



Comune di Moneglia

Provincia di Genova

# PIANO URBANISTICO COMUNALE

Legge Regionale n° 36/1997

## PROGETTO DEFINITIVO

<p>Oggetto tavola</p> <p><b>NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE CONFORMITA' E CONGRUENZA</b></p> <p>Modificate a seguito del Provv. Dir. del 04/06/07 Atto n° 3331 PROVINCIA DI GENOVA Con recepimento Correzioni e Integrazioni di cui al Provv. Dir. del 27/08/2007 Atto n° 4820, protocollo 100806 PROVINCIA DI GENOVA</p>	<p>Struttura del Piano</p> <p>elaborato N.</p> <p><b>D STR</b></p>
<p>Data: Settembre 2007</p>	
<p>Redazione</p> <p>Dott. Arch. Gianni Peruggi - via san lorenzo 13/7 - 16123 GENOVA</p> <p>Dott. Arch. Luciano Grasso - via san lorenzo 12/7 - 16123 GENOVA</p> <p>Dott. Arch. Grazia Barisione - via san lorenzo 12/7 - 16123 GENOVA</p> <p>collaborazione Ing. Barbara Tronchi</p> <p>per gli aspetti geologici Dott. Geol. Ruggero Dameri - via ippolito d'aste 1/11 - GENOVA</p> <p>per gli aspetti vegetazionali Dott. Agr. Paolo Derchi - via curtatone 22R - 16122 GENOVA</p>	<p><b>adottato con Delib. C.C. n° del</b></p> <p>il Segretario Comunale</p> <p>Il Responsabile del Servizio</p>



## TITOLO I

### DISPOSIZIONI A CARATTERE GENERALE

#### CAPO I - Inquadramento

##### **Art. 1 Oggetto del Piano.**

Le presenti Norme disciplinano l'attuazione del Piano Urbanistico Comunale del Comune di Moneglia in accordo con gli elaborati grafici, descrittivi e disciplinari di cui al successivo art. 5 in conformità alle vigenti disposizioni in materia sia di fonte nazionale che regionale

##### **Art. 2 Articolazione delle Norme**

Le Norme sono articolate su quattro titoli rispettivamente contenenti:

- Titolo I - Le disposizioni a carattere generale e di inquadramento del sistema gestionale della pianificazione locale, le definizioni di riferimento, le norme specifiche per i sistemi di pubblico utilizzo come le infrastrutture ed i servizi collettivi, e la presenza di vincoli specifici.
- Titolo II - La definizione della partizione del territorio comunale in ambiti definiti di conservazione o di riqualificazione, la descrizione della organizzazione dispositiva costituente Norme di Conformità, la elencazione delle disposizioni di garanzia, di prestazione e compensative. La elencazione dei settori di intervento ed il riferimento alla raccolta delle disposizioni di intervento.
- Titolo III - Le disposizioni applicative relative ai distretti definiti di trasformazione costituenti Norme di Congruenza
- Titolo IV - Le disposizioni finali e di raccordo con gli atti di pianificazione previgenti ed i procedimenti in corso

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

La attuazione di qualsiasi intervento per la quale sia richiesto, sulla base delle vigenti disposizioni di legge, il conseguimento di un titolo abilitativo edilizio, resta subordinata alla osservanza delle disposizioni derivabili dai documenti costituenti la "struttura del Piano" formati in conformità a quanto disposto dalla L.R. 4.9.97 n° 36.

Il Piano, al fine del raggiungimento degli obiettivi proposti, ripartisce il territorio comunale in Ambiti di Conservazione e Riqualificazione e Distretti di Trasformazione, in ragione dei suoi caratteri morfologici, organizzativi e funzionali.

Gli ambiti, sono raggruppati secondo categorie riferite alla situazione originaria ed alle evoluzioni previste con indicazione dei codici che seguono.

##### **Ambiti di conservazione**

Ambiti di conservazione dei territori non insediabili di particolare valore ambientale (AC-TNI-A)

Ambiti di conservazione dei territori non insediabili a dominante boscata (AC-TNI-B)

Ambito di conservazione del Centro Storico del Capoluogo (AC-CS)

Ambiti di conservazione degli impianti edificati di valore storico-ambientale dei nuclei frazionali (AC-NF)

Ambito di conservazione degli impianti organizzati urbani (AC-UR)

Ambito di conservazione del sistema agricolo compiuto (AC-AP)

Ambito di conservazione del sistema alberghiero (AC-TR-A) (indicati con asterisco)

### **Ambiti di riqualificazione**

Ambito di riqualificazione del fronte a mare (AR-FM)  
Ambito di riqualificazione per completamento del sistema urbano (AR-UR)  
Ambito di riqualificazione per completamento dei nuclei frazionali (AR-NF)  
Ambiti di riqualificazione delle strutture ricettive a campeggio (AR-TR-K)  
Ambito di riqualificazione dei territori aperti e di presidio ambientale (AR-AP)  
Ambito di riqualificazione di sponda sinistra del Bisagno (AR-BS)

### **Partizioni particolari**

All'interno degli ambiti AC-NF sono indicati specifiche aree all'interno dei quali è consentita sulla base delle disposizioni contenute nelle presenti Norme la nuova edificazione a dominante abitativa

### **Distretti di Trasformazione**

Distretto di trasformazione della Stazione (TRZ-1)  
Distretto di trasformazione della Secca (TRZ-2)  
Distretto di Trasformazione di Rio Caldo (TRZ-3)  
Distretto di trasformazione del Bisagno (TRZ-4)

Sono inoltre identificate con apposita perimetrazione auperfici facenti parte degli ambiti, per le quali le disposizioni d'ambito vengono integrate da specifiche previsionicon la definizione di "settori"

I settori previsti dal Piano sono in numero di 17 e la loro elencazione è presente all'art. 31 delle Norme.

Il Piano inoltre identifica le aree caratterizzate da una pericolosità geomorfologica molto elevata e tale da interdirlne significative trasformazioni in conformità a quanto disposto dal Piano di Bacino stralcio approvato dalla Provincia di Genova.

### **Dotazioni infrastrutturali e di standard urbanistici**

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

L'intero sistema delle dotazioni e dei servizi viene quindi riprodotto separatamente su singoli elaborati, in cui sono altresì specificati i codici identificativi di ciascuna area.

L'appartenenza, definita nella suddetta tavola, al sistema delle infrastrutture e dei servizi, prevale, in eventuale caso di contrasto, dal punto di vista dell'applicazione delle disposizioni normative, sull'appartenenza agli ambiti propri della tavola di azzonamento.

## **Art. 4 Obiettivi**

Gli obiettivi perseguiti dal Piano sono quelli di garantire la pianificazione degli utilizzi del territorio, in relazione alle esigenze espresse dalla Comunità locale, nel quadro degli indirizzi e dei coordinamenti territoriali disposti dalla Regione e della provincia nelle rispettive competenze definite dalla Legge Urbanistica Regionale, con specifico riferimento ai processi di sviluppo

economico e sociale della zona ed alla salvaguardia e tutela delle caratteristiche peculiari del paesaggio e dell'ambiente di riferimento. In particolare, il Piano mediante gli elaborati che lo costituiscono:

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

## **Art. 5 Elementi costitutivi del Piano**

### **1. Elaborati costitutivi**

Costituiscono elementi di riferimento normativo per l'attuazione del P.U.C. i seguenti documenti concorrenti alla definizione della "Struttura del Piano" previsti all'art. 27 della Legge Regionale 4.9.97 n° 36 oltre alle presenti norme di attuazione

#### **1.1. Elaborati a carattere specifico e settoriale**

- Le disposizioni in materia di urbanistica commerciale in applicazione di commi 2 e 5 dell'art. 6 del D.Lgs 31 marzo 1998 n° 114
- Le Norme Geologiche ed i relativi allegati riuniti in fascicolo
- Elaborati grafici di azionamento
- Tavola suddivisione zone urbanistiche omogenee (D.M. 1968 n. 1444)
- Elaborati costitutivi della Disciplina Paesistica di Livello Puntuale

## **Art. 6 Parametri urbanistici e edilizi**

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

### **A) SUPERFICIE TERRITORIALE (ST).**

Comprende l'intera superficie del territorio di riferimento, ad eccezione della parte interessata dalla localizzazione della rete principale della viabilità pubblica esistente e di previsione.

### **B) SUPERFICIE AGIBILE (SA).**

- 1) Si definisce Superficie Agibile (S.A.) la superficie di solaio coperta di locali strutturalmente e funzionalmente idonei allo svolgimento di attività coerenti con la sistematica e continuativa permanenza di persone al loro interno, misurata al filo interno dei muri perimetrali, comprensiva dei muri interni ad esse e della metà dello spessore dei muri divisorii tra unità immobiliari e le parti comuni.
- 2) Non costituiscono S.A. costituendo invece Superficie Lorda Accessoria (SLA)
  - a) I locali privi dei requisiti richiesti per l'agibilità
  - b) le scale, gli atri, i pianerottoli, le rampe, i sottorampa, gli ascensori, i montacarichi, i locali tecnici, nonché i locali di pertinenza quali cantine e sottotetti, purché ambedue non aventi caratteristiche di abitabilità, i passaggi distributivi comuni con esclusione di quelli a destinazione commerciale.
  - c) i portici, le tettoie, i piani liberi ed i poggiali e le logge a condizione che la superficie di porticati privati o logge non ecceda il 35% di quella interna della U.I. di pertinenza.
  - d) i parcheggi privati, anche non pertinenziali e le relative rampe solo se posti al piano interrato o al piano terreno degli edifici, o interrate all'interno di aree già di pertinenza degli edifici.

### **C) INDICE DI UTILIZZAZIONE INSEDIATIVA (I.U.I.)**

Si definisce Indice di Utilizzazione Insediativa (I.U.I.) il rapporto tra la S.A. dei fabbricati realizzabili ed il lotto asservibile.  $IUI = SA/LS$

### **D) SUPERFICIE FONDIARIA (SF).**

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

### **E) LOTTO ASSERVIBILE (L.S.)**

- a) Si definisce lotto asservibile (L.S.) la porzione di terreno nella disponibilità del proponente destinata ad essere asservita ad una edificazione.
- b) Si definisce lotto asservibile contiguo minimo primario (LS-P) la quota del lotto asservibile corrispondente ad una unica particella catastale o da più particelle catastali o loro porzione contigue entro cui viene prevista la edificazione e la cui dimensione complessiva è sufficiente a soddisfare il requisito dimensionale eventualmente disposto dalle Norme di Conformità. A questi fini non costituisce soluzione di continuità la presenza di viabilità (escluse l'autostrada) o di corsi d'acqua (escluso il corso principale dei Torrenti Bisagno e San Lorenzo).
- c) Si definisce lotto asservibile secondario (LS-S) la quota del lotto asservibile posta non in contiguità con il lotto entro cui viene realizzata la edificazione, ma avente in ciascun punto distanza minore di quella in merito determinata dalle Norme di Conformità dal più vicino punto del perimetro del lotto primario (LS-P) entro cui è previsto l'intervento rispetto al quale viene formato asservimento.

- d) Non è consentito l'asservimento di superfici già asservite a costruzioni, salvi i casi in cui il P.U.C. attribuisca all'area edificabilità maggiore, nel qual caso è utilizzabile la edificabilità per l'eccedenza non anteriormente utilizzata.
- e) Le fattispecie in cui è consentito l'asservimento di lotti non contigui sono espressamente previste e disciplinate dal P.U.C. in sede di normativa d'ambito.

### **F) VOLUME VUOTO PER PIENO (V)**

Si definisce Volume vuoto per pieno (V) , il volume fisico dell'involucro esterno che contiene per intero il fabbricato a partire dal piano orizzontale di imposta sul terreno sistemato, intendendosi per tale il piano di campagna attorno all'edificio posto a quota inferiore e contenente S.A. o SLA non considerate interrate ai sensi delle presenti norme (punto  $\Theta$ ) ; in esso sono compresi:

- a) il volume del tetto e dei volumi tecnici anche non abitabili ma semplicemente potenzialmente utilizzabili o accessibili (soffitte ed altre pertinenze accessorie)
- b) i volumi esterni di involucro di logge e balconi
- c) i volumi degli androni e dei porticati liberi.

### **F.1) RAPPORTO DI INCIDENZA VOLUMETRICA (RV)**

E' il rapporto tra il volume vuoto per pieno (V) come definito al precedente punto e la superficie agibile (S.A.) presente nello stesso fabbricato e viene definito quale parametro numerico vincolante da osservarsi ove è esplicitamente prescritto nelle disposizioni d'ambito o di distretto.

### **G) VOLUME VIRTUALE (V.V.)**

Si definisce volume virtuale ai fini del calcolo dei parcheggi pertinenziali, della valutazione di impatto ambientale o di altre prescrizioni di legge, il prodotto della S.A. per una altezza virtuale di m. 3,50.

### **H) SUPERFICIE COPERTA (SC).**

E' l'area delimitata dalla proiezione ortogonale sul piano orizzontale del limite esterno delle parti fuori terra dell'edificio, , esclusi i poggiosi, le cornici ma compresi i porticati aperti e le tettoie eventualmente presenti..

### **I) RAPPORTO DI COPERTURA (RC).**

E' il rapporto fra la superficie coperta da una costruzione e la complessiva superficie del lotto asservito alla stessa.

### **L) SUPERFICIE ASSERVITA (SS).**

- a. E' l'area del lotto asservibile (primario o secondario) alla quale viene applicato l'I.U.I. sulla base dei parametri stabiliti dal Piano per l'Ambito.
- b. Le aree asservite ad un edificio possono essere di proprietà di un soggetto diverso dal soggetto attuatore dell'intervento, fatta eccezione per le zone ove le Norme dettano diverse disposizioni.
- c. Per le costruzioni esistenti, la superficie asservita è quella stabilita dalla normativa vigente al momento dell'edificazione.
- d. Nel caso di costruzioni assentite prima della data del 31 agosto 1967, assunta convenzionalmente, o comunque nel caso ove non risulti un rituale atto di asservimento, si intende in ogni caso asservita una fascia minima di 5 (cinque) m. attorno al perimetro dell'edificio, non oltre il confine di proprietà, da determinarsi con riferimento alla situazione catastale esistente alla data della deliberazione di adozione del presente Piano
- e. E' sempre consentita, per motivate esigenze di razionalità della progettazione, la sostituzione dell'area asservita con altra area, a condizione che l'asservimento sostitutivo sia equivalente

ai fini del rispetto delle Norme e si riferisca a terreni compresi nella stessa zona territoriale omogenea.

- f. Qualora il Piano attribuisca a terreni già asserviti un indice maggiore di quello precedentemente vigente, l'indice differenziale sarà sempre realizzabile, in conformità alle Norme.
- g. Tutte le superfici asservite, con le eventuali modificazioni, devono venir registrate, alla Conservatoria dei Registri Immobiliari e in un apposito repertorio, corredato di una o più planimetrie, conservato presso l'Ufficio Tecnico Comunale. L'osservanza di tale adempimento deve precedere il rilascio del titolo edilizio che induce l'asservimento.

### **M) SUPERFICIE NETTA DI VENDITA (S.N.V.)**

Si definisce Superficie Netta di vendita (S.N.V.), nei locali destinati ad attività di distribuzione commerciale, l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili; non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi.

### **N) SOPPALCHI**

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

La presenza di soppalchi non incide sull'entità volumetrica dei fabbricati mentre i suoi caratteri di abitabilità o agibilità sono determinati dalle norme igieniche vigenti.

I soppalchi non concorrono alla formazione della S.A.

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

- a) volumi a destinazione abitativa, turistico-ricettiva, studi professionali, uffici e assimilabili.
  - la presenza di soppalchi nei singoli vani è ammessa limitatamente ad una superficie non superiore al 50% rispetto a quella del vano stesso, ed a condizione che l'altezza netta della quota di pavimento sottostante non risulti inferiore a m. 2,40. E' in ogni caso prescritto che la porzione di pavimento del vano non sottostante al soppalco abbia altezza netta non inferiore a m. 3,00 e superficie non inferiore a mq. 12.
  - dovrà essere in ogni caso garantita la presenza di un rapporto di aeroilluminazione tra la intera superficie del vano maggiorata della superficie netta delle quote di soppalco aventi altezza interna maggiore di m. 2,20 e le aperture finestrate non inferiore a 1/8.
- b) volumi a destinazione commerciale, per pubblici esercizi, strutture collettive a pubblico accesso.
  - la presenza di soppalchi nei singoli vani con presenza di pubblico è ammessa limitatamente ad una superficie non superiore al 30% rispetto a quella del vano stesso, ed a condizione che l'altezza netta della quota di pavimento sottostante non risulti inferiore a m. 2,70. E' in ogni caso prescritto che la porzione di pavimento del vano non sottostante al soppalco abbia altezza netta non inferiore a m. 3,00 e superficie non inferiore a mq. 20.
  - dovrà essere in ogni caso garantita la presenza di un rapporto di aeroilluminazione tra la intera superficie del vano maggiorata della superficie netta delle quote di soppalco aventi altezza interna maggiore di m. 2,20 e le aperture finestrate non inferiore a 1/8.
  - nei locali esclusivamente destinati a deposito di merci, con esclusione della presenza del pubblico, la superficie del soppalco potrà raggiungere il 70% di quella del locale, a condizione che l'altezza interna della quota sottosoppalco sia maggiore di m. 2,40.
- c) volumi a destinazione produttiva industriale ed artigianale
  - la presenza di soppalchi è ammessa senza limitazioni a condizione che la porzione di pavimento del vano sottostante al soppalco abbia altezza netta non inferiore a m. 3,00.

- nel caso di locali che prevedono la presenza di persone dovrà essere in ogni caso garantita la osservanza delle disposizioni in materia di igiene nei luoghi di lavoro.
- d) volumi destinati a usi agricoli, parcheggi, cantine, depositi pertinenziali.
- la presenza di soppalchi è ammessa senza limitazioni a condizione che siano garantite le altezze minime previste dalle pertinenti disposizioni in materia di prevenzione incendi e da quelle, ove applicabili, in materia di igiene nei luoghi di lavoro.

### **O) DISTANZE**

- a) le distanze di cui al presente articolo sono riferite al filo di fabbricazione della costruzione. Il filo di fabbricazione, ai fini della presente norma, è dato dal perimetro esterno delle pareti perimetrali della costruzione, con esclusione degli elementi decorativi, dei cornicioni, delle pensiline, dei balconi e di altre opere analoghe, aggettanti per non più di 1,50 m.;
- b) sono inclusi nel perimetro anzidetto i "bow-windows", le verande, gli elementi portanti verticali in risalto, gli spazi porticati, i vani semiaperti di scale ed ascensori.
- c) Ai fini dei rapporti con le disposizioni del C.C., le presenti N.T.A. considerano quale fabbricato esclusivamente gli edifici elevati fuori terra aventi all'interno S.A. contabilizzabili a fini urbanistici.

### **P) DISTANZA TRA I FABBRICATI (DF).**

- a. E' l'intervallo minimo determinato dal filo di fabbricazione di una costruzione ed il filo di fabbricazione di un'altra costruzione, misurato ortogonalmente a ciascuna delle fronti..
- b. Non sono soggette alle disposizioni sulle distanze, le costruzioni interrato.
- c. Resta sempre consentita, in alternativa all'osservanza delle distanze minime tra le costruzioni o dai confini,, l'edificazione in aderenza a costruzioni esistenti, fra nuove costruzioni realizzate in via contemporanea, e l'edificazione sul confine nel rispetto alle disposizioni dettate in materia dal codice civile.

### **P.1) DISTANZA TRA LE FRONTI FINESTRATE (DFF).**

E' la distanza minima, misurata ortogonalmente, tra la fronte di un fabbricato portante delle aperture finestrate (vedute ai sensi del C.C.) e una fronte edificata contrapposta, portante o meno aperture. Nel caso in cui una sola delle pareti frontistanti risulti portante delle aperture, il parametro risulta applicabile solo nel caso che la lunghezza della frontistanza ecceda i m. 12,00

### **Q) DISTANZA DAI CONFINI (DC).**

E' la distanza minima intercorrente tra il filo di fabbricazione di una costruzione e la linea di confine del lotto o del terreno in disponibilità del proprietario del fabbricato stesso, misurata a raggio.

### **R) DISTANZA DALLE STRADE (DSC).**

E' la distanza minima, misurata a raggio, intercorrente tra il filo di fabbricazione di una costruzione ed il limite della carreggiata veicolare (in essa comprese le cunette) delle strade carrabili soggette al pubblico transito, individuato quale confine della strada ai sensi del D. Lgs. 285/1992

### **R1) DISTANZA DALLE STRADE PEDONALI (DSP)**

E' lo spazio minimo, misurato come sopra, intercorrente tra il filo di fabbricazione di una costruzione ed il limite catastale della strada pedonale avente superficie catastale..



### **S) ALTEZZA MASSIMA DI UN FABBRICATO (Hmax).**

L'altezza dei fabbricati si calcola a partire dal punto più basso del perimetro dell'edificio sul terreno sistemato, con esclusione delle parti corrispondenti alle aperture di accesso ai piani interrati, sino alla linea di gronda, ovvero, per gli edifici a copertura piana, fino all'estradosso dell'ultimo solaio, posto a copertura di vani abitabili o agibili.

- a. Ove la quota del terreno sistemato da prendere in considerazione per il calcolo dell'altezza risulti posta a quota superiore di oltre m. 1,50 rispetto al profilo del terreno preesistente nello stesso punto, quale punto inferiore per il calcolo deve utilizzarsi la quota del terreno originario maggiorato di m. 1,50.
- b. Laddove i solai del fabbricato contengano canalizzazioni di impianti tecnologici, il relativo spessore, ai fini del calcolo dell'altezza del fabbricato, viene considerato per una misura convenzionale di m. 0,30, a prescindere dal loro spessore effettivo.
- c. Nel caso di costruzione impostata su terreno in declivio, è consentita la misurazione separata dell'altezza massima per corpi di fabbrica, purché ciascun corpo sia sfalsato di un solo piano rispetto a quello contiguo e purché l'altezza massima complessiva del fabbricato, non superi oltre il 40% (quaranta per cento) l'altezza massima di zona. Ogni singolo corpo di fabbrica deve essere separabile da quello contiguo da un piano verticale, fatta salva una possibile compenetrazione nella parte inferiore, di spessore massimo di 2,50 (due virgola cinquanta) m.

### **T) LINEA DI GRONDA**

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

### **U) SUPERFICIE MINIMA DI INTERVENTO (SMI).**

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

### **V) UNITA' MINIMA DI INTERVENTO (UMI).**

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

### **Z) LOCALI TECNICI**

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

### **K) PERTINENZE**

- a. Costituiscono pertinenze i manufatti e gli immobili, non abitabili, destinati al servizio od all'ornamento di un fabbricato, quali autorimesse, parcheggi coperti ed a cielo aperto, cantine, centrali termiche, locali comunque destinati a impianti tecnologici, giardini, cortili e simili. Esse possono risultare al servizio di una singola unità immobiliare, ovvero di un fabbricato in condominio e debbono avere dimensioni coerenti con l'uso servile a cui sono destinati nel rapporto con la propria U.I. principale.
- b. Sono da considerarsi pertinenze gli elementi tecnici di servizio quali i serbatoi privati (acqua, gas liquido e simili)
- c. alla categoria appartengono altresì gli elementi di arredo degli spazi privati scoperti quali i manufatti da giardino, le vasche, pergolati, panchine, forni e barbecue ed elementi ornamentali in genere

- d. le piscine coperte e scoperte aventi o meno funzione pertinenziale sono disciplinate ai fini urbanistico-edilizi all'art. 23 delle presenti Norme.

Sono pertinenze costituenti nuova costruzione, ai fini di quanto disposto all'art. 3, comma 1 punto e.6) del D.P.R. 380/2001, le costruzioni che pur ricadendo nell'elenco di cui sopra, e fatto salvo quanto disposto nel punto che segue, hanno superficie utile (SU) maggiore del 20% rispetto a quella della S.A. dell'edificio principale servito o sono poste interamente al di fuori del perimetro omotetico costruito a distanza di m. 20 dal sedime dell'edificio principale

Non costituisce in ogni caso nuova costruzione la formazione di manufatti pertinenziali non a carattere volumetrico e destinati a ospitare impianti tecnici del tipo indicato al precedente punto b) completamente interrati o di quelli rubricati al punto c) con esclusione di qualsiasi elemento comportante la creazione di un volume interno accessibile alle persone.

### **X) MANUFATTI MINORI NON VOLUMETRICI**

E' la categoria degli elementi costruiti, definenti in genere uno spazio coperto, che per intrinseche caratteristiche non costituiscono volume urbanisticamente rilevante e tale da richiedere disponibilità nascenti da indici di utilizzazione insediativa.

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

Ai fini dell'osservanza dei regimi di distanza dalle strade e dalle altre proprietà si richiama la sola osservanza del C.C. o di altre disposizioni speciali sovraordinate.

#### Serra

E' la struttura volta alla creazione di un ambiente artificiale per l'esercizio intensivo di attività agricole, stabilmente ancorata al suolo o ad altra costruzione esistente.

La serra non può avere altra destinazione se non quella agricola.

#### Veranda o chiosco per pubblici esercizi

E' una costruzione posta su suolo privato o in concessione su pubblico demanio, prevalentemente realizzata con elementi rimovibili, esclusivamente destinata a ospitare attività connesse ad un pubblico esercizio, isolata o addossata ad un edificio entro cui è localizzata l'attività principale del pubblico esercizio, la cui formazione non richiede utilizzo di disponibilità di I.U.I.

#### Tettoia

E' una struttura di copertura realizzata a sbalzo o con modesti elementi verticali di sostegno, priva di tamponamenti laterali di qualsiasi tipo, salvo l'eventuale muro di addossamento, destinata al riparo delle persone, delle merci, dei prodotti agricoli e dei mezzi di lavoro.

#### Impianti tecnologici collettivi e di pubblica utilità.

Appartengono alla presente definizione tutte le installazioni connesse agli impianti puntuali ed alle reti di distribuzione di acqua, energia elettrica, telecomunicazioni, gas, ed ai manufatti comunali di servizio generale quali i servizi igienici pubblici, chioschi per la vigilanza e l'informazione e simili.

Sono comprese nella categoria i serbatoi, le cabine di trasformazione e quant'altro occorra per l'esercizio delle attività di distribuzione a rete.

#### Arredi esterni di pertinenza delle abitazioni

La definizione comprende gli elementi di complemento delle superfici esterne di pertinenza delle abitazioni quali le recinzioni, fontane, barbecue, forni in muratura, e simili.

#### Cabine di attesa

Sono le strutture realizzate con materiali prevalentemente rimovibili destinate esclusivamente alla protezione delle persone in corrispondenza delle zone di sosta degli autoservizi di linea.

I manufatti relativi alle presenti definizioni sono ammessi su tutto il territorio comunale subordinatamente alla osservanza di specifiche disposizioni in materia di impatto ambientale ove occorra disposte per le singole zone urbanistiche.

### **J) MANUFATTO INCONGRUO**

E' costituito da una costruzione legittimamente realizzata o legittimata a seguito di condono edilizio, di limitata dimensione, realizzata con materiali in tutto od in parte precari, costruttivamente anomala rispetto alle consuete tipologie costruttive proprie della buona tradizione locale, che per intrinseci caratteri presenta evidenti distonie con il contesto d'ambito.

### **Y) AUTOPARCHEGGI**

Ai fini dell'applicazione delle presenti norme, il posto auto, eventualmente prescritto in connessione a trasformazioni edilizie, è costituito da uno spazio accessibile carrabilmente entro cui può essere inserito un rettangolo libero di dimensioni minime m. 2,00 x 4,80.

Nel caso di attribuzione del posto a stallo per "mezzi pesanti" il rettangolo di cui sopra dovrà avere dimensioni minime di m. 2,80 x 10,00.

In via generale rispetto alla viabilità carrabile pubblica i serramenti di chiusura degli accessi alle aree di parcheggio interrate dovranno essere arretrati di almeno m. 4,00 rispetto al bordo della carreggiata stradale. Il Responsabile del Servizio, su conforme parere della C.E. , potrà consentire che detto arretramento sia ridotto o escluso nel caso di dimostrati pregiudizi per l'assetto morfologico ed ambientale delle zone interessate.

### **Θ) COSTRUZIONI INTERRATE**

Si definisce interrata una costruzione interamente collocata al di sotto delle quote del terreno naturale o dei pre-esistenti terrazzamenti, ricompresa interamente al di sotto del piano di campagna principale di progetto ed i cui perimetri sono aderenti al terreno o a intercapedine, fatto salvo il lato entro cui sono praticate le aperture per l'accesso. In ogni caso tale lato non potrà avere lunghezza maggiore di 2/7 del perimetro interno del vano interrato.

E' consentito non ricostituire l'originaria configurazione del suolo in corrispondenza del lato da utilizzare per l'accesso; entro tale lato possono essere praticate solamente le aperture degli accessi carrabili o pedonali strettamente necessari a consentire l'utilizzazione dei locali, nonché le aperture necessarie per adempiere alle norme di sicurezza.

Compatibilmente con le disposizioni della disciplina paesistica, la quota di sistemazione finita della copertura può essere incrementata di mt 0,50.

L'altezza interna dei locali interrati deve essere inferiore a mt 2,35; maggiori altezze sono consentite per l'osservanza di specifiche disposizioni in materia di sicurezza o per ridurre fino a mt 0,50 l'altezza della coltre del terreno soprastante.

Analoghi caratteri sono definiti per l'identificazione di porzioni interrate di edifici sviluppati prevalentemente fuori terra.

### **Σ) ATTREZZATURE BALNEARI**

Sono costituite dall'insieme dei manufatti funzionali alla fruizione delle spiagge ed all'esercizio della balneazione, al ricovero delle relative attrezzature ivi comprese le imbarcazioni

Esse comprendono gli apprestamenti connessi all'esercizio della balneazione, sia stabili che rimovibili stagionalmente in relazione alla loro funzione, quali i servizi propri dello stabilimento balneare sia a gestione privata che di semplice supporto alla spiaggia a libero accesso (cabine di cambio, servizi igienici, docce, locali per la ristorazione, depositi, ricovero attrezzi e piccole imbarcazioni) .

Le attrezzature balneari debbono essere conformate secondo le direttive contenute nel Piano di Utilizzazione delle Aree Demaniali Marittime, approvato ai sensi dell'art. 11 della L.R. 13/1999

nonché le linee guida per le spiagge libere attrezzate ed i nuovi stabilimenti balneari adottate ai sensi dell'art. 8, comma 1 della predetta legge regionale.

In applicazione del capo VI della L.R. 2 gennaio 2007 n° 1. le attrezzature balneari possono comprendere i manufatti destinati alla somministrazione di alimenti e bevande, nonché al benessere della persona e lo svago.

Il prescritto Progetto Urbanistico Operativo dell'ambito di riqualificazione del fronte a mare (AR-FM) definirà nel dettaglio i caratteri compositivi e costruttivi da prescriversi nella nuova formazione o integrale rammodernamento delle attrezzature balneari.

In pendenza della formazione di tale PUO le cabine di cambio e gli altri servizi per i clienti dovranno essere realizzate con rivestimento in doghe di legno a uno o due colori, copertura a una o due falde con altezza massima di m. 2,30, i vani per le attività collettive (refezione, bar ecc.) dovranno configurarsi in forma di verande prevalentemente vetrate, di altezza massima di m. 3,00, poste comunque interamente al di sotto del piano determinato dalla viabilità corrente sull'ex viadotto ferroviario.

In struttura murarie, e nelle minime dimensioni richieste dall'uso, possono essere realizzati esclusivamente i servizi igienici obbligatori, il cui posizionamento dovrà preferibilmente essere previsto in addossamento all'eventuale contenimento a monte dello stabilimento.

#### **W) ARREDI DELLO SPAZIO ESTERNO E INSEGNE**

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

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

La realizzazione degli arredi è ammessa in tutto il territorio comunale compatibilmente con le disposizioni dettate dalla Disciplina Paesistica, e con l'osservanza di quanto previsto oltre che dal C.C. da eventuali norme speciali in materia di igiene pubblica.

La collocazione delle insegne di segnalazione e pubblicitarie, nei limiti e con le condizioni generali disposte nella disciplina paesistica, è subordinata all'osservanza delle procedure autorizzative previste dal Regolamento Edilizio, dal P. di R. del Centro Storico del Capoluogo e delle ulteriori disposizioni eventualmente disposte in materia del Comune, nel rispetto comunque di quanto indicato in materia dal Codice della Strada.

## **ART. 7 – Destinazioni d'uso**

### **1. Funzioni d'uso**

Il Piano considera all'interno delle proprie determinazioni le seguenti destinazioni funzionali articolate secondo i sistemi di appartenenza.

Ai fini applicativi resta inteso che all'interno delle definizioni proprie di ciascun sistema sono comunque comprese le funzioni tecniche di supporto alle attività del sistema quali locali tecnici per caldaie e cisterne, intercapedini, locali per la sicurezza ecc.

#### **a.1. Sistema delle residenza (RE)**

Comprende le strutture edificate destinate alla residenza stabile o temporanea, ed a tutte quelle attività pienamente compatibili con la residenza, abitualmente presenti all'interno dei fabbricati a dominante funzione abitativa, di cui utilizzano singole unità immobiliari, in assenza di necessità di sostanziali modifiche dell'organismo edilizio e della sua composizione funzionale (studi professionali, agenzie assicurative, uffici amministrativi e simili, sedi di associazioni private).

Appartengono al sistema per le loro connessioni funzionali tutte le strutture destinate ad assolvere compiti servili alle funzioni che caratterizzano il sistema, quali i parcheggi auto singoli o condominiali, le cantine e i volumi accessori usualmente assimilabili alle pertinenze dell'abitazione.

#### **a..2. Destinazioni funzionali**

- vani direttamente utilizzati per funzioni abitative (RE-A)
- vani o superfici servili o pertinenti alle funzioni abitative ed alle funzioni consentite nel sistema quali cantine, vani sanitari e simili (RE-P)
- vani destinati alle altre funzioni principali comprese nel sistema (RE-C)

#### **b.1.Sistema del connettivo urbano (CU)**

appartengono al sistema tutte quelle attività di limitata o minuta superficie impegnata, connesse strettamente al sistema urbano ed a esso pertinenti, di cui costituiscono l'indispensabile corollario.

Esse comprendono tutte le attività di distribuzione di livello locale (Esercizi di vicinato con riferimento a quanto disposto negli indirizzi e criteri di programmazione commerciale ed urbanistica disposti in applicazione del D.Lvo 31/3/98 n° 114 – (BURL anno XXX n° 22), i distributori di carburante, i pubblici esercizi, le attività artigianali di servizio impegnati superfici non superiori a mq. 250, fatti salvi gli esistenti, e giudicate compatibili con la residenza dal servizio di igiene pubblica, i locali per attività ricreative e di spettacolo di livello locale, i servizi privati, e tutte le altre attività assimilabili a quelle descritte;

#### **b.2. Destinazioni funzionali**

- locali per attività commerciali o artigianali di servizio comprese nel sistema, magazzini o depositi aventi caratteri compatibili con le funzioni citate e di superficie non superiore a mq. 250 (CU-A) , fatti salvi gli esistenti,
- pubblici esercizi e loro servizi (CU-P)
- locali per attività ricreative e di pubblico spettacolo e locali pertinenti (CU-R)
- locali destinati a svolgimento di servizi a gestione privata (CU-S)

#### **C.1. Sistema turistico e ricettivo (TU)**

Al sistema appartengono tutte le strutture e gli impianti destinati alla ricettività turistica, nelle sue diverse categorie rubricate alla Legge Regionale n° 11/82 e succ. mod. ed int. ed alla L.R. 13/92 in materia di ricettività turistica extralberghiera.

Per analogia sono comprese nel sistema le case di riposo per anziani, i convitti e le attività assimilabili.

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

### **C.2. Destinazioni funzionali**

- alberghi tradizionali (TU-A)
- residenze turistico alberghiere (TU-R)
- strutture a campeggio - ricettività all'aria aperta (TU-V)
- case di riposo, convitti, e assimilati (TU-S)
- attività ricettive turistiche extralberghiere non agrituristiche (TU-C)
- strutture leggere non ricettive per il sostegno alle attività escursionistiche (TU-E)

### **D.1 Sistema delle attività produttive (artigianali, industriali, grande distribuzione) (PR)**

Comprende tutte le attività inerenti la produzione di beni con procedimenti artigianali e/o industriali eccedenti la categoria del connettivo urbano, e che presentano scarsa o nulla compatibilità con il sistema residenziale, sia per le modalità di produzione che per la prevalenza di accessi ed uscita delle merci con autoveicoli pesanti.

Comprende altresì i medi esercizi di vendita con riferimento alle vigenti disposizioni, ed i depositi commerciali di superficie utile eccedente i mq. 250

### **D.2. Destinazioni funzionali**

- attività industriali ed artigianali eccedenti la categoria del connettivo urbano, e attività direzionali aziendali tipologicamente non compatibili con gli edifici residenziali (PR-D)
- depositi commerciali di superficie maggiore di mq. 250 (PR-C)
- medi esercizi di vendita di generi non alimentari (PR-N)
- medi esercizi di vendita di generi alimentari (PR-A)

### **E.1. Sistema delle attività agricole (AG)**

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

Il sistema comprende altresì le abitazioni dei conduttori, laddove le modalità di esercizio dell'attività ne richieda la presenza all'interno del fondo e quelle strutture aziendali che vengono destinate, in conformità alle leggi vigenti, all'attività agrituristica (L.R. 33/96).

### **E.2. Destinazioni funzionali**

superfici coperte e scoperte di servizio all'attività per deposito mezzi d'opera, materiali di consumo, scorte vive e morte, irrigazione e impianti tecnici di servizio. (AG-E)

abitazione dei conduttori del fondo agricolo (AG-A)

attività agrituristiche in conformità alle leggi vigenti in materia (AG-T)

### **F.1. Sistema dei servizi collettivi (F)**

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

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

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

**F.2. Destinazioni funzionali**

La suddivisione per destinazione funzionale viene rubricata al successivo articolo 12 delle presenti Norme.

## **Art. 8 Categorie di intervento sul patrimonio edilizio esistente**

Il P.U.C. assume dal 1° comma dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001 le tipologie che definiscono funzionalmente, formalmente e strutturalmente gli interventi di conservazione e recupero del patrimonio edilizio esistente.

Disposizioni di dettaglio sui contenuti necessari dei singoli progetti sono dettate nella Disciplina Paesistica e dal Regolamento Edilizio.

Ferma restando la prevalenza delle definizioni contenute nella disposizione legislativa sopra richiamata, ai soli fini illustrativi ed esemplificativi delle categorie di intervento considerate, vengono nel seguito illustrate le più comuni modalità d'intervento riferibili a ciascuna categoria considerando incluse nel capoverso tutte le opere segnalate in precedenza.

### Manutenzione ordinaria ed opere interne

- a) Tinteggiatura e ripulitura delle facciate ivi compreso gli infissi esterni anche con eventuale ripresa parziale di intonaci deteriorati o mancanti senza alterazioni di materiali o delle tinte esistenti.
- b) manutenzione e sostituzione dei frontalini o delle ringhiere dei terrazzi e dei balconi senza alterazione dei materiali, delle tinte esistenti e delle tecnologie;
- c) sostituzione di tegole, gronde e pluviali o altri elementi di copertura senza alterazioni dei materiali, delle tinte esistenti e delle tecnologie.
- d) manutenzione e sostituzione delle recinzioni e delle altre opere di arredo nelle pertinenze esterne senza alterazione dei materiali, delle tinte esistenti e delle tecnologie.
- e) riparazione e/o sostituzione di impianti tecnici che non comportino la costruzione o la destinazione ex-novo di locali per servizi igienici e tecnologici;
- f) tinteggiatura, pulitura e rifacimento degli intonaci interni;
- g) riparazione e/o sostituzione in forma identica di infissi esterni ed interni nonché di pavimenti.

### Manutenzione straordinaria

- a) le opere necessarie per conservare la stabilità della costruzione mediante il rinnovamento o la sostituzione di alcuni degli elementi strutturali dell'edificio.
- b) la sistemazioni degli spazi aperti che comportino modifiche alle quote del terreno preesistente e/o la demolizione di manufatti e costruzioni;
- c) il rifacimento totale della copertura con modifica dei tipi, dei materiali esistenti e delle tinte.
- d) la modifica della tipologia e del colore degli infissi esterni
- e) il rifacimento totale degli intonaci esterni o delle recinzioni con modifica dei tipi, dei materiali e delle tinte esistenti.
- f) l'adeguamento dei servizi igienico sanitari e degli impianti tecnologici, degli impianti volti al superamento delle barriere architettoniche e del risparmio energetico anche quando comportino la formazione di piccoli manufatti esterni non volumetrici quali rampe, contenitori tecnici, pozzetti e condotte.

### Restauro

- a) il restauro degli elementi storici, architettonici o artistici e/o il ripristino delle parti alterate .
- b) la eliminazione delle superfetazioni costituenti parti incongrue dell'impianto originario
- c) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali nel rispetto dei caratteri storici, architettonici o artistici sopra richiamati.

### Risanamento conservativo ed adeguamento igienico

- a) opere volte, nel rispetto degli elementi formali e strutturali dell'edificio, a migliorarne l'efficienza rispetto all'uso in atto e senza mutamenti dello stesso. Tali opere comprendono le modifiche interne alle singole unità immobiliari, la introduzione di soppalchi, l'adeguamento dei locali e degli impianti igienico sanitari.



- b) introduzione di elementi tecnici di tipo condominiale quali gli ascensori, o volte a soddisfare comprovate esigenze di accessibilità da parte di soggetti portatori di handicap motori.
- c) interventi volti al frazionamento di unità immobiliari attraverso la semplice modifica di tramezze in fabbricati già plurialloggi, ed in assenza di modifiche esterne di qualsiasi tipo.

#### Ristrutturazione edilizia

- a) demolizione e fedele ricostruzione di un fabbricato esistente del quale sia esattamente documentata la originaria consistenza volumetrica ed i caratteri tipologici, formali e strutturali, intendendosi per fedele la ricostruzione che non si discosti dalla sagoma, dal volume e dai caratteri compositivi e costruttivi dell'edificio preesistente.
- b) ripristino e sostituzione di tutto o parte rilevante degli elementi costitutivi dell'edificio
- c) incrementi di superfici di pavimento interne all'involucro edilizio computabili ai fini della SA in misure eccedente il 5% della preesistenza, o aggiunta di balconi, e simili.
- d) opere volte al mutamento di destinazione d'uso di porzioni di SA contestuali a qualsiasi opera edilizia o impiantistica.
- e) interventi comportanti modeste variazioni della articolazione volumetrica della preesistenza, o comportanti incremento del volume vuoto per pieno esistente nei limiti concessi dalle Norme in assenza di asservimento di aree per un massimo del 20%, alla condizione del non utilizzo del procedimento di demolizione integrale e successiva ricostruzione.
- f) interventi sul volume esistente aventi a carattere della ristrutturazione comprendenti altresì la formazione di volumi pertinenziali all'interno del fabbricato principale o poste interamente entro un perimetro omotetico costruito a distanza di m. 20 dal sedime dell'edificio principale la cui superficie utile (SU) sia inferiore o eguale al 20% rispetto a quella della S.A. dell'edificio principale servito..

#### Ristrutturazione urbanistica

- Interventi comportanti la rielaborazione di porzioni rilevanti di tessuto edilizio, con modifica dell'articolazione volumetrica e del disegno complessivo delle costruzioni rispetto agli spazi scoperti.

Oltre agli interventi sul patrimonio edilizio esistente come sopra rubricati e coperti dalla riserva di legge, il Piano individua una ulteriore categoria di intervento costituita dalla demolizione di manufatti volumetrici esistenti e la nuova edificazione in sedime diverso in tutto o in parte da quello originario di un fabbricato avente superficie agibile o utile (SA o SU) pari a quello demolito. Tali interventi, appartenenti alla categoria della "nuova edificazione" secondo l'elencazione contenuta nel 1° primo comma dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001, vengono definiti "interventi di riedificazione con recupero volumetrico" e vengono disciplinati nel dettaglio con la fissazione dei pertinenti parametri edilizi all'interno delle disposizioni di ciascun ambito o distretto.

### **Art. 9 Variazione di destinazione d'uso in assenza di opere edilizie**

#### Mutamento di destinazione d'uso senza opere

Si intendono quali mutamenti di destinazione d'uso funzionale gli interventi non a carattere edilizio volti a trasformare, senza esecuzione di alcuna opera fisica, la destinazione funzionale di una unità immobiliare.

Essi sono sottoposti alle disposizioni che seguono:

- Non è in ogni caso ammessa la nuova attribuzione di funzioni d'uso non consentite nella zona, se non per l'incremento di funzioni preesistenti per una quota non superiore al 5% del solaio impegnato.
- La modificazioni di destinazione verso quella abitativa, ad uffici o turistico ricettiva è ammessa con semplice comunicazione al Comune sino ad una SA di mq. 50. Nel caso di

superfici maggiori, anche conseguite con interventi in successione è prescritto il rilascio di permesso di costruire.

La modificazioni di destinazione verso funzioni commerciali, di pubblici esercizi, o di servizi ricreativi, sociali, culturali di carattere privato, è ammessa con semplice comunicazione al Comune sino ad una superficie agibile (SA) di mq. 80. Nel caso di superfici maggiori, anche conseguite con interventi in successione è prescritto il rilascio di permesso.

La modificazioni di destinazione verso funzioni di carattere produttivo extra agricolo è ammessa con semplice comunicazione al Comune sino ad una superficie di piano di mq. 80. Nel caso di superfici maggiori, anche conseguite con interventi in successione è prescritto il rilascio di permesso.

Le modifiche a semplice comunicazioni tutte le variazioni aventi per oggetto la nuova destinazione a funzioni di deposito di merci o a funzioni di parcheggio.

**Art. 10      Modalità generali di attuazione del Piano**

Le previsioni del Piano si attuano ordinariamente, oltre che mediante gli interventi edilizi non soggetti a titolo abilitativo o per i quali è prescritta la semplice comunicazione, attraverso gli specifici titoli disposti dalla legge, preceduti ove sia prescritto nella struttura del Piano, dalla preventiva approvazione di P.U.O. o dalla sottoscrizione di convenzione con il Comune.

Il titolo edilizio potrà venir accompagnato da una convenzione o da un atto unilaterale d'obbligo, ove il soggetto attuatore intenda assumere a proprio carico l'esecuzione diretta di determinate opere di urbanizzazione ai sensi dell'art. 17 della L.R. n. 16/1978 e/o di riqualificazione urbana e ambientale ai sensi dell'art. 4 della L.R. 25/93.

**Art. 11      Disciplina paesistica.**

1. L'attuazione delle previsioni e disposizioni del Piano dovrà sempre conformarsi alle prescrizioni della disciplina paesistica e, particolarmente, sia di quella regionale, sia di quella locale costituente il livello puntuale del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico ai sensi della L.R. 6/91 che è parte integrante del presente Piano.
2. In forza del principio di cui al precedente comma, la progettazione degli interventi dovrà uniformarsi alla suddetta disciplina paesistica, in riferimento alla localizzazione dei fabbricati ed alle loro caratteristiche compositive, architettoniche, formali, nonché alla scelta dei particolari architettoniche e del tipo di finiture.
3. **Modalità gestionali della Disciplina Paesistica**  
L'osservanza delle disposizioni della "Disciplina Paesistica" costituisce regola generale per tutti gli interventi aventi rilevanza non marginale sull'aspetto esterno dei fabbricati e delle aree scoperte.

Le disposizioni di disciplina paesistica sono articolate e specificate in appositi elaborati raccolti in fascicolo, corredato da un articolato definito "Disposizioni Puntuali della Disciplina Paesistica" all'interno del quale vengono specificati i gradi di cogenza delle singole disposizioni, e la specificazione dei possibili discostamenti ammissibili.

## **Capo 2° Sistema dei servizi e delle infrastrutture**

### **Art. 12 Generalità**

#### **1. Caratteristiche generali**

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

Costituiscono componenti del sistema oltre a tutte le superfici destinate alle funzioni di cui al comma precedente (sottosistema degli standard urbanistici), le infrastrutture viarie aperte al pubblico transito, le reti ed impianti tecnologici per l'erogazione di servizi alla collettività

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

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

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

La realizzazione delle opere per la formazione dei servizi e delle infrastrutture, ove sia prevista direttamente dall'Ente competente, segue le procedure abilitative previste in proposito dalla legge.

#### **2. Identificazione cartografica**

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

### **Art. 13 Il sottosistema degli standard urbanistici**

#### **1. Identificazione e Ripartizione**

La apposita tavola del Piano (3 STR) identifica tutte le aree destinate a servizi di standard indicandone con apposita segnalazione l'appartenenza ad una specifica funzione corrispondente alla applicazione di specifica disciplina.

L'insieme del sottosistema si ripartisce funzionalmente nelle seguenti zone identificate con apposita sigla:

1. Zona per attrezzature socio-sanitarie (FH)
2. Zona per l'istruzione (FI)
3. Zona per attività di interesse comune (FIC)
4. Zona per servizi religiosi (FIC-R)
5. Zona per attività sportive (FSP)
6. Zona per verde attrezzato e parchi urbani (FV)

7. Zona per parcheggi pubblici (FP)

9. Zona per servizi tecnologici (FIT)

I parametri urbanistici relativi alle zone di cui al presente articolo verranno in generale definiti in sede progettuale, in accordo con le specifiche esigenze funzionali della loro corretta organizzazione, nonché in conformità alle disposizioni che seguono ed alla disciplina ambientale.

## **2. Modalità di attuazione:**

In conformità a quanto disposto dalla legislazione vigente in materia di interventi pubblici.

## **3. Appartenenza di fatto e modalità di fruizione**

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

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

E' peraltro ammesso che in casi particolari, a giudizio non sindacabile del Comune, dette aree possano restare di proprietà privata a condizione che tra il soggetto proprietario ed il Comune sia stipulato, nella forma dell'atto pubblico definitivo e non revocabile, impegno all'utilizzo pubblico e collettivo delle aree stesse, anche mediante condizioni di ammissione sottoposte al controllo del Comune.

## **4. Disposizioni generali e di dettaglio per ciascuna zona di servizio**

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

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

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

- manutenzione ordinaria e straordinaria
- restauro e risanamento
- mutamento di destinazione d'uso all'interno delle funzioni che compongono il sottosistema
- ristrutturazione anche con frazionamento o accorpamento con la conservazione della destinazione d'uso a servizio.
- incremento superficiale e volumetrico nei limiti delle esigenze funzionali del servizio
- incremento volumetrico nella misura del 25% delle volumetrie esistenti per adeguamento di ordine funzionale o tecnologico posto in atto al fine del superamento delle barriere architettoniche negli edifici pubblici o privati su documentate esigenze dei soggetti interessati dall'intervento

#### **4.1. Zona per attrezzature sanitarie (FH)**

La zona è destinata alla conservazione ed al potenziamento del sistema delle strutture di servizio sociale e sanitario.

##### **4.1.1. Disposizioni particolari e parametri**

I parametri urbanistici dei fabbricati e delle attrezzature destinate all'assolvimento del servizio socio-sanitario, verranno definiti di volta in volta, in sede di progetto, in accordo con le esigenze di corretta localizzazione ed organizzazione logistica delle attività, con la sola osservanza di quanto disposto dagli articoli 7, 8, e 9 del D.M. 2 aprile 1968 n° 1444, oltre che del Codice Civile.

#### **4.2. Zona per l'istruzione (FI)**

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

- scuola materna e dell'obbligo
- scuole superiori e professionali
- centri di formazione culturale
- istituti ed associazioni culturali
- centri di ospitalità temporanea per i giovani studenti

##### **4.2.1. Disposizioni particolari e parametri**

I parametri urbanistici dei fabbricati e delle attrezzature saranno definiti di volta in volta, in sede di progetto, in accordo con le esigenze di corretta localizzazione ed organizzazione logistica delle funzioni da allocare con la sola osservanza di quanto disposto dagli articoli 7, 8, e 9 del D.M. 2 aprile 1968 n° 1444, oltre che del Codice Civile.

##### **4.2.1.1. Interventi sugli edifici esistenti già destinati al servizio**

Sono ammessi tutti gli interventi sino alla ristrutturazione edilizia compresa, così come definita dalle disposizioni in materia, anche con incremento di S.A., condizionatamente alla attribuzione della destinazione d'uso a servizi prevista.

La sopraelevazione dei fabbricati esistenti destinati a standard, entro il perimetro della struttura esistente compresi eventuali sporti ed elementi aggettanti, è sempre consentita a condizione che l'altezza massima originaria non venga elevata per più di m. 1,50.

Sono del pari ammesse integrazioni volumetriche laterali a condizione che osservino distanze dai confini non inferiori a m. 1,50, e che i corpi aggiunti siano posti a distanza di almeno m. 6 da edifici esterni alla zona a servizi, con l'obbligo comunque di osservanza di una distanza minima di 10 m. nel caso di pareti finestrate tra di loro frontistanti per una lunghezza di almeno m. 12.

Eventuali deroghe alle disposizioni di cui sopra sono ammesse nei limiti e con le procedure disposte all'art. 14 del D.P.R. 390/2001.

#### **4.3. Zona per attività di interesse comune (FIC)**

La zona è destinata esclusivamente alla conservazione, potenziamento e nuovo insediamento di funzioni appartenenti alle categorie che seguono:

- uffici pubblici istituzionali locali
- strutture per i servizi amministrativi, civili, giudiziari, militari dello Stato.
- uffici di Società ed Enti preposti alla erogazione di servizi alla collettività.
- biblioteche, musei e impianti per la cultura in genere.
- strutture ricreative e per il tempo libero.
- impianti cimiteriali esistenti e loro superfici di ampliamento

##### **4.3.1. Disposizioni particolari e parametri**

I parametri urbanistici dei fabbricati e delle attrezzature saranno definiti di volta in volta, in sede di progetto, in accordo con le esigenze di corretta localizzazione ed organizzazione logistica delle funzioni da allocare con la sola osservanza di quanto disposto dagli articoli 7, 8, e 9 del D.M. 2 aprile 1968 n° 1444, oltre che del Codice Civile.

##### **4.3.1.1. Disposizioni in materia di patrimonio edilizio abitativo comunale**

Le unità immobiliari abitative di proprietà comunale, ed impiegate nell'ambito dei servizi sociali a sostegno di specifiche esigenze abitative di categorie protette, sulla base di apposite disposizioni comunali, fatte salve le vigenti norme di legge in materia, non sono soggette ai vincoli in ordine alla dimensione delle singole unità, disposte, in caso di interventi sull'esistente dalle presenti N.T.A.

La presente disposizione, opera indipendentemente dalla appartenenza del fabbricato ai singoli ambiti o distretti individuati dal piano.

##### **4.3.2. Impianti cimiteriali**

Nell'ambito degli impianti cimiteriali tutti gli interventi, oltre che alle speciali disposizioni in materia di polizia mortuaria, dovranno essere conformati ai caratteri monumentali e compositivi che caratterizzano gli impianti stessi, anche sulla base di specifiche disposizioni regolamentari che in proposito potranno essere stabilite dal Comune.

##### **4.3.3. Cabine di attesa per autoservizi di linea**

L'installazione di cabine di attesa destinate esclusivamente alla protezione delle persone in corrispondenza delle zone di sosta servizi di trasporto pubblico di linea é ammessa su tutto il territorio comunale.

#### **4.4. Zona per servizi religiosi (FIRC)**

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

Le funzioni d'uso ammesse nella zona sono tutte quelle riconducibili all'esercizio del culto ed alla attività pastorale come definite dalla Legge regionale n° 4/84.

##### **4.4.1. Disposizioni particolari e parametri**

I parametri urbanistici dei fabbricati e delle attrezzature saranno definiti di volta in volta, in sede di progetto, in accordo con le esigenze di corretta localizzazione ed organizzazione logistica delle funzioni da allocare con la sola osservanza di quanto disposto dagli articoli 7, 8, e 9 del D.M. 2 aprile 1968 n° 1444, oltre che del Codice Civile.

#### **4.4.2. Interventi sugli edifici esistenti già destinati al servizio**

Sono ammessi tutti gli interventi sino alla ristrutturazione edilizia compresa, così come definita dalle disposizioni in materia, anche con incremento di S.A., condizionatamente alla attribuzione della destinazione d'uso a servizi prevista.

La sopraelevazione dei fabbricati esistenti destinati a standard, entro il perimetro della struttura esistente compresi eventuali sporti ed elementi aggettanti, è sempre consentita a condizione che l'altezza massima originaria non venga elevata per più di m. 1,50.

Sono del pari ammesse integrazioni volumetriche laterali a condizione che osservino distanze dai confini non inferiori a m. 1,50, e che i corpi aggiunti siano posti a distanza di almeno m. 6 da edifici esterni alla zona a servizi, con l'obbligo comunque di osservanza di una distanza minima di 10 m. nel caso di pareti finestrate tra di loro frontistanti per una lunghezza di almeno m. 12.

Eventuali deroghe alle disposizioni di cui sopra sono ammesse nei limiti e con le procedure disposte all'art. 14 del D.P.R. 390/2001.

#### **4.5. Zona per attività sportive (FSP)**

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

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

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

##### **4.5.1. Disposizioni particolari e parametri**

In relazione ai differenti caratteri delle aree interessate, i pertinenti parametri urbanistici dei fabbricati e delle attrezzature destinate alle opere di servizio identificate al presente articolo, verranno definiti di volta in volta, in sede di progetto, in accordo con le esigenze di corretta localizzazione ed organizzazione logistica delle singole funzioni, in coerenza con le disposizioni in materia paesistico-ambientale.

E prescritta l'osservanza delle disposizioni del C.C. in materia di distanze con le costruzioni esterne all'impianto.

##### **4.5.2. Disposizioni specifiche per l'area sita in valle del rio di Canà.**

Entro tale area è obbligatoria la formazione di un impianto per il gioco del calcio di dimensioni regolamentari per la pratica agonistica con dotazione dei relativi servizi per gli atleti e per il pubblico.

L'intervento, da assentirsi con progetto unitario esteso all'intera area e volto alla formazione del previsto servizio sportivo, dovrà altresì comprendere la formazione di una idonea viabilità di accesso e la dotazione di parcheggi autoveicolari di servizio.

#### **4.6. Zona per verde attrezzato e parchi urbani (FV)**

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



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

#### **4.6.1. Disposizioni particolari e parametri**

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

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

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

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

#### **4.7. Zona per parcheggi pubblici (FP)**

Le aree comprese nella zona sono destinate integralmente alla sistemazione di superfici di parcheggio pubblico per gli autoveicoli a livello delle contigue sedi stradali, e delle connesse strutture per l'esercizio del parcheggio (arredi, servizi).

I parcheggi pubblici potranno realizzarsi anche su diversi livelli di piano, sia in interrato che fuori terra.

Resta prescritto, anche nel caso di intervento condotto con le modalità di cui al successivo punto 6, che la superficie da conseguirsi comunque non sia inferiore a quella indicata nella tabella degli standard urbanistici facente parte degli atti del piano.

#### **4.8. Disposizioni particolari e parametri**

I parametri urbanistici verranno definiti di volta in volta, in sede di progetto, in accordo con le esigenze di corretta localizzazione ed organizzazione logistica dei singoli parcheggi, in coerenza con le disposizioni in materia paesistico-ambientale

#### **4.9. Zona per servizi tecnologici (FIT)**

Identifica le aree destinate alla formazione ed al mantenimento delle strutture necessarie per l'esercizio dei servizi tecnici pubblici a rete, sia direttamente a cura della Civica Amministrazione che a mezzo delle Società Concessionarie.

##### **4.9.1. Disposizioni particolari e parametri**

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

E' altresì consentita la sopraelevazione dei fabbricati esistenti destinati o da destinarsi a servizi, entro il perimetro della struttura esistente compresi eventuali sporti ed elementi aggettanti, nel rispetto delle distanze minime tra fabbricati stabilite dal Codice Civile.

#### **4.9.2. Impianti per la radioemissione**

La tavola STR 1 del Piano indica con apposito segno grafico (perimetro) le aree interessate dalla presenza di antenne per la radiomissione di segnali via etere.

Ferme restando tutte le altre disposizioni in materia sia di fronte nazionale che regionale, che eventuali ulteriori specifiche norme regolamentari comunali, ai fini della tutela paesistica del territorio comunale, è fatto divieto di erigere nuove antenne per radioemissione o integrare con nuovi elementi di impianto quelle esistenti, al di fuori dei siti interessati dal segno grafico di cui sopra.

#### **5. Servizi esistenti all'interno di fabbricati a dominante uso residenziale**

Ove la apposita tavola identifica con destinazione a servizi esistenti e confermati, edifici entro cui al momento dell'adozione del Piano erano presenti superfici destinate a servizi pubblici, deve intendersi sottoposta al corrispondente regime pubblicistico esclusivamente la superficie agibile o comunque esistente in quel momento utilizzata dal servizio.

Le restanti superfici di piano restano disciplinate del regime assegnato all'ambito entro cui sono situati.

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

#### **6. Compresenza di volumi privati al di sotto di superfici di standard pubblico**

Segnatamente al fine di favorire l'incremento delle dotazioni di parcheggi pubblici e di altre superfici di standard, e previo accertamento non sindacabile da parte del Comune sulla compatibilità dell'intervento con i caratteri ambientali, vegetazionali e comunque sull'impatto della nuova previsione rispetto ai sistemi presenti nel contesto con particolare riferimento alla viabilità, è ammesso che contestualmente alla realizzazione del servizio previsto siano realizzati, al disotto dello stesso, superfici destinate irrevocabilmente a parcheggio privato, o a altra funzione pertinenziale privata (magazzino, deposito o simili) alle seguenti condizioni:

- La realizzazione dell'intervento dovrà essere unitaria ed in ogni caso dovrà prevedere la compiuta formazione del servizio previsto, in termini funzionali ed pienamente utilizzabili, per l'intera superficie prevista.
- ove la struttura fuoriesca dall'originario profilo del terreno, pur non costituendo volume urbanisticamente soggetto a disponibilità volumetrica, dovrà osservare dalle proprietà finitime distanze derivabili dal C.C.
- L'attuatore dovrà avere titolo sulla intera superficie di intervento, e dovrà prevedere la cessione al Comune delle superfici attrezzate per il servizio previsto, in assenza di qualsiasi onere economico per il Comune.
- L'intervento sarà integralmente a carico del soggetto privato attuatore.
- La convenzione da annettersi obbligatoriamente al titolo abilitativo dovrà garantire l'effettiva attuazione di quanto sopra disposto e prevedere che in ogni caso la cessione al Comune delle superfici sistemate anteceda qualsiasi utilizzo di tipo privato dei parcheggi realizzati. Essa inoltre prevederà che le opere destinate alla cessione al Comune siano realizzate con le modalità previste per i pubblici appalti, accollandone all'attuatore gli oneri tecnici conseguenti, ivi compresi i collaudi.

## **7. Servizi con gestione di tipo privato**

Nelle zone a servizi disciplinate dal presente articolo è ammesso che la formazione e la gestione del servizio vengano svolte in termini privati, a condizione che ne sia garantita l'accessibilità al pubblico senza discriminazioni.

Entro tali zone sono compatibili funzioni destinate alla assistenza sociale e sanitaria quali pensionati per anziani, laboratori e studi medici specializzati, strutture ricreative e per il tempo libero rivolte a particolari categorie di utenze e simili.

Gli interventi per l'ampliamento volumetrico delle strutture esistenti o volte alla creazione di nuove strutture del tipo, da ritenersi ammissibili in conformità ai parametri urbanistici ed edilizi disposti per le analoghe strutture pubbliche nel presente articolo, sono assentiti con permesso di costruire accompagnato da specifica convenzione tra il soggetto attuatore ed il Comune con la quale debbono essere determinate le condizioni di accessibilità al pubblico uso e le relative garanzie al suo effettivo svolgimento.

## **8. DISPOSIZIONI VOLTE A SEMPLIFICARE L'ATTUAZIONE DEI SERVIZI PUBBLICI**

### **8.1. Cessione delle aree e dei manufatti**

Ove, al fine di attuare una previsione di formazione di spazi di servizio di standard o di nuova viabilità pubblica previsti dal Piano, sia necessaria l'acquisizione da parte del Comune di volumi o superfici di proprietà privata, è ammesso che, in alternativa al procedimento espropriativo, la Ditta intestataria convenga con il Comune la cessione gratuita degli immobili necessari.

Nel caso di cessione di volumi edificati viene costituita a favore della proprietà cedente una facoltà edificatoria di entità volumetrica pari a quella oggetto di cessione al Comune maggiorata del 20%, utilizzabile all'interno delle previsioni di nuova edificazione previste dal Piano

Ai soli fini dell'applicazione del presente punto viene determinata la equivalenza tra il Volume oggetto della facoltà d'utilizzo e la S.A. nei termini che seguono  
1 mc. di Volume V.P. = 0,25 mq. di S.A.

Nel caso di cessione di superfici scoperte sulle stesse, , è altresì costituito un I.F.I. pari a 0,07 mq/mq. utilizzabile in una unica soluzione negli ambiti ad integrazione di edificato esistente o di disponibilità di nuova edificazione.

Ove tale volume integrativo risulti superiore a 50 mq. di S.A. o di s.l. esso comunque non potrà eccedere il 20 % all'interno degli ambiti di conservazione o riqualificazione e il 35% all'interno dell'ambito AR-AP rispetto alla volumetria già disponibile.

La predetta facoltà edificatoria decade ad ogni effetto ove non venga utilizzata da un procedimento concessori o edilizio richiesto entro cinque anni dal rilascio del suo attestato da parte del Comune, che è tenuto alla conservazione di un registro in cui debbono essere iscritte le facoltà edificatorie concesse in attuazione del presente articolo, la data del loro rilascio e l'indicazione dell'eventuale intervenuto utilizzo.

Nel caso di cessione di superfici che comportino l'attribuzione di S.A. in misura maggiore di mq. 100 il Comune potrà disporre limitazioni o modifiche a quanto disposto sopra, al fine di garantire la compatibilità paesistica ed ambientale dell'intervento.

La possibilità di utilizzo delle disponibilità edificatorie derivanti dall'applicazione del presente punto non è ammessa nei territori in cui non è prevista la possibilità di autonoma nuova edificazione a fini residenziali, compresi tra questi ultimi i territori facenti parte degli ambiti di tipo AC-AP, in quanto di conservazione ed, eccezionalmente, riservati alle sole attività agricole produttive;

In ogni caso le superfici conseguite dovranno assumere destinazioni d'uso ammesse nell'ambito entro cui vengono realizzate.

## **Art. 14 Disposizioni in materia di infrastrutture stradali**

### **1. Classificazione**

La classificazione delle strade è quella adottata dal Codice della Strada, approvato con D.lg. 30 aprile 1992, n. 285, dal relativo Regolamento nonché dalle successive modificazioni, in applicazione del quale, attraverso i pertinenti provvedimenti, tutte le strade carrabili esistenti sul territorio comunale, incluse le strade ex statali, sono qualificabili nella classe F (strade locali), fatte salve le specifiche competenze in materia delle Amministrazioni Pubbliche proprietarie.

### **2. Strade di previsione del Piano**

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

### **3. Salvaguardia e regolarizzazione**

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

Nel caso della presentazione di progetti di trasformazione interessanti aree marginali alle superfici stradali di cui sopra, il Responsabile del Servizio su parere del Commissione Edilizia, in relazione alle esigenze di salvaguardare la possibilità di realizzazione e miglioramento del sistema viario pubblico, potrà disporre l'obbligatorietà di arretramenti o di particolari tipologie di sistemazioni delle superfici private, per una fascia di spessore sino a m. 5 da ogni lato della viabilità pubblica esistente o di quella di previsione.

Nel caso di formazione di nuove recinzioni di private proprietà fiancheggianti strade pubbliche è obbligatorio disporre la recinzione con un arretramento di m. 1,00 rispetto al filo della carreggiata. Tale obbligo potrà essere derogata esclusivamente in presenza di particolari motivi di ordine tecnico, esplicitamente confermati dal servizio lavori pubblici e da quello di polizia urbana.

Ove per motivate esigenze di regolarizzazione del calibro stradale o per realizzare infrastrutture pubbliche – parcheggi, anche su proposta dei privati risulti, ad insindacabile giudizio del Comune, necessaria la demolizione di parti di volume di fabbricati esistenti, è sempre consentito il recupero di pari entità volumetrica, da ricomporsi nel fabbricato oggetto di intervento con l'utilizzo dei parametri di altezza e distanza disposti dalle Norme di zona per gli incrementi volumetrici e con la possibilità di una maggiorazione del 30% rispetto alla Superficie Agibile rimossa con la possibilità di cambio di destinazione d'uso comunque ammessa dal PUC per l'ambito.

Nel caso la porzione da demolire risulti maggiore del 15% del volume dell'edificio, è sempre ammesso l'intervento di integrale sostituzione edilizia dell'edificio stesso con la sua riproposizione in sedime diverso nell'ambito dello stesso lotto di proprietà, con la possibilità di una maggiorazione del 50% rispetto al volume preesistente e con la possibilità di cambio di destinazione comunque ammessa dal PUC per l'ambito con l'osservanza dei parametri edilizi che seguono:

- $H_{max}$  = pari a quella preesistente o comunque idonea a consentire l'adeguamento alle norme igienico sanitarie vigenti alle relative altezze interne
- $D_c$  = m. 5,00 o minore se preesistente sino a quanto previsto dal Codice Civile
- $D$  = m. 10,00 o minore se preesistente sino a quanto previsto dal Codice Civile
- $DS$  = m. 3,00

L'intervento è assentito con diretto permesso di costruire con contestuale stipula di convenzione a garanzia della cessione gratuita al Comune della superficie di proprietà privata oggetto di ampliamento stradale.

#### **4. *Disciplina specifica degli interventi per la viabilità provinciale e locale***

Lungo la rete della viabilità provinciale esistente e di quella eventualmente prevista dal PTC prov.le, è costituita una fascia di 15 m. per lato, funzionale anche alla definizione di miglioramenti del tracciato esistente o di definizione del tracciato delle strade di nuova costruzione.

All'interno di tale fascia le destinazioni d'uso previste dalla disciplina d'ambito sono integrate dalla possibilità di realizzare gli interventi sulla viabilità provinciale di cui al precedente comma, nonché dalla possibilità di realizzare manufatti anche interrati di servizio e collocare impianti tecnici per la manutenzione delle stesse strade provinciali.

La progettazione definitiva degli interventi concernenti la rete delle strade provinciali, previsti dal PTC prov.le e per l'adeguamento funzionale delle strade esistenti, può, quindi, discostarsi dal tracciato previsto o da quello esistente, al fine di un migliore adattamento allo stato dei luoghi, dell'attenuazione dell'impatto ambientale, dell'osservanza della disciplina paesistica di livello puntuale e della rispondenza a specifiche esigenze tecniche riscontrate all'atto della stessa progettazione, entro la predetta fascia di 15 mt per lato.

Le disposizioni di cui sopra operano anche nei confronti delle strade comunali esistenti e di quelle previste, con riduzione della fascia di rispetto e variabilità del tracciato a m. 8.

#### **5. *Ampliamento di iniziativa privata di percorsi veicolari pubblici***

E' consentito l'intervento di ampliamento di strade collinari pubbliche, al fine della creazione di aree di manovra, di interscambio, o superfici di parcheggio pubblico, realizzato da soggetti privati proprietari, anche in struttura fuori terra.

Le superfici conseguite al di sotto del piano stradale pubblico potranno avere destinazione a parcheggio privato o a altra funzione pertinenziale.

L'intervento è subordinato alla stipula di una convenzione tra il soggetto privato proponente ed il Comune con la quale dovrà essere garantita l'integrale realizzazione dell'ampliamento del percorso pubblico e la sua cessione al Comune in assenza di oneri.

#### **6. *Caratteristiche minime delle strade pubbliche di nuova costruzione.***

##### **6.1. *Tipologia.***

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

##### **6.2. *Caratteristiche geometriche minime prescritte per le strade di nuova costruzione:***

In via generale le caratteristiche tecniche e funzionali delle strade dovranno rispondere alle disposizioni di cui al Decreto del Min. delle Infrastrutture 5 novembre 2001 "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade".

Ai fini dell'adeguamento dei requisiti funzionali alle esigenze della morfologia locale vengono indicate ulteriori caratteristiche di accettabilità delle strade

Tipo di strada	Larghezza min. della carreggiata	massima pendenza	
		in rettilineo	in curva
primaria	7.00	12%	8%
urbana di quartiere	5.50	14%	10%
locali	2,50	18%	15%

Nota. Le strade locali dovranno essere dotate di piazzole di scambio a vista

### **6.3. Flessibilità delle disposizioni**

Il Comune su parere della Commissione Edilizia potrà rilasciare titolo alla esecuzione anche in carenza dell'osservanza puntuale delle caratteristiche geometriche determinate ai precedenti punti, laddove la inosservanza derivi dai motivi che seguono:

1. adeguamento a prescrizioni o necessità ambientali e paesistiche;
2. insuperabili e comprovate difficoltà operative;
3. interventi su infrastrutture preesistenti, per le quali non sia proponibile l'adeguamento integrale alle norme.

### **7. Rampe private di accesso.**

La formazione di rampe di accesso ad uso privato, è consentita esclusivamente ove risultino rispettate tutte le disposizioni che seguono:

- osservanza in via generale delle disposizioni relative alle strade pubbliche salvo nel caso di semplici rampe di raccordo e servizio dalla viabilità principale per insediamenti minori di 400 mq. di S.A
- la lunghezza della rampa a partire dal suo innesto sulla viabilità pubblica non dovrà essere superiore a m. 150, conseguiti anche con interventi successivi nell'arco di un quinquennio.
- Il percorso deve essere strettamente funzionale al raggiungimento di edifici abitativi esistenti oppure deve essere realizzato contestualmente ad intervento che comporti la realizzazione di nuova/e unità immobiliare/i ad uso abitativo
- Nel caso di intervento a servizio di non più di due unità immobiliari la larghezza del percorso carrabile non deve essere superiore a mt 2,50, comprendente la cunetta e le eventuali opere di protezione
- Nel caso di intervento a servizio di più di due unità immobiliari la larghezza del percorso carrabile deve essere inferiore a mt 3,50, comprendente la cunetta e le eventuali opere di protezione
- E' consentita la realizzazione di ampliamenti della larghezza della strada fino a mt 4,00 e per una lunghezza sino a mt 12,00, opportunamente raccordati, al fine di consentire l'incrocio di autoveicoli; tali ampliamenti, di norma, devono essere distanziati tra loro di almeno mt 40,00 o ubicati in corrispondenza di curve o dossi
- Laddove la lunghezza del tramite in progetto ecceda i m. 50, o la somma assoluta dei volumi di sterro e di riporto sia superiore a mc. 100 è in facoltà del Comune richiedere la produzione di apposito Studio Organico di Insieme volto ad illustrare le alternative di tracciato considerate e provvedimenti previsti di attenuazione dell'impatto dell'intervento nel contesto d'ambiente. Il Comune, su conforme parere della C.E. fondato sulla valutazione del predetto studio, potrà interdire la realizzazione del tramite o assoggettarlo a specifiche prescrizioni esecutive.
- Dovrà essere sempre prodotta accurata analisi della regimazione delle acque e degli scoli a valle, al fine di evitare riversamenti di qualsiasi tipo sulla viabilità pubblica.

Gli interventi di modifica in adeguamento delle rampe o strade private esistenti sono ammessi a condizione che siano condotti in via di massima con i criteri disposti per le nuove realizzazioni, fatti salve le eventuali formali difformità, da valutarsi dal Comune, in ragione dei caratteri della preesistenza e di necessità ambientali e paesistiche, o di provate difficoltà operative.

**8. Strade tagliafuoco e piste da esbosco.**

All'interno degli ambiti AR-AP e TNI (A e B) è ammessa la formazione di strade aventi funzione tagliafuoco o di pista da esbosco, da realizzare preferibilmente mediante adattamento della viabilità minore esistente ed in assenza di rilevanti interventi sulla morfologia. Tali strade dovranno essere conformi a quanto disposto dalle norme in materia di Polizia Forestale e previste d'intesa con la Comunità Montana ed il Corpo Forestale.

**9. Viabilità minore di accesso ai fondi agricoli.**

All'interno degli ambiti AC-AP e AR-AP ove sia dimostrata la necessità di accedere a fondi agricoli in uso o ad abitazioni di conduttori del fondo con mezzi di trasporto leggero e di lavoro agricolo, sono sempre ammessi gli interventi volti all'adeguamento al transito di detti mezzi di tratti di viabilità minore sino ad un calibro massimo di m. 2,00, salvo limitate piazzole di incrocio. Gli interventi ammessi dovranno essere condotti con tecniche di minimo impatto, escludendo in ogni caso la formazione di contenimenti murari di altezza eccedente i m. 2,50,



## CAPO 3° – Aree vincolate

### Art. 15 Aree inedificabili

#### 1. Disposizioni generali

Le aree inedificabili comprendono le parti del territorio comunale destinate alla formazione di aree e fasce di rispetto, per esigenze connesse alla salvaguardia di strutture ed infrastrutture, alla conservazione di risorse territoriali e ad altre esigenze previste dalle Leggi vigenti.

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

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

Esse vengono indicate e segnalate in specifici elaborati del Piano sia con semplice perimetro avendosi da intendere le pertinenti disposizioni come integrative di quelle degli ambiti o distretti di appartenenza che, ove occorra, con determinazione parametrica. Assumono i caratteri di aree percorse dal fuoco tutte le superfici oggetto di segnalazione al Comune da parte del competente Corpo Forestale, anche posteriormente all'adozione del Piano.

Nelle aree inedificabili in via generale, e salvo quanto eventualmente previsto nel dettaglio per singola categoria, sono consentiti soltanto interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché di restauro e risanamento conservativo dei fabbricati esistenti. E' altresì sempre consentita, nel rispetto dei necessari requisiti di sicurezza e delle norme igieniche, la costruzione di manufatti funzionali ai servizi pubblici di acquedotto, fognatura, distribuzione dell'energia elettrica, linee telefoniche, nonché la costruzione di strade e parcheggi superficiali.

Le aree comprese nelle fasce di rispetto dovranno mantenersi, a cura e spese dei proprietari, in condizioni compatibili con il rispetto dell'ambiente e con il decoro urbano, curandone la pavimentazione ed il manto erboso o vegetativo.

Le aree ricomprese negli ambiti di rispetto, fermo restando il regime di inedificabilità previsto in relazione all'oggetto del vincolo, sono computabili con il rispettivo indice di fabbricabilità attribuito per l'edificazione al di fuori del perimetro del vincolo.

#### 2. Fasce di rispetto cimiteriali

Nella fasce di rispetto cimiteriale operano le disposizioni di cui all'art. 338 del T.U. delle Leggi Sanitarie come modificato dall'art. 28 della L. 1 agosto 2002 n° 166.

#### 3. Protezione della risorsa idrica per usi civili

In corrispondenza dei siti di localizzazione degli impianti sorgivi o di emungimento della risorsa idrica per usi civili, di quelli interessati da impianti di accumulo e deposito della risorsa e per il territorio di rispetto disposto dalle vigenti disposizioni di legge in materia, ogni intervento resta subordinato alla osservanza delle prescrizioni di salvaguardia della integrità della risorsa stabilite dal D.P.R. 24 maggio 1988 n° 236.

#### 4. Salvaguardia dal rischio di dissesto geologico – Richiamo alle Norme Geologiche

All'interno delle superfici identificate dal Piano sulla base delle analisi geologiche preventive come soggette a pericolosità geologica molto elevata e identificate con apposito perimetro e sigla "D" identificativa, non sono ammessi interventi di nuova edificazione di qualsiasi tipo o eccedenti il restauro e risanamento edilizio del patrimonio edilizio esistente.

Relativamente all'intero territorio comunale restano comunque da osservarsi in tutti gli interventi le limitazioni e le condizioni della Normativa Geologica annessa a far parte integrale della struttura del presente Piano.

#### 5. Aree comprese entro il p.SIC IT 342806

Sono le aree assoggettate alla disciplina di cui al D.G.R. N. 646 del 08/06/2001 con le metodologie sulla Valutazione di Incidenza di cui agli allegati A e B del B.U.R. n. 26 del 27/06/2001 e s.m.i..

## **Art. 16        DISPOSIZIONI DI RACCORDO CON IL PIANO DI BACINO DELL'AMBITO 17 DELLA PROVINCIA DI GENOVA**

Ai sensi e per gli effetti del comma 2 dell'art. 17 della L.R. n° 9/1993, le disposizioni prescrittive con effetti di limitazione della possibilità di interventi edilizi, contenute nelle Norme di Attuazione del Piano di Bacino dell'Ambito 15 della Provincia di Genova approvato con Delibera del Consiglio Provinciale n° 68 del 12/12/2002 e s.m. agli articoli 5,8,9,10,13,14,15 e 17, prevalgono sulle previsioni del PUC che si ponessero in eventuale contrasto con esse.

Tale prevalenza opera negli stessi termini per le eventuali varianti che dovessero venire introdotte nella disciplina di bacino successivamente alla sua approvazione.

### **CAPO 4°        ELEMENTI DI FLESSIBILITA' E DI AGGIORNABILITA' DEL PIANO**

#### **Art. 17        Margini di flessibilità operativa e varianti**

##### **1.        Variabilità generale automatica delle perimetrazioni**

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

##### **2.        Margini di flessibilità interna alle disposizioni di zona, ambito o distretto.**

Ove occorra, nelle singole disposizioni, sono dettagliatamente specificati i margini di flessibilità delle relative indicazioni (art. 27, comma 2 sub. e della LUR) e le eventuali disposizioni applicative.

#### **Art. 18        Varianti di aggiornamento (art. 43 della LUR)**

Ferme restando le limitazioni stabilite dall'art. 43 della L.R. 36/97, la deliberazione consigliare con la quale vengono apportate varianti di aggiornamento al Piano diverse da quelle previste dall'art. 32, comma 6 della stessa legge deve esplicitamente illustrare i caratteri di compatibilità della variante con la Descrizione Fondativa e con le indicazioni di sostenibilità ambientale in essa definite.

In applicazione di quanto disposto in materia dalla L.R. 36/97 e s.m., fermo restando che i margini di flessibilità del Piano sono dettagliatamente specificati all'interno delle presenti Norme di dettaglio per le singole partizioni territoriali, ai fini della individuazione delle diverse categorie di varianti introducibili nel Piano si definiscono nel seguito quali siano le soglie di contenuti essenziali della D.F. trasferiti nella struttura del Piano e della Disciplina Paesistica, il cui superamento a seguito di variante, rende comunque necessario il ricorso alle procedure di cui all'art. 44 della stessa legge.

1. Modifiche nella perimetrazione degli ambiti di riqualificazione eccedenti una fascia di spessore m. 30 o comunque interessanti aree aventi, ai fini del P.T.C.P. diversa disciplina di livello locale per qualsiasi assetto.
2. Modifiche alla perimetrazione degli ambiti di conservazione eccedenti i minimi adattamenti a dimostrate condizioni di fatto o a limiti catastali di lotti della stessa proprietà, in ogni caso contenuti entro i m. 10 di spessore.

3. Individuazione del perimetro dei settori con disciplina particolare con un margine di modifica non eccedente il decimo della superficie originaria e discostamenti di perimetro di spessore superiore a m. 10. Risulta compresa entro la soglia la individuazione di nuovi settori alla condizione che ciò non comporti modifica delle entità edificabili a livello di ambito (anche mediante contestuale eliminazione di settori identificati), e che i nuovi settori siano ricompresi entro zone a disciplina ID-MO-A, IS-MO.B, e ID-MA dell'assetto insediativo del livello locale del P.T.C.P.
4. Variazione dei semplici parametri edilizi prescritti entro una fascia di m. 1,50, alla condizione dell'osservanza di quanto disposto in materia di altezza e di distanze dal D. M. 2 aprile 1968 e di tutte le altre disposizioni di legge.

Si ricorda, come le modifiche relative ai contenuti degli ambiti di conservazione e di riqualificazione aventi incidenza sulle indicazioni della disciplina paesistica di livello puntuale sono da considerarsi varianti ai sensi dell'art. 44 della L.R. 36/1997 e s.m.

## TITOLO II

### NORME DI CONFORMITA'

#### Disposizioni applicabili negli ambiti di conservazione o riqualificazione

##### Capo I - GENERALITA'

#### Art. 19 Disposizioni applicative

##### 1. *Categorie normative*

All'interno degli ambiti di conservazione e di riqualificazione il quadro dispositivo è costituito dall'applicazione, nella misura e con le condizioni eventualmente stabilite in termini puntuali dalle presenti Norme di tre distinte tipologie normative:

Le **norme di garanzia**, volte alla definizione di tutti parametri di riferimento, ai procedimenti, ai vincoli, per categorie di interventi non aventi caratteri trasformativi.

Esse, in ragione della loro funzione di garanzia della permanenza delle componenti territoriali hanno carattere rigido e costituiscono elemento statico del Piano, escludendo in sostanza dal loro campo operativo la nuova edificazione autonoma significativa e gli interventi che eccedono la "manutenzione di quanto esiste" in senso lato, mirando a conservare lo stato di fatto, i carichi insediativi presenti ed i principali assetti delle funzioni d'uso presenti.

All'interno di esse ovviamente sono previste quelle modeste facoltà di trasformazione che non inducono particolari esigenze di controllo o di risposte in termini di nuovi servizi.

Le **norme prestazionali**, operanti sulla verifica del raggiungimento dei specifici livelli di prestazione in relazione al compimento di trasformazioni significative dell'impianto urbano.

Le prestazioni, come sopra definite in termini di "dotazioni" debbono essere considerate integrate da quelle aventi più strettamente il carattere di obbligazioni "soggettive" di tipo comportamentale nel tempo quali quelle disposte dalla Legge Urbanistica Regionale in relazione agli interventi abitativi connessi alla effettiva produzione agricola o al presidio ambientale.

In via generale le Norme di Prestazione, laddove dispongono obbligazioni "a fare" sono riferibili a prestazioni di tipo locale, vale a dire realizzate all'interno dell'area di intervento o nel suo intorno immediato (in via generale all'interno del medesimo ambito) costituenti sino ad un certo livello di prestazioni (creazione di superfici pubbliche, o altre condizioni variabili in relazione alle esigenze

di ciascun ambito) condizione di ammissibilità a seconda delle categorie di interventi previsti, e, in caso di integrazione delle prestazioni stesse in termini aggiuntivi facoltativi, capaci di costituire suscettività integrativa abilitante a maggiorazioni alle quantità edificabili o trasformabili.

Le **Norme Compensative** definenti le relazioni tra prestazioni aggiuntive e volontarie, di tipo qualitativo contestuali all'intervento, abilitanti a conseguire "vantaggi" in termini edificatori o trasformativi.

Le disposizioni relative ai singoli settori di intervento, soggetti a disciplina particolare, sono integrative e in caso di contrasto sovraordinate rispetto a quelle dell'ambito di appartenenza.

## **2. Contestualità degli interventi**

All'interno del medesimo titolo edilizio è consentito accorpate modalità di intervento diverse purché tutte consentite all'interno dell'ambito interessato.

Ove non espressamente vietato dalle Norme l'accorpamento è ammesso anche per interventi compatibili in successione.

### **Art. 20 Funzioni d'uso ad esaurimento**

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

Pertanto sugli immobili e sulle strutture destinati a tali funzioni sono ammessi esclusivamente interventi di tipo conservativo (interventi rubricati ai punti a,b,c del primo comma dell'art. 3 del DPR 380/2001).

### **Art. 21 Ampliamenti volumetrici ammessi in assenza di asservimento di aree**

In tutti gli ambiti individuati dal Piano ove viene consentita la modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente definita "Ampliamento volumetrico in assenza di asservimento di aree", resta prescritto che la possibilità di utilizzo di tale modalità resta in ogni caso condizionata alle condizioni che seguono:

- preesistenza del fabbricato alla data del 6 agosto 1967
- non utilizzo precedente di ampliamento in assenza di asservimento posteriore al 1° agosto 1976, salva la possibilità di impiego della disponibilità residuale in caso di pregresso utilizzo non integrale.
- dimostrazione che l'intervento comporta un effettivo miglioramento delle condizioni igieniche o delle dotazioni funzionali del fabbricato o l'adeguamento alla normativa in materia di eliminazione delle barriere architettoniche.
- ove l'intervento viene proposto in coincidenza di suddivisione in più unità abitative, verifica della non indispensabilità dell'ampliamento per il raggiungimento delle dimensioni minime degli alloggi, eventualmente prescritte per l'ambito .

### **Art. 22 Disposizioni sulla sistemazione dei manufatti accessori ai pubblici esercizi**

I manufatti veranda esistenti all'atto dell'adozione delle presenti Norme potranno essere oggetto di interventi di ridisegno, nei limiti di ingombro attuale (sedime e sagoma).

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

### **Art. 23 Disposizioni generali sulla formazione di piscine private**

La formazione di piscine private è ammessa in tutto il territorio comunale all'interno degli ambiti o distretti ove è consentita senza condizioni la funzione abitativa o quella turistico-ricettiva, sotto l'osservanza delle disposizioni a carattere urbanistico che seguono e che debbono sempre considerarsi integrate da quelle disposte nella Disciplina Paesistica, che a questi fini hanno

carattere prevalente ove maggiormente restrittive oltre che da eventuali norme particolari disposte a livello di singolo ambito

#### Piscine al servizio di unità abitative singole o riunite in condominio

Ove disposte in volume chiuso la relativa superficie e le pertinenze agibili connesse (spogliatoi e simili) è considerata SLA, ed il relativo ingombro volumetrico concorre alla definizione del V.p.p. .

–  
Ove scoperte non potranno avere superficie dello specchio d'acqua maggiore di mq. 60 oltre a mq. 5 per ogni unità abitativa aggiuntiva oltre la prima nel caso di pertinenza a carattere condominiale, con un massimo non valicabile di mq. 120 –

Le sistemazioni connesse alla formazione della piscina scoperta dovranno essere contenute entro una fascia di spessore m. 1,00 oltre la morfologia preesistente.

#### Piscine al servizio di esercizi turistico-ricettivi

Ove disposte in volume chiuso la relativa superficie e le pertinenze agibili connesse (spogliatoi e simili) è considerata SLA, ed il relativo ingombro volumetrico concorre alla definizione del V.p.p. limitatamente alla porzione di volume posto al di sopra del piano orizzontale costruito nel punto più basso del terreno originario in corrispondenza del perimetro del volume stesso.

Ove scoperte non potranno avere superficie dello specchio d'acqua maggiore di mq. 90.

Le sistemazioni connesse alla formazione della piscina scoperta dovranno essere contenute entro una fascia di spessore m. 3,00 oltre la morfologia preesistente ed in ogni caso non potranno produrre un ingombro esterno all'involucro della morfologia preesistente superiore geometricamente a mc. 150

#### **Art. 24 Formazione di plessi di parcheggio autoveicolare**

All'interno degli ambiti di conservazione o di riqualificazione, la nuova formazione di plessi di parcheggio autoveicolare di capacità superiore a 9 posti auto, anche conseguita mediante la conversione di destinazione d'uso di volumi esistenti, resta condizionata alla facoltà del Comune di subordinare il rilascio del titolo abilitativo alla positiva dimostrazione della compatibilità della nuova struttura di parcheggio con il sistema viabilistico pubblico d'intorno.

#### **Art. 25 Titoli abilitativi convenzionati**

Nei casi ove le presenti Norme, anche attraverso la definizione dell'obbligo di conseguimento del titolo edilizio attraverso negoziazione con il Comune, dispongono la stipula di apposita convenzione tra il Comune ed il soggetto attuatore in ordine a specifiche obbligazioni a carico di quest'ultimo, o il rilascio da parte dello stesso di atti d'obbligo unilaterali aventi analogo fine, resta prescritto che il rilascio del pertinente titolo abilitativo da parte del Comune resta condizionato al preventivo compimento di tutte le operazioni di stipula della convenzione o di formale deposito dell'atto.

Tutti gli atti aventi rilevanza sulla piena disponibilità del bene realizzato o sulle superfici oggetto di asservimento o comportanti la costituzione di obbligazioni a prestazioni di tipo pubblicistico debbono essere registrati alla competente Conservatoria, a cura e spese del privato richiedente il titolo abilitativo.

La procedura della Denuncia di Inizio Attività (DIA) ove consentita dalle vigenti disposizioni di legge per la realizzazione dell'opera per cui viene prevista la convenzione o l'atto d'obbligo, , resta subordinata al preventivo esplicito consenso del Comune, in ordine alla costituzione formale degli impegni convenzionali previsti.

#### **Art. 26 Suddivisione del territorio comunale in Ambiti e Distretti**

In applicazione del comma 2 dell'art. 27 della Legge Urbanistica Regionale, e sulla base della interpretazione della realtà territoriale locale svolta nella descrizione Fondativa, vengono individuate le seguenti partizioni del territorio comunale.

## **1. Ambiti di conservazione**

### **Ambiti dei territori non insediabili di particolare valore ambientale (AC-TNI-A)**

Corrispondono alle aree non insediate che per collocazione panoramica nell'ambito del territorio, valore naturalistico ed ambientale, appartenenza a specifici regimi di tutela quali siti di interesse comunitario, debbono sottoporsi ad un particolare regime di tutela, nei confronti di trasformazioni di qualsiasi tipo, aventi incidenza sui valori presenti.

### **Ambiti dei territori non insediabili (AC-TNI-B)**

Corrispondono alle porzioni del territorio comunale non insediate, o in cui sono presenti insediamenti isolati e sporadici, prevalentemente caratterizzate dalla presenza di superfici boscate, che risultano complessivamente costituenti la cornice ambientale del sistema territoriale locale e come tali meritevoli di sostanziale conservazione degli assetti in atto.

### **Ambito di conservazione del Centro Antico del Capoluogo (AC-CS)**

Coincide con il perimetro del Piano di Recupero del Centro Antico approvato e vigente ed il cui contenuto dispositivo viene trasfuso integralmente all'interno del P.U.C.

### **Ambiti di conservazione degli impianti edificati di valore storico ambientale – Nuclei Frazionali (AC-NF)**

Identificano i sistemi edificati frazionali di antico impianto, che, pur nel parziale rinnovo delle singole componenti intervenute in epoca recente, manifestano tuttora gli originari caratteri compositivi sia a livello di singolo edificio che di impianto urbanistico, che appaiono meritevoli di salvaguardia all'interno dei processi di rinnovo e di adeguamento all'esigenze dell'abitare attuale. All'interno di tali ambiti sono individuati puntualmente i singoli siti entro cui è compatibile con i valori dell'impianto una integrazione organica dello stesso.

### **Ambito di conservazione degli impianti edificati organizzati (AC-UR)**

Corrispondono alle porzioni del sistema urbano del Capoluogo esito delle successive espansioni, anche in forma organizzata, intervenute nella seconda metà del secolo XX, da considerarsi sature, ed in cui sono da ammettersi esclusivamente interventi di miglioramento qualitativo delle dotazioni in assenza di significativi incrementi del carico urbanistico.

### **Ambito di conservazione del sistema agricolo compiuto (AC-AP)**

Corrisponde al vasto areale collinare nettamente caratterizzato dall'originario impianto agricolo la cui sostenibilità nei confronti della progressiva estensione di funzioni abitative appare sostanzialmente esaurita, ed entro cui pertanto è da prescriversi un regime di sostanziale conservazione volto a garantire l'integrità dei valori presenti, fatti salvi i soli interventi volti al recupero di reali funzioni agricole produttive.

### **Ambito di riqualificazione del Fronte a Mare (AR-FM)**

L'ambito ricomprende le aree litoranee comprese tra la battigia marina e i manufatti corrispondenti alla antica linea ferroviaria (essi compresi), oggi destinati in copertura e in galleria a strada veicolare, la cui riqualificazione, in termini unitari, costituisce componente essenziale del disegno urbano del PUC.

### **Ambito di conservazione del sistema alberghiero (AC-TR-A)**

E' costituito dall'insieme degli edifici interamente destinati a funzioni alberghiere che nel loro complesso costituiscono il sistema turistico ricettivo locale, oggetto di specifiche norme di tutela, in relazione alla rilevanza che il sistema stesso possiede nei confronti della principale attività economica locale.

## **2. Ambiti di riqualificazione**

### Ambiti di riqualificazione per completamento del sistema urbano (AR-UR)

Corrispondono a margini esterni al sistema urbano saturo del Capoluogo entro cui appare compatibile con i caratteri ambientali presenti e funzionale a corrispondere alle esigenze di evoluzione del sistema urbano stesso la realizzazione di limitate integrazioni del sistema stesso a dominante abitativa.

### Ambiti di riqualificazione per completamento dei nuclei frazionali (AR-NF)

Corrispondono a limitate aree, facenti parte di alcuni tra i nuclei frazionali della collina monegliese, che presentano idoneità a costituire sede di completamento del nucleo dal punto di vista degli impianti edificati abitativi, con la contestuale soluzione di puntuali problematiche di tipo infrastrutturale di interesse generale.

### Ambito di riqualificazione della sponda sinistra del Bisagno (AR-BS)

Corrisponde ad un limitato areale dell'immediata porzione pedocollinare di sinistra della valle del Bisagno, a monte dell'area interessata dalla prevista variante in sponda sinistra della strada provinciale, entro cui è da ritenersi ammissibile, previa la formazione della variante stradale, una modesta integrazione del sistema edificato residenziale del capoluogo.

### Ambito di riqualificazione dei territori aperti di presidio ambientale (AR-AP)

Corrisponde a porzioni del vasto areale collinare insediato secondo il modello dell'antico impianto economico agricolo, sia a carattere estensivo che intensivo, con diversificate condizioni di permanenza della conduzione, ed in cui sono prevalenti gli interessi per una salvaguardia complessiva di immagine, che pur nella considerazione dell'ormai dominante ruolo abitativo, favorisca elementi di consolidamento dell'immagine tradizionale e contribuisca all'arresto dei fenomeni di compromissione ambientale connessi alla dismissione dall'esercizio, anche in relazione al ruolo paesistico svolto da tali ambiti.

L'edificazione esistente ha carattere sparso o a nucleo, con elevata frequenza di episodi di edificazione recente, spesso tipologicamente eterogenea e realizzata con caratteristiche e linguaggi estranei alla tradizione costruttiva rurale locale.

Più recentemente la zona è stata oggetto di interventi di nuova edificazione e di recupero del patrimonio edificato, senza che a ciò si sia accompagnato un correlativo incremento delle dotazioni infrastrutturali.

Obiettivo della disciplina è costituito dalla riqualificazione del rapporto tra edificato, sistema delle infrastrutture e ambiente rurale, privilegiando gli interventi di recupero abitativo e di sostegno, anche se in forma di conduzione parziale, delle originarie attività agricole, ad un recupero ambientale complessivo delle parti maggiormente compromesse.

Con riferimento alle disposizioni contenute nella L. R. 36/97 l'ambito, costituisce sede di presidio ambientale.

### Ambiti di riqualificazione delle strutture di campeggio (AR-TR-K)

Corrispondono alle strutture ricettive all'aria aperta esistenti nel territorio comunale di cui viene prevista la conservazione ed il miglioramento qualitativo, in assenza di incremento della capacità ricettiva.

## **3. Settori soggetti a disciplina particolare**

Il Piano individua, all'interno degli ambiti come sopra definiti, specifiche situazioni territoriali definite "Settori di intervento" entro le quali le disposizioni normative del pertinente ambito di

appartenenza sono integrate, con valore di prevalenza, da particolari disposizioni a carattere puntuale precisate all'art. 31 delle presenti Norme.

I "settori" individuati sono identificati e numerati come segue:

- n° 1. sopra la Secca
- n° 2- rio della Bugia
- n° 3. Tessi
- n° 4. Area di Figarolo
- n° 5. Nord di San Saturnino
- n° 6. Bracco
- n° 7. Tra via Canepa e via Sorba
- n° 8. Valle San Lorenzo
- n° 9. Bulacco
- n° 10 ex SIP
- n° 11. Sereu
- n° 12. Lemoglio
- n° 13. Rospo
- n° 14. Facciù
- n° 15. Cornice Bracco
- n° 16. Villafranca
- n° 17 Monleone

#### **4. Distretti di Trasformazione**

Il Piano identifica quattro situazioni territoriali entro cui il Piano prevede interventi sostanzialmente trasformativi delle condizioni fisiche o/o funzionali attuali, e che pertanto vengono definiti Distretti di Trasformazione (art. 29 della Legge Urbanistica Regionale), anche in dipendenza dell'esigenza di una loro progettazione urbanistica di tipo unitario.

Esse, in relazione alla loro ubicazione sono così definiti:

Distretto n° 1 - Stazione FFSS (con dominante funzione residenziale e di servizio di parcheggio)

Distretto n° 2 – Secca (con funzione di polo di servizi collettivi litoranei)

Distretto n° 3 – Rio Caldo (sede di funzioni produttive e di depositi)

Distretto n° 4 – Bisagno (funzione residenziale con connessa formazione di viabilità in sponda sinistra del torrente Bisagno)



### Art. 26 bis Destinazioni d'uso ammissibili

Nella tabella che segue sono specificate le destinazioni d'uso ammissibili per ciascun ambito di conservazione o di riqualificazione entro cui il Piano ripartisce il territorio comunale, soggetto alle Norme di conformità.

funzioni d'uso	sigla	ambiti													
		AC TNI- A	AC TNI- B	AC CS	AC NF	AC UR	AC AP	AC TR A	ARF M	AR UR	AR NF	AR TRK	AR AP	AR BS	
abitativa diretta	RE-A	■	●	●	●	●	●			●	●		●	●	
pertinenze abitativa	RE-P	■	●	●	●	●	●			●	●		●	●	
altre funzioni assimilabili	RE-C	■	●	●	●	●	●			●	●		●	●	
att. comm. e artig. minori	CU-A			●	●	●	●□	■□	●	●	●		●	●	
pubblici esercizi	CU-P		●	●	●	●	●□	●□	●	●	●	●	●	●	
atti. ricreative e di spettacolo	CU-R			●	●	●	□	□	●	●	●				
servizi a gestione privata	CU-S			●	●	●	●□	□	●	●	●	●	●		
alberghi tradizionali	TU-A			●	●	●		●		●	●				
residenze turist.- alberghiere	TU-R			●	●	●		■			●				
ricettività all'aria aperta	TU-V											●			
case di riposo - convitti	TU-S			●	●	●				●	●				
ricettive extralberghiere	TU-C		●	●	●	●	●			●	●		●	●	
att. escursionistiche	TU-E	●	●				●						●		
att. industriali ed artigianali	PR-D						■						■		
depositi commerc. > 250 mq.	PR-C					●	■			●			■		
MSV non alim.	PR-N					●				●					
MSV alimentari	PR-A					●				●					
attività e depositi agricoli	AG-E	●	●				●						●		
abitazioni conduttori agricoli	AG-A	●	●				●				■		●		
attività agrituristiche	AG-T		●	●	●		●				●		●		
servizi collettivi	F		●	●	●	●	●□	□	●	●	●	●	●	●	

destinazione d'uso ammissibile senza condizioni = ●

destinazione d'uso ammissibile con condizioni = ■

- la funzione abitativa diretta nell'ambito AC-TNI.A è consentita nei limiti della conservazione dell'esistente
- la nuova funzione abitativa di conduttori agricoli in ambito AR-NF è ammessa solo ove per la edificazione vengano asservite superfici oggetto di piano di sviluppo aziendale.
- la funzione di residenza tur.-alberghiera (L.R. 11/82 e s.m.) in ambito AR-TR.A è ammessa esclusivamente per gli esercizi già esistenti e comunque non può essere conseguita attraverso conversione di alberghi tradizionali.
- In ambito AC-AP le funzioni d'uso PR-D e PR-C sono ammesse esclusivamente ove previste da disposizioni speciali puntuali o in corrispondenza di attività già esistenti all'atto dell'adozione delle presenti.

Ove risultino preesistenti all'adozione delle presenti Norme destinazioni funzionali non considerate tra quelle ammesse nella tabella presente per ciascun Ambito, le stesse debbono ritenersi ad esaurimento, con divieto di interventi volti al potenziamento della funzione stessa. Pertanto sugli immobili e sulle strutture destinati a tali funzioni sono ammessi esclusivamente interventi di tipo conservativo (interventi rubricati ai punti a,b,c del primo comma dell'art. 3 del DPR 380/2001).

## Capo 2° - DISPOSIZIONI DI GARANZIA

### Art. 27 Disposizioni di Garanzia per gli ambiti

#### G/e.1

#### 1. G/e.1 Interventi sul patrimonio edilizio esistente nei centri insediati.

##### 1.1. Ambiti o Distretti in cui è applicabile la tipologia di intervento:

AC-NF , AC-UR , AR-UR , AR-NF

##### 1.2. Definizione della tipologia di intervento

Sul patrimonio edilizio esistente alla data di adozione delle presenti Norme sono ammessi i seguenti interventi:

- a) Manutenzione ordinaria e straordinaria
- b) Restauro e risanamento conservativo
- c) Ristrutturazione edilizia del volume esistente con l'osservanza di quanto segue:
  - L'intervento deve essere contenuto entro l'entità del volume (V) preesistente con possibilità di limitate modificazioni della sua articolazione, fatto salvo il caso di modalità esecutiva condotta attraverso la demolizione integrale e la successiva ricostruzione, nel qual caso è obbligatorio il rispetto di quanto disposto al comma 1 punto d) dell'art. 3 del D.Lgs 380/2001.
  - La S.A. risultante non può eccedere di oltre il 25% quella preesistente
  - La conduzione alla destinazione d'uso abitativa di superfici agibili o non agibili non aventi al momento dell'adozione del piano tale destinazione è limitata alle superfici facenti parte di edifici in cui tale funzione è già dominante.
  - gli interventi di ristrutturazione edilizia ove propongano incremento del numero delle unità esistenti non debbono produrre unità abitative aventi S.A. media minore di mq. 40 o comunque unità aventi S.A. minore di mq. 35, fatta esclusione, nel calcolo della media, delle unità già inferiori a tale limite e che non possono essere ulteriormente ridotte.
  - Ove l'intervento comporti un incremento del numero delle unità immobiliari abitative, per ogni nuova unità aggiunta dovrà essere reperita idonea area di parcheggio privato di superficie minima di un posto auto da asservire pertinentialmente alla nuova unità. Ove tale condizione non sia soddisfacibile per condizioni indipendenti dalla volontà del richiedente e previo assenso del Comune si applica la monetizzazione alternativa a favore del Comune prevista al 3° comma dell'art. 2 della L.R. 24/2001.

• Parametri edilizi:

H	Non maggiore di cm. 50 oltre alla massima preesistente nell'edificio, con un minimo comunque ammesso di m. 6,50.
DF	non minore di quella preesistente dal fabbricato abitativo più vicino con l'osservanza di quanto disposto dal D.M. 02.04.1968
DC	mt 2,00
DSC	mt 3,00
DSP	mt 1,00

Gli interventi di ristrutturazione condotti in applicazione della L.R. 24/2001 restano regolamentati dalla disciplina della legge stessa, integrata dalle limitazioni applicative contenute nella Deliberazione del Consiglio Comunale approvata nei termini di legge, che si intendono esplicitamente qui richiamate.

- d) Ampliamento dei fabbricati a dominante funzione abitativa esistenti in assenza di asservimento di aree con l'osservanza di quanto segue:

- gli incrementi volumetrici ammessi in assenza di asservimento di aree, sono limitati per ciascuna unità immobiliare presente, ad un massimo del 10 % della quota di Volume (V) esistente sino a 300 mc. oltre al 5% della quota compresa tra 300 -500 mc.,
- La S.A. risultante non può eccedere di oltre il 25% quella preesistente
- nel caso di modalità esecutiva condotta attraverso la contestuale demolizione integrale e la successiva ricostruzione del fabbricato preesistente, la quota di incremento volumetrico consentita deve essere collocata in termini chiaramente identificabili rispetto alla preesistenza.

- Parametri edilizi:

H	Non maggiore di cm. 50 oltre a alla massima preesistente nell'edificio, con un minimo comunque ammesso di m. 6,50.
DF	non minore di quella preesistente dal fabbricato abitativo più vicino con l'osservanza di quanto disposto dal D.M. 02.04.1968
DC	mt 2,00
DSC	mt 3,00
DSP	mt 1,00

- Al fine di migliorare le condizioni di agibilità delle superfici abitative già esistenti è ammesso elevare le altezze interne dei fabbricati in assenza di asservimento di aree sino al raggiungimento dell'altezza minima interna disposta dal R.E., alla condizione che l'altezza massima del corpo di fabbrica interessato non venga elevata oltre m. 0.35 per ciascun orizzontamento di piano oggetto di elevazione e comunque entro un massimo, a livello di edificio, di m. 0,70.

L'incremento volumetrico conseguito per l'elevazione dell'altezza interna viene considerato per il 50% della sua entità effettiva ai fini dell'osservanza delle soglie massime di incremento volumetrico consentite.

e) ampliamento dei fabbricati interamente non abitativi esistenti in assenza di asservimento di aree con l'osservanza di quanto segue:

- gli incrementi volumetrici ammessi in assenza di asservimento di aree, sono limitati ad un massimo del 10 % della quota del Volume (V). esistente con un massimo non valicabile di mc. 30
- La S.A. risultante non può eccedere di oltre il 25% quella preesistente
- nel caso di modalità esecutiva condotta attraverso la demolizione integrale e la successiva ricostruzione del fabbricato preesistente, la quota di incremento volumetrico consentita deve essere collocata in termini chiaramente identificabili rispetto alla preesistenza
- Parametri edilizi:

H	Non maggiore di cm. 50 oltre a alla massima preesistente nell'edificio, con un minimo comunque ammesso di m. 6,50.
DF	non minore di quella preesistente dal fabbricato abitativo più vicino con l'osservanza di quanto disposto dal D.M. 02.04.1968
DC	mt 2,00
DSC	mt 3,00
DSP	mt 1,00

f) Ampliamento di edificio principale mediante recupero di volumetria di manufatti incongrui con il rispetto di quanto segue:

- Il volume del quale si recupera l'entità in ampliamento di quello principale deve essere ubicato in aderenza all'edificio principale stesso o deve avere sedime posto all'interno dello stesso lotto contiguo di proprietà e a una distanza non superiore a mt 30,00 dal detto fabbricato principale.
- Il volume recuperato potrà avere entità eguale a quella rimossa sino a mc. 30 oltre alla metà di quello eccedente tale limite sino ad una massimo complessivo non superabile di mc. 50.
- Il volume da recuperarsi deve essere demolito prima dell'inizio dei lavori di ampliamento

- L'intervento non dovrà aumentare l'R.V. oltre il 5% di quello preesistente nel fabbricato principale fatto salvo l'eventuale incremento direttamente attribuibile all'elevazione delle altezze interne di SA già a destinazione abitativa per adeguamento alle norme igienico sanitarie..
- Il progetto dovrà prevedere la accurata ricomposizione dell'area interessata dalla demolizione.

- Parametri edilizi:

H	Non maggiore di cm. 50 oltre a alla massima preesistente nell'edificio, con un minimo comunque ammesso di m. 6,50.
DF	non minore di quella preesistente dal fabbricato abitativo più vicino con l'osservanza di quanto disposto dal D.M. 02.04.1968
DC	mt 2,00
DSC	mt 3,00
DSP	mt 1,00

G/e.2

**2. G/e.2 Interventi sul patrimonio edilizio esistente nei territori esterni.**

**2.1. Ambiti o Distretti in cui è applicabile la tipologia di intervento:**

- AR-BS, AR-AP
- AC-TNI B e AC-AP (limitatamente ai punti a) b) c) h)
- AC-TNI A (limitatamente ai punti a) b) c)

**2.2. Definizione della tipologia di intervento**

Sul patrimonio edilizio esistente alla data di adozione delle presenti Norme sono ammessi i seguenti interventi:

- a) Manutenzione ordinaria e straordinaria
- b) Restauro e risanamento conservativo
- c) Ristrutturazione edilizia del volume esistente con l'osservanza di quanto segue:
  - L'intervento deve essere contenuto entro l'entità del volume (V) preesistente con possibilità di limitate modificazioni della sua articolazione, fatto salvo il caso di modalità esecutiva condotta attraverso la demolizione integrale e la ricostruzione, nel qual caso è obbligatorio il rispetto di quanto disposto al comma 1 punto d) dell'art. 3 del D.Lgs 380/2001.
  - La conduzione alla destinazione d'uso abitativa di superfici agibili o non agibili non aventi al momento dell'adozione del piano tale destinazione è limitata alle superfici facenti parte di edifici in cui tale funzione è già dominante.
  - gli interventi di ristrutturazione edilizia ove propongano incremento del numero delle unità esistenti non debbono produrre unità abitative aventi S.A. media minore di mq. 50 o comunque unità aventi S.A. minore di mq. 40, fatta esclusione, nel calcolo della media, delle unità già inferiori a tale limite e che non possono essere ulteriormente ridotte.
  - Ove l'intervento comporti un incremento del numero delle unità immobiliari abitative, per ogni nuova unità aggiunta dovrà essere reperita idonea area di parcheggio privato di superficie minima di un posto auto da asservire pertinentialmente alla nuova unità. Ove tale condizione non sia soddisfacibile per condizioni indipendenti dalla volontà del richiedente e previo assenso del Comune si applica la monetizzazione alternativa a favore del Comune prevista al 3° comma dell'art. 2 della L.R. 24/2001.

Parametri edilizi:

H	Non maggiore di cm. 50 oltre a alla massima preesistente nell'edificio, con un minimo comunque ammesso di m. 6,50.
DF	non minore di quella preesistente dal fabbricato abitativo più vicino con l'osservanza di quanto disposto dal D.M. 02.04.1968
DC	mt 2,00
DSC	mt 3,00
DSP	mt 1,00

Gli interventi di ristrutturazione condotti in applicazione della L.R. 24/2001 restano regolamentati dalla disciplina della legge stessa, integrata dalle limitazioni applicative contenute nella Deliberazione del Consiglio Comunale approvata nei termini di legge, che si intendono esplicitamente qui richiamate.

d) Ampliamento dei fabbricati a dominante funzione abitativa esistenti in assenza di asservimento di aree con l'osservanza di quanto segue:

- gli incrementi volumetrici ammessi in assenza di asservimento di aree, sono limitati per ciascuna unità immobiliare presente, ad un massimo del 20 % della quota di Volume (V) esistente sino a 300 mc. oltre al 10% della quota compresa tra 300 -500 mc.,
- La S.A. risultante non può eccedere di oltre il 25% quella preesistente

nel caso di modalità esecutiva condotta attraverso la demolizione integrale e la successiva ricostruzione del fabbricato preesistente, la quota di incremento volumetrico consentita deve essere collocata in termini chiaramente identificabili rispetto alla preesistenza .

• Parametri edilizi:

H	Non maggiore di cm. 50 oltre a alla massima preesistente nell'edificio, con un minimo comunque ammesso di m. 6,50.
DF	non minore di quella preesistente dal fabbricato abitativo più vicino con l'osservanza di quanto disposto dal D.M. 02.04.1968
DC	mt 2,00
DSC	mt 3,00
DSP	mt 1,00

- Al fine di migliorare le condizioni di agibilità delle superfici abitative già esistenti è ammesso elevare le altezze interne dei fabbricati in assenza di asservimento di aree sino al raggiungimento dell'altezza minima interna disposta dal R.E., alla condizione che l'altezza massima del corpo di fabbrica interessato non venga elevata oltre m. 0.35 per ciascun orizzontamento di piano oggetto di elevazione e comunque entro un massimo, a livello di edificio, di m. 0,70.

L'incremento volumetrico conseguito per l'elevazione dell'altezza interna viene considerato per il 50% della sua entità effettiva ai fini dell'osservanza delle soglie massime di incremento volumetrico consentite.

e) ampliamento dei fabbricati interamente non abitativi esistenti in assenza di asservimento di aree con l'osservanza di quanto segue:

- gli incrementi volumetrici ammessi in assenza di asservimento di aree, sono limitati ad un massimo del 10 % della quota del Volume (V). esistente con un massimo non valicabile di mc. 30
- La S.A. risultante non può eccedere di oltre il 25% quella preesistente
- nel caso di modalità esecutiva condotta attraverso la demolizione integrale e la successiva ricostruzione del fabbricato preesistente, la quota di incremento volumetrico consentita deve essere collocata in termini chiaramente identificabili rispetto alla preesistenza (
- Parametri edilizi:

H	Non maggiore di cm. 50 oltre a alla massima preesistente nell'edificio, con un minimo comunque ammesso di m. 6,50.
DF	non minore di quella preesistente dal fabbricato abitativo più vicino con l'osservanza di quanto disposto dal D.M. 02.04.1968
DC	mt 2,00
DSC	mt 3,00
DSP	mt 1,00

f) Ampliamento di edificio principale mediante recupero di volumetria di manufatti incongrui con il rispetto di quanto segue:

- Il volume del quale si recupera l'entità in ampliamento di quello principale deve essere ubicato in aderenza all'edificio principale stesso o a una distanza non superiore a mt 30,00 da esso e all'interno del lotto contiguo di proprietà
- Il volume recuperato potrà avere entità eguale a quella rimossa sino a mc. 30 oltre alla metà di quello eccedente tale limite sino ad una massimo complessivo non superabile di mc. 50.
- Il volume da recuperarsi deve essere demolito prima dell'inizio dei lavori di ampliamento
- L'intervento non dovrà aumentare l'R.V. oltre il 5% di quello preesistente nel fabbricato principale fatto salvo l'eventuale incremento direttamente attribuibile all'elevazione delle altezze interne di SA già a destinazione abitativa per adeguamento alle norme igienico sanitarie..
- Il progetto dovrà prevedere la accurata ricomposizione dell'area interessata dalla demolizione.

• Parametri edilizi:

H	Non maggiore di cm. 50 oltre a alla massima preesistente nell'edificio, con un minimo comunque ammesso di m. 6,50.
---	--

DF	non minore di quella preesistente dal fabbricato abitativo più vicino con l'osservanza di quanto disposto dal D.M. 02.04.1968
DC	mt 2,00
DSC	mt 3,00
DSP	mt 1,00

g) Ampliamento di fabbricati abitativi o destinati a lavoro agricolo mediante utilizzazione della disponibilità edificatoria (ove prevista) con il rispetto di quanto sotto indicato:

- E' consentita l'applicazione dell'IUI su aree che siano ubicate entro un raggio di mt 200,00 dal perimetro dell'edificio
- L'incremento della SA non dovrà risultare superiore al 35% della superficie di solaio originaria
- Parametri urbanistici ed edilizi:

H	< mt 6,50
DF	> mt 10,00
DC	> mt 5,00
DSC	> mt 8,00
DSP	> mt 3,00
IUI	0,01 mq/mq

h) Limitatamente agli edifici abitativi o destinati a lavoro agricolo compresi entro gli ambiti AC-AP, AC-TNI.B e contenuti entro un lotto contiguo di proprietà avente superficie di almeno mq. 1000 (mille), incremento della volumetria esistente in assenza della necessità di asservimento sino al raggiungimento di un volume v.p.p. massimo di mc. 200 in cui può essere prevista un'unica unità abitativa con una S.A. massima di mq. 60 con il rispetto di quanto sotto indicato:

L'intervento dovrà essere contenuto, compresa l'integrazione volumetrica, all'interno di un perimetro costruito omoteticamente a 5,00 metri di distanza dal perimetro originario e dovrà conservare i caratteri dell'edificazione della singola cella agricola tradizionale con l'osservanza integrale di quanto al riguardo disposto dall'art. 10.2.5. della disciplina paesistica di livello puntuale.

- Parametri urbanistici ed edilizi:

H	< mt 6,50
DF	> mt 10,00
DC	> mt 5,00
DSC	> mt 8,00
DSP	> mt 1,50
RV risultante	Compreso tra 3,5 e 4,3

## G/i.1

### 3. **G/i.1 Interventi di nuova costruzione di volumi interrati pertinenziali in aree esterne al sistema edificato**

#### 3.1. **Ambiti o Distretti in cui è applicabile la tipologia di intervento:**

AC-AP – AR-AP

#### 3.2. **Definizione della tipologia di intervento**

Entro le sistemazioni della morfologia esistente è consentita la nuova costruzione di volumi interrati con l'osservanza di quanto segue:

- il volume deve avere funzione pertinenziale nei confronti di unità immobiliare principale esistente nella stessa proprietà contigua ed essere ad essa asservito.
- La superficie interna netta del vano interrato non sottostante un edificio principale fuori terra deve essere contenuta entro 1/15 della superficie libera del distacco scoperto di proprietà, con un minimo comunque ammesso pari a mq. 6, elevato a mq. 15 ove detto volume abbia destinazione a parcheggio autoveicolare ed un massimo non valicabile di mq. 30  
Il limite minimo è assentito per una volta per ciascun distacco libero di superficie non inferiore a mq. 80
- Ai fini del raggiungimento del limite massimo, nel caso di interventi successivi, debbono essere considerati tutti i volumi interrati realizzati nella stessa proprietà dopo l'approvazione del presente Piano.

Nel caso in cui il volume interrato produca una elevazione della quota di sistemazione finale della copertura rispetto al terreno originario, l'altezza interna massima consentita è di mt. 2,35; mentre in ogni caso non potrà consentirsi un'altezza superiore a m. 2,60.

- Parametri edilizi:

DF	> mt 2,00
DC	> mt 2,00
DSC	n.d.

Le distanze operano relativamente alla fronte aperta verso l'esterno del volume interrato.

- Ove il volume venga realizzato al di sotto del sedime di un edificio sviluppato fuori terra è in ogni caso consentito il raggiungimento di una superficie pari al 50% di quella del sedime del suddetto edificio.

## G/i.2

### 4. **G/i.2 Costruzione di parcheggi ed altri volumi interrati all'interno del sistema edificato**

#### 4.1. **Ambiti o Distretti in cui è applicabile la tipologia di intervento:**

AC-NF , AC-UR , AR-UR , AR-NF – AR-BS

#### 4.2. **Definizione della tipologia di intervento**

E' consentita la formazione di volumi interrati avente funzione pertinenziale rispetto ad unità immobiliari principali presenti all'interno dello stesso lotto contiguo  
In requisito della pertinenzialità non è richiesto laddove il volume da realizzare sia destinato a parcheggio autoveicolare..



Il rilascio del titolo abilitativo per la formazione di autoparcheggi interrati di capienza superiore a 9 P.M. è subordinato alla produzione di un analitico studio di verifica sulla sostenibilità dell'impianto in relazione alle problematiche di accesso e di uscita verso la viabilità pubblica.

- La realizzazione di volumi interrati è ammessa esclusivamente ove l'intervento non comporti la modificazione della quota di sistemazione finita principale in copertura per oltre metri uno, sotto le seguenti condizioni:
- La superficie netta del vano interrato non sottostante un edificio principale fuori terra deve essere contenuta entro 2/3 della superficie libera del distacco scoperto di proprietà
- Ai fini del raggiungimento di tale limite debbono essere considerati anche i volumi interrati eventualmente preesistenti nel distacco.

In ogni caso la superficie netta del vano interrato non potrà eccedere i mq. 30 con un minimo comunque consentito di mq. 8 salvo il caso della destinazione ad autoparcheggio in cui il minimo consentito è di mq. 15 e non vi è limitazione sulla superficie massima., Nel caso in cui il volume interrato produca una elevazione della quota di sistemazione finale della copertura rispetto al terreno originario, l'altezza interna massima consentita è di mt. 2,35, mentre in ogni caso non potrà consentirsi un'altezza superiore a m. 2,60.

- Parametri edilizi:

DF	> mt 1,50
DC	> mt 2,50
DSC	n.d.

Le distanze operano relativamente alla fronte aperta verso l'esterno del volume interrato.

G/p.1

## 5. **G/p.1 Edificazione di volumi f.t. pertinenziali al sistema abitativo**

### 5.1. **Ambiti o Distretti in cui è applicabile la tipologia di intervento:**

AC-NF , AC-UR , AR-UR , AR-NF , AR-BS

### 5.2. **Definizione della tipologia di intervento**

Realizzazione di piccoli fabbricati a servizio dell'attività di conduzione a giardino di pertinenza con l'osservanza di quanto segue:

- La superficie utile massima del fabbricato non potrà eccedere i mq 1,00 per ogni mq 100 di terreno scoperto continuo di proprietà.
- Non è in ogni caso consentita la realizzazione di fabbricati aventi superficie utile minore di mq 6,00 o maggiore di mq 16,00
- Il fabbricato deve essere munito di unica porta di accesso ed eventuali ulteriori aperture dovranno avere superficie inferiore a 1/30 della superficie di pavimento
- Nell'atto di costituzione del vincolo di pertinenzialità deve essere esplicitato l'impegno ad utilizzare il fabbricato esclusivamente per deposito attrezzi e materiali in connessione con l'attività di manutenzione e coltura del fondo.
- Non è consentita la costituzione del vincolo di pertinenzialità con immobili per i quali sia stato eseguito intervento di ampliamento con recupero di volumi
- Parametri urbanistici ed edilizi:

H (interna)	< mt 2,20
D	> mt 6,00
DC	> mt 3,00
DSC	> mt 5,00
DSP	> mt 3,00

Tutti gli interventi sopra descritti sono in ogni caso assoggettati alle seguenti prescrizioni:

- E' preferibile la collocazione in aderenza a muro di contenimento esistente.

**G/s.1**

## **6. G/s.1. Interventi sugli spazi scoperti urbani**

### **6.1. Ambiti o Distretti in cui è applicabile la tipologia di intervento:**

AC-UR, AR-UR

### **6.2. Definizione della tipologia di intervento**

Sugli spazi scoperti sono ammessi i seguenti interventi:

- a) Realizzazione/installazione di elementi di arredo esterno a condizione che gli stessi non comportino in alcun modo e la formazione di un volume chiuso da perimetri rigidi e, coperto con elementi continui.
- b) Costruzione di percorsi carrabili con il rispetto di quanto sotto indicato:
  - Il percorso deve essere strettamente funzionale al raggiungimento di edifici abitativi esistenti oppure deve essere realizzato contestualmente ad intervento che comporti la realizzazione di nuova/e unità immobiliare/i ad uso abitativo
  - Nel caso di intervento a servizio di non più di due unità immobiliari la larghezza del percorso carrabile deve essere inferiore a mt 2,50, comprendente la cunetta e le eventuali opere di protezione
  - Nel caso di intervento a servizio di più di due unità immobiliari la larghezza del percorso carrabile deve essere inferiore a mt 2,80, comprendente la cunetta e le eventuali opere di protezione
  - E' consentita la realizzazione di ampliamenti della larghezza della strada fino a mt 4,00 e per una lunghezza di mt 6,00, opportunamente raccordati, al fine di consentire l'incrocio di autoveicoli; tali ampliamenti, di norma, devono essere distanziati tra loro di almeno mt 40,00 o ubicati in corrispondenza di curve o dossi
  - Laddove la lunghezza del tramite in progetto ecceda i m. 50, o la somma assoluta dei volumi di sterro e di riporto sia superiore a mc. 80 è in facoltà del Comune richiedere la produzione di apposito Studio Organico di Insieme volto ad illustrare le alternative di tracciato considerate e provvedimenti previsti di attenuazione dell'impatto dell'intervento nel contesto d'ambiente.
- c) realizzazione di superfici di parcheggio autoveicolare con conservazione, ove possibile, di buoni caratteri di permeabilità del terreno, e con previsione di adozione, nel caso di plessi di sufficiente dimensione, di vegetazione di mascheramento ed attenuazione dell'impatto anche con uso parziale di berceau con elementi vegetali rampicanti.

**G/a.1**

**7. G/a.1 Manifatti per il ricovero di attrezzi agricoli**

**7.1. Ambiti o Distretti in cui è applicabile la tipologia di intervento:**

AC-NF, AC-AP, AR-NF, AR-AP

**7.2. Definizione della tipologia di intervento**

In ogni singolo appezzamento dimostrativamente oggetto di conduzione agricola anche per semplice autoconsumo familiare ma non compreso entro un'azienda agricola produttiva oggetto di convenzione da il Comune al fine della dotazione di volumi accessori alla conduzione, è ammessa la costruzione di un singolo manufatto destinato al ricovero degli attrezzi agricoli di superficie conforme a quanto indicato nella seguente tabella.

superficie appezzamento in mq.	Superficie manufatto
>400/<1000	sino a mq. 6
>1000/<4000	sino a mq. 12
> 4000	sino a mq. 16

I caratteri compositivi dei predetti manifatti dovranno essere coerenti con la tradizione costruttiva rurale locale.

Detti manifatti dovranno avere altezza media interna non maggiore di m. 2,20 e osservare i parametri di distanza dai confini, dalle altre costruzioni e dalle strade disposti per gli ampliamenti volumetrici in assenza di asservimento.

**G/a.2**

**8. G/a.2 Manifatti per il ricovero di attrezzi agricoli in zona non insediata**

**8.1. Ambiti o Distretti in cui è applicabile la tipologia di intervento:**

AC-TNI-A , AC-TNI-B

**8.2. Definizione della tipologia di intervento**

In ogni singolo appezzamento compreso nell'ambito avente superficie unitaria e continua non minore di 4.000 mq., privo di volumi preesistenti di servizio al lavoro rurale e dimostrativamente oggetto di conduzione agricola, è ammessa la costruzione di un singolo manufatto destinato al ricovero degli attrezzi agricoli di superficie conforme a quanto indicato nella seguente tabella, con obbligo di asservimento dell'intera superficie dell'appezzamento.

Ai fini del presente punto non costituisce soluzione di continuità del lotto la presenza di strade dividenti o di corsi d'acqua.

E' comunque da considerarsi superficie unitaria una proprietà comprendente particelle distinte aventi distanza massima tra i loro perimetri non maggiore di m. 30.

superficie appezzamento in mq.	Superficie manufatto
4000-10000	sino a mq. 8
> 10000	sino a mq. 14

I manufatti dovranno essere collocati in posizione defilata e non interferente con le visuali panoramiche dalla viabilità pubblica,, preferibilmente in addossamento a muratura di contenimento, ed i loro caratteri compositivi dovranno essere coerenti con la tradizione costruttiva rurale locale degli edifici di lavoro.

Detti manufatti dovranno avere copertura a una o due falde con rivestimento in lastre lapidee, altezza massima alla gronda m. 2,30 e osservare i seguenti parametri :

Distanza dai confini – minimo m. 6.00

Distanza dalle altre costruzioni m. 12 (ridotte a 8 nel caso di costruzioni tra costruzioni non abitative)

Distanza dalle strade ad accesso veicolare o pedonale pubblico m. 3,00. –

Ove tali volumi siano realizzati integralmente entro le balze del terreno preesistente, con unico accesso e lato visto trattato in analogia ai contenimenti di fascia tradizionale, la loro superficie potrà essere incrementata sino al 150% rispetto a quella indicata in tabella con una riduzione della superficie minima dell'appezzamento, avuto riguardo alla situazione catastale all'atto dell'approvazione delle presenti Norme, da mq. 4000 a mq. 1.500..

Gli edifici di lavoro agricolo utilizzati aziendali non facenti parte di costruzioni aventi in parte funzione abitativa possono essere oggetto di integrazione volumetrica sino al 10% del volume vuoto per pieno preesistente, entro un massimo di mc. 25, con divieto di elevazione dell'altezza presente oltre m. 0,25 ed osservanza dei parametri di distanza prescritti dal C.C.

## G/sr.1

### 9. G/sr.1 Serre

#### 9.1. *Ambiti o Distretti in cui è applicabile la tipologia di intervento:*

AC-AP, AR-AP, AR-NF

#### 9.2. *Definizione della tipologia di intervento*

Costruzione di serre, nel rispetto dei seguenti parametri edilizi:

Interventi in aree interessate dalla speciale convenzione per modalità di intervento per attività agricole a scopo produttivo

Rapporto di copertura (riferito al lotto continuo di proprietà) max = 1/15

Altezza max ml. 5,00

Distanza dai confini ml. 5,00

Distanza dai fabbricati abitativi ml. 10,00

Distanza minima tra le serre o

o da fabbricati non abitativi ml. 20,00 (salva la possibilità di osservare

distanze minori sino all'aderenza o a minimo m. 2,00 nel caso di manufatti facenti parte della medesima azienda.

Distanza dalle strade pubbliche carrabili ml. 6,00

Distanza dalle strade pubbliche pedonali ml. 3,00

Interventi in aree non interessate dalla speciale convenzione per modalità di intervento per attività agricole a scopo produttivo

Rapporto di copertura (riferito al lotto continuo di proprietà) max = 1/60

Altezza max ml. 4,00

Distanza dai confini ml. 5,00

Distanza dai fabbricati abitativi ml. 10,00

Distanza minima tra le serre o

o da fabbricati non abitativi ml. 20,00

Distanza dalle strade pubbliche carrabili	ml.	6,00
Distanza dalle strade pubbliche pedonali	ml.	3,00
Superficie massima ammessa per ciascuna proprietà fondiaria	mq.	30

## Art. 28 DISPOSIZIONI A CARATTERE PRESTAZIONALE

### P/s.1

#### 1. *P/s.1. Interventi di demolizione e ricostruzione in sito diverso in zone urbane e semiurbane (intervento costituente nuova edificazione ai sensi D.L. 380/2001)*

##### 1.1. *Ambiti o Distretti in cui è applicabile la tipologia di intervento:*

AC-UR, AR-UR, AR-NF,

##### 1.2. *Definizione della tipologia di intervento*

E' ammesso demolire edifici legittimi di volume v.p.p. (V) maggiore di mc. 280 ed all'interno dello stesso titolo edilizio ricostruire sino a eguale quantità di V con attribuzione di destinazione scelta tra quelle consentite nell'ambito con le limitazioni di seguito elencate:

- nel caso di intervento volto alla attribuzione di destinazione residenziale a quantità di S.A. demolite aventi destinazione d'uso diversa, alla quantità di S.A. e di V realizzabili deve essere applicata una riduzione del 30%.
- Nello stesso caso comunque non è ammesso l'utilizzo di superfici o volumetrie da demolirsi aventi in origine funzione d'uso turistico ricettiva o di connettivo urbano ove quest'ultima funzione derivi dalla originaria presenza di locali di servizio specialistico quali teatri, cinema, palestre, ritrovi ecc.

La ricostruzione dovrà realizzarsi con i parametri edilizi specificati nel seguito all'interno di un lotto contiguo di proprietà, compreso all'interno dell'ambito, da asservirsi interamente alla nuova costruzione con I.U.I. massimo di 1 mq/mq.

Parametri edilizi della nuova edificazione

- V (volume vuoto per pieno) = non maggiore di quello demolito.
- S.A. = sino al 120% di quella oggetto di demolizione
- Hmax – pari a quella media dei 3 fabbricati più elevati nel raggio di 50 metri
- RV – compresa tra 3,8 e 4,3
- DF max = 10 m.
- DS = 5 m.
- DC = 5 m.

Il progetto dovrà obbligatoriamente prevedere la riqualificazione ambientale dell'area interessata dal fabbricato demolito.

Ove in contestualità all'intervento e su richiesta del Comune vengano individuate superfici di pubblico servizio (parcheggi e verde attrezzato, viabilità) e le stesse vengano cedute gratuitamente al Comune, l'edificio da realizzare potrà fruire di un maggior volume pari all'applicazione di un I.U.I. pari a 0,07 mq/mq su tali superfici, con un massimo pari al 30% rispetto alla facoltà già in essere e ferma restando la verifica della soglia massima di I.U.I. di 1 mq/mq rispetto al lotto contiguo di proprietà da asservirsi.

##### 1.3. *Livello di prestazione:*

L'intervento dovrà comportare elemento di concreta riqualificazione del sistema urbano in corrispondenza del sito interessato dalla demolizione, con adeguata sistemazione superficiale.

La nuova edificazione dovrà uniformarsi sia come collocazione che come tipologia ai caratteri già presenti e dominanti, a costituirne adeguato elemento di integrazione.

In particolare debbono essere privilegiate le soluzioni che prevedano il completamento del sistema verso l'asse stradale

E' prescritta la realizzazione e la cessione al Comune di superfici di standard urbanistico in misura non inferiore a 1 mq. per ogni mq. di SA della nuova edificazione. Il Comune, in sede di valutazione del rapporto tra le esigenze urbanizzatorie del sito oggetto della demolizione e di quello entro cui viene prevista la riedificazione del fabbricato potrà integrare la misura dello standard prescritto sino al doppio del valore ordinariamente indicato.

## **P/s.2**

### **2. P/s.2 Interventi di riedificazione di edificio minore o rustico con recupero volumetrico (intervento costituente nuova edificazione ai sensi D.L. 380/2001)**

#### **2.1. Ambiti o Distretti in cui è applicabile la tipologia di intervento:**

AC-NF , AR-NF, AR-AP,  
AC-AP e AC-TNI-B (con le limitazioni disposte al successivo punto 2.4.)

#### **2.2. Definizione della tipologia di intervento**

E' ammesso l'intervento di riedificazione con recupero volumetrico di fabbricati minori anche in stato di rovina parziale, documentalmente esistenti e legittimi alla data dell'adozione delle presenti Norme, alle condizioni che seguono:

- Il fabbricato, ove in stato di rudere, deve comunque avere una consistenza reale delle murature di perimetro atte a definire con certezza il volume del fabbricato originario in misura non inferiore al 70% rispetto alla stimata consistenza originaria.
- Se trattasi di fabbricato in condizioni di elevato degrado la relativa consistenza di volume e di superficie deve essere comprovata da apposita perizia tecnica giurata
- Nel caso di attribuzione di destinazione d'uso abitativa per ruderi presenti negli Ambiti AC-NF, AR-NF e AR-AP,, laddove non già preesistente, il volume (V) esistente oggetto dell'intervento di riedificazione non dovrà essere inferiore a mc. 250 salvo il caso di intervento condotto in contestualità di altra tipologia di intervento sul patrimonio edilizio esistente consentito nell'ambito e comunque tale da consentire il raggiungimento di una S.A. abitativa non inferiore a mq. 50
- Nell'intervento di riedificazione per fabbricati presenti negli Ambiti AC-NF, AR-NF e AR-AP, potrà essere identificato un diverso sedime entro un perimetro omotetico costituito a distanza di mt 30,00 dal sedime originario, all'interno della medesima proprietà contigua e dello stesso ambito e nel caso di destinazione finale abitativa, mentre nel caso la destinazione finale non sia abitativa la riedificazione deve avvenire su sedime della costruzione preesistente con uno scostamento massimo di m. 5,00.
- Nel caso di destinazione finale abitativa il rudere dovrà essere posto entro una fascia di spessore m. 50 da ambo i lati della viabilità carrabile a pubblico accesso o interpodereale esistente al momento dell'intervento e l'eventuale riedificazione in sedime diverso dovrà comunque restare all'interno della predetta fascia
- Parametri edilizi:

H	m. 6,50
DF	> mt 10,00
DC	> mt 5,00
DSC	> mt 5,00 o minore conforme alla preesistenza
DSP	> mt 1,50

RV	Compreso tra 3,5 e 4,3
----	------------------------

- E' sempre ammessa in luogo dell'osservanza delle distanze previste tra i fabbricati l'edificazione in aderenza con il rispetto di quanto prescritto dal C.C.

### **2.3. Livello di prestazione:**

L'intervento dovrà prevedere una completa sistemazione in termini di impianto edificato entro corte rurale tradizionale del lotto di intervento, secondo i modelli tradizionali.

Laddove l'intervento comporti la nuova attribuzione di funzione abitativa in misura superiore a 50 mq. di SA rispetto alla eventuale SA presente nel fabbricato originario è prescritta la realizzazione e la cessione al Comune di superfici di standard urbanistico in misura non inferiore a 0,7 mq. per ogni mq. di SA nuova..

Il Comune, in relazione alle esigenze dell'intorno entro cui si colloca l'intervento, potrà integrare la misura dello standard prescritto sino alla misura di 1 mq. per ogni mq. di nuova SA abitativa, o prescrivere in alternativa la realizzazione, in acollo al soggetto attuatore, di prestazioni di riqualificazione dell'ambiente rurale e delle dotazioni di infrastrutturazione primaria, del reticolo della viabilità pedonale ed idrografico minore.

### **2.4. Disposizioni limitative per gli ambiti AC-AP e AC-TNI.B**

Ferme restando le limitazioni disposte ai precedenti punti, all'interno degli ambiti AC-AP e AC-TNI.B l'intervento di riedificazione dovrà essere contenuto all'interno di un perimetro costruito omoteticamente a 5,00 m. di distanza dal perimetro originario, e dovrà conservare i caratteri dell'edificazione della singola cellula agricola tradizionale con l'osservanza integrale di quanto al riguardo disposto dall'art. 10.2.5. della Disciplina Paesistica di livello puntuale.

Nel caso di attribuzione di destinazione d'uso abitativa a ruderi aventi Superficie Lorda non inferiore a 32 mq., contenuti entro un lotto contiguo di proprietà avente superficie di almeno mq. mille (1000), è ammesso un incremento della volumetria esistente, in assenza della necessità di asservimento sino al raggiungimento di un volume (vpp) di 200 mc massimo, con S.A. residenziale massima pari a 60 mq e con un solo alloggio.

Parametri urbanistici ed edilizi:

H	< mt 6,50
DF	> mt 10,00
DC	> mt 5,00
DSC	> mt 8,00
DSP	> mt 1,50
RV risultante	Compreso tra 3,5 e 4,3



**P/.f.1**

**3. P/f.1. Costruzione di fabbricati a destinazione abitativa accessori all'esercizio di azienda agricola produttiva:**

**3.1. Ambiti o Distretti in cui è applicabile la tipologia di intervento:**

AC-AP – AR-AP

**3.2. Definizione della tipologia di intervento**

E' ammessa la nuova edificazione di edifici abitativi accessori all'esercizio di azienda agricola produttiva con l'osservanza di specifiche condizioni costituite dalla dimostrazione della necessità della presenza dell'unità abitativa in funzione della conduzione di effettiva azienda agricola di cui è dimostrato l'impiego di almeno 104 ULU (unità lavorative uomo) annue, come di seguito indicato:

- L'azienda agricola produttiva motivante la necessità della edificazione di una abitazione per il conduttore dovrà interessare una superficie minima di mq. 10.000 ed il prescritto Piano di Utilizzazione aziendale composto come descritto al punto 5 del successivo art. 30 dovrà comportare l'impiego di almeno 104 ULU (unità lavoro uomo) annue, calcolate con applicazione della tabella indicata al precitato punto 6 dell'art. 30.
- Il fabbricato abitativo dovrà essere posto all'interno di un lotto contiguo unitario, facente parte della superficie dell'azienda, interamente appartenente al medesimo ambito e libero da asservimenti pregressi, avente area non inferiore a mq. 5.000.
- Le altre aree facenti parte dell'azienda agricola dovranno essere interamente ricomprese entro un raggio di mt. 500 dal perimetro del lotto contiguo unitario entro il quale è prevista l'edificazione abitativa, e la loro superficie, sommata a quella del lotto contiguo a costituire l'intera superficie aziendale dovrà essere maggiore di mq. 10.000 (diecimila)).
- 
- 
- Parametri urbanistici ed edilizi per la nuova edificazione abitativa:

LS-P	min. mq. 5.000
restanti aree aziendali anche non contigue	in misura almeno pari alla differenza tra il LS-P e la superficie complessiva minima aziendale pari a mq. 10.000
S.A.	Max 85 mq. con un solo alloggio per azienda agricola
RV	4,40
H	mt 6.50
D	mt 20,00 (da costruzioni abitative)
D *	da costruzione non abitative mt. 10,00
DC	mt 3,00
DSC	mt 8,00
DSP	mt 3,00

**3.3. Livello di prestazione:**

Il lotto di edificazione e comunque tutte le superfici comprese nel Piano Aziendale debbono risultare nella piena disponibilità dell'attuatore. Per tali fini quale proprietà dell'attuatore viene

considerata oltre alla disponibilità totale diretta quale risulta dagli atti di titolarità, la proprietà congiunta con familiari entro il terzo grado di parentela.

La disponibilità può anche conseguirsi su superfici di proprietà di terzi alla condizione che gli stessi sottoscrivano formale atto di adesione all'istanza di intervento con contestuale impegno all'osservanza di tutte le condizioni sul regime proprietario disposte in sede di rilascio del titolo abilitativo in ottemperanza alle presenti Norme.

I terreni facenti parte dell'azienda, purché effettivamente coltivati, possono essere individuati anche all'interno degli ambiti AC-TNI- B, con la precisazione che entro di essi non deve essere realizzata l'edificazione.

L'intervento dovrà prevedere una organica sistemazione di tutte le superfici e degli eventuali manufatti esistenti all'interno della superficie dell'azienda destinati alle attività di produzione in coerenza con il Piano Aziendale prodotto.

### **3.4. *Obbligazioni nei confronti dell'effettivo esercizio dell'attività agricola.***

L'esecuzione delle opere edilizie necessarie alla costituzione di una azienda agricola produttiva in cui è dimostrato l'impiego di almeno 104 U.L.U. (unità lavorative uomo) annue, alla sistemazione dei terreni ed alla realizzazione della abitazione del conduttore dell'azienda, sono subordinate alla stipula con il Comune ed alla registrazione nei registri immobiliari di una convenzione redatta in conformità con quanto previsto all'art. 35 punto 6 della L. R. 36/97 nonché in applicazione dei criteri stabiliti dal P.T.C. della Provincia di Genova per il riconoscimento delle aree di effettiva produzione agricola (struttura del Piano, capitolo 10.1.) , che dovrà prevedere:

- l'esercizio effettivo dell'attività di produzione agricola, ed all'utilizzo dei manufatti realizzati per dette attività con divieto di mutamento della destinazione d'uso;
- obbligo di accatastamento delle costruzioni dell'azienda agricola come unica unità immobiliare
- l'impegno da parte del conduttore dell'azienda agricola ad eleggere la propria residenza nell'eventuale abitazione realizzata, e ad abitarla continuativamente;
- l'effettiva conservazione della destinazione agricola produttiva, ed eventualmente residenziale ancorché accessoria alla prima, degli edifici da realizzare;
- l'impegno a vendere o a dare in locazione a comunque in uso l'azienda agricola con le relative opere realizzate, solo a soggetti con gli stessi requisiti ed alle stesse condizioni ed obblighi di cui al soggetto che ha sottoscritto la Convenzione con il Comune ed ottenuti i permessi di costruire;
- l'impegno alla realizzazione di quanto previsto dal Piano Pluriennale di utilizzazione aziendale;
- l'impegno a comunicare l'avvenuta cessione o locazione dell'azienda al Comune, con l'indicazione del soggetto subentrante nella conduzione dell'azienda agricola, alle condizioni sopra indicate;
- le modalità e le garanzie per il puntuale adempimento degli obblighi assunti nella Convenzione al fine della realizzazione dell'impianto iniziale dell'azienda (fideiussione di durata commisurata all'attuazione completa del Piano Aziendale), nonché le modalità per la verifica da parte del Comune del mantenimento degli obblighi di conduzione dell'azienda.

**P/f.2**

**4. P/f.2. Costruzione di fabbricati a destinazione abitativa in connessione ad esercizio di funzioni di presidio ambientale**

**4.1. Ambiti o Distretti in cui è applicabile la tipologia di intervento:**

AR-AP

**4.2. Definizione della tipologia di intervento**

E' ammessa la nuova edificazione di edifici abitativi in connessione all'esercizio di funzioni di presidio ambientale, con l'osservanza di quanto segue:

- Presenza di un lotto edificabile per nuova residenza costituito da un territorio unitario e contiguo (fatti salvi gli attraversamenti viari ed il reticolo idrografico) di superficie libera da asservimenti pregressi non inferiore a mq. 5000 entro cui sia individuabile un'area di forma regolare di superficie non inferiore a mq. 1000 entro cui deve essere previsto il sedime della nuova costruzione abitativa con le seguenti caratteristiche:
  - il sedime della costruzione deve essere posto interamente entro una fascia di spessore m. 50 estesa lungo tracciati carrabili esistenti al momento.
  - la sezione trasversale alla massima pendenza in corrispondenza alla nuova costruzione, misurata dall'estremo di proprietà verso la strada sino a m. 5,00 a monte della costruzione stessa deve avere una pendenza sull'orizzontale minore di 45° sessagesimali.
  - l'area in cui viene prevista la costruzione, con le connesse sistemazioni esterne, deve essere priva di essenze di alto fusto di valore ambientale (cipressi, lecci, pini, e simili) di cui sia necessaria la rimozione in dipendenza dall'intervento.
- Il lotto asservibile secondario deve essere interamente ricompreso entro un raggio di mt 500 dal perimetro del lotto asservibile primario.

I terreni facenti parte del lotto asservibile possono essere individuati anche all'interno degli ambiti AC-TNI-A/B, con la precisazione che le aree classificate TNI sono conteggiabili ai fini della determinazione della quantità edificabile ma entro di essi non deve essere realizzata l'edificazione.

- Parametri urbanistici ed edilizi:

LS-P	min. mq. 5.000
LS-S	in misura almeno pari alla differenza tra il LS-P e la superficie complessiva minima asservibile pari a mq. 7.000
IUI	0,008 mq/mq per l'ambito AR-AP
RV	4,40
H	mt 6.50
DF	mt 10,00 (da costruzioni abitative)
D *	da costruzione non abitative mt. 10,00
DC	mt 5,00
DSC	mt 8,00
DSP	mt 3,00

#### **4.3. Livello di prestazione:**

Il lotto di edificazione e comunque tutte le superfici all'interno delle quali viene prevista convenzionalmente la realizzazione di interventi di presidio ambientale debbono risultare nella piena disponibilità dell'attuatore.

La disponibilità può anche conseguirsi su superfici di proprietà di terzi alla condizione che gli stessi sottoscrivano formale atto di adesione all'istanza di intervento con contestuale impegno all'osservanza di tutte le condizioni sul regime proprietario disposte in sede di rilascio del titolo abilitativo in ottemperanza alle presenti Norme.

L'esecuzione dell'intervento è subordinato alla stipula con il Comune di una convenzione ed alla sua registrazione nei registri immobiliari di una convenzione redatta in conformità a quanto previsto al comma 4 dell'art. 36 della L.R. 36/97 che preveda:

- l'impegno a non cedere i diritti reali sul fabbricato abitativo realizzato per almeno un quindicennio, se non, previa comunicazione al Comune, a soggetto che assuma analoghe obbligazioni all'esercizio del presidio.
- l'impegno ad esercitare attività di controllo e di presidio, con le conseguenti ricorrenti prestazioni manutentorie, in aree definite dell'ambito AR-AP, in conformità ad apposito atto di indirizzo del Comune.
- L'impegno a realizzare contestualmente alla edificazione di tipo privato opere di restauro ambientale all'interno dell'ambito AR-AP da convenirsi con il Comune attraverso un progetto di dettaglio, in particolare rivolto al contenimento del degrado morfologico e idrologico.

**P/f.3**

**5. P/f.3 Costruzione di fabbricati nel sistema urbano**

**5.1. Ambiti o Distretti in cui è applicabile la tipologia di intervento:**

AR-UR, AR-BS

**5.2. Definizione della tipologia di intervento**

Sono ammessi interventi di nuova edificazione per tutte le destinazioni ammesse nell'ambito con titolo abilitativo sottoposto alla stipula di apposita convenzione edilizia.

La nuova edificazione con dominante funzione abitativa resta ammessa con l'osservanza di quanto segue:

- Presenza di un lotto edificabile per nuova residenza costituito da un territorio unitario e contiguo di superficie libera da asservimenti pregressi non inferiore a mq. 500
- Asservimento esteso, oltre al lotto unitario primario a superfici anche non contigue ma comprese entro lo stesso ambito.

Parametri urbanistici ed edilizi da utilizzare nella nuova edificazione:

IUI (LS-P)	0,06 mq/mq
RV	4,40
H	mt 6,50
DF	mt 10,00 (da costruzioni abitative)
DC	mt 5,00
DSC	mt 5,00 (salvo l'allineamento su fronti preesistenti)
DSP	mt 2,00
RV	Da 3,9 a 4,4

**5.3. Livello di prestazione:**

IUI massimo ammissibile sul lotto di intervento = 0,08 mq/mq. derivante da asservimento di lotti esterni a quello di intervento.

L'intervento dovrà comportare elemento di concreta riqualificazione dell'insediamento andando a completare per collocazione e tipologia l'insediamento, in contestualità alla formazione di specifici elementi infrastrutturali pubblici identificati dal Piano

In via generale parametrica, da adeguarsi per ogni intervento alle specifiche previsioni di dettaglio, viene prescritta la realizzazione e la cessione al Comune di superfici di standard urbanistico in misura non inferiore a 2 mq. per ogni mq. di SA della nuova edificazione..

Resta in ogni caso prescritto che ove il LS-P comprenda superfici destinate a sede stradale pubblica di nuova previsione, le stesse debbano essere cedute gratuitamente al Comune.

**5.4. Disposizione particolare l'ambito AR-BS**

L'Indice di utilizzazione insediativa previsto (0,06 mq/mq) è applicabile esclusivamente per la porzione di ambito ricadente entro l'area a regime ID-Mo.A del P.T.C.P., con obbligo di suo

utilizzo all'interno della medesima area. Alla restante porzione dell'ambito, a cui il P.T.C.P. assegna il regime IS-MA, è attribuito un I.U.I. pari a 0,01 mq/mq.

## **P/f.4**

### **6. P/f.4. Interventi puntuali di completamento del sistema edificato dei Nuclei Frazionali**

#### **6.1. Ambiti o Distretti in cui è applicabile la tipologia di intervento:**

Partizioni di AC-NF segnalate con apposita colorazione a campitura nella tavola di azionamento

#### **6.2. Definizione della tipologia di intervento**

E' ammessa la nuova edificazione per le funzioni ammesse nell'ambito con l'osservanza di quanto segue:

- Nel caso di edificazione a dominante abitativa presenza di un lotto edificabile per nuova residenza costituito da un territorio unitario e contiguo di superficie libera da asservimenti pregressi non inferiore a mq. 600 interamente ricompreso entro le superfici per nuova identificazione identificate con apposita campitura nella tavola di struttura del Piano.
- Parametri urbanistici ed edilizi:

IUI (LS-P)	0,08 mq/mq
RV	4,40
H	mt 6,50
DF	mt 10,00 (da costruzioni abitative)
DC	mt 5,00
DSC	mt 5,00 (salvo l'allineamento su fronti preesistenti)
DSP	mt 2,00

#### **6.3 Livello di prestazione:**

Densità edificatorie massima ammissibile nel lotto di intervento anche a seguito di conferimento di volumetria derivante da altre disposizioni accessorie all'applicazione dell'IUI = 0,12 mq/mq

L'intervento dovrà comportare elemento di concreta riqualificazione del nucleo frazionale insediato andando a completare per collocazione e tipologia l'insediamento, in contestualità alla formazione di specifici elementi infrastrutturali pubblici identificati dal Piano

In via generale parametrica, da adeguarsi per ogni intervento alle specifiche previsioni di dettaglio, viene prescritta la realizzazione e la cessione al Comune di superfici di standard urbanistico in misura non inferiore a 1 mq. per ogni mq. di SA della nuova edificazione.

Il Comune, in sede di valutazione del rapporto tra le esigenze urbanizzatorie del nucleo interessato potrà integrare la misura dello standard prescritto sino al doppio del valore ordinariamente indicato.

Resta in ogni caso prescritto che ove il LS-P comprenda superfici destinate a sede stradale pubblica di nuova previsione, le stesse debbano essere cedute gratuitamente al Comune.

## P/f.5

### 7. P/f.5. Costruzione di fabbricati a destinazione abitativa (AMBITO DI COMPLETAMENTO DEI NUCLEI FRAZIONALI)

#### 7.1. Ambiti o Distretti in cui è applicabile la tipologia di intervento:

AR-NF

#### 7.2. Definizione della tipologia di intervento

E' ammessa la nuova edificazione con dominante funzione abitativa con l'osservanza di quanto segue:

- Presenza di un lotto edificabile per nuova residenza costituito da un territorio unitario e contiguo di superficie libera da asservimenti pregressi non inferiore a mq. 1000
- Il lotto asservibile secondario deve essere interamente ricompreso all'interno dell'ambito di presidio ambientale AR-AP entro un raggio di mt. 200 dal perimetro del lotto asservibile primario.
- Parametri urbanistici ed edilizi:

IUI (LS-P)	0,05 mq/mq
IUI (LS-S)	0,02 mq/mq.
RV	4,40
H	mt 6,50
DF	mt 10,00 (da costruzioni abitative)
DC	mt 5,00
DSC	mt 5,00
DSP	mt 3,00

#### 7.3 Livello di prestazione:

Densità edificatorie massima

Viene determinata una soglia di densità massima di edificazione raggiungibile all'interno del lotto contiguo di edificazione (LS-P) mediante il conferimento oltre della disponibilità volumetrica propria, di ulteriore volumetria derivante dall'asservimento di superfici distinte poste entro una distanza di m. 200 a partire dal perimetro del lotto di edificazione, e di altre disponibilità consentite dal Piano.

Densità massima = 0,10 mq/mq riferita al lotto in cui viene realizzato l'intervento.

L'intervento dovrà comportare elemento di completamento dell'impianto del nucleo frazionale insediato in con testualità alla formazione di specifici elementi infrastrutturali pubblici identificati dal Piano

In via generale parametrica, da adeguarsi per ogni intervento alle specifiche previsioni di dettaglio, viene prescritta la realizzazione e la cessione al Comune di superfici di standard urbanistico in misura non inferiore a 1 mq. per ogni mq. di SA della nuova edificazione..

Il Comune, in sede di valutazione del rapporto tra le esigenze urbanizzatorie del nucleo interessato potrà integrare la misura dello standard prescritto sino al doppio del valore ordinariamente indicato.

Ove il Piano individui in corrispondenza od in contiguità dell'intervento la formazione di infrastrutture stradali pubbliche, il concorso alla loro realizzazione diviene prestazione obbligatoria da accollare al soggetto attuatore dell'intervento.

Resta in ogni caso prescritto che ove il LS-P comprenda superfici destinate a sede stradale pubblica di nuova previsione, le stesse debbano essere cedute gratuitamente al Comune.



#### **7.4 Disposizione per il nucleo di Facciù**

Gli interventi di nuova edificazione nei plessi di Facciù restano subordinati all'osservanza, in termini prescrittivi, delle specifiche disposizioni in materia di collocazione degli edifici, loro caratteristiche tipologiche e dimensionali e rapporti con il contesto, definiti al punto 11.7. della Disciplina Paesistica, limitatamente al Settore di edificazione all'interno dell'ambito AC-NF posto a ponente del nucleo ed al plesso di ambito AR.NF posto a nord, mentre le previsioni di nuova edificazione all'interno del plesso AR-NF posto a sud-est del nucleo potranno essere attuate esclusivamente a seguito dell'introduzione nel Piano, mediante procedimento di legge, di variante ai sensi dell'art. 69 della Legge Urbanistica Regionale contestuale a modifica al P.T.C.P. con attribuzione alle aree interessate del regime NI-CO in luogo di quello NI-MA esistente.

### **P/p.1**

#### **8. P/p.1. Formazione di plessi organizzati di parcheggio autoveicolare**

##### **8.1. Ambiti o Distretti in cui è applicabile la tipologia di intervento:**

AC-UR, AR-UR, AR-NF, partizioni di nuova edificazione dell'ambito AC-NF

##### **8.2. Definizione della tipologia di intervento**

E' ammessa la formazione di superfici di parcheggio privato realizzati sia entro la morfologia preesistente, che conseguita mediante la conversione di destinazione d'uso di volumi esistenti,.

##### **8.3 Livello di prestazione:**

All'interno degli ambiti di conservazione o di riqualificazione, la nuova formazione di plessi di parcheggio autoveicolare di capacità superiore a 9 posti auto, resta condizionata alla facoltà del Comune di subordinare il rilascio del titolo abilitativo alla positiva dimostrazione della compatibilità della nuova struttura di parcheggio con il sistema viabilistico pubblico d'intorno.

Il Comune, con provvedimento motivato, potrà altresì richiedere che una quota delle superfici di parcheggio realizzande siano riservate all'uso pubblico a rotazione, anche a titolo oneroso.

Il progetto dovrà comunque prevedere l'adeguata ricomposizione della morfologia dell'area di intervento, con tutti gli opportuni raccordi con le aree contigue, e l'utilizzo di elementi vegetali sia per la ricopertura del solaio più elevato, che al fine del mascheramento e della riduzione dell'impatto del fabbricato sul contesto d'intorno.

### **P/t.1**

#### **9. P/t.1. Manufatti leggeri di servizio alla funzione escursionistica**

##### **9.1. Ambiti o Distretti in cui è applicabile la tipologia di intervento:**

AR-AP, AC- TNI-A, AC-TNI-B

##### **9.2. Definizione della tipologia di intervento**

All'interno degli ambiti in cui la tabella sinottica consente la presente categoria di intervento, ed entro una fascia di spessore m. 20, da ambo i lati dei tracciati facenti parte di itinerari turistici, è ammessa la realizzazione di piccole strutture di supporto alla funzione escursionistica attrezzate per la sosta temporanea, quali punti di ristorazione e simili.

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

E' prescritta una tipologia assimilabile ai manufatti elementari come identificati nella disciplina paesistica con la possibilità di sistemazione di tettoie esterne per una superficie non maggiore di quella dell'edificio cui sono pertinenti.

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

I predetti manufatti potranno essere realizzati senza necessità di asservimento di aree alle condizioni che seguono:

- la superficie coperta massima dovrà essere contenuta entro mq. 30
- l'altezza dell'estradosso del colmo più elevato non potrà eccedere i m. 3,50.
- stipula di una convenzione tra il soggetto attuatore ed il Comune, da registrarsi alla competente Conservatoria, con la quale il primo assuma impegno a conservare in perpetuo la funzione d'uso prevista aperta al pubblico, ed a attribuire al Comune la facoltà di prelazione in caso di trasferimento ad altri, salvo il caso di successione ereditaria, ed a rimuovere il manufatto ripristinandovi le condizioni naturali preesistenti nel caso di cessazione dell'attività protratta per oltre 12 mesi senza giustificato motivo.

## **P/a.1**

### **10. P/a.1. Strutture di servizio all'attività agricola aziendale**

#### **10.1. Ambiti o Distretti in cui è applicabile la tipologia di intervento:**

AC-AP , AR-AP per aziende agricole dotate di Piano poliennale di utilizzazione aziendale aventi superficie di almeno mq. 7.000.

#### **10.2. Definizione della tipologia di intervento**

Formazione di volumi destinati al supporto dell'attività agricola condotta in forma aziendale nella misura prevista dalla tabella che segue con l'osservanza dei parametri edilizi che seguono:

H max ml. 3,00

RV max 3,7

DF ml. 12.00;

DC ml. 6.00;

DSC ml. 6.00;

DSP ml. 1,50

L'ammissibilità alla edificazione è subordinata alla presenza di azienda agricola con caratteri produttivi avente la disponibilità di una superficie complessiva non inferiore a mq.7000, sulla base delle esigenze dimostrate attraverso la produzione di piano poliennale di utilizzazione aziendale redatto sulla base di apposito schema disposto dal Comune.

I terreni facenti parte dell'azienda, purché effettivamente coltivati, possono essere individuati in tutte le aree del Comune ricomprese all'interno degli ambiti AC-AP, AR-AP e dei AC-TNI-A/B, con la precisazione che le aree classificate TNI sono conteggiabili ai fini della determinazione della quantità edificabile ma entro di essi non deve essere realizzata l'edificazione.

La tabella che segue identifica in relazione alla tipologia di coltura effettivamente praticata o prevista dal Piano poliennale di utilizzazione l'entità di superficie agibile o comunque di superficie coperta destinata direttamente all'attività aziendale (con esclusione della residenza) ivi compresi i magazzini ed i locali accessori in rapporto alla pertinente superficie di coltivo

TABELLA DELLA ENTITA' DELLA EDIFICAZIONE AZIENDALE

Tipo di coltura prevalente	Rapp. SA/sup.condotta
uliveto	0,030
vigneto	0,035
Frutteto o colture ortive	0,020
Colture floricole a pieno campo	0,015
Colture intensive o floricole protette in serra	0,025
Altre colture compreso prati o boschi	0,005

In ogni caso rispetto alla superficie aziendale non potrà utilizzarsi un rapporto (o indice di utilizzo) maggiore di 0,015

Ove i volumi siano realizzati in contiguità ad un edificio abitativo la loro superficie non potrà comunque eccedere un terzo della SA dell'edificio abitativo a cui aderisce.

## Art. 29 DISPOSIZIONI A CARATTERE COMPENSATIVO

### **C/r.1**

#### **1. *Disponibilità volumetrica integrativa disposta dal Comune per riqualificazione infrastrutturale***

##### **1. *Ambiti in cui è applicabile la presente disposizione:***

AR-UR, AR-NF, AR-BS, AR-AP, **AC-NF limitatamente alle partizioni di nuova edificazione**

##### **2. *Definizione della disposizione compensativa***

Il richiedente la nuova edificazione, in dimostrato possesso del lotto edificabile di nuova residenza, può convenire con il Comune, ed entro le disponibilità massime globali che le presenti Norme determinano in capo al Comune stesso nella misura di 500 mq. di S.A. per l'intera durata del Piano, la stipula di convenzione speciale di riqualificazione funzionale, con la quale, alla Superficie Agibile ammissibile dall'applicazione dell'I.U.I., viene applicata una maggiorazione sino alla misura del 20%.

Tale convenzione dovrà prevedere che in contestualità all'intervento, ed entro termini prefissati dalla convenzione stessa, l'attuatore realizzi direttamente opere di riqualificazione infrastrutturale su aree pubbliche o private da cedersi al Comune, preventivamente disposte dal Comune sulla base di specifici progetti, comportanti costo di perizia (da calcolarsi con le modalità disposte dall'Amministrazione in adempimento della L.R. 25/95) almeno pari a sei volte la tariffa urbanistica corrispondente alla maggior volumetria concessa convenzionalmente.

La convenzione determina la non scomputabilità del costo delle opere di cui sopra dalle tariffe urbanistiche da applicarsi.

### **C/r.2**

#### **2. *C/r.2 Intervento edificatorio su sedime di costruzione esistente o di cui esiste documentazione certa***

##### **1. *Ambiti in cui è applicabile la presente disposizione:***

AR-UR, AR-NF, AR-BS, AR-AP

##### **2. *Definizione della disposizione compensativa***

Nel caso l'intervento di nuova edificazione abitativa (indipendentemente dal sistema di appartenenza) venga previsto in sostituzione di edificazione preesistente al 1967 ed entro un perimetro omotetico costruito a distanza di 10 m. da quello originario, qualsiasi sia la originaria funzione d'uso, la dimensione del lotto edificabile per nuova residenza può essere ridotto sino ad 1/3 rispetto ai valori minimi stabiliti, e la SA utilizzabile per la nuova edificazione nascente dall'applicazione dell'I.U.I. di asservimento può essere integrata in misura pari al 70% della SA della costruzione esistente.

**C/f.1**

**3. C/f.1**      **Condizioni di flessibilità ai sensi art. 27 comma 2 lett. e, della L.R. 36/97 e s.m.**

**1.      *Ambiti in cui è applicabile la presente disposizione:***

tutti , compreso i settori a disciplina particolare

**2.      *Definizione della disposizione compensativa***

Nell'ambito degli interventi di integrazione volumetrica del patrimonio edilizio esistente e negli interventi di nuova edificazione a fini abitativi agricoli, agrituristici e turistici, ove le murature di perimetro dei corpi di fabbrica oggetto di intervento, siano realizzate con impiego di muratura in pietrame, o a altra tecnica di bioarchitettura di forte spessore (almeno cm. 50) è consentito che la soglia massima di incremento del volume v.p.v. (V) sia elevata del 50% rispetto alla misura ordinariamente ammessa, e nel calcolo del RV non sia considerato lo spessore delle murature esterne per lo spessore eccedente i cm. 40.

Le strutture volte all'uso dell'apporto energetico solare per il riscaldamento dell'acqua o per la produzione di energia elettrica, alla condizione che risultino progettati con caratteri compositivi tali da risultare pienamente inseribili nel contesto d'ambiente, potranno essere assentiti anche in deroga ai parametri di distanza ordinariamente disposti, ferme restando le disposizioni disposte dal C.C.

Gli interventi di rimodellazione della morfologia esterna, anche volti alla sistemazione di spazi di transito veicolare o di parcheggio, realizzati con tecniche riconducibili alla ingegneria naturalistica potranno fruire di maggiori possibilità di intervento derivanti dall' incremento del 50% dei parametri numerari di controllo degli interventi, specificati in norma.

**C/f.2**

**4. C/f.2**      ***Possibilità di ricomposizione morfologica in coincidenza di interventi per la formazione autoparcheggi***

**1.      *Ambiti in cui è applicabile la presente disposizione:***

tutti , compreso i settori a disciplina particolare, **esclusi TNI- A e TNI-B**

**2.      *Definizione della disposizione compensativa***

Nel caso di interventi volti alla formazione di parcheggi autoveicolari prevedenti la formazione di volumetrie fuoriuscenti dalla morfologia preesistente ma previsti in aderenza a muri di contenimento con adeguata sistemazione delle superfici scoperte risultanti in relazione al contesto d'intorno, al fine di pervenire ad una sistemazione morfologica maggiormente positiva di quella esistente, il Comune, a suo insindacabile giudizio, potrà considerare le superfici coperte risultanti come non concorrenti alla definizione della S.A., in deroga a quanto disposto al punto B) dell'art. 6.

**C/t.1**

**5. C/t.1 Disponibilità volumetrica integrativa disposta per sostegno alle attività ricettive**

**1. Ambiti in cui è applicabile la presente disposizione:**

AR-UR, AC-NF, AC-UR, AR-NF, AR-BS, AR-AP, AC-AP

**2. Definizione della disposizione compensativa**

Entro tutti gli ambiti ove l'intervento di nuova edificazione già ammesso dal Piano venga destinato a funzioni turistico ricettive di tipo alberghiere è attribuito un incremento della disponibilità di S.A pari al 30% nel caso di edificazione di albergo tradizionale.

Nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente comportante la nuova attribuzione a parti dell'edificio di destinazione d'uso turistico ricettiva è attribuito un incremento della volumetria v.p.p. (V) esistente, in assenza di asservimento, pari al 20% dell'entità del volume condotto a tale destinazione.

L'attribuzione degli incrementi di cui ai punti che precedono resta subordinata all'assunzione da parte del richiedente di impegno nei confronti del Comune a non variare la destinazione d'uso attribuita per un periodo di almeno 15 anni.

All'interno degli ambiti, AR-BS , AC-NF, AR-AP tale facoltà è altresì attribuibile alla destinazione d'uso a funzioni ricettive extra-alberghiere e limitatamente al caso di ristrutturazione a quelle agrituristiche e di bed and breakfast a condizione che tali destinazioni vengano garantite da apposito atto convenzionale di durata non inferiore a 10 anni.

All'interno dell'ambito AR-AP in presenza di destinazione a struttura turistico ricettiva di tipo alberghiero, la relativa convenzione a garanzia della conservazione della funzione turistico ricettiva sostituisce quella volta al presidio ambientale prevista ordinariamente.

All'interno dell'ambito AC-AP la presente disposizione è applicabile esclusivamente nel caso di potenziamento di attività di agriturismo svolte da azienda agricola munita di piano aziendale.

## **Art. 30 Quadro di disposizioni particolari per specifici Ambiti**

### **1. Ambito di riqualificazione del fronte a mare (AR-FM)**

L'ambito ricomprende le aree litoranee comprese tra la battigia marina e i manufatti corrispondenti alla antica linea ferroviaria (essi compresi), oggi destinati in copertura e in galleria a strada veicolare, come rappresentato nelle tavole del Piano.

Il sistema si presenta di particolare complessità in ragione della compresenza di funzioni diverse che vanno dalla viabilità di attraversamento del Comune alle rilevanti risorse per la balneazione, alle dotazioni per la nautica minore, agli itinerari del boulevard pedonale, ai servizi collettivi (campo di calcio) sino alle strutture per il parcheggio veicolare.

#### **1.1. Obiettivi della disciplina**

La riqualificazione del fronte a mare costituisce componente essenziale dell'affermazione del ruolo di Moneglia quale centro turistico di elevato richiamo, ed in generale promuovere il miglioramento della qualità di vita dei suoi cittadini.

Tale riqualificazione dovrà essere ottenuta con la valorizzazione delle caratteristiche paesaggistiche e funzionali connesse al ruolo dell'area nel sistema urbano, attraverso una sistemazione definitiva delle foci dei due Torrenti e delle difese marine delle aree di balneazione.

Gli obiettivi della disciplina che il Puc prevede per l'ambito, possono essere così rappresentati:

- la completa sistemazione in termini coerenti ed unitari delle aree della spiaggia del centro urbano con una razionalizzazione degli spazi destinati alla balneazione e di quelli da utilizzarsi per gli usi connessi alla sosta delle imbarcazioni.
- Valorizzazione della struttura del manufatto dell'ex viadotto ferroviario con qualificazione della copertura in forma di boulevard costiero urbano e dei volumi sottostanti per attività connesse agli usi urbani (commerciali, p.e., parcheggi)
- Rifunzionalizzazione, in termini di polarità nel sistema della fruizione del litorale, dell'area della Secca, oggi occupato dal campo di calcio, con localizzazione in corrispondenza di rilevanti funzioni entro qualificati termini compositivi;
- sistemazione definitiva delle percorrenze pedonali litoranee e delle sistemazioni pubbliche connesse, con valorizzazione delle fronti dei versanti marittimi.

#### **1.2. Destinazioni funzionali ammesse**

Sono ammesse tutte le destinazioni connesse al ruolo dell'area, connesse alla fruizione pubblica, le destinazioni commerciali e per i pubblici esercizi, e quelle di supporto quali i parcheggi.

#### **1.3. Modalità di attuazione delle previsioni**

L'attuazione di qualsiasi intervento, ad eccezione di quelli a sostanziale carattere manutentorio è subordinata alla preventiva approvazione di Progetto Urbanistico Operativo (P.U.O.) come definito all'art. della L.R. 36/97 e s.m. esteso all'intero ambito interessato).

In relazione alla rilevanza dei siti interessati dagli interventi e alle competenze regionali in materia di demanio il predetto P.U.O. resta soggetto ad approvazione regionale ai sensi e per gli effetti dell'art. 69, 4° comma della già citata L.R. 36/97.

#### **1.4. Interventi ammessi in assenza del P.U.O. unitario d'ambito**

In assenza della preventiva approvazione del prescritto Progetto Urbanistico Operativo sono ammessi esclusivamente interventi volti alla conservazione delle sistemazioni esistenti ed al loro miglioramento funzionale anche ai fini igienici, al superamento delle barriere architettoniche ed

alla salvaguardia dai dissesti geologici del versante marittimo ed alle difese minori del battente marino..

Gli interventi manutentivi non dovranno comunque comportare alcuna estensione delle artificializzazioni, ivi comprese le pavimentazioni, e la modifica della composizione delle aree demaniali oggetto di concessione ai fini di balneazione

### **1.5. Flessibilità**

E' ammessa la possibilità di approvare con procedure concertate (art. 59 L.R. 36/97) lotti funzionali anche in assenza del PUO d'ambito

## **2. Ambito di riqualificazione delle attività ricettive alberghiere AC-TR-A**

I manufatti indicati con apposito simbolo nella tavola di zonizzazione sono da considerarsi appartenenti all'ambito AC-TR-A e sottoposti alla seguente disciplina.

Limitatamente agli edifici o loro porzioni già destinate a funzioni alberghiere tradizionali al fine di favorire il miglioramento delle dotazioni funzionali e della capacità ricettiva, sono ammessi tutti gli interventi sino alla ristrutturazione edilizia compresa, con divieto di nuova attribuzione di destinazione d'uso al di fuori di quella alberghiera tradizionale come individuata dalla L.R. 11/1982 e s.m. e divieto, nel caso di preesistenza di azienda di albergo tradizionale, di passaggio alla categoria della residenza turistico alberghiera.

Per gli obbiettivi di cui al precedente punto è ammesso, in assenza di necessità di asservimento di aree, un incremento della S.A. esistente ed un corrispondente incremento del Volume v.p.p., sino al 15% della preesistenza, compatibilmente con una corretta sistemazione del volume aggiuntivo in termini coerenti con il contesto d'ambiente.

L'incremento di S.A. dovrà essere destinato in misura non inferiore ad un quarto della sua entità a funzioni di supporto a carattere generale di utilizzo collettivo degli ospiti.

I volumi aggiuntivi dovranno osservare i parametri edilizi che seguono:

- D = non inferiore a m. 10 e non superamento dell'altezza massima preesistente.
- DC non inferiore a m. 1,50 o in aderenza a edificato esistente
- DSC e DSP – m. 1,50 o, laddove già inferiori, non minori di quelle preesistenti

I volumi aggiuntivi dovranno essere preferibilmente collocati sul retro dell'edificio, defilati rispetto ai punti di osservazione panoramica maggiormente qualificati.

## **3. Ambito di riqualificazione delle strutture ricettive di campeggio**

All'interno degli ambiti contrassegnati con la lettera AR-TR.K il Piano è volto alla conferma dell'attuale ruolo nel settore della ricettività turistica all'aria aperta con riqualificazione e modesti ampliamenti degli impianti esistenti, con contestuale definitiva sistemazione dei campeggi anche in termini di servizi collettivi per gli ospiti.

E' ammessa esclusivamente la destinazione d'uso Turistico ricettiva, nella forma della struttura ricettiva all'aria aperta, come identificata alla L.R. 11/82 e s.m. ad eccezione del parco vacanze.

Sono consentite esclusivamente opere conservative delle attuali strutture a campeggio, con possibilità di integrazione delle volumetrie esistenti per il miglioramento dei servizi generali contenute entro il 10% della preesistenza, misurata come soglia sia in S.A. che in Volume v.p.p.

Le disponibilità di incremento delle volumetrie è riservata al solo potenziamento dei servizi collettivi con esclusione della possibilità del suo impiego per il potenziamento della ricettività diretta.

Parametri edilizi da utilizzare:

- H max delle costruzioni m. 4,00
- RV massimo 4,20



- DF per nuova edificazione m. 10 – solo per integrazione esistente pari a quella preesistente ove inferiore a m. 10
- DC – m. 4,00
- DS - m.4,00

#### **4. Disposizioni specifiche in materia di conversione a funzione abitativa**

All'interno degli ambiti entro cui è ammessa la funzione residenziale la integrale conversione alla funzione abitativa di fabbricati, non aventi in precedenza tale destinazione, conseguita attraverso l'applicazione di una tra le modalità d'intervento ammessa o la contestualità tra più modalità resta in ogni caso sottoposta alle seguenti condizioni :

L'unità abitativa realizzanda dovrà avere SA comunque non inferiore a mq. 40

L'edificio dovrà risultare compreso entro una fascia di spessore m. 50 da ambo i lati della viabilità carrabile esistente al momento dell'intervento

#### **5. CONTENUTI DI UN PIANO PLURIENNALE DI UTILIZZAZIONE AZIENDALE**

All'interno del Piano Aziendale dovranno essere elencati i terreni facenti parte del Fondo Rustico (ossia l'insieme dei terreni costituenti l'azienda agricola), indicando per ciascuno di essi: foglio catastale, mappale, superficie, destinazione d'uso in atto.

A tale elencazione dovrà seguire una relazione tecnico economica nella quale devono essere dettagliatamente descritti i seguenti elementi:

- L'orientamento tecnico - economico che si vuole dare all'azienda, specificando le diverse attività produttive che si intendono avviare e/o confermare (es.: vari tipi di coltura, attività legate alla conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli, allevamenti ed attività zootecniche in genere), definendo per ciascuna di esse il reddito lordo ipotizzabile (es.: rapporto tra raccolta/produzione e andamento dei prezzi dei prodotti agricoli).
- La dimensione economica dell'Azienda, che corrisponde all'ammontare del reddito lordo complessivo aziendale (ossia alla somma dei valori dei singoli redditi ottenuti moltiplicando il reddito unitario di ciascuna coltivazione o categoria di bestiame, rispettivamente per la relativa superficie o il relativo numero di capi presenti nell'azienda). Dalla dimensione economica aziendale derivano le U.L.U. necessarie ad espletare tutte le operazioni indispensabili al conseguimento degli obiettivi economici espressi e conseguentemente il fabbisogno in termini dimensionali degli spazi aziendali.
- Il tipo di conduzione agricola che si intende praticare (familiare o con apporto di manodopera) e la descrizione degli interventi futuri con relativi crono-programma e piano finanziario.
- La descrizione dei miglioramenti fondiari che si intendono introdurre, in relazione ai sistemi di irrigazione e approvvigionamento di acqua, ai sistemi di coltivazione, alle infrastrutture connesse alla produzione agricola (strade interpoderali, reti elettriche o di altro tipo, fabbricati di servizio, fasce terrazzate), alle sistemazioni delle aree esterne in generale.

- Una relazione tecnica relativa ai fabbricati di servizio alla produzione agricola che si intendono eventualmente costruire, contenente: i calcoli tecnici dimostranti che i nuovi volumi previsti rispondono ai parametri quantitativi indicati dal PUC, la descrizione dei nuovi fabbricati con riferimento alla tecnica costruttiva ed ai materiali impiegati, gli elaborati grafici di progetto (piante, prospetti e sezioni), in scala non inferiore 1:100.
- Planimetria catastale in scala non inferiore 1:2000 con indicazione dei lotti facenti parte dell'Azienda, la destinazione agricola di ciascuno di essi, l'ubicazione dei nuovi fabbricati sia residenziali sia di servizio, la rete delle strade interpoderali esistenti e di progetto.
- Relazione tecnica sugli impianti di depurazione previsti ai sensi di Legge e, più in generale, sullo smaltimento dei rifiuti organici.

Per le attività zootecniche si dovranno altresì indicare:

- la rete viaria di accesso al podere;
- le infrastrutture e i servizi tecnologici previsti;
- esauriente relazione circa le modalità di smaltimento dei rifiuti organici;
- progettazione e relazione tecnica circa le dotazioni degli impianti di depurazione;
- relazione economica sulle caratteristiche strutturali dell'azienda;

Al fine del calcolo delle ULU vale come riferimento la seguente tabella:

TIPO DI COLTURE	GIORNATE / ETTARO
SEMINATIVO SEMPLICE	60
SEMINATIVO ARBOREO	80
SEMINATIVO IRRIGUO	100
OLIVETO	125
VIGNETO	180
FRUTTETO	200
NOCCIOLETO	80
PRATO NATURALE	20
BOSCO	6
CASTAGNETO DA FRUTTO	40
COLTURE FLOREALI CON SERRE	2000
COLTURE FLOREALI SENZA SERRE	500
COLTURE ORTICOLE CON SERRE	800
COLTURE ORTICOLE SENZA SERRE	600
PASCOLO	10
INCOLTO PRODUTTIVO	4
<b>BESTIAME</b>	<b>GIORNATE/CAPO</b>
BOVINI	12
SUINI	4
OVINI	2
AVICUNICOLE	0.05
APICOLTURA	2 GIORNATE / ARNIA

**Art. 31 Disposizioni a carattere puntuale per singoli settori di intervento**

Le presenti disposizioni integrano quelle ordinarie d'ambito di appartenenza relativamente alla individuazione dell'ammissibilità di specifici interventi dettagliatamente indicati nella norma.

Ogni qualvolta la disposizione di settore dispone che la realizzazione di opere a carattere privato sia accompagnata da prestazioni di tipo pubblico, tale obbligazione dovrà formare oggetto di specifica convenzione da accludersi al titolo abilitativo.

**1. Settore sopra la Secca**

**a. Individuazione e ambito di competenza**

Porzione ineditata del balcone marittimo soprastante la zona della Secca di superficie circa mq. 5.000, facente parte dell'ambito AC-UR

**b. Obiettivi**

Formazione di un complesso a carattere turistico ricettivo nella forma del villaggio-albergo tradizionale come definito dalla L.R. 11/1982 e succ. mod.

**c. Modalità di attuazione delle previsioni**

Titolo edilizio negoziato unitario per l'intero settore

**d. Disposizioni dimensionali per l'intervento**

S.A. massima complessiva mq. 900

R.V. 4,4

H max = 6,50

DF = 10,00

DC = 5,00

DSC = 5,00

**e. Destinazioni d'uso ammissibili**

Villaggio albergo di tipo tradizionale come individuato dalla L.R. 11/1982 e s.m.

**f. Disposizioni particolari**

Il volume corrispondente alla S.A. contabilizzata dovrà essere interamente ricompreso entro la originaria sistemazione del terreno per almeno il 50% della sua entità complessiva.

**g. Prestazioni di tipo pubblico da accollare al soggetto attuatore**

Allargamento della sede stradale pubblica a monte dell'ambito sino ad un calibro medio di m. 5,00

Realizzazione e cessione al Comune di spazi di verde pubblico attrezzato o altra funzione a carattere pubblico, in misura non inferiore a 1,50 mq. per ogni mq. di S.A. realizzando, all'interno del settore o in sito esterno individuato dal Comune.

**h. Rapporti con le disposizioni del Piano di Bacino**

In corrispondenza delle porzioni del settore in cui il Piano di Bacino n° 17 della Provincia di Genova individua condizioni di suscettività al dissesto molto elevate (Pg4) non è consentita la formazione di:

a) interventi di nuova edificazione;

b) interventi eccedenti la manutenzione straordinaria, come definita dalla lettera b), comma 1, dell'art. 31 della l. n. 457/78 salvo quelli di demolizione senza ricostruzione e strettamente necessari a ridurre la vulnerabilità delle opere esistenti ed a migliorare la tutela della pubblica incolumità, non comportanti peraltro aumenti di volume

c) l'installazione di manufatti anche non qualificabili come volumi edilizi e la sistemazione di aree che comportino la permanenza o la sosta di persone;

d) La posa in opera di tubazioni, condotte o similari.

Gli interventi consentiti non possono in ogni caso comportare aumento del carico insediativo.

## **2. Settore rio della Bugia**

### **a. Individuazione e ambito di competenza**

Porzione del territorio agricolo nel versante di levante della vallecchia del rio della Bugia, di superficie circa mq. 13.000 appartenente all'ambito AC-AP.

### **b. Obiettivi**

Ampliamento di una struttura ippoterapica a carattere sociale in esercizio alla data di adozione del Piano, con sistemazione del territorio asservito d'intorno in termini agricoli e naturalistici.

### **c. Modalità di attuazione delle previsioni**

Titolo edilizio negoziato unitario per l'intero settore

### **d. Disposizioni dimensionali per l'intervento**

S.A. aggiuntiva rispetto alla preesistenza mq. 50 per attività di accoglienza ospiti e assistenza sanitaria da collocare in edificio autonomo o in adiacenza all'edificio esistente, oltre a superfici coperte per lo stallaggio ed il deposito degli attrezzi e delle scorte da contenersi anch'esse entro 50 mq..

R.V. 4,4 (relativamente alla S.A. aggiuntiva)

H max = 6,50

DF = 10,00

DC = 5,00

DSC = 5,00

### **e. Destinazioni d'uso ammissibili**

Turistico ricettivo specialistico nel settore socio sanitario e riabilitativo (TU-A) e F

### **f. Disposizioni particolari**

La convenzione annessa al titolo abilitativo dovrà prevedere la conservazione della destinazione d'uso attribuita per un periodo minimo di anni 15 e dovrà prevedere le modalità di fruizione pubblica, attraverso apposita regolamentazione concordata con il Comune, delle strutture realizzate e le sanzioni per l'eventuale parziale o totale inosservanza della stessa.

La convenzione dovrà prevedere in ogni caso la possibilità dell'accesso pubblico senza discriminazioni alle attività della struttura, con definizione di tariffe d'accesso concordate con il Comune per quote agevolate di utenza.

Almeno il 50% del nuovo volume dovrà essere contenuto entro le preesistenti sistemazioni del terreno

### **3. Tessi**

#### **a. Individuazione e ambito di competenza**

Il settore comprende una porzione del territorio agricolo a valle del tracciato autostradale in area semipianeggiante posta al di sotto della loc. Tessi, appartenente all'ambito AC-AP, e si articola in due distinti contigui sub-settori, A e B.

Il sub-settore A presenta una superficie di circa mq. 8.740, mentre quello B ha superficie mq. 2.250.

#### **b. Obiettivi**

Entro ciascun sub-settore è prevista la realizzazione di un unico fabbricato a carattere artigianale.

#### **c. Modalità di attuazione delle previsioni**

Titolo edilizio negoziato unitario per ciascun sub-settore.

#### **d. Disposizioni dimensionali per l'intervento**

Per il sub-settore A

Superficie coperta massima mq. 300

H max = 6,00

DF = 10,00

DC = 5,00

DSC = 5,00

Per il sub-settore B

Superficie coperta massima mq. 100

H max = 6,00

DF = 10,00

DC = 5,00

DSC = 5,00

**e. Destinazioni d'uso ammissibili**

Produttivo a carattere artigianale  
(CU-A) e (PR-D)

**f. Disposizioni particolari**

Il volume dei fabbricati ammessi dovrà essere parzialmente ricompreso entro la originaria sistemazione del terreno per almeno il 50% della sua entità complessiva.

All'interno del sub-settore A è ammessa la formazione di una superficie di solaio da destinare ad alloggio connesso all'esercizio dell'attività produttiva nella misura massima di una S.A. non superiore a mq. 90 da asservirsi pertinenzialmente alla parte destinata all'attività.

L'alloggio dovrà essere realizzato nello stesso fabbricato dell'attività artigianale all'interno della S.C. ammessa

**g. Prestazioni di tipo pubblico da accollare al soggetto attuatore**

Miglioramento del tracciato stradale pubblico adiacente

**4. Area di Figarolo**

**a. Individuazione e ambito di competenza**

Porzione del versante collinare sovrastante il Centro Storico parzialmente interessato da una edificazione incompiuta di superficie circa mq. 7.500 appartenente all'ambito AC-UR

**b. Obiettivi**

Completamento della struttura edificata incompiuta e formazione di superfici di servizio di standard a verde pubblico con miglioramento accessibilità veicolare pubblica alla loc. Figarolo

**c. Modalità di attuazione delle previsioni**

Titolo edilizio negoziato unitario per l'intero settore

**d. Disposizioni dimensionali per l'intervento**

SA massima per funzioni abitative attribuibile ad un intervento di completamento dell'edificio incompiuto = mq. 400

Tale valore è comprensivo delle eventuali volumetrie preesistenti.

H max = 6,50

DF = 10,00

DC = 5,00

DSC = 5,00

**e. Destinazioni d'uso ammissibili**

Tutte quelle appartenenti alla categoria del sistema della residenza

**f. Disposizioni particolari**

Il volume dovrà essere realizzato quale completamento delle strutture esistenti.

**g. Prestazioni di tipo pubblico da accollare al soggetto attuatore**

Attribuzione all'uso pubblico carrabile del tratto di strada privata che da accesso al verde pubblico attrezzato da cedere al Comune. Attrezzaggio e cessione al Comune di superficie di verde pubblico attrezzato in misura pari a 2 mq. per ogni mq. di SA realizzata (complessivi mq. 800) da individuarsi entro l'area contermina a valle già individuata quale servizio di standard dalle tavole del Piano.

Il tracciato stradale oggetto di pubblico transito sarà limitato a quello indispensabile alla percorribilità, veicolare, in assenza di previsione di parcheggi pubblici lungostrada o altri slarghi al di fuori della corsia di circolazione.

Il perimetro dell'area da destinarsi a verde pubblico attrezzato potrà essere oggetto di modifica in fase esecutiva, a parità di superficie, d'intesa con il Comune, sulla base del progetto di attuazione proposto dal soggetto privato avente titolo.

**5. Settore nord di San Saturnino**

**a. Individuazione e ambito di competenza**

Il settore, compreso nell'ambito AC-NF, è distinto in due porzioni definite Nord e S.Saturnino, connesse al fine dell'attuazione delle relative previsioni, ma diverse in termini di destinazioni funzionali.

Nell'area identificata in settore Nord (circa mq. 1600) è prevista la formazione di una elisuperficie attrezzata di pubblico servizio, realizzata in conformità alle disposizioni vigenti in materia. con accesso stradale dalla strada provinciale nella porzione denominata San Saturnino (circa 5.600 mq.) è ammessa la formazione di un massimo di due edifici a dominante abitativa, con utilizzo di I.U.I. pari a 0,05 sulla base dei seguenti parametri .

R.V. 4,3

H max = 6,50

DF = 10,00

DC = 5,00

DSC = 5,00

**b. Prestazioni di tipo pubblico da accollare al soggetto attuatore della previsione edificatoria di tipo privato**

Cessione al Comune quale standard urbanistico connesso all'intervento della superficie necessaria per la formazione della elisuperficie pubblica (sub-settore nord) e degli spazi per garantirne l'accessibilità ai mezzi tecnici o di soccorso e formazione di opere di sistemazione dell'area da definirsi al momento in accordo con il Comune.

**c. Condizione di flessibilità temporale negli interventi**

Alla condizione dell'avvenuta cessione al Comune di una superficie nel sub-settore Nord idonea alla compiuta realizzazione della prevista elisuperficie di servizio pubblico è consentito che gli interventi di tipo privato all'interno del sub-settore S.Saturnino possano essere approvati anche in tempi distinti senza l'osservanza dei termini temporali disposti in via generale dal sesto capoverso del punto 8.1. dell'art. 13 delle Norme.

## **6. Settore del Bracco**

### **a. Individuazione e ambito di competenza**

Corrisponde ad un'area in loc. strada per Bracco, attribuita all'ambito AR-AP, entro cui è già esistente un pubblico esercizio di ristorazione,

Entro il settore è prevista la conferma dell'esercizio esistente con una disponibilità di superficie agibile (SA) sino a mq. 85 ed osservanza dei seguenti parametri urbanistici

R.V. 4,3

H max = 6,50

DF = 10,00

DC = 5,00

DSC = 5,00

E' altresì ammessa la possibilità di integrazione della struttura in forma di locanda, con aggiunta di un massimo di 100 mq. S.A. alla condizione di una compiuta riqualificazione a carattere paesistico ambientale sia della struttura edificata che dell'intera area scoperta di pertinenza.

**In tale caso dovrà essere attrezzata a verde ricreativo e riservata ad uso pubblico una superficie almeno pari alla S.A. realizzata nell'esercizio.**

## **7. Settore compreso tra la via Canepa e la via Sorba**

Corrisponde ad un lotto di limitata entità posto a valle della via Canepa, entro cui è prevista la formazione di una struttura di parcheggio parzialmente fuori terra.

La struttura, interamente destinata a parcheggio autoveicolare (due piani) dovrà prevedere la cessione al Comune dell'intero solaio di copertura ultimato a parcheggio pubblico compreso le opere di collegamento alla viabilità carrabile pubblica in corrispondenza.

## **8. Settore di valle San Lorenzo**

### **a. Individuazione e ambito di competenza**

Porzione di margine dell'ambito AC-UR in loc. Valle San Lorenzo della superficie di circa mq. 2800

### **b. Obiettivi**

Realizzazione di un unico fabbricato produttivo, comprendente unico alloggio in connessione all'esercizio dell'attività economica.

### **c. Modalità di attuazione delle previsioni**

Titolo edilizio negoziato unitario per l'intero settore

### **d. Disposizioni dimensionali per l'intervento**

S.A. massima mq. 200 destinata a funzione produttiva oltre ad un massimo di mq. 90 di S.A. destinata a residenza pertinenziale all'attività economica insediata

H max = 6,50

DF = 10,00

DC = 5,00

DSC = 5,00



**e. Destinazioni d'uso ammissibili**

Produttivo artigianale , e commerciale connesso alla attività, e residenza di pertinenza dell'attività stessa.

**f. Disposizioni particolari**

L'alloggio dovrà essere realizzato nello stesso fabbricato dell'attività artigianale e dovrà avere copertura a due falde.

**g. Prestazioni di tipo pubblico da accollare al soggetto attuatore della previsione edificatoria di tipo privato**

Cessione al Comune quale standard urbanistico connesso all'intervento di una superficie di parcheggio pubblico pari a 2 mq. per ogni mq. di S.A. realizzata.

**9. Settore del Bulacco**

**a. Individuazione e ambito di competenza**

Il settore corrisponde ad un edificio di antica costruzione, destinato originariamente ad opificio, attualmente dismesso ed in istato di degrado, con le aree scoperte di pertinenza d'intorno, in ambito AC-UR, contiguo al Distretto di Trasformazione del fondovalle del Bisagno.

In corrispondenza è ammesso un intervento di integrale ristrutturazione del volume esistente comprendente altresì un incremento del 20% della sua entità originaria e con ammissibilità di incremento della S.A. , con attribuzione di destinazione d'uso residenziale e di connettivo urbano.

**9.1. Modalità di attuazione degli interventi ammessi**

Progetto unitario da assentirsi con unico titolo edilizio convenzionato

**9.2. Prestazioni di tipo pubblico da accollare al soggetto attuatore della previsione edificatoria di tipo privato**

Realizzazione di un nuovo ponte carrabile sul rio Litorno, quale elemento del nuovo itinerario della s.p. in corrispondenza del settore con cessione di superficie scoperta a servizio di parcheggio pubblico in sponda sinistra del t. Bisagno (mapp. 184).

Cessione delle superfici necessarie per la realizzazione del tracciato della nuova viabilità di accesso al Distretto di Trasformazione n° 4.

**10. Settore 10 (ex SIP)**

**a. Individuazione e ambito di competenza**

Il settore corrisponde ad una area libera derivata da precedente sbancamento e costituente soluzione di continuità nella morfologia terrazzata locale all'interno dell'ambito AC-UR.

All'interno del settore avente superficie di circa 1100 mq. è ammessa la formazione di un unico fabbricato con destinazione abitativa e con osservanza dei seguenti parametri urbanistico-edilizi:

S.A. massima mq. 300

R.V. 4,4

H max = 9,00

DF = 10,00

DC = 5,00

DSC = 5,00

Il volume d'ingombro del fabbricato dovrà essere contenuto per almeno il 70% della sua entità complessiva entro la morfologia originaria antecedente lo sbancamento, e dovrà prevedere nuovi contenimenti raccordati con le sistemazioni laterali.

**0.1. Modalità di attuazione degli interventi ammessi**

Progetto unitario da assentirsi con unico titolo edilizio convenzionato

**10.2. Prestazioni di tipo pubblico da accollare al soggetto attuatore della previsione edificatoria**

Obbligo di formazione e cessione al Comune di superfici di pubblico parcheggio in misura superficaria almeno pari alla S.A. da assentirsi e da localizzarsi in area individuata in concorso con il Comune nell'intorno urbanistico, o di prestazione nei confronti della formazione di opere pubbliche di onere economico equivalente.

**11. Settore 11 (Sereu)**

**a. Individuazione e ambito di competenza**

Porzione di ambito AR-AP in loc. Sereu della superficie di circa mq. 4.580

**b. Obiettivi**

realizzazione edificio per attività economiche produttive

**c. Modalità di attuazione delle previsioni**

Titolo edilizio negoziato unitario per l'intero settore

**d. Disposizioni dimensionali per l'intervento**

Superficie coperta massima mq. 300

H max = 6,50

DF = 10,00

DC = 5,00

DSC = 5,00

**e. Destinazioni d'uso ammissibili**

Produttivo artigianale

**12. Settore 12 Lemoglio**

**a. Individuazione e ambito di competenza**

Area limitata di versante, entro l'ambito AC-UR, la cui attuazione coordinata può consentire una miglior definizione dell'accessibilità carrabile al contesto d'ambito, attualmente particolarmente complesso.

**b. Obiettivi**

Formazione di un tramite carrabile di raccordo tra le viabilità di risalita del versante insediato, con contestuale completamento dell'insediamento abitativo esistente

**c. Modalità di attuazione delle previsioni**

Obbligo di formazione di preventivo P.U.O. unitario dell'intero settore con esplicito accollo ai soggetti attuatori dell'edificazione privata della formazione della strada e della sua cessione al Comune.

**d. Disposizioni dimensionali per l'intervento**

S.A. massima complessiva mq. 200, distinta per la metà in ciascuno dei due lotti in cui il settore viene diviso dal tracciato del previsto raccordo stradale.

R.V. 4,4

H max = 6,50

DF = 10,00

DC = 5,00

DSC = 5,00

**e. Destinazioni d'uso ammissibili**

Residenziale

**f. Prestazioni di tipo pubblico da accollare al soggetto attuatore**

Realizzazione e cessione al Comune di un tratto stradale costituente connessione tra le due strade di risalita del versante.

**13. Settore 13 (Rospo) (ex acquario)**

**a. Individuazione del settore e ambito di competenza**

Il settore corrisponde al fabbricato alberghiero dismesso denominato "Rocca Incatenata" ed alle aree scoperte d'intorno posto all'estremità di levante dell'ambito AC-UR.

**b. Obiettivi**

Realizzazione di un intervento di sistemazione generale del settore che insieme alla rifunzionalizzazione dell'edificio all'interno del sistema residenziale di pregio preveda la compiuta definizione delle superfici di parcheggio, pubbliche e private, e di quelle da sistemarsi a verde di rispetto e di accesso al mare. La realizzazione dell'intervento è connessa alla formazione di una percorrenza pedonale pubblica litoranea in grado di connettere la zona dello stabilimento balneare "Montanari" con il piazzale di Punta Rospo

**c. Modalità di attuazione delle previsioni**

Progetto Urbanistico Operativo unitario, comprendente la previsione della percorrenza pedonale pubblica litoranea, al fine di garantire l'accollo integrale al soggetto privato attuatore della formazione delle prestazioni di tipo pubblico consistenti nella formazione della passeggiata stessa e nella formazione di una superficie di parcheggio pubblico interessante l'intera superficie di proprietà pubblica a monte dell'area ex alberghiera..

**d. Disposizioni dimensionali per l'intervento**

Il progetto di recupero del fabbricato ex alberghiero dovrà avere i caratteri della ristrutturazione edilizia della volumetria v.p.p. esistente (mc. 3.850) oltre alla possibilità di una integrazione

volumetrica in misura massima del 20% del volume esistente, , con attribuzione alle stesse di destinazioni d'uso all'interno del sistema della residenza o della ricettività turistica.

Con la medesima destinazione d'uso, il progetto di recupero potrà prevedere la realizzazione nell'area adiacente ( o potrà risistemare se già esistenti) di idonei spazi di parcheggio interrati, anche nella forma di singoli box-auto nella misura necessaria a norma di legge al fine di soddisfare le esigenze delle strutture private realizzate.

Sono da osservare i seguenti parametri edilizi:

H max = non superiore a quella esistente (intesa come non elevazione della quota di orizzontamento attuale dell'estradosso più elevato del solaio di copertura dell'edificio)

DF = 10,00

DC = 5,00

DSC = 5,00

L'osservanza delle distanze indicate vale esclusivamente per i nuovi volumi che fuoriescono dall'ingombro volumetrico originario.

**e. Destinazioni d'uso ammissibili**

Residenziale, del connettivo urbano e del sistema turistico-ricettivo

**f. Prestazioni di tipo pubblico da accollare al soggetto attuatore della previsione edificatoria di tipo privato**

Realizzazione di percorrenza pedonale pubblica interamente distesa su area litoranea demaniale a partire dalla viabilità pubblica all'altezza dello stabilimento balneare "Montanari" sino a raggiungere il piazzale di Punta Rospo.

La percorrenza dovrà avere una larghezza non inferiore a m. 1,50 e dovrà prevedere la formazione di idonea pavimentazione, piccoli spazi di sosta pedonale, illuminazione e quant'altro occorra al fine della costituzione di un tracciato di grande interesse lungo la falesia di punta Rospo, compiutamente arredato e posto in condizioni di sicurezza rispetto al battente marino.

Formazione di parcheggio autoveicolare pubblico all'altezza del piazzale di punta Rospo esteso per l'intera sua superficie.

**g. Rapporti con le disposizioni del Piano di Bacino**

In corrispondenza delle porzioni del settore in cui il Piano di Bacino n° 17 della Provincia di Genova individua condizioni di suscettività al dissesto molto elevate (Pg4) non è consentita la formazione di:

- a) interventi di nuova edificazione;
- b) interventi eccedenti la manutenzione straordinaria, come definita dalla lettera b), comma 1, dell'art. 31 della l. n. 457/78 salvo quelli di demolizione senza ricostruzione e strettamente necessari a ridurre la vulnerabilità delle opere esistenti ed a migliorare la tutela della pubblica incolumità, non comportanti peraltro aumenti di volume
- c) l'installazione di manufatti anche non qualificabili come volumi edilizi e la sistemazione di aree che comportino la permanenza o la sosta di persone;
- d) La posa in opera di tubazioni, condotte o similari.

Gli interventi consentiti non possono in ogni caso comportare aumento del carico insediativo.

Il limitato tratto di percorrenza pedonale pubblica ricadente in zona classificata Pg4 dovrà essere realizzato in assenza di nuove opere edilizie interessanti il suolo ed in esso è esclusa la possibilità di installazione di arredi che consentano la sosta delle persone.

In corrispondenza delle porzioni del settore in cui il P. di B. dell'Ambito 17/18 dispone la classificazione di pericolosità geologica elevata Pg3a sono da applicarsi le disposizioni di tutela previste dalle disposizioni del Piano di Bacino, con la necessità di esperire le conseguenti indagini geologiche preventive.

#### 14. Settore 14 – Facciù

##### a. Individuazione del settore e ambito di competenza

Corrisponde ad un'area compresa nell'ambito AR-AP, entro cui è entrostante un edificio di lavoro agricolo (frantoio), di servizio collettivo per i produttori agricoli locali.

##### b. Definizione della tipologia di intervento

All'interno del settore le strutture di servizio di proprietà o comunque in utilizzo di strutture associate di produttori agricoli anche in forma di cooperativa possono essere oggetto di potenziamento, con incremento della superficie di solaio o di volume esistente alla data di adozione delle presenti Norme in misura del 25% in assenza di necessità di asservimento di aree, o alternativamente con l'utilizzo di una disponibilità di S.A. aggiuntiva, derivante dalla applicazione di un indice di utilizzazione insediativa (IUI) pari a 0,01 mq/mq. riservato a tale funzione, da applicarsi su superfici agricole entrostanti lo stesso ambito nella disponibilità di soggetti facenti parte della struttura associata.

Alle strutture realizzate potrà essere attribuita esclusivamente la destinazione d'uso di supporto per il lavoro agricolo, con esclusione della residenza.

In ambedue i casi il rilascio del titolo abilitativo resta sottoposto al deposito presso il Comune di un piano aziendale volto a dimostrare l'esigenza dell'incremento in relazione all'attività della struttura associativa ed alla sottoscrizione di disponibilità dei soggetti ponenti a disposizione la superficie su cui applicare l'Indice di utilizzazione.

La convenzione dovrà determinare altresì le garanzie a favore del Comune dell'effettivo esercizio delle attività agricole in forma collettiva e la previsione della conduzione alla proprietà comunale del volume realizzato in eccedenza a quello comunque realizzabile con la modalità d'intervento G.e/2 nel caso di inosservanza di contenuti essenziali della convenzione stessa o della accertata inattività dell'organizzazione associata per un periodo determinato nella convenzione stessa.

I parametri edilizi dell'intervento sono quelli ammessi per gli interventi di ampliamento in assenza di asservimento dei manufatti non abitativi in ambito AR-AP

#### 15. settore 15 – Cornice Bracco

##### a. Individuazione del settore e ambito di competenza

Il settore corrisponde ad un limitato areale disposto lungo la s.p. n° 1 Aurelia, in loc. Bracco, entro l'ambito AR-AP, che per caratteristiche intrinseche appare idoneo a costituire modesta sede di incremento del sistema edificato lineare di crinale, con possibilità di attribuzione di uno specifico ruolo al fine della valorizzazione del sistema quale sede di ricettività turistica minore.

##### b. Definizione della tipologia di intervento

E' ammessa la nuova edificazione con ammissibilità delle sole funzioni d'uso abitativa o turistico ricettiva con l'osservanza di quanto segue:

- Presenza di un lotto edificabile costituito da un territorio unitario e contiguo di superficie libera da asservimenti pregressi non inferiore a mq. 2000
- Parametri urbanistici ed edilizi:

IUI (LS-P)	0,03 mq/mq (per funzioni abitative)
RV	Max 4,40
H	mt 6,50
DF	mt 10,00 (da costruzioni abitative)
DC	mt 5,00

DSC	mt 5,00
DSP	mt 3,00

**c. Modalità di attuazione delle previsioni**

Titolo edilizio convenzionato al fine della garanzia dell'accollo all'attuatore di quanto previsto al successivo punto, e nel caso dell'utilizzo della destinazione d'uso turistico ricettiva dell'impegno alla conservazione per almeno 15 anni della destinazione d'uso assegnata.

**d. Livello di prestazione:**

IUI massimo non superabile nel lotto di intervento = 0,06 mq/mq.

L'intervento dovrà comportare elemento di completamento dell'impianto del sistema insediato. In via generale parametrica, da adeguarsi per ogni intervento alle specifiche previsioni di dettaglio, viene prescritta la realizzazione e la cessione al Comune di superfici di standard urbanistico in misura non inferiore a 1 mq. per ogni mq. di SA della nuova edificazione..

Il Comune, in sede di valutazione del rapporto tra le esigenze urbanizzatorie del nucleo interessato potrà integrare la misura dello standard prescritto sino al doppio del valore ordinariamente indicato.

Le porzioni di fabbricato a cui viene attribuita destinazione d'uso turistico-ricettiva sia nel settore alberghiero che in quello della ricettività extralberghiera come individuate dalle vigenti leggi regionali potranno fruire di una I.U.I. aggiuntiva pari a 0,02 mq/mq.

Ove il Piano individui in corrispondenza od in contiguità dell'intervento la formazione di infrastrutture stradali pubbliche, il concorso alla loro realizzazione diviene prestazione obbligatoria da accollare al soggetto attuatore dell'intervento.

Resta in ogni caso prescritto che ove il LS-P comprenda superfici destinate a sede stradale pubblica di nuova previsione, le stesse debbano essere cedute gratuitamente al Comune.

**16. settore 16 – VILLAFRANCA**

**a. Individuazione del settore e ambito di competenza**

Il settore corrisponde ad un'area in sponda sinistra del T. Bisagno, entro l'ambito AC-UR, all'interno della quale sono presenti volumi semidiruti, ed un'area scoperta utilizzata per parcheggio a rotazione.

**b. Obiettivi della previsione**

Sistemazione dell'area spondale con sua definizione a comprendere attività di pubblico accesso, ivi compresa una percorrenza pedonale, con la sistemazione definitiva di una congrua superficie di parcheggio di pubblico accesso a rotazione, e di superfici interrato di parcheggio privato.

**c. Definizione della tipologia di intervento**

Demolizione dei ruderi esistenti in argine e loro sostituzione con fabbricato autonomo destinato esclusivamente a funzioni del connettivo urbano con preferenza per i pubblici esercizi, avente S.A. massima di mq. 250, con osservanza di parametri edilizi da definirsi in sede di progettazione ma che in ogni caso debbono prevedere uno sviluppo dell'edificazione per almeno i 2/3 della S.A. ad un solo piano f.t., ed asse maggiore parallelo al torrente, con osservanza di un RV sino a 4,5.

Realizzazione di itinerario pedonale pubblico lungo l'argine, di larghezza non inferiore a m. 1,50, per tutta la lunghezza del settore con formazione di passerella pedonale di collegamento della percorrenza con il Centro Urbano.

Formazione di superficie di parcheggio ad accesso pubblico a rotazione, con capacità non inferiore a 70 posti auto in luogo dell'attuale plesso, con possibilità di sopraelevazione del piano di campagna per un massimo di m. 1,40, al fine di consentire di realizzare, al di sotto dello stesso, un parcheggio privato seminterrato., il cui accesso deve essere previsto esclusivamente da monte.

**d. Modalità di attuazione delle previsioni**

Progetto Urbanistico Operativo unitario da approvarsi nelle forme di legge, comportante introduzione di modifica al vigente P.T.C.P. relativamente al perimetro della superficie con definizione PU con esclusione dalla stessa della zona interessata da interventi trasformativi di nuova edificazione.

In alternativa è ammesso il rilascio di titolo edilizio convenzionato al fine della garanzia dell'accogliamento all'attuatore di quanto previsto in termini di uso pubblico ivi compresa la cessione al Comune dell'intera superficie destinata a parcheggio pubblico a rotazione, da approvarsi con procedura concertativa (art. 59 della L.R. 36/97 ) ove siano conseguiti anche gli effetti della variante al P.T.C.P. indicata al punto precedente.

**17. Monleone**

**a. Individuazione e ambito di competenza**

Piccola porzione dell'ambito AC-UR in loc. Monleone entro cui risulta ammissibile un limitato intervento di nuova edificazione di un piccolo singolo edificio monofamiliare tale da completare il sistema edificato esistente, conservandone i caratteri insediativi , tipologici e compisitivi.

**b. Obiettivi**

Completamento del sistema edificato di Monleone con recupero alla proprietà pubblica di un'area entro cui sono presenti i ruderi dell'antico castello medievale.

**c. Modalità di attuazione delle previsioni**

Titolo edilizio negoziato unitario per l'intero settore, comprensivo sia del lotto destinato alla nuova edificazione abitativa che all'area a verde pubblico ove sono presenti i ruderi del castello medievale.

**d. Disposizioni dimensionali per l'intervento**

SA massima per funzioni abitative = mq. 150

H max = 6,50 (obbligo di due piani fuori terra)

DF = 10,00

DC = 5,00

DSC = 5,00

**e. Destinazioni d'uso ammissibili**

Residenza

**f. Disposizioni particolari**

Il volume dovrà essere realizzato con tipologia omogenea ai fabbricati abitativi di ridotta dimensione già presenti nel contesto.

**g. Prestazioni di tipo pubblico da accollare al soggetto attuatore**

Cessione al Comune dell'area identificata dal PUC quale verde pubblico attrezzato contenente i ruderi dell'antico castello medievale di Monleone.

**h. Prestazioni di tipo pubblico da accollare al soggetto attuatore**

L'area a verde pubblico contenente i ruderi del castello di Monleone è sottoposta a regime di conservazione con divieto di qualsiasi intervento edilizio eccedente la manutenzione ordinaria e straordinaria, fatto salvo quanto di seguito indicato:

- interventi di restauro delle strutture murarie dell'antico castello, da condursi d'intesa con le competenti Soprintendenze ai Beni Architettonici ed al Paesaggio ed Archeologica
- interventi di adattamento della viabilità pedonale, condotti con tecniche ed impiego di materiali tradizionali, al fine di consentire la formazione di itinerari di accesso e di visita.
- Interventi necessari per la formazione di impianti tecnologici (illuminazione, reti di scarico, impianti a rete) di minimo impatto esterno, con previsione, ove necessario, di elementi di mascheramento.



## **TITOLO III – NORME DI CONGRUENZA**

### **Art. 32        DISPOSIZIONE PER I DISTRETTI DI TRASFORMAZIONE**

Le disposizioni per i distretti sono raccolte nelle schede che seguono.

Le schede sono articolate in una parte descrittiva delle condizioni attuali dell'area interessata, con la specificazione delle principali condizioni di vincolo rispetto al P.T.C.P. ed al Piano di Bacino, a cui segue la distinta delle funzioni d'uso caratterizzanti, compatibili o da escludersi.

Nella seconda parte la scheda definisce i principali caratteri ed i parametri urbanistico-edilizi che debbono essere osservati nella attuazione con particolare riferimento alle obbligazioni di tipo pubblico che il soggetto attuatore degli interventi deve assumere attraverso convenzione.

La terza parte della scheda comprende oltre che le disposizioni transitorie in pendenza della formazione del Progetto Urbanistico Operativo, gli elementi di flessibilità che sono affidati alla formazione del PUO stesso ed ha valore di disciplina paesistica specifica di livello puntuale cui deve uniformarsi lo sviluppo del Distretto.

### **RACCOLTA DELLE SCHEDE DI DISTRETTO**

**DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE n° 1 - Stazione**

Individuazione e situazione attuale

Area articolata in corrispondenza della attuale stazione ferroviario comprendente la piazza antistante oltre all'ex scalo merci - sup.circa 1 ha.

Condizioni di pianificazione sovraordinata o presenza di vincoli

PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PAESISTICO

P.T.C.P. Ass. Ins.	ID-MO.A
P.T.C.P. Ass. Veg.	COL-ISS
P.T.C.P. Ass. Geo.	MO-B

PIANO DI BACINO Ex D.Lgs. 180/98

Fascia di inondabilità prevalente	A	B	C	non presente
Classificazione di pericolosità geologica	Pg 4	Pg 3	Pg 2	Pg1 o inferiore

Eventuale presenza di condizioni puntuali di rischio diverse da quelle prevalenti

altri vincoli - Osservanza distanza di norma dal binario ferroviario

considerazione per presenze di valore  
no

Modalità di evoluzione prevista dal P.U.C.

Il Distretto costituirà polarità significativa di "ingresso" al Centro del Capoluogo con la formazione di una edificazione con presenza di importante struttura di parcheggio pubblico.

Ammissibilità di funzioni d'uso classificate per sistema

Sistema caratterizzante :	Residenza
Sistemi compatibili:	turistico-ricettivo,
Sistemi non compatibili:	attività produttive, agricolo

Obbligazioni generali e specifiche nei confronti della dotazione di servizi

Costituzione di una consistente area a parcheggio pubblico, localizzata in corrispondenza della superficie scoperta dell'ex scalo merci delle ferrovie ed in parte in interrato , per una entità di 200 posti auto. (min. mq. 4.000); i posti eventualmente interrati devono essere in contiguità con il posteggio pubblico scoperto.

Entità della nuova edificazione	Quantità di S.A. di nuova edificazione S.A. (superficie agibile) massima mq. 2200 oltre ad una quota aggiuntiva destinata a funzioni del connettivo urbano sino a mq. 200.
---------------------------------	---

Parametri edilizi	DS da definirsi in sede di PUO
-------------------	--------------------------------

Modalità di attuazione	P.U.O. unitario esteso ad almeno il 75% della superficie del Distretto. Le superfici eventualmente escluse dal PUO assumono la disciplina dell'ambito AC-UR con conservazione del vincolo a servizi ove presente nella tavola di zonizzazione.
------------------------	---

Oggetto principale della convenzione	Realizzazione e cessione all'uso pubblico della superficie di parcheggio,
--------------------------------------	---

Disposizioni in assenza di progetto per nuova edificazione.	Sono ammessi esclusivamente interventi sino a restauro al conservativo ed adeguamento igienico di cui all'art. 8 delle presenti Norme, con divieto di nuova attribuzione di destinazione d'uso abitativa in misura maggiore di mq. 100 a livello di distretto. Sono ammessi tutti gli interventi volti al miglioramenti delle dotazioni di pubblico servizio.
---	--

Condizione di flessibilità ex art. 27 - c.2 lett. e della LUR	
---	--

## Disposizioni di DISCIPLINA PAESISTICA

L'edificazione residenziale dovrà essere articolata in più edifici a carattere condominiale, caratterizzati in termini compositivi sostanzialmente unitari, disposti in maggior misura nel lato verso nord della piazza della Stazione, ma con obbligo di presenza di un edificio sul lato opposto, in termini da favorire la leggibilità della piazza stessa.

E' prescritta, anche al fine del mascheramento delle superfici di parcheggio scoperto, la formazione di filari alberati di essenze comuni nel sito (es. lecci, magnolie ecc.), e la ricopertura, nella maggior misura possibile, di tutti gli spazi non destinati alla circolazione veicolare con giardino pensile a prato.

Il progetto urbanistico operativo dovrà essere corredato di Studio di Sostenibilità Ambientale atto a valutare compiutamente l'impatto della previsione sul contesto d'ambito nei confronti delle diverse componenti d'incidenza (ambientale, paesistica, viabilistica, e sul sistema dei servizi)

**DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE n° 2 - Secca**

Situazione attuale

Presenza campo di calcio della Secca e aree limitrofe

Condizioni di pianificazione sovraordinata o presenza di vincoli

PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PAESISTICO

P.T.C.P. Ass. Ins.	ID-MO.A
P.T.C.P. Ass. Veg.	COL-ISS
P.T.C.P. Ass. Geo.	MO-B

PIANO DI BACINO Ex D.Lgs. 180/98

Fascia di inondabilità prevalente

A	B	C	non presente
---	---	---	--------------

Classificazione di pericolosità geologica

Pg 4	Pg 3	Pg 2	Pg1 o inferiore
---------	---------	---------	-----------------

Eventuale presenza di condizioni puntuali di rischio diverse da quelle prevalenti

altri vincoli

considerazione per presenze di valore

l'emergenza costituita dal litorale marittimo e dalla conformazione della linea di costa e della morfologia locale in corrispondenza.

Modalità di evoluzione prevista dal P.U.C.

Il Distretto costituirà polarità con presenza di importante struttura di parcheggio di interscambio con area scoperta ludica e ricreativa, con presenza di pubblici esercizi

Ammissibilità di funzioni d'uso classificate per sistema

Sistema caratterizzante :	servizi collettivi pubblici
Sistemi compatibili:	servizi a gestione privata - connettivo urbano limitatamente a pubblici esercizi
Sistemi non compatibili:	tutti gli altri

Obbligazioni generali e specifiche nei confronti della dotazione di servizi

da definirsi in sede di Progetto Urbanistico Operativo, ma con osservanza comunque della presenza di almeno 300 posti auto a carattere pubblico.

Entità della nuova edificazione	Da definirsi in sede di P.U.O.
---------------------------------	--------------------------------

Parametri edilizi	Da definirsi in sede di P.U.O.
-------------------	--------------------------------

Modalità di attuazione	P.U.O. unitario soggetto ad approvazione regionale ai sensi e per gli effetti dell'art. 69, 4° comma della L.R. 36/97 e s. m..
------------------------	--

Oggetto principale della convenzione	Realizzazione e cessione all'uso pubblico della superficie di parcheggio,
--------------------------------------	---

Disposizioni in assenza di progetto per nuova edificazione.	Manutenzione ed adeguamento funzionale dei servizi collettivi pubblici esistenti
---	--

Condizione di flessibilità ex art. 27 - c.2 lett. e della LUR	
---	--

Disposizioni di DISCIPLINA PAESISTICA

Il progetto urbanistico operativo dovrà essere corredato di Studio di Sostenibilità Ambientale atto a valutare compiutamente l'impatto della previsione sul contesto d'ambito nei confronti delle diverse componenti d'incidenza (ambientale, paesistica, viabilistica, e sul sistema dei servizi)

**DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE n° 3 - Rio Caldo**

**Individuazione e situazione attuale**

Area lineare di fondovalle compresa tra la riva sinistra del rio Caldo e il tracciato della strada provinciale di San Saturnino, all'altezza di Casa Piano.

L'area, di superficie circa 1 ha. ha forma allungata e acclività trasversale non accentuata, e può essere facilmente essere resa accessibile veicularmente dalla provinciale nella porzione più a sud.

L'attuale copertura vegetale (ex coltivi associati a oliveto) risente dell'accentuato abbandono e non presenta elementi di particolare valore, meritevoli di tutela.

Dal punto di vista percettivo all'interno del quadro panoramico locale, l'area per i suoi caratteri di fondovalle risulta piuttosto defilata rispetto ai punti di osservazione principale, non presentando alcuna interferenza con le traiettorie visuali di maggior pregevolezza.

**Condizioni di pianificazione sovraordinata o presenza di vincoli**

**PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PAESISTICO**

P.T.C.P. Ass. Ins.	IS-MA
P.T.C.P. Ass. Veg.	COL-ISS
P.T.C.P. Ass. Geo.	MO-B

**PIANO DI BACINO Ex D.Lgs. 180/98**

Fascia di inondabilità prevalente	A	B	C	non presente
Classificazione di pericolosità geologica	Pg 4	Pg 3	Pg 2	Pg1 o inferiore

Eventuale presenza di condizioni puntuali di rischio diverse da quelle prevalenti

altri vincoli - Osservanza distanza dell'edificazione dal rio Caldo, in conformità a quanto disposto dalla L.R. 9/93 e dal Piano di Bacino.

**considerazione per presenze di valore**

no

**Modalità di evoluzione prevista dal P.U.C.**

Localizzazione di modeste strutture per funzioni artigianali e per la logistica del servizio tecnico del Comune

**Ammissibilità di funzioni d'uso classificate per sistema**

Sistema caratterizzante :	attività produttive (limitatamente a funzioni artigianali)
Sistemi compatibili:	servizi (di tipo tecnologico)
Sistemi non compatibili:	residenza, connettivo, agricolo

**Obbligazioni generali e specifiche nei confronti della dotazione di servizi**

Formazione di spazi scoperti per la logistica esterna e per i parcheggi, e formazione tratto stradale di accesso dalla S.P. di Moneglia e di distribuzione interna.

Entità della nuova edificazione	Quantità di S.A. di nuova edificazione S.C. (superficie coperta) massima mq. 600 distinta in un massimo di tre fabbricati.
---------------------------------	--

Parametri edilizi	Rapporto di copertura massimo = 10% Altezza massima m. 5,00 DF = 10,00 DC = 5,00 DSC = 5,00 E' obbligatoria la dotazione di superfici di parcheggio riservato alle attività in misura di almeno 500 mq. complessivi.
-------------------	---

Modalità di attuazione	Progetto urbanistico Operativo (PUO) relativo all'intero distretto con successiva possibilità di rilascio di permessi di costruire distinti (massimo 3), con accollo proporzionale agli attuatori di quota delle urbanizzazioni generali previste.
------------------------	--

Oggetto principale della convenzione	Formazione della viabilità di accesso e delle sistemazioni di superficie, ivi comprese le opere di mascheramento dell'impatto con colloca di appropriata barriera vegetale di alto fusto.
--------------------------------------	---

Disposizioni in assenza di progetto preliminare approvato.	Sono ammessi esclusivamente gli interventi volti al miglioramento delle sistemazioni di superficie e delle dotazioni di pubblico servizio.
--	--

Condizione di flessibilità ex art. 27 - c.2 lett. e	Gli asservimenti previsti al fine del soddisfacimento del RC di norma potranno riguardare anche solo sino al 50% della
---	--



della LUR	superficie del Distretto, con conseguente rimodulazione della S.C. massima consentita, e prescrizione, in sede di PUO dell'assenza di interventi edificatori o comunque trasformativi sulle porzioni non oggetto di asservimento.
-----------	---

### Disposizioni di DISCIPLINA PAESISTICA

I fabbricati previsti dovranno avere forma regolare, con prospettazioni semplici, prive di aggetti, ultimate in intonaco, serramenti metallici con divieto di utilizzo di elementi in colore naturale, coperture a doppia falda con rivestimento in lastre di ardesia, o in pannelli con strato superiore in rame o zinco-titanio.

Le superfici scoperte, ad eccezione di quelle destinate alla viabilità ed al parcheggio dei mezzi, dovranno essere conservate nel loro aspetto vegetato, con obbligo di formazione, nei confronti delle direttrici di maggiore esposizione alle viste dall'esterno di filari alberati di mascheramento, con impiego di essenze tipiche (lecci, carpini, ecc.)

**DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE n° 4 - Bisagno**

Situazione attuale

Sup. circa 12.000 mq.

Area spondale pressoché pianeggiante, in stato di sostanziale abbandono, priva di coltivazioni con presenza di piccoli edifici a carattere rurale.

Condizioni di pianificazione sovraordinata o presenza di vincoli

PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PAESISTICO

P.T.C.P. Ass. Ins.	ID-MO.A
P.T.C.P. Ass. Veg.	COL-ISS
P.T.C.P. Ass. Geo.	MO-B

PIANO DI BACINO Ex D.Lgs. 180/98

Fascia di inondabilità prevalente

A

B

C

non  
presente

Esiste condizione di fattibilità costituita dalla preventivo o contestuale messa in sicurezza del Torrente Bisagno.

Classificazione di pericolosità geologica

Pg  
4

Pg  
3

Pg  
2

Pg1  
o  
inferiore

altri vincoli

considerazione per presenze di valore

Modalità di evoluzione prevista dal P.U.C.

Il Distretto comprende la formazione di un nuovo segmento del sistema edificato urbano attestato lungo il tracciato di una nuova viabilità da realizzarsi della lunghezza di circa 350 m. Atta a costituire variante in sponda sinistra del percorso della strada provinciale della valle del Bisogno.

Ammissibilità di funzioni d'uso classificate per sistema

Sistema caratterizzante :	Residenza
Sistemi compatibili:	turistico-ricettivo,
Sistemi non compatibili:	attività produttive, agricolo

Obbligazioni generali e specifiche nei confronti della dotazione di servizi

Formazione del nuovo tracciato stradale  
Formazione di superfici di pubblico parcheggio

Entità della nuova edificazione	Quantità di S.A. di nuova edificazione S.A. (superficie agibile) massima mq. 3.000 ripartita in quattro o cinque edifici
---------------------------------	---

Parametri edilizi	H max delle costruzioni = m. 9.50 rispetto alla quota del piano stradale della s.p. in corrispondenza. RV massimo di 4,40 mc/mq. DF -m. 10 - DC - m. 5,00 DS da definirsi in sede di PUO
-------------------	--

Modalità di attuazione	Preventiva approvazione di P.U.O. unitario di Distretto con successivo rilascio di permessi di costruire convenzionati. L'approvazione del Progetto resta condizionata dalla approvazione, da parte degli enti competenti, degli interventi di messa in sicurezza del torrente Bisagno, in conformità alle previsioni disposte con il Piano di Bacino dell'Ambito, da porsi a carico dei soggetti attuatori il P.U.O.
------------------------	--

Oggetto principale della convenzione	Realizzazione e cessione all'uso pubblico della strada
--------------------------------------	--

Disposizioni in assenza di progetto per nuova edificazione.	Sono ammessi esclusivamente interventi sino al restauro e risanamento conservativo ed adeguamento igienico di cui all'art. 8 delle presenti Norme, a condizione che dimostrativamente la loro realizzazione non renda maggiormente difficoltosa o onerosa la formazione della variante della strada provinciale prevista come obiettivo del distretto.
---	--

Condizione di flessibilità ex art. 27 - c.2 lett. e della LUR	Il PUO di distretto potrà essere esteso a comprendere porzione quanto meno superiore al 50% dell'intero ambito AR-BS , con disponibilità di S.A. da disporre all'interno del PUO ampliato in misura pari a quella derivante dalle superfici asservibili all'interno dell'ambito AR-BS (comprese nel PUO stesso) con una maggiorazione dell'IUI applicabile del 15% e con l'ulteriore prescrizione che la nuova edificazione all'interno dell'ambito AR-BS sia interamente ricompresa entro l'area a regime ID-MO.A del P.T.C.P.
---	---

## Disposizioni di DISCIPLINA PAESISTICA

L'edificazione residenziale dovrà essere articolata in più edifici a carattere condominiale, caratterizzati in termini compositivi sostanzialmente unitari, disposti lungo la medesima linea su di uno o su due lati della nuova strada con asse maggiore parallelo all'andamento della stessa.

E' prescritta, la formazione di filari alberati di essenze comuni nel sito (es. lecci, magnolie ecc.), atti a connotare la linearità del nuovo insediamento, con particolare attenzione nella costruzione di una adeguata sistemazione del verde compreso tra la nuova edificazione e la riva spondale del Bisagno.

Il progetto urbanistico operativo dovrà essere corredato di Studio di Sostenibilità Ambientale atto a valutare compiutamente l'impatto della previsione sul contesto d'ambito nei confronti delle diverse componenti d'incidenza (ambientale, paesistica, viabilistica, e sul sistema dei servizi)

## **Titolo IV – Disposizioni finali e di raccordo**

### **Art. 33 Rinvio**

Per quanto non espressamente previsto dalle Norme, valgono le disposizioni di legge e di regolamento vigenti in materia urbanistica, edilizia, ambientale, paesistica e di igiene ambientale. Ove il presente testo opera rinvio a disposizioni o definizioni previste da norme vigenti di fonte nazionale o regionale, in caso di modifica delle predette disposizioni, il rinvio si intenderà riferito alle disposizioni sostitutive.

### **Art. 34 Titoli abilitativi rilasciati e procedimenti in corso**

Resta ferma la validità dei titoli abilitativi già rilasciati al momento dell'adozione delle presenti Norme, alla condizione che i relativi lavori siano effettivamente iniziati e siano completati entro i termini stabiliti dal titolo stesso.

Resta parimenti ferma la facoltà di apportare ai titoli già rilasciati varianti in corso d'opera non sostanziali ai sensi delle vigenti disposizioni regionali, con l'applicazione delle disposizioni vigenti all'atto del rilascio del titolo.

I progetti aventi per oggetto interventi di variante in corso d'opera a titoli abilitativi già rilasciati all'atto dell'adozione delle presenti norme, o relativi ad accertamenti di eventuali opere realizzate precedentemente allo stesso termine in difformità al progetto realizzato, restano disciplinati dalle disposizioni vigenti all'atto del rilascio del titolo originario o della esecuzione delle opere difformi.

### **Art . 35 Raccordo con gli strumenti vigenti e i procedimenti in corso**

#### **1. Piano Particolareggiato di recupero del Centro Storico del Capoluogo:**

Il territorio oggetto del P.P. coincide con la identificazione di uno specifico Ambito AC-CS (Ambito di conservazione del Centro Storico del Capoluogo).

All'interno dell'ambito restano confermate a tempo indeterminato le disposizioni di tipo edilizio contenute negli atti costitutivi del Piano di Recupero ivi comprese le relative modifiche approvate o adottate precedentemente all'entrata in vigore delle presenti Norme.

Le superfici destinate a servizi di standard identificate negli atti del P. di R. sono espressamente confermate nella loro funzione e destinazione specifica all'interno dell'Ambito, ed a esse è attribuita la disciplina prevista all'art. 13 delle presenti Norme.

Sono altresì confermate a tempo indeterminato le disposizioni procedurali contenute nelle Norme di attuazione del Piano di recupero, relative ai casi in cui il rilascio del titolo alla realizzazione di determinati interventi resta condizionato all'assunzione da parte del titolare del titolo stesso di espliciti impegni nei confronti del Comune in materia di urbanizzazioni primarie e secondarie, ivi compresa la cessione delle aree previste.

#### **2. Rapporti con il R.E.**

In caso di contrasto apparente tra le disposizioni del Regolamento Edilizio vigente e quelle contenute nelle presenti Norme, prevalgono queste ultime.

## Indice

<b>TITOLO I</b> .....	<b>1</b>
<b>DISPOSIZIONI A CARATTERE GENERALE</b> .....	<b>1</b>
CAPO I - INQUADRAMENTO .....	1
Art. 1 Oggetto del Piano .....	1
Art. 2 Articolazione delle Norme .....	1
Art. 3 Modalità di applicazione delle disposizioni per la attuazione del Piano Urbanistico .....	1
Art. 4 .....	Obbiettivi
Art. 5 Elementi costitutivi del Piano .....	3
1. Elaborati costitutivi .....	3
1.1. Elaborati a carattere specifico e settoriale .....	3
Art. 6 Parametri urbanistici e edilizi .....	4
A) SUPERFICIE TERRITORIALE (ST) .....	4
B) SUPERFICIE AGIBILE (SA) .....	4
C) INDICE DI UTILIZZAZIONE INSEDIATIVA (I.U.I.) .....	4
D) SUPERFICIE FONDIARIA (SF) .....	4
E) LOTTO ASSERVIBILE (L.S.) .....	4
F) VOLUME VUOTO PER PIENO (V) .....	5
F.1) RAPPORTO DI INCIDENZA VOLUMETRICA (RV) .....	5
G) VOLUME VIRTUALE (V.V.) .....	5
H) SUPERFICIE COPERTA (SC) .....	5
I) RAPPORTO DI COPERTURA (RC) .....	5
L) SUPERFICIE ASSERVITA (SS) .....	5
M) SUPERFICIE NETTA DI VENDITA (S.N.V.) .....	6
N) SOPPALCHI .....	6
O) DISTANZE .....	7
P) DISTANZA TRA I FABBRICATI (DF) .....	7
P.1) DISTANZA TRA LE FRONTI FINESTRATE (DFF) .....	7
Q) DISTANZA DAI CONFINI (DC) .....	7
R) DISTANZA DALLE STRADE (DSC) .....	7
R1) DISTANZA DALLE STRADE PEDONALI (DSP) .....	7
S) ALTEZZA MASSIMA DI UN FABBRICATO (Hmax) .....	8
T) LINEA DI GRONDA .....	8
U) SUPERFICIE MINIMA DI INTERVENTO (SMI) .....	8
V) UNITA' MINIMA DI INTERVENTO (UMI) .....	8
Z) LOCALI TECNICI .....	8
K) PERTINENZE .....	8
X) MANUFATTI MINORI NON VOLUMETRICI .....	9
J) MANUFATTO INCONGRUO .....	10
Y) AUTOPARCHEGGI .....	10
@) COSTRUZIONI INTERRATE .....	10
Σ) ATTREZZATURE BALNEARI .....	10
W) ARREDI DELLO SPAZIO ESTERNO E INSEGNE .....	11
ART. 7 – Destinazioni d'uso .....	12
1. Funzioni d'uso .....	12
a.1. Sistema delle residenze (RE) .....	12
a.2. Destinazioni funzionali .....	12
b.1. Sistema del connettivo urbano (CU) .....	12
b.2. Destinazioni funzionali .....	12
C.1. Sistema turistico e ricettivo (TU) .....	12
C.2. Destinazioni funzionali .....	13
D.1. Sistema delle attività produttive (artigianali, industriali, grande distribuzione) (PR) .....	13
D.2. Destinazioni funzionali .....	13
E.1. Sistema delle attività agricole (AG) .....	13
E.2. Destinazioni funzionali .....	13
F.1. Sistema dei servizi collettivi (F) .....	13
F.2. Destinazioni funzionali .....	14
Art. 8 Categorie di intervento sul patrimonio edilizio esistente .....	15

COMUNE DI MONEGLIA  
PIANO URBANISTICO COMUNALE

Art. 9	Variazione di destinazione d'uso in assenza di opere edilizie	16
Art. 10	Modalità generali di attuazione del Piano	18
Art. 11	Disciplina paesistica.	18
CAPO 2°	SISTEMA DEI SERVIZI E DELLE INFRASTRUTTURE	19
Art. 12	Generalità	19
1.	Caratteristiche generali	19
2.	Identificazione cartografica	19
Art. 13 II	sottosistema degli standard urbanistici	19
1.	Identificazione e Ripartizione	19
2.	Modalità di attuazione:	20
3.	Appartenenza di fatto e modalità di fruizione	20
4.	Disposizioni generali e di dettaglio per ciascuna zona di servizio	20
4.1.	Zona per attrezzature sanitarie (FH)	21
4.1.1.	Disposizioni particolari e parametri	21
4.2.	Zona per l'istruzione (FI)	21
4.2.1.	Disposizioni particolari e parametri	21
4.2.1.1.	Interventi sugli edifici esistenti già destinati al servizio	21
4.3.	Zona per attività di interesse comune (FIC)	22
4.3.1.	Disposizioni particolari e parametri	22
4.3.1.1.	Disposizioni in materia di patrimonio edilizio abitativo comunale	22
4.3.2.	Impianti cimiteriali	22
4.3.3.	Cabine di attesa per autoservizi di linea	22
4.4.	Zona per servizi religiosi (FIRC)	22
4.4.1.	Disposizioni particolari e parametri	22
4.4.2.	Interventi sugli edifici esistenti già destinati al servizio	23
4.5.	Zona per attività sportive (FSP)	23
4.5.1.	Disposizioni particolari e parametri	23
4.5.2.	Disposizioni specifiche per l'area sita in valle del rio di Canà	23
4.6.	Zona per verde attrezzato e parchi urbani (FV)	23
4.6.1.	Disposizioni particolari e parametri	24
4.7.	Zona per parcheggi pubblici (FP)	24
4.8.	Disposizioni particolari e parametri	24
4.9.	Zona per servizi tecnologici (FIT)	24
4.9.1.	Disposizioni particolari e parametri	24
4.9.2.	Impianti per la radioemissione	25
5.	Servizi esistenti all'interno di fabbricati a dominante uso residenziale	25
6.	Compresenza di volumi privati al di sotto di superfici di standard pubblico	25
7.	Servizi con gestione di tipo privato	26
8.	DISPOSIZIONI VOLTE A SEMPLIFICARE L'ATTUAZIONE DEI SERVIZI PUBBLICI	27
8.1.	Cessione delle aree e dei manufatti	27
Art. 14	Disposizioni in materia di infrastrutture stradali	28
1.	Classificazione	28
2.	Strade di previsione del Piano	28
3.	Salvaguardia e regolarizzazione	28
4.	Disciplina specifica degli interventi per la viabilità provinciale e locale	29
5.	Ampliamento di iniziativa privata di percorsi veicolari pubblici	29
6.	Caratteristiche minime delle strade pubbliche di nuova costruzione	29
6.1.	Tipologia	29
6.2.	Caratteristiche geometriche minime prescritte per le strade di nuova costruzione	29
6.3.	Flessibilità delle disposizioni	30
7.	Rampe private di accesso	30
8.	Strade tagliafuoco e piste da esbosco	31
9.	Viabilità minore di accesso ai fondi agricoli	31
CAPO 3°	AREE VINCOLATE	32
Art. 15	Aree inedificabili	32
1.	Disposizioni generali	32
2.	Fasce di rispetto cimiteriali	32
3.	Protezione della risorsa idrica per usi civili	32
4.	Salvaguardia dal rischio di dissesto geologico – Richiamo alle Norme Geologiche	32

5.Aree	comprese	entro	il	p.SIC	IT	342806
.....						32
Art. 16 DISPOSIZIONI DI RACCORDO CON IL PIANO DI BACINO DELL'AMBITO 17 DELLA PROVINCIA DI GENOVA .....						33
CAPO 4° ELEMENTI DI FLESSIBILITA' E DI AGGIORNABILITA' DEL PIANO .....						33
Art. 17	Margini	di	flessibilità	operativa	e	varianti
.....						33
1.	Variabilità generale automatica delle perimetrazioni .....					33
2.Margini di flessibilità interna alle disposizioni di zona, ambito o distretto.						33
.....						33
ART. 18	VARIANTI DI AGGIORNAMENTO (ART. 43 DELLA LUR) .....					33
<b>TITOLO II</b> .....						<b>34</b>
<b>NORME DI CONFORMITA'</b> .....						<b>34</b>
<b>Disposizioni applicabili negli ambiti di conservazione o riqualificazione</b> .....						<b>34</b>
CAPO I - GENERALITA' .....						34
Art. 19	Disposizioni applicative .....					34
1.	Categorie normative .....					34
2.	Contestualità degli interventi .....					35
Art. 20	Funzioni d'uso ad esaurimento .....					35
Art. 21	Ampliamenti	volumetrici	ammessi	in	assenza	di asservimento di aree
.....						35
Art. 22	Disposizioni	sulla	sistemazione	dei	manufatti	accessori ai pubblici esercizi
.....						35
Art. 23	Disposizioni generali sulla formazione di piscine private .....					35
Art. 24	Formazione di plessi di parcheggio autoveicolare .....					36
Art. 25	Titoli abilitativi convenzionati .....					36
Art. 26	Suddivisione del territorio comunale in Ambiti e Distretti .....					36
1.	Ambiti di conservazione .....					37
2.	Ambiti di riqualificazione .....					38
3.	Settori soggetti a disciplina particolare .....					38
4.	Distretti di Trasformazione .....					39
Art. 26bis			Destinazioni		d'uso	ammissibili
.....						40
CAPO 2° - DISPOSIZIONI DI GARANZIA .....						41
Art. 27	Disposizioni	di	Garanzia	per	gli	ambiti
.....						41
1.	G/e.1 Interventi sul patrimonio edilizio esistente nei centri insediati .....					41
1.1.	Ambiti o Distretti in cui è applicabile la tipologia di intervento: .....					41
1.2.	Definizione della tipologia di intervento .....					41
2.	G/e.2 Interventi sul patrimonio edilizio esistente nei territori esterni .....					44
2.1.	Ambiti o Distretti in cui è applicabile la tipologia di intervento: .....					44
2.2.	Definizione della tipologia di intervento .....					44
3.	G/i.1 Interventi di nuova costruzione di volumi interrati pertinenziali in aree esterne al sistema edificato .....					47
3.1.	Ambiti o Distretti in cui è applicabile la tipologia di intervento: .....					47
3.2.	Definizione della tipologia di intervento .....					47
4.	G/i.2 Costruzione di parcheggi ed altri volumi interrati all'interno del sistema edificato .....					47
4.1.	Ambiti o Distretti in cui è applicabile la tipologia di intervento: .....					47
4.2.	Definizione della tipologia di intervento .....					47
5.	G/p.1 Edificazione di volumi f.t. pertinenziali al sistema abitativo .....					48
5.1.	Ambiti o Distretti in cui è applicabile la tipologia di intervento: .....					48
5.2.	Definizione della tipologia di intervento .....					48
6.	G/s.1. Interventi sugli spazi scoperti urbani .....					49
6.1.	Ambiti o Distretti in cui è applicabile la tipologia di intervento: .....					49
6.2.	Definizione della tipologia di intervento .....					49
7.	G/a.1 Manufatti per il ricovero di attrezzi agricoli .....					50
7.1.	Ambiti o Distretti in cui è applicabile la tipologia di intervento: .....					50
7.2.	Definizione della tipologia di intervento .....					50
8.	G/a.2 Manufatti per il ricovero di attrezzi agricoli in zona non insediata .....					50
8.1.	Ambiti o Distretti in cui è applicabile la tipologia di intervento: .....					50
8.2.	Definizione della tipologia di intervento .....					50
9.	G/sr.1 Serre .....					51
9.1.	Ambiti o Distretti in cui è applicabile la tipologia di intervento: .....					51
9.2.	Definizione della tipologia di intervento .....					51
Art. 28	DISPOSIZIONI	A	CARATTERE		PRESTAZIONALE	
.....						53
1.	P/s.1. Interventi di demolizione e ricostruzione in sito diverso in zone urbane e semiurbane (intervento costituente nuova edificazione ai sensi D.L. 380/2001) .....					53



COMUNE DI MONEGLIA  
PIANO URBANISTICO COMUNALE

1.1.	Ambiti o Distretti in cui è applicabile la tipologia di intervento:.....	53
1.2.	Definizione della tipologia di intervento.....	53
1.3.	Livello di prestazione:.....	53
2.	P/s.2 Interventi di riedificazione di edificio minore o rustico con recupero volumetrico (intervento costituente nuova edificazione ai sensi D.L. 380/2001).....	54
2.1.	Ambiti o Distretti in cui è applicabile la tipologia di intervento:.....	54
2.2.	Definizione della tipologia di intervento.....	54
2.3.	Livello di prestazione:.....	55
2.4.	Disposizioni limitative per gli ambiti AC-AP e AC-TNI.B.....	55
3. P/f.1.	Costruzione di fabbricati a destinazione abitativa accessori all'esercizio di azienda agricola produttiva:.....	56
3.1.	Ambiti o Distretti in cui è applicabile la tipologia di intervento:.....	56
3.2.	Definizione della tipologia di intervento.....	56
3.3.	Livello di prestazione:.....	56
3.4.	Obblighi nei confronti dell'effettivo esercizio dell'attività agricola.....	57
4.1.	Ambiti o Distretti in cui è applicabile la tipologia di intervento:.....	58
4.2.	Definizione della tipologia di intervento.....	58
4.3.	Livello di prestazione:.....	59
5.	P/f.3 Costruzione di fabbricati nel sistema urbano.....	60
5.1.	Ambiti o Distretti in cui è applicabile la tipologia di intervento:.....	60
5.2.	Definizione della tipologia di intervento.....	60
5.3.	Livello di prestazione:.....	60
6.	P/f.4. Interventi puntuali di completamento del sistema edificato dei Nuclei Frazionali.....	62
6.1.	Ambiti o Distretti in cui è applicabile la tipologia di intervento:.....	62
6.2.	Definizione della tipologia di intervento.....	62
6.3.	Livello di prestazione:.....	62
7.	P/f.5. Costruzione di fabbricati a destinazione abitativa (AMBITO DI COMPLETAMENTO DEI NUCLEI FRAZIONALI).....	63
7.1.	Ambiti o Distretti in cui è applicabile la tipologia di intervento:.....	63
7.2.	Definizione della tipologia di intervento.....	63
7.3.	Livello di prestazione:.....	63
7.4.	Disposizione per il nucleo di Facciù.....	64
8.	P/p.1. Formazione di plessi organizzati di parcheggio autoveicolare.....	64
8.1.	Ambiti o Distretti in cui è applicabile la tipologia di intervento:.....	64
8.2.	Definizione della tipologia di intervento.....	64
8.3.	Livello di prestazione:.....	64
9.	P/t.1. Manufatti leggeri di servizio alla funzione escursionistica.....	64
9.1.	Ambiti o Distretti in cui è applicabile la tipologia di intervento:.....	64
9.2.	Definizione della tipologia di intervento.....	64
10.	P/a.1. Strutture di servizio all'attività agricola aziendale.....	65
10.1.	Ambiti o Distretti in cui è applicabile la tipologia di intervento:.....	65
10.2.	Definizione della tipologia di intervento.....	65
<b>Art. 29</b>	<b>DISPOSIZIONI A CARATTERE COMPENSATIVO</b>	<b>67</b>
1.	Disponibilità volumetrica integrativa disposta dal Comune per riqualificazione infrastrutturale.....	67
1.	Ambiti in cui è applicabile la presente disposizione:.....	67
2.	Definizione della disposizione compensativa.....	67
2.	C/r.2 Intervento edificatorio su sedime di costruzione esistente o di cui esiste documentazione certa.....	67
1.	Ambiti in cui è applicabile la presente disposizione:.....	67
2.	Definizione della disposizione compensativa.....	67
3. C/f.1	Condizioni di flessibilità ai sensi art. 27 comma 2 lett. e, della L.R. 36/97 e s.m. ....	68
1.	Ambiti in cui è applicabile la presente disposizione:.....	68
2.	Definizione della disposizione compensativa.....	68
4. C/f.2	Possibilità di ricomposizione morfologica in coincidenza di interventi per la formazione autoparcheggi.....	68
1.	Ambiti in cui è applicabile la presente disposizione:.....	68
2.	Definizione della disposizione compensativa.....	68
5.	C/t.1 Disponibilità volumetrica integrativa disposta per sostegno alle attività ricettive.....	69
1.	Ambiti in cui è applicabile la presente disposizione:.....	69
2.	Definizione della disposizione compensativa.....	69
<b>Art. 30</b>	<b>Quadro di disposizioni particolari per specifici Ambiti</b>	<b>70</b>
1.	Ambito di riqualificazione del fronte a mare (AR-FM).....	70
1.1.	Obbiettivi della disciplina.....	70
1.2.	Destinazioni funzionali ammesse.....	70
1.3.	Modalità di attuazione delle previsioni.....	70
1.4.	Interventi ammessi in assenza del P.U.O. unitario d'ambito.....	70
1.5.	Flessibilità.....	71
2.	Ambito di riqualificazione delle attività ricettive alberghiere AC-TR-A.....	71
3.	Ambito di riqualificazione delle strutture ricettive di campeggio.....	71
4.	Disposizioni specifiche in materia di conversione a funzione abitativa.....	72
5.	CONTENUTI DI UN PIANO PLURIENNALE DI UTILIZZAZIONE AZIENDALE.....	72
<b>Art. 31</b>	<b>Disposizioni a carattere puntuale per singoli settori di intervento</b>	<b>74</b>
1.	Settore sopra la Secca.....	74
a.	Individuazione e ambito di competenza.....	74
b.	Obbiettivi.....	74

COMUNE DI MONEGLIA  
PIANO URBANISTICO COMUNALE

c.	Modalità di attuazione delle previsioni .....	74
d.	Disposizioni dimensionali per l'intervento .....	74
e.	Destinazioni d'uso ammissibili.....	74
f.	Disposizioni particolari .....	74
g.	Prestazioni di tipo pubblico da accollare al soggetto attuatore .....	74
h.	Rapporti con le disposizioni del Piano di Bacino.....	74
2.	Settore rio della Bugia.....	75
a.	Individuazione e ambito di competenza.....	75
b.	Obbiettivi.....	75
c.	Modalità di attuazione delle previsioni .....	75
d.	Disposizioni dimensionali per l'intervento .....	75
e.	Destinazioni d'uso ammissibili.....	75
f.	Disposizioni particolari .....	75
3.	Tessi.....	76
a.	Individuazione e ambito di competenza.....	76
b.	Obbiettivi.....	76
c.	Modalità di attuazione delle previsioni .....	76
d.	Disposizioni dimensionali per l'intervento .....	76
e.	Destinazioni d'uso ammissibili.....	77
f.	Disposizioni particolari .....	77
g.	Prestazioni di tipo pubblico da accollare al soggetto attuatore .....	77
4.	Area di Figarolo .....	77
a.	Individuazione e ambito di competenza.....	77
b.	Obbiettivi.....	77
c.	Modalità di attuazione delle previsioni .....	77
d.	Disposizioni dimensionali per l'intervento .....	77
e.	Destinazioni d'uso ammissibili.....	78
f.	Disposizioni particolari .....	78
g.	Prestazioni di tipo pubblico da accollare al soggetto attuatore .....	78
5.	Settore nord di San Saturnino .....	78
b.	Prestazioni di tipo pubblico da accollare al soggetto attuatore della previsione edificatoria di tipo privato.....	78
c.	Condizione di flessibilità temporale negli interventi.....	78
6.	Settore del Bracco .....	79
7.	Settore compreso tra la via Canepa e la via Sorba .....	79
8.	Settore di valle San Lorenzo.....	79
a.	Individuazione e ambito di competenza.....	79
b.	Obbiettivi.....	79
c.	Modalità di attuazione delle previsioni .....	79
d.	Disposizioni dimensionali per l'intervento .....	79
e.	Destinazioni d'uso ammissibili.....	80
f.	Disposizioni particolari .....	80
g.	Prestazioni di tipo pubblico da accollare al soggetto attuatore della previsione edificatoria di tipo privato.....	80
9.	Settore del Bufacco .....	80
9.1.	Modalità di attuazione degli interventi ammessi.....	80
9.2.	Prestazioni di tipo pubblico da accollare al soggetto attuatore della previsione edificatoria di tipo privato.....	80
10.	Settore 10 (ex SIP) .....	80
0.1.	Modalità di attuazione degli interventi ammessi.....	81
10.2.	Prestazioni di tipo pubblico da accollare al soggetto attuatore della previsione edificatoria .....	81
11.	Settore 11 (Sereu).....	81
a.	Individuazione e ambito di competenza.....	81
b.	Obbiettivi.....	81
c.	Modalità di attuazione delle previsioni .....	81
d.	Disposizioni dimensionali per l'intervento .....	81
e.	Destinazioni d'uso ammissibili.....	81
12.	Settore 12 Lemoglio .....	81
a.	Individuazione e ambito di competenza.....	81
b.	Obbiettivi.....	81
c.	Modalità di attuazione delle previsioni .....	82
d.	Disposizioni dimensionali per l'intervento .....	82
e.	Destinazioni d'uso ammissibili.....	82
f.	Prestazioni di tipo pubblico da accollare al soggetto attuatore .....	82
13.	Settore 13 (Rospo) (ex acquario) .....	82
a.	Individuazione del settore e ambito di competenza .....	82
b.	Obbiettivi.....	82
c.	Modalità di attuazione delle previsioni .....	82
d.	Disposizioni dimensionali per l'intervento .....	82
e.	Destinazioni d'uso ammissibili.....	83
f.	Prestazioni di tipo pubblico da accollare al soggetto attuatore della previsione edificatoria di tipo privato.....	83
g.	Rapporti con le disposizioni del Piano di Bacino.....	83
14.	Settore 14 - Facciù.....	84
a.	Individuazione del settore e ambito di competenza .....	84
b.	Definizione della tipologia di intervento.....	84
15.	settore 15 - Cornice Bracco .....	84
a.	Individuazione del settore e ambito di competenza .....	84

COMUNE DI MONEGLIA  
PIANO URBANISTICO COMUNALE

b.	Definizione della tipologia di intervento.....	84
c.	Modalità di attuazione delle previsioni .....	85
d.	Livello di prestazione:.....	85
16.	settore 16 – VILLAFRANCA.....	85
a.	Individuazione del settore e ambito di competenza .....	85
c.	Definizione della tipologia di intervento.....	85
d.	Modalità di attuazione delle previsioni .....	86
17.	Monleone.....	86
a.	Individuazione e ambito di competenza.....	86
b.	Obbiettivi.....	86
c.	Modalità di attuazione delle previsioni .....	86
d.	Disposizioni dimensionali per l'intervento.....	86
e.	Destinazioni d'uso ammissibili.....	86
f.	Disposizioni particolari .....	86
g.	Prestazioni di tipo pubblico da accollare al soggetto attuatore .....	87
h.	Prestazioni di tipo pubblico da accollare al soggetto attuatore .....	87
<b>TITOLO III – NORME DI CONGRUENZA.....</b>		<b>88</b>
<b>Art. 32 DISPOSIZIONE PER I DISTRETTI DI TRASFORMAZIONE</b>		<b>88</b>
.....		88
RACCOLTA DELLE SCHEDE DI DISTRETTO.....		88
DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE n° 1 - Stazione.....		89
DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE n° 2 - Secca .....		92
DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE n° 3 - Rio Caldo.....		94
DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE n° 4 - Bisagno .....		97
TITOLO IV – DISPOSIZIONI FINALI E DI RACCORDO .....		100
Art. 33 Rinvio.....		100
Art. 34 Titoli abilitativi rilasciati e procedimenti in corso.....		100
Art. 35 Raccordo con gli strumenti vigenti e i procedimenti in corso		100
.....		100
1.	Piano Particolareggiato di recupero del Centro Storico del Capoluogo: .....	100
2.	Rapporti con il R.E.....	100



# COMUNE DI MONEGLIA

Prov. di Genova

## piano urbanistico comunale

progetto definitivo

### QUADRO SINOTTICO DELLE DISPOSIZIONI DI CONFORMITA'

			disposizioni di garanzia								disposizioni di prestazione									disp. compensative							
			G/e.1	G/e.2	G/i.1	G/i.2	G/p.1	G/s.1	G/a.1	G/a.2	G/sr.1	P/s.1	P/s.2	P/f.1	P/f.2	P/f.3	P/f.4	P/f.5	P/p.1	P/t.1	P/a.1	C/r.1	C/r.2	C/f.1	C/f.2	C/t.1	
AMBITO DI CONSERVAZIONE DEL CENTRO STORICO DEL CAPOLUOGO		AC/CS	VALGONO LE DISPOSIZIONI CONTENUTE NEL PIANO DI RECUPERO APPROVATO E VIGENTE																								
AMBITO DI CONSERVAZIONE DEGLI IMPIANTI EDIFICATI DI VALORE STORICO AMBIENTALE (NUCLEI FRAZIONALI)		AC/NF	*			*	*		*				*												*	*	*
AMBITO DI CONSERVAZIONE DEGLI IMPIANTI EDIFICATI ORGANIZZATI		AC/UR	*			*	*	*				*						*							*	*	*
AMBITO DI CONSERVAZIONE DEL SISTEMA AGRICOLO COMPIUTO		AC/AP		<sup>1</sup>	*				*	*			*	*							*				*	*	*
partizioni di nuova edificazione abitativa entro i nuclei frazionali (AC-NF)			*			*	*		*				*			*		*					*		*	*	*
AMBITO DI CONSERVAZIONE DEL SISTEMA ALBERGHIERO (segnalazione con asterisco su edifici costituenti l'ambito)		AC/TR-A	sono da applicarsi le disposizioni particolari del sistema alberghiero - (art. 30 - 2)																								
AMBITO DI CONSERVAZIONE DEL FRONTE A MARE		AC/FM	sono da applicarsi le disposizioni particolari dell'ambito - (art. 30 - 1)																								
AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE PER COMPLETAMENTO DEL SISTEMA URBANO		AR/UR	*			*	*	*				*			*			*					*	*	*	*	*
AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE PER COMPLETAMENTO DEI NUCLEI FRAZIONALI		AR/NF	*			*			*	*			*	*			*	*					*	*	*	*	*
AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE DELLE STRUTTURE DI CAMPEGGIO		AR/TR-K	sono da applicarsi le disposizioni particolari dell'ambito - (art. 30 - 4)																								
AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE DELLA SPONDA SINISTRA DEL BISAGNO		AR/BS		*		*	*								*								*	*	*	*	*
AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE DEI TERRITORI APERTI E DI PRESIDIO AMBIENTALE		AR/AP		*	*				*	*			*	*	*					*	*			*	*	*	*
AMBITO DEI TERRITORI NON INSEDIABILI A DOMINANTE BOSCATI		AC-TNI-B	*						*				*							*				*		*	
AMBITO DEI TERRITORI NON INSEDIABILI DI PARTICOLARE VALORE AMBIENTALE		AC-TNI-A		<sup>2</sup>					*											*				*		*	

<sup>1</sup> interventi limitati alle lett. a) - b) - c) - h)

<sup>2</sup> interventi limitati alle lett. a) - b) - c)