrastrutture di livello locale
Strade, percorsi ciclabili e sentieri comunali
Reti fognarie
Cimiteri
Sistemi di trattamento degli scarichi fognari locali
Rete di distribuzione e accumulo acqua per usi diversi a livello locale

Per tutte le infrastrutture di cui sopra dovranno essere rispettate le distanze e le fasce di rispetto minime indicate dalle vigenti normative e/o quelle eventualmente concordate con i competenti uffici tecnici delle aziende di gestione.
In particolare la viabilità di livello provinciale è gravata, come indicato nel PTC provinciale, da una fascia di rispetto di 15 m. per lato a partire dal confine stradale a tutela di futuri ampliamenti entro la quale non sono consentiti interventi di nuova edificazione mentre sugli edifici esistenti regolarmente assentiti sono ammessi i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Art. 29 - Servizi

Il Piano compie un controllo e opera nuove previsioni al fine di ottenere un bilanciamento dei servizi calibrato sia sui residenti che sulla popolazione fluttuante in massima parte costituita da villeggianti. Tale bilanciamento viene fatto sulla base del complesso dei servizi esistenti e di previsione ma senza suddivisione interna rispetto alla gamma di quelli proposti dal D.M. in virtù della possibilità di attuare nelle aree individuate ogni tipologia di servizio con ogni formula di gestione. Nel PUC vengono indicate le principali polarità di servizi, tralasciando quelli minori. L'esatta definizione e quantificazione di alcuni servizi quali parcheggi, cimiteri è poi demandata a piani di settore quali il PUP, il PUM, il Piano cimiteriale ed altri Piani di settore. Nel computo del bilanciamento, i servizi secondari di livello territoriale vengono computati in quota parte proporzionalmente al numero di abitanti del comune rispetto a quelli del comprensorio provinciale. Nei Distretti di trasformazione la quota parte di aree relative agli standard urbanistici dovrà essere reperita ovunque possibile all'interno del distretto. Nel caso di nuove previsioni del PUC, tale indicazione non ha la valenza di un futuro esproprio da parte del Comune in quanto essi sono attuabili e gestibili indifferentemente da soggetti pubblici o privati convenzionati e quindi anche dal proprietario dell'area ove sono localizzati (che mantiene l'indice perequato) o da altro soggetto da lui delegato. In tal caso, se convenzionati con il Comune, non potranno

superare la misura massima del 50% del fabbisogno complessivo. La valenza espropriativa decade altresì in virtù della introduzione nella LUR del concetto di una programmazione non a termine ma di prospettiva lunga e modificabile a seconda delle diverse esigenze intervenute nel tempo, per il concetto da tempo introdotto nella legislazione che il servizio pubblico è tale non solo in quanto è di proprietà del Comune ma anche quando è privato ma fruibile dalla collettività (convenzionamento), infine dalle procedure di project financing che delegano espressamente il privato ad attuare e gestire tali dotazioni. Viene pertanto coerentemente concepito un sistema di indennizzo per cui le aree private eventualmente individuate dal PUC a nuovi servizi, in caso di cessione bonaria al Comune da parte del proprietario su richiesta della Civica Amministrazione, porteranno in dotazione un indice perequato quadruplo rispetto a quello base. Stesso indennizzo viene concesso nel caso un proprietario ceda gratuitamente alla Civica Amministrazione un terreno ricadente entro i perimetri urbani, anche se non individuato dal PUC a servizi, confinante direttamente con la viabilità pubblica, per la realizzazione di parcheggi pubblici a servizio degli insediamenti residenziali che ne siano sprovvisti. Tale capacità risarcitoria, pari a 0,5 mq di SA/SP per ogni mq di terreno ceduto gratuitamente, potrà essere utilizzata in tutte le zone edificabili del territorio comunale e dovrà essere trascritta in appositi registri una volta che la Giunta Comunale abbia approvato l'atto convenzionale tra privato e Civica Amministrazione.

29.a Servizi secondari di livello territoriale
Complessi sportivi per la pratica del golf e altri sport specialistici
Sedi anche distaccate di enti locali territoriali
Sedi di istituti scolastici e di altri servizi di livello superiore quali ad esempio quelli sanitari

29.b Servizi secondari di livello locale
Scuole dell'obbligo
Parcheggi di uso pubblico
Depositi di piccoli natanti e similari (assimilati ai parcheggi)
Edifici e sedi per il culto delle religioni
Centri sociali
Giardini pubblici
Ambulatori
Pubbliche assistenze
Mercati rionali
Impianti sportivi locali
Residenze protette e specializzate in genere (per anziani, studenti, comunità di recupero, ecc.)
Sedi comunali

Art. 30 - Alienabilità dei servizi pubblici

Gli edifici di proprietà pubblica ospitanti servizi pubblici, che sono stati censiti dal PUC e computati ai fini del bilanciamento degli standard, possono essere alienati dalla Civica Amministrazione qualora non ritenuti più adeguati o rispondenti alle necessità per cui erano stati previsti. In detto caso potrà essere variata la destinazione d'uso del manufatto alienato compatibilmente con le destinazioni ammesse per l'ambito in cui ricade o circostante, fermo restando la corresponsione degli oneri di urbanizzazione di legge. E' fatto obbligo alla C.A., reperire altra area a servizio pari almeno a quella dismessa. Inoltre la nuova trasformazione dovrà garantire la necessaria dotazione di parcheggi pertinenziali ai sensi delle vigenti leggi.

Art. 31 - Gestione dei servizi e delle infrastrutture

I servizi pubblici, come definiti e censiti dal PUC, possono essere indifferentemente gestiti da Enti Pubblici o da soggetti privati o in forme miste di collaborazione tra pubblico e privato attraverso apposite società di gestione. In caso di gestione da parte di privati o società miste con prevalente capitale privato, ai fini della loro appartenenza a tale categoria urbanistica e del conseguente regime normativo, dovranno stipulare apposita convenzione con il Comune che garantisca la loro fruibilità da parte del pubblico.

Art. 32 - Realizzazione di nuovi servizi secondari

Il PUC individua diversi ambiti di servizi secondari. Di ciascuno dei servizi previsti sono illustrate le caratteristiche principali e le prestazioni che dovrà garantire in apposita Scheda cui si rinvia. La progettazione dei nuovi servizi potrà essere preceduta da un progetto guida unitario da redigersi a cura della Civica Amministrazione che ne definirà caratteristiche paesistiche, architettoniche, funzioni, modalità esecutive e di gestione, dimensionamenti e quanto altro ritenuto necessario dalla Civica Amministrazione per garantirne la massima qualità e possibilità di attuazione. Per i servizi ricadenti dentro i PUO o SUA in fase di attuazione varranno invece le regole dimensionali e compositivo specifiche previste dallo strumento attuativo. Nel caso di interventi in ambiti in cui sia dimostrata l'impossibilità di reperimento di tutte o parte delle aree necessarie per l'attuazione di servizi all'interno della zona di intervento, la C.A. può concedere al soggetto attuatore la monetizzazione della parte non attuabile o la sua attuazione in altra zona del territorio comunale gradita dall'Amministrazione. Qualora il servizio pubblico non sia ceduto alla C.A. ma venga realizzato e gestito dal soggetto attuatore, ai fini dello scomputo dei relativi oneri dovranno essere computate le sole spese di gestione su base minima decennale. I servizi possono essere attuati in ogni edificio preesistente adeguato o da adeguarsi all'uso indipendentemente dalla sua destinazione d'uso precedente e col solo obbligo della dotazione dei parcheggi pertinenziali.

Art. 33 - Realizzazione di infrastrutture e servizi primari in aree senza specifica destinazione

In tutto il territorio comunale è ammessa la realizzazione di infrastrutture e servizi pubblici o di uso pubblico anche a prescindere dalla loro previsione nella zonizzazione del PUC senza che ciò costituisca variante allo stesso e senza utilizzo di indice perequato a condizione che il relativo progetto sia approvato dal Consiglio Comunale. Qualora la previsione sia frutto della programmazione di ente pubblico sovra ordinato è sufficiente l'approvazione da parte della Giunta sentiti i responsabili degli uffici competenti per materia.

CAPO VI

TRANSIZIONE

CAPITOLO DECIMO – Periodo transitorio

Art. 34 - Validità di progetti e strumenti urbanistici

Il PUC si deve dare carico della gestione del trapasso tra vecchie e nuove previsioni di pianificazione territoriale secondo criteri di equità e continuità amministrativa. A tal fine all'atto dell'adozione del PUC e all'introduzione del regime di salvaguardia vengono recepiti nel Piano e rese pertanto compatibili le seguenti iniziative anche se non previste o comprese nelle zonizzazioni e nelle norme attuative:

- progetti di infrastrutture pubbliche
- progetti di opere pubbliche
- progetti a carattere di tutela ambientale quali opere di difesa costiera e ripascimento spiagge, pulizia alvei e protezione argini da esondazioni, consolidamento di movimenti franosi, regimentazioni idriche, piani di forestazione e similari
- opere di bonifica di siti inquinati e in genere tutti gli interventi atti a tutelare l'ambiente non previsti o prevedibili dal PUC
- tutte le opere di somma urgenza atte a eliminare pericoli per la pubblica incolumità con particolare riferimento a quelli dovuti a calamità naturali
- le opere pubbliche definite e programmate dalla Civica Amministrazione
- i Piani Organici di Insieme e i Piani Particolareggiati vigenti e non ancora conclusi
- gli sportelli unici presentati anteriormente alla data di adozione del presente PUC.

Art. 35 - Validità delle Concessioni Edilizie approvate

Mantengono validità ed efficacia tutte le concessioni edilizie già rilasciate dalla Civica Amministrazione prima dell'adozione del presente Piano per le quali sia già stato dichiarato l'inizio delle attività di cantiere.

CAPO VII

VERIFICHE

CAPITOLO UNDICESIMO – Verifiche di efficienza del PUC

ART. 36 – Verifiche biennali

Con cadenza biennale il Responsabile della Gestione del PUC o il Dirigente del Settore Urbanistica relaziona alla Civica Amministrazione sulle trasformazioni urbanistiche, ambientali e socioeconomiche determinate dalle indicazioni di Piano e sulla eventuale loro inadeguatezza nonché ai fattori a cui è dovuta non presenti o prevedibili all'atto della sua stesura e approvazione. Sulla base delle risultanze di quei rapporti e di quelle verifiche di efficienza del PUC, il Comune potrà determinare la necessità di operare varianti al Piano secondo le procedure indicate nella LUR.

ART. 37 - Procedura di collaudo del Piano

In quanto strumento altamente complesso, è previsto che il PUC abbia un periodo di rodaggio pari a due anni dalla sua definitiva adozione. Alla scadenza di tale termine il Dirigente del Settore Urbanistica trasmette un rapporto sullo stato di attuazione alla C.A. con la proposta di eventuali correttivi. Entro i successivi trenta giorni la C.A. può indire una serie di conferenze con enti sovraordinati, operatori, forze politiche e cittadini nell'ambito delle quali vengono illustrate le eventali modificazioni che si intendono apportare al PUC. Prima della loro adozione, da svolgersi secondo le indicazioni e modalità della LUR, tutti i cittadini, associazioni di categoria, forze politiche e sindacali, e quanti altri a vario titolo interessati, avranno trenta giorni di tempo per poter avanzare per iscritto loro proposte di modifiche. Eventuali altre conferenze di aggiornamento potranno essere proposte anche dal Responsabile di Procedimento, dal Sindaco o dall'assessore delegato in materia.