



## Regione Liguria – Giunta Regionale

Oggetto	Comune di Zoagli (Ge) – Piano Urbanistico Comunale. Approvazione ai sensi dell'art. 38, comma 10 della l.r. 36/1997.
Tipo Atto	Decreto del Direttore Generale
Struttura Proponente	Servizio Urbanistica
Dipartimento Competente	Direzione generale Politiche abitative, territorio e demanio costiero
Soggetto Emanante	Alessandro CROCE
Responsabile Procedimento	Patrizia OTTONELLO
Soggetto Responsabile	Luana LAPINI

---

Atto rientrante nei provvedimenti di cui alla lett.D) punto 41) dell'allegato alla Delibera di Giunta Regionale n.  
1166/2023

### Elementi di corredo all'Atto:

- Allegati, che ne sono parte integrante e necessaria
-

## **IL DIRETTORE GENERALE**

Vista la legge regionale 4 settembre 1997 n. 36 (Legge urbanistica regionale);

Vista la l.r. 10 agosto 2012, n. 32, recante “Disposizioni in materia di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) e modifiche alla legge regionale 30.12.1998, n. 38 (Disciplina della Valutazione di Impatto Ambientale)”;

Visto il Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico (PTCP), approvato con deliberazione del Consiglio regionale 26.2.1990, n. 6;

Vista la legge regionale 3 febbraio 2025 recante “Interventi di adeguamento all’ordinamento regionale”, il cui art. 3 ha modificato l’art. 4, comma 5, della legge regionale 6 aprile 2022, n. 4 (Disciplina dell’organizzazione amministrativa e della dirigenza della Regione Liguria);

Vista la deliberazione della Giunta regionale n. 1166 dell’1 dicembre 2023 recante il riparto delle competenze tra organi e uffici regionali diversi da quelli consiliari, come da ultimo modificata con deliberazione della Giunta regionale n. 27 del 16 gennaio 2025;

Vista la circolare del Segretario Generale della Giunta regionale prot. n. 2022-1412448 del 6/12/2022 recante “Aggiornamento delle disposizioni concernenti la verifica preventiva di legittimità degli atti amministrativi regionali”;

### **PREMESSO**

Che il Comune di Zoagli, con DCC n. 42 del 28.12.2023, ha adottato, ai sensi dell’art. 38, comma 2, della l.r. n. 36/1997, il progetto di PUC del proprio territorio, comprensivo del Rapporto Ambientale, e lo ha trasmesso alla Regione con nota n. 721 del 15.1.2024, assunta a protocollo regionale n. 42836 in pari data;

Che la Regione, ai sensi dell’art. 38, comma 3, lett. a) e b) della l.r. n. 36/1997 e s.m., ha provveduto:

- alla pubblicazione sul BURL dell’avviso di avvio del procedimento di VAS ed all’inserimento nel sito informatico regionale della relativa documentazione, ai sensi dell’art. 9 della l.r. n. 32/2012;
- alla pubblicazione sul BURL e nel sito informatico regionale dell’avviso contenente l’indicazione della data di inserimento nel sito informatico comunale del progetto di PUC e di deposito dello stesso presso la segreteria comunale;

Che il Comune di Zoagli ha provveduto, ai sensi dell’art. 38, comma 4, lett. a), della l.r. n. 36/1997, alla pubblicazione del progetto di PUC per 60 giorni consecutivi a far data dal 21.2.2024;

Che con deliberazione n. 605 del 20.06.2024 la Giunta regionale ha espresso il proprio motivato e vincolante pronunciamento ai sensi dell’art. 10 della l.r. n. 32/2012 sul progetto di PUC, con valutazione positiva di sostenibilità ambientale condizionata all’osservanza delle prescrizioni indicate nel Parere Motivato n. 26 del 30-31.5.2024, allegato quale parte integrante e sostanziale alla medesima DGR 605/2024;

Che la Città Metropolitana di Genova, con nota n. 45049 del 15.7.2024, ha trasmesso la deliberazione di Consiglio metropolitano n. 22 del 10.7.2024, nella quale, ai sensi dell’art. 38, comma 6, della l.r. n. 36/1997, è stato formulato parere favorevole subordinatamente

all'adeguamento da parte del Comune a un rilievo vincolante in relazione ai contenuti del Piano Territoriale di Coordinamento provinciale, così come indicato nella Relazione Istruttoria allegata alla sopra menzionata deliberazione;

Che con decreto del Direttore Generale n. 2105 del 21.3.2025, assunto sulla base della Relazione Tecnica n. 7 del 12.2.2025, allegata alla medesima deliberazione come parte integrante e sostanziale, è stato formulato - ai sensi dell'art. 38, comma 6, della l.r. n. 36/1997 e s.m. - parere nei confronti del progetto di Piano Urbanistico Comunale di Zoagli, nei termini e con i rilievi di carattere vincolante ivi indicati, al fine del successivo adeguamento del progetto di PUC da parte del Comune ai sensi del comma 7, lett. c), del ridetto art. 38 e degli ulteriori adempimenti comunali previsti nel medesimo comma 7;

### **CONSIDERATO**

Che il Comune di Zoagli, con deliberazione del Consiglio comunale n. 23 del 9.10.2025, nel provvedere agli adempimenti indicati nel sopracitato comma 7 dell'art. 38 della l.r. n. 36/1997 e s.m., ha controdedotto alle osservazioni pervenute a seguito della fase di pubblicità partecipazione, come in dettaglio specificato nella Relazione Tecnica n. 3 del 28.1.2026, allegata al presente decreto quale parte integrante e sostanziale;

Che, con nota n. 13790 del 20.10.2025, acquisita a protocollo regionale n. 493233 in pari data, ai sensi dell'art. 38, comma 9, della l.r. n. 36/1997 e s.m., il Comune di Zoagli ha trasmesso alla Regione la deliberazione di cui sopra, unitamente ai relativi allegati, per l'approvazione del PUC ai sensi dell'art. 38, comma 10;

### **DATO ATTO**

Che gli elaborati del progetto di PUC in argomento risultano sostanzialmente adeguati dal Comune alle prescrizioni di cui alla ridetta DGR n. 605/2024 ed ai rilievi formulati nella sopracitata deliberazione di Consiglio metropolitano n. 22 del 10.7.2024 e nel decreto del Direttore Generale n. 2105 del 21.03.2025, come in dettaglio specificato nella Relazione Tecnica n. 3 del 28.1.2025, fatta eccezione per i contenuti indicati nella medesima, rispetto ai quali sono da disporre, ai sensi del ridetto art. 38, comma 10, della l.r. n. 36/1997 e s.m., le modifiche necessarie ad assicurare il compiuto recepimento dei rilievi e delle prescrizioni a suo tempo formulati, nei termini riportati nella richiamata Relazione Tecnica;

Che, per quanto concerne la conclusione del procedimento di VAS, il Servizio regionale Pianificazione Territoriale e VAS, con nota prot. 40911 del 27.1.2026, ha comunicato la parziale ottemperanza alle prescrizioni di cui alla sopra richiamata DGR n. 605 del 20.6.2024, come specificato nella Relazione Tecnica n. 3/2026;

### **RITENUTO**

Che, sulla base delle valutazioni espresse nella sopra richiamata Relazione tecnica n. 3 del 28.1.2026, sia da approvarsi, con le modifiche ivi indicate, il progetto di PUC del Comune di Zoagli;

Che in merito alle osservazioni presentate avverso il progetto di PUC in esame, sia da provvedere nei termini indicati nella suddetta Relazione Tecnica;

### **RILEVATO INFINE**

Che gli elaborati relativi al progetto di PUC di che trattasi sono costituiti da: Documento degli obiettivi, Descrizione fondativa, Struttura del Piano, come risultanti dalle modifiche disposte con il presente atto e in dettaglio specificate nella citata Relazione Tecnica n. 3/2026;

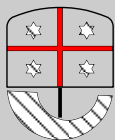
### **DECRETA**

Per le motivazioni indicate in premessa, che si richiamano integralmente:

- di approvare, ai sensi dell'art. 38, comma 10, della l.r. n. 36/1997 e s.m., il Piano Urbanistico Comunale adottato dal Comune di Zoagli con deliberazione del Consiglio comunale n. 42 del 28.12.2023, nei termini e con le modifiche indicate nella Relazione tecnica n. 3 del 28.1.2026, allegata alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale;
- di decidere sulle osservazioni nei termini riportati nella sopra richiamata Relazione tecnica n. 3 del 28.1.2026;

La presente deliberazione sarà resa nota mediante pubblicazione, per estratto, sul Bollettino Ufficiale della Regione Liguria anche ai sensi e per gli effetti della legge regionale 24.12.2004, n. 32 e s.m. ed in forma integrale sul sito regionale.

Avverso il presente provvedimento, ai sensi dell'art. 3, comma 4, della Legge 7.8.1990 n. 241 e s.m., è ammessa proposizione di ricorso giurisdizionale avanti il Tribunale Amministrativo Regionale della Liguria, secondo le modalità di cui al D.Lgvo 2.7.2010 n. 104, ovvero ricorso straordinario al Capo dello Stato, a norma del Decreto del Presidente della Repubblica 24.11.1971 n. 1199 e s.m., rispettivamente entro 60 e 120 giorni dalla data di avvenuta pubblicazione della deliberazione stessa.



**REGIONE LIGURIA**  
**DIREZIONE GENERALE POLITICHE ABITATIVE TERRITORIO E**  
**DEMANIO COSTIERO**  
**SERVIZIO URBANISTICA**

**COMUNE DI ZOAGLI: PIANO URBANISTICO COMUNALE - APPROVAZIONE ai sensi dell'art. 38, comma 10, della LR 36/1997 e s.m.**

**Relazione Tecnica n. 3 del 28/01/2026**

**PREMESSE**

**1- PROCEDIMENTO DI APPROVAZIONE PIANO URBANISTICO COMUNALE art. 38, comma 10, l.r. 36/1997 e s.m**

<b>Art 38, commi 2 e 4 della l.r. 36/1997 e s.m</b>	Con DCC n 42 del 28/12/2023 il Comune di ZOAGLI ha adottato ai sensi dell'art. 38, comma 2 della l.r. 36/1997. il progetto di PUC comprensivo del Rapporto Ambientale e lo ha trasmesso alla Regione con nota n. 721 del 15.01.2024, assunta a protocollo generale al n. 42836 in pari data, ai fini dell'espressione del parere di cui all'art. 38, comma 6 della l.r. 36/1997 e.s.m Il Comune di ZOAGLI ha altresì provveduto alla pubblicazione del ridetto progetto di PUC per 60 giorni consecutivi a far data dal 21.02.2024, come previsto dall'art. 38, comma 4, lett. a), della l.r. n. 36/1997 e s.m.
<b>Art 38, comma 5 della l.r. 36/1997 e s.m</b>	Con DGR n. 605 del 20.06.2024 la Regione – Servizio Pianificazione Territoriale e VAS ha espresso il motivato e vincolante pronunciamento sul progetto di PUC ai sensi dell'art. 10 della l.r. n. 32/2012 e s.m. condizionandone la compatibilità ambientale all'osservanza delle prescrizioni indicate nel parere motivato n. 26 del 30.05.2024, allegato quale parte integrante e sostanziale alla medesima DGR 605/2024
<b>Art 38 comma 6 della l.r. 36/1997 e.s.m,</b>	La Città Metropolitana di Genova, con nota n. 45049 del 15.07.2024, ha trasmesso la DCM n. 22 del 10.07.2024 formulando, in relazione al progetto di PUC adottato con DCC n. 42/2023 parere favorevole previo adeguamento al rilievo, avente carattere vincolante in relazione ai contenuti del Piano Territoriale di Coordinamento della Città Metropolitana di Genova, così come indicato nella Relazione Istruttoria allegata alla medesima Delibera, ai sensi dell'art. 38, comma 6, della l.r. n. 36/1997 e s.m.,  La Regione, con Decreto del Direttore Generale della Direzione Politiche Abitative Territorio e Demanio Costiero n. 2105 del 21.03.2025, ha formulato il proprio parere vincolante ai sensi dell'art. 38, comma 6, della l.r. 36/1997, con la Relazione Tecnica n. 7 del 12.02.2025, allegata quale parte integrante e sostanziale al medesimo Decreto
<b>Art 38 comma 7, 8 e 9 della l.r. 36/199 e s.m</b>	Con DCC n. 23 in data 09.10.2025, la C.A. ha formulato la propria proposta sulle osservazioni pervenute nel periodo di pubblicità-partecipazione, come previsto dall'art. 38, comma 7, let.a) della l.r. 36/1997 e.s.m (n. 98 osservazioni pervenute nei termini di pubblicazione) e ha contestualmente adottato l'adeguamento del progetto di PUC ai rilievi di carattere vincolante di cui al sopracitato Decreto del Direttore Generale della Direzione Politiche Abitative Territorio e Demanio Costiero n. 2105 del 21.03.2025, (parere in merito aspetti urbanistici) e alle prescrizioni di cui alla DGR 605 del 20.06.2024 (pronuncia di VAS), e ai pareri delle altre Amministrazioni/Enti, come previsto dall'art. 38, comma 6 della l.r. 36/1997 e.s.m

**2 - ELENCO ELABORATI costitutivi del PUC**  
**Adottati con DCC n. 42 del 28.12.2023 e DCC 23 del 09.10.2025**

<b>Elaborati descrizione fonadativa:</b> Relazione Descrizione Fondativa, - Studi geologici - Relazione - Relazione Archeologica - Tav. 01 DF - Il sistema territoriale di riferimento; - Tav. 02 DF - Le fasi storiche della territorializzazione; - Tav. 03 DF - Carta della morfologia principale ed il sistema delle acque; - Tav. 04 DF - Carta dell'uso del suolo; - Tav. 05 DF - Piano di Bacino unico suscettività dissesto e fascia A e B;	<b>Documento degli obiettivi (art. 26 l.r. 36/1997)</b> <b>Struttura (art. 27 l.r. 36/1997)</b> - Relazione illustrativa della struttura del Piano - Norme parte prima- Normativa generale - Norme parte seconda - Schede normative - Repertorio Edifici di pregio - Normativa geologico-attuativa - Dettaglio ambiti con accertamento densità territoriale - Calcolo unità carico urbanistico
---	--

<ul style="list-style-type: none"> <li>- Tav. 06 DF - Piano di tutela dell'ambiente marino e costiero;</li> <li>- Tav. 07 DF - Carta geolitologica;</li> <li>- Tav. 08 DF - Carta geomorfologica;</li> <li>- Tav. 09 DF - Carta idrogeologica;</li> <li>- Tav. 10 DF – Carta del vincolo idrogeologico;</li> <li>- Tav. 11 DF - Il Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico – Assetto insediativo;</li> <li>- Tav. 12 DF - Il sistema del verde di rilevanza provinciale;</li> <li>- Tav. 13 DF - Analisi dei vincoli gravanti sul territorio comunale</li> <li>- Tav. 14 DF - Zonizzazione acustica;</li> <li>- Tav. 15 DF - Carta degli elementi salienti nel paesaggio locale;</li> <li>- Tav. 16 DF - Carta delle risorse ambientali /rete ecologica e ZSC;</li> <li>- Tav. 17 – PTA Piano di tutele delle acque:</li> <li>- Tav. 18 DF - L'edificazione recente su zonizzazione del vigente P.R.G.;</li> <li>- Tav. 19 DF - Carta delle aree asservite;</li> <li>- Tav. 20 DF - Le infrastrutture e le aree di servizio esistenti;</li> <li>- Tav. 21 DF - Carta di sintesi storico-archeologica</li> <li>- Tav. 22 DF - Carta delle aree escluse dall'applicazione delle normative derogatorie regionali;</li> <li>- Tav. 23 DF - Le istanze e le aspettative private;</li> <li>- Tav. 24 DF - Indicazioni programmatiche dell'Amministrazione in materia di infrastrutture e di servizi pubblici;</li> <li>- Tav. 25 DF - Lo schema direttore del progetto di PUC;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Dotazioni territoriali</li> <li>- Tav 01 STR Articolazione del territorio in ambiti</li> <li>- Tav 02 STR - Il sistema delle infrastrutture e dei servizi differenziati per categoria di servizio come da RR 2/2017</li> <li>- Tav 03 STR - Individuazione edifici urbani di pregio e degli ambiti con presenza di edifici rurali di carattere documentario</li> <li>- Tav. 04.STR - Carta di classificazione del rischio archeologico (art. 40 delle Norme Parte Prima)</li> <li>- Tav 05 STR - Carta dei vincoli geologici</li> <li>- Tav 06 STR - Carta delle MOPS</li> <li>- Tav 07 STR – Carta della suscettività d'uso</li> <li>- Tav 08 STR- Individuazione viabilità esistente carrabile di rilievo generale (cfr. art. 32.6 delle Norme Parte Prima)</li> <li>- Tav 09 STR - Rete escursionistica di rilievo (art. 41 delle Norme Parte Prima)</li> <li>- Tav 10 STR - Sovrapposizione Tav. 01 STR e PTCP vigente</li> <li>- Tav 11 STR - Sovrapposizione Tav. 01 STR e delle fasce di inedificabilità e di rispetto</li> <li>- Tav 12 STR - Sovrapposizione Tav. 01 STR e Carta suscettività d'uso</li> <li>- Tav 13 STR - Sovrapposizione Tav. 01 STR e Carta dei vincoli geologici</li> <li>- Tav 14 STR - Sovrapposizione Tav. 01 STR e Sistema del verde provinciale (PTC prov.)</li> <li>- Tav 05 VER - Art.27 c.2 lettera a) Sovrapposizione struttura PUC con vincoli D.Lgs. 42/2004</li> <li>- Tav 06 VER - Art.27 c.2 lettera a) Sovrapposizione struttura PUC con rete ecologica ligure e ZSC</li> <li>- Tav 07 VER - Sovrapposizione Struttura del piano e fasce di inedificabilità assoluta</li> <li>- Tav. 08 VER – Sovrapposizione Struttura PUC e PGRA</li> <li>- TAV. 09 VER -Sovrapposizione PUC e zonizzazione acustica</li> </ul>
--	---

### **1.1 - VERIFICA ADEGUAMENTO DEL PUC - PROFILI AMBIENTALI e URBANISTICI (art. 38, comma 10 l.r 36/1997 e smi)**

Nel seguito sono evidenziate le modifiche necessarie ai fini del compiuto recepimento nel progetto di PUC dei rilievi aventi carattere vincolante formulati ai sensi dell'art. 38, comma 6 della l.r 36/1997 e smi dalla Regione in relazione gli aspetti ambientali e urbanistico-edilizi di propria competenza nonché dalle Amministrazioni ed Enti coinvolti nel procedimento di approvazione del PUC ai sensi dell'art. 38, comma 2 della medesima legge e, nello specifico:

- Parere della Regione, sotto il profilo ambientale ai sensi dell'art. 9 e segg. della l.r 32/2012 e s.mi, DGR n. 605 del 20.06.2024 (parere motivato VAS n. 26 del 30.05.2024).
- Parere della Regione, sotto il profilo urbanistico, ai sensi dell'art. 38, comma 6, della l.r 36/1997 e smi, Decreto del Direttore Generale della Direzione Politiche Abitative Territorio e Demanio Costiero n. 2105 del 21.03.2025 (Relazione Tecnica n. 7 del 12.02.2025).
- Parere Città Metropolitana di Genova – Direzione Territorio e Mobilità, DCM n. 22 del 10.07.2024

Le modifiche indicate nei sotto riportati paragrafi, sono volte ad assicurare il compiuto recepimento nel PUC dei pareri formulati dalla Regione e dalla Città Metropolitana come sopra elencati, ad eliminare eventuali discordanze tra gli elaborati/documenti di PUC in relazione ai contenuti dei ridetti pareri e a correggere eventuali riferimenti normativi errati indicati nel PUC da ultimo trasmesso (Vedi elaborati allegati alla DCC n. 23 del 09.10.2025). Vengono inoltre evidenziati i contenuti inseriti ex novo (non correlati ai rilievi degli Enti di cui all'art. 38, comma 6 della l.r 36/1997 e s.mi) rispetto a quelli del PUC adottato con DCC n. 42/2023 che, comportando per il loro numero e rilevanza e sistematicità l'alterazione dell'impianto originario del progetto di PUC come adottato, devono essere stralciati, non essendo stati assoggettati agli adempimenti di pubblicità-partecipazione.

### **1.2 - VERIFICA OTTEMPERANZA PRESCRIZIONI DI CUI AL PARERE MOTIVATO VAS n. 26 del 30.05.2024 (DGR 605/2024)**

In data 26.01.2026 il competente Servizio Pianificazione Territoriale e VAS, con nota prot. n.ro 40911 si è espresso in merito all'adeguamento del progetto di PUC rispetto alle prescrizioni formulate con il parere motivato VAS di cui alla D.G.R. n. 605/2024 nei seguenti termini: prescrizione n.ro 1 "parzialmente ottemperata", con necessità di ulteriore correzione definitiva; prescrizione n.2 distretto D-TRZ-TK "parzialmente ottemperata", in mancanza dell'esito delle necessarie valutazioni ambientali è necessario stralciare la previsione rinviando il suo inserimento ad una successiva modifica del PUC, prescrizione n.

<p>3 Settore *2 Castello Canevaro “non si ritiene ottemperata la prescrizione” con necessità di revisione e correzione della norma, prescrizione n. 4 Settore *5 “si ritiene ottemperata la prescrizione”, prescrizione n.ro 5 previsione nuovi tramiti viari “...si ritiene superata la prescrizione” per quanto riguarda il tracciato Sexi-Semorile, in quanto indicato a livello programmatico, prescrizione n.ro 6 Ambiti RQ-AC “si ritiene ottemperata la prescrizione”; prescrizione n.ro 7 ambito CE-FL “si ritiene ottemperata la prescrizione”, prescrizione n.ro 8 ambiti CE-LP-E, CE-LP-C “si ritiene ottemperata la prescrizione”, prescrizione n.ro 9 relativa agli aspetti idraulici “si ritiene che la prescrizione sia parzialmente ottemperata, dovendosi rendere pienamente coerente al PGRA anche la normativa geologica”; prescrizione n. 10 art. 30 delle NG del PUC “si ritiene ottemperata la prescrizione”, prescrizione n.11 relativa alle misure specifiche da riportare all’interno delle schede normative, si ritiene ottemperata la prescrizione per quanto riguarda la viabilità Sexi-Semorile, mentre “parzialmente ottemperata” per quanto riguarda la seconda misura con necessità che “ tale misura debba essere inserita in tutti gli ambiti interessati da interventi sulla rete sentieristica”; prescrizione n. 12 Rapporto Ambientale “si ritiene ottemperata”</p>	
<p><b>1.3 - VERIFICA OTTEMPERANZA PRESCRIZIONI della Città Metropolitana di Genova (DCM n. 22 del 10.07.2024)</b></p>	
<p>Con DCM n. 22 del 10.07.2024 la Città Metropolitana di Genova ha espresso le valutazioni di competenza in relazione al Progetto del PUC di Zoagli, così come adottato con la DCC n.42/2023 con riguardo al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, approvato con DCP n. 1/2002 e successive varianti, operante ai sensi dell’art.79 bis della medesima LUR. In particolare la Città Metropolitana ha evidenziato che “ sia da formularsi parere favorevole previo adeguamento ad un rilievo avente carattere vincolante di cui al p.to B) della presente relazione”. - <b>ADEGUATO</b></p>	
<p><b>2 - VERIFICA di ADEGUAMENTO AI RILIEVI della REGIONE LIGURIA di cui al Decreto n. 2105/2025 (Relazione Tecnica n. 7 del 12.02.2025) (parere vincolante art.38, comma 6 della l.r 36/1997 e .sm)</b></p>	
<p><b>2.1 - CARICO URBANISTICO (art. 33 l.r.36/97 e s.m. e art.6, comma 1, Fase 1 del R.R. n.2/2017)</b></p>	
<p>Rilievo non riscontrato dalla C.A nel documento “Verifica prescrizioni Regionali e di Città Metropolitana”. - <b>ADEGUATO IN PARTE</b> L’A.C ha effettuato un ricalcolo e una revisione delle tabelle inerenti il calcolo dell’UCU previsto dal Piano (documento “calcolo unità carico urbanistico”), tuttavia sono riportati ancora dati errati (ad es. per la funzione turistico-ricettiva, viene ancora riportato il dato dell’ UCU relativo alla struttura turistico -ricettiva (vedi Distetto di Trasformazione “D-TRZ-TK” adottato con DCC 42/2023) così come prevista dal PUC adottato. L’UCU deve essere corretta e deve corrispondere alla struttura turistico ricettiva come approvata dalla Regione con DGR n 886/2024 (“Approvazione di variante al PRG ai sensi dell’art. 10 della l.r 10/2012 e s.m., finalizzata alla realizzazione di una struttura turistico-ricettiva all’aria aperta- campeggio in loc. Sant’Ambrogio”)</p>	
<p><b>2.2. ELENCO DEI RILIEVI A CARATTERE VINCOLANTE CON OBBLIGO PER IL COMUNE DI ADEGUAMENTO DEL PROGETTO DI PUC</b></p>	
<p><b>2.2.1- Contenuti e Previsioni del PUC in contrasto con il Parco di Portofino (Piano Nazionale e Piano Regionale)</b></p>	
<p>Sono stati approfonditi dalla C.A i rapporti delle previsioni del PUC rispetto al Piano del Parco Nazionale nel documento “verifica prescrizioni regionali e di Città Metropolitana” laddove relativamente al Parco Nazionale di Portofino è stato evidenziato che a seguito “...omissis.....di una recente pronuncia legale non risulta operante la relativa normativa.....omissis...”. E’ stato quindi evidenziato che “...omissis....alla data agosto 2025, per il comune di Zoagli il rapporto con il Parco Regionale è esclusivamente relativo alla competenza del parco Regionale in materia di VINCA per gli interventi interni alla ZSC ex Valle Tuja Montallegro, come viene richiamato nelle schede normative relative agli ambiti CE-TPS-VNA, RQ-AC-ME, CE-VPA-CA, CE-VPI-CF, RQ-AC-SE...omissis....” <b>Si prende atto di quanto dichiarato dal Comune e si specifica che le verifiche in relazione alla coerenza degli interventi rispetto alla disciplina sovraordinata del Piano del Parco sono di competenza della C.A. Pertanto resta in capo al Comune nella fase di rilascio dei singoli titoli edilizi la verifica in merito alla coerenza degli interventi rispetto alla disciplina sovraordinata e prevalene del Piano del Parco vigente.</b></p>	
<p><b>2.2.2 - Previsioni del PUC in contrasto con i regimi vigenti del PTCP</b></p>	
<p><b>1</b></p>	<p><b>Ambiti compresi nei regimi di Conservazione (IS-CE, ID-CE) e Ambiti compresi nei regimi di Mantenimento (ANIMA, ISMACPA, ISMA, IDMA)</b></p>
<p>E’ stata effettuata una verifica delle caratteristiche territoriali e paesistiche dei compendi territoriali ricompresi nei singoli ambiti e sub-ambiti del PUC adottato, soprattutto laddove gli stessi risultano caratterizzati da contiguità territoriale e da un’analogia disciplina di intervento, che ha portato ad un’operazione di accorpamento/fusione di alcuni di essi (CE-VPI-CA+CE-VPI-PU=CE-VPI-W, CE-VPI-FR+CE-VPI-SE=CE-VPI-SEFR, CE-VPI-PI+CE-VPI-CP+CE-VPI-SC+CE-VPI-CV=CE-VPI-CE, RQ-AC-OL+RQ-AC-FS+RQ-AC-PR=RQ-AC-VSSEM, RQ-AC-ME+RQ-AC-CA=RQ-AC-MECA, RQ-AC-CFM+RQ-AC-MF=RQ-AC-MAFO) con conseguente attribuzione a ciascuno dei nuovi ambiti creati di un nuovo acronimo. Sono state inoltre introdotte nella disciplina degli ambiti differenziazioni in relazione ai differenti regimi del PTCP coinvolti - <b>ADEGUATO ma con necessità di precisazioni come di seguito:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ In tutti gli elaborati cartografici del PUC devono essere chiaramente individuati graficamente i perimetri tra gli ambiti in quanto ad oggi, nella maggior parte dei casi, tali perimetri sono indeterminati. Delimitare graficamente il perimetro tra i vari ambiti al fine della chiara e incontrovertibile individuazione dei rispettivi confini e delle corrispettive norme di intervento,</li> <li>✓ Per quanto riguarda la disciplina degli ambiti, si rinvia al sotto riportato § 2.5 “schede Normative degli ambiti”.</li> </ul>	
<p><b>2</b></p>	<p><b>Infrastrutture tramiti stradali privati e pubblici ricompresi nei regimi di Mantenimento (ANIMA, ISMACPA, ISMA, IDMA) nuova</b></p>

**viabilità tra le località Sexi-Basso e Semorile in regimi IDMA e ANIMA del PTCP , nuova viabilità in loc. “Serbatoio, e a monte di località “Tenuta” in Ambito “CE-VPA-RO”, regime ISMA-CPA, nuova viabilità in località Semorile tra gli ambiti “RQ-SI-SE” e “RQ-AC-SE” in regime “IDMA”, recepimento progetto definitivo viabilità di collegamento Monte Anchetta - loc. Semorile in regime ANIMA del PTCP, porzione di tramiti viari privati in località Madonnetta e Mexi in regime ISMA del PTCP**

✓ Tracciato stradale in località Serbatoio. La C.A riconferma il tracciato stradale di collegamento tra la frazione di S. Pietro di Rovereto e la via Solari e Queirolo all'altezza del nucleo di Parazzolo, così come rappresentato negli elaborati del PUC adottato con DCC n. n 42 del 28/12/2023, in forza del provvedimento Dirigenziale della Provincia di Genova n.ro 4820 del 07.08.2009, con cui è stato approvato il progetto definitivo dello stesso ai sensi degli artt. 29 e 29bis dell l.r 24/1987 (in variante all'allora vigente PRG). Tale specificazione è stata riportata nel campo 17 “regole per la qualità progettuale degli interventi”, al punto “Nuovi tracciati viari pubblici”. **NON ADEGUATO per il tracciato in località Serbatoio, ADEGUATO per il tracciato in località Tenuta**

**Per quanto concerne il tramite in località Serbatoio:**

Il progetto definitivo del tracciato, come precisato dalla C.A, è stato approvato dalla Provincia nel 2009 allorchè l'ambito interessato dal tramite stradale e dalla connessa variante al PRG risultava ricompreso nel regime ISMA dell'assetto insediativo del PTCP in allora vigente. Tale regime del Piano Paesistico è stato successivamente modificato da ISMA a ISMACPA a seguito dell'approvazione da parte della Regione della variante al PTCP di salvaguardia della fascia costiera (vedi DCR n. 8 in data 2.08.2011). A fronte di quanto sopra, si evidenzia che la C.A ha semplicemente confermato il tracciato a suo tempo approvato dalla Provincia, facendo mero rinvio alla variante correlata al progetto di opera pubblica (vedi campo n. 19, paragrafo “nuovi tracciati viari pubblici” della scheda normativa dell'ambito CE-VPA-RO), senza tuttavia farsi carico di motivarne l'intervento in rapporto al sopravvenuto regime ISMACPA del PTCP e senza quindi approfondire e sviluppare le specifiche regole di qualità progettuale che tale nuovo regime richiede, al fine di perseguire il basso impatto paesistico e ambientale dell'opera, la preservazione dei connotati identitari del corridoio e la non alterazione, in misura paesaggisticamente percepibile, dello stato dei luoghi, della morfologia e delle sistemazioni del terreno, (vedi nello specifico laddove il tramite stradale va ad interessare territori impervi e in oggi non insediati). **In assenza degli approfondimenti di cui sopra non può che confermarsi il parere già espresso al riguardo nell'istruttoria di cui al Decreto 2105/2025, sotto-paragrafo 2.2. “Previsioni del PUC in contrasto con i regimi vigenti del PTCP”, punto 2, n.ro 1 e si prescrive quindi la revisione della cartografia e della disciplina del PUC nei seguenti termini:**

- **eliminare da tutti gli elaborati cartografici del PUC** la porzione centrale del tracciato che si sviluppa su aree non insediate e particolarmente acclivi, laddove la realizzazione del tramite viario comporterebbe la necessità di realizzare importanti opere di attraversamento dei rii/corsi d'acqua ivi presenti, opere che risultano definibili, nella loro effettiva incidenza sul territorio, solo a seguito dello sviluppo di uno specifico e dettagliato progetto di opera pubblica,
- **mantenere solo i due contenuti tramiti del tracciato** che si dipartono dalle strade esistenti, rispettivamente a levante e a ponente fino a incontrare le ultime presenze edificate (edifici cartografati, ubicati sotto strada). In particolare, a ponente il tracciato dovrà interrompersi in corrispondenza dell' edificio posto sottostrada e, analogamente, a levante, in corrispondenza dei due edifici ubicati sottostrada.
- **nella scheda normativa dell'ambito CE-VPA, al campo 17 “regole per la qualità progettuale degli interventi”, eliminare il riferimento al tracciato approvato dalla Provincia in località Serbatoio** (vedi frase “...omissis...Il PUC conferma fra le proprie previsioni.....omissis.....con provvedimento dirigenziale 4820 in data 7 agosto 2009...omissis...”)
- **adeguare nell'art. 41.3 del Fascicolo “Norma Parte Prima - Normativa Generale” il riferimento al tracciato in argomento, sulla base di quanto riportato ai punti sopra.**

✓ **tramite viario previsto a valle dell'abitato di Semorile** (aree ricadenti negli ambiti “CE-SI-SE” e “RQ-AC-SE” in regime IDMA del PTCP)- **ADEGUATO ma con necessità di specificazione**. Nella scheda normativa dell'ambito “CE-SI-SE”, al campo 17 “regole per la qualità progettuale degli interventi”:

- Al paragrafo “prolungamento tramite viario a valle dell'abitato di Semorile”, dopo la frase “.....omissis.....Lungo il tracciato individuato....omissis....” stralciare “...omissis.....in linea di massima”,
- Al paragrafo “prolungamento tramite viario a valle dell'abitato di Semorile”, aggiungere “.....omissis.....e dovrà avere caratteristiche di tramite interpodereale ai sensi dell'art. 78, let. d) delle NdA del PTCP, ossia una sola corsia di marcia contenuta allo stretto necessario e dotata di apposite piazzole per l'incrocio e la sosta. Aggiungere tale specificazione anche al campo 16 della scheda degli ambiti “RQ-AC-nn”, al paragrafo “viabilità minore”, sotto paragrafo relativo alla viabilità nella valle del Semorile

✓ **tracciato stradale “Monte Anchetta-Semorile”**. Nelle schede normative degli ambiti interessati dal tracciato, nel campo “regole per la qualità progettuale degli interventi”, la C.A ha indicato che il progetto della strada Anchetta-Semorile è “...omissis...allo stato approvato e vigente, secondo le caratteristiche positivamente definite con apposite prescrizioni nel Decreto di Autorizzazione paesistica ai sensi dell'art. 159 del Dgs 42/2004, rilasciato dal Dirigente del Servizio regionale Tutela del Paesaggio n. 14 del 07.01.2009...omissis...”, ma non è stato indicato il titolo edilizio o il provvedimento urbanistico-edilizio con cui è stata approvata l'opera, per cui la menzionata autorizzazione paesaggistica, costituirebbe tutt'ora (sulla base delle dichiarazioni fornite dalla C.A), il presupposto. Pertanto, si prende atto di quanto dichiarato dalla C.A anche in relazione all'avvenuta realizzazione di parte del ridetto tramite stradale e, considerato il lungo lasso di tempo trascorso dal rilascio del titolo autorizzativo (autorizzazione paesaggistica), si domandano alla C.A i necessari approfondimenti e le verifiche in relazione all'attuale all'efficacia/vigenza dei titoli edilizi a suo tempo rilasciati, oltrechè dei presupposti posti alla base degli stessi, tra cui la coerenza con la pianificazione sovraordinata ed in particolare con i limiti/vincoli derivanti dalla pianificazione di Bacino (vedi parere ex art. 89 del DPR 380/2001 e parere VAS di cui alla DGR 605/2024) **ADEGUATO in PARTE con necessità di modifiche:**

- in tutti gli elaborati cartografici del PUC modificare la rappresentazione del tracciato, evidenziando con colore o retino la porzione di strada già realizzata, da definire quale “tracciato approvato già

- realizzato” e con colore o retino differente la restante porzione da indicare quale “porzione di tracciato da realizzare”,
- nella scheda normativa dell’ambito “CE-TB”, campo n.15 “regole per la qualità progettuale degli interventi”, paragrafo “strada di collegamento tra la frazione di Semorile e la Val Fontanabuona”, dopo la frase “...omissis.....nell’attuazione dei tratti del progetto non ancora realizzati.....” prima della frase “.....omissis.....l’osservanza delle predette prescrizioni.....omissis....” aggiungere “...omissis...le prescrizioni di cui al parere ex art. 89 del DPR 380/2001 reso con nota del Settore Assetto del Territorio Regionale prot. PG/2019/186085 del 26.06.2019 e le indicazioni di cui alla DGR n. 1137/2022 citata nel parere VAS di cui alla DGR 605/2024, nonché le disposizioni di cui al Capo VI, Sezione I-Viabilità delle Norme dei PTCP che prevedono in particolare l’obbligo di redazione dello SOI per le strade definite di collegamento ai sensi degli artt. 78 e 80 delle Norme del PTCP.....omissis....”
  - Nella scheda normativa degli ambiti RQ-AC-SE, RQ-AC-AN, al campo n. 21 “prestazione ambientali.....”dopo la frase “...omissis.....nell’attuazione dei tratti del progetto non ancora realizzati.....” prima della frase “.....omissis.....l’osservanza delle predette prescrizioni.....omissis....” aggiungere “...omissis...le prescrizioni di cui al parere ex art. 89 del DPR 380/2001 reso con nota del Settore Assetto del Territorio Regionale prot. PG/2019/186085 del 26.06.2019 e le indicazioni di cui alla DGR n. 1137/2022 citata nel parere VAS di cui alla DGR 605/2024, nonché le disposizioni di cui al Capo VI, Sezione I-Viabilità delle Norme dei PTCP che prevedono in particolare l’obbligo di redazione dello SOI per le strade definite di collegamento ai sensi degli artt. 78 e 80 delle Norme del PTCP.....omissis....”
- ✓ Per quanto riguarda i tramiti di ampliamento/prolungamento/raccordo della viabilità esistente, indicati con tratteggio di colore rosso negli elaborati cartografici della struttura del PUC (vedi tavv. 01STR,.....10STR,....ecc) sono state introdotte, nelle schede normative dei relativi ambiti “CE-VPI-ME”, RQ-AC-ME”, CE-VPI-CE, RQ-AC-MAFO, al campo “regole per la qualità progettuale degli interventi”, indicazioni circa le caratteristiche dimensionali, le tipologie e i materiali. **ADEGUATO con necessità di specificazioni.**
- Nella scheda normativa dell’ambito di conservazione CE-VPI, al campo n.ro 17 “ regole per la qualità progettuale degli interventi”, laddove vengono disciplinati i “Raccodi stradali di previsioni indicati nella tav. STR1 e STR2 del PUC.....omissis....”:
    - dopo la frase “...omissis...I contenimenti eventualmente necessari...omissis.....” e prima della frase “.....omissis...non potranno avere altezza eccedente i m. 2,50.....” aggiungere “...omissis.....devono ricercare e assicurare la contenuta dimensione delle singole opere strutturali, che dovranno comunque essere studiate sotto il profilo della qualità e mitigate con l’utilizzo di adeguate finiture e tecniche costruttive (palizzate in legname con piantumazione essenze a rapido sviluppo, gradonatura dei pendii con sistemazione a fasce, e/o inerbimento, ecc).....omissis....”
    - dopo la frase “...omissis.....fattibilità geologica delle opere.....omissis....” aggiungere “...omissis nel rispetto delle prescrizioni di cui al parere ex art. 89 del DPR 380/2001 rilasciato dal competente Settore Assetto del Territorio della Regione con nota prot. PG/2019/186085 del 26.06.2019.....omissis...”
    - dopo la frase“...omissis.....l’ammissibilità alla realizzazione dell’intero prolungamento.....omissis....” aggiungere “...omissis....resta subordinata alla verifica delle condizioni di cui al parere ex art. 89 del DPR 380/2001, rilasciato dal competente Settore Assetto del Territorio della Regione con nota prot. PG/2019/186085 del 26.06.2019.....omissis”
  - Nella scheda normativa degli ambiti di riqualificazione “RQ-AC” al campo 16 “Regole per la qualità progettuale degli interventi”, al paragrafo “viabilità minore di accesso”:
    - Correggere le denominazioni degli ambiti in quanto sono riportate le denominazioni degli ambiti previsti dal PUC adottato, poi modificate nel PUC adeguato

<b>3</b>	<b>Distretto “D-TRZ-TK” per realizzazione di una nuova struttura turistico-ricettiva all’aria aperta (campeggio) Distretto ricadente in regime ISMA CPA</b>
nuovo Distretto “D-TRZ-TK” a destinazione turistico-ricettiva all’aria aperta In regime ISMACPA del PTCP (art.. 49ter, delle NdA )	Con DGR n. 886 del 2024 è stata approvata la variante al PRG ai sensi dell’art. 10 della l.r 10/2012 e s.m., per la realizzazione di una struttura turistico-ricettiva all’aria aperta in loc. Sant’Ambrogio. Il Distretto di trasformazione “DTR-Z-TK” proposto nella struttura del PUC come in origine adottato è stato adeguato in coerenza al progetto approvato con la ridetta DGR e conseguentemente riclassificato quale Ambito di riqualificazione “RQ-TR-AA”. Vedi sotto riportato § 2.5.
<b>4</b>	<b>Settore 2* Castello Canevaro - ambito “CE-CS-ZO ambito di conservazione del centro storico-del Capolugo” – regime “IS-CE”</b>
La scheda normativa relativa al Settore “Castello Canevaro” è stata integralmente revisionata, da un lato, sono stati riformulati, utilizzando il format normativo indicato dalle “Linee Guida per la redazione del PUC”, alcuni contenuti della disciplina del Settore già presenti nella scheda normativa originariamente adottata, dall’altro lato, è stata implementata la norma con l’aggiunta di alcuni contenuti ex novo e/o la modifica sostanziale di quelli originariamente adottati. Tali ultime modifiche non risultano riconducibili alla fattispecie degli adeguamenti di cui all’art. 38, comma 7, let.c) della l.r 36/1997 e.smi, venendo a configurare modifiche sostanziali al PUC. Non risultano altresì esplicitati, a supporto e fondamento di ciascuna delle modifiche introdotte, come richiesto con Decreto della Direzione Generale Territorio n. 2105/2025, i correlati riferimenti alle fonti documentali/iconografiche dalle quali dedurre gli elementi conoscitivi posti a fondamento della proposta di ricostruzione/riconfigurazione degli edifici storici e di pregio presenti in loco (foto, catasto storico, fonti documentali, atti notarili, ecc). Ciò a maggior ragione laddove nella disciplina di intervento vengono proposte variazioni dei parametri di urbanistico-edilizi in origine adottati e/o nuove tipologie di intervento rispetto a quanto adottato (ad es. parametro Hmax edificio da 7,00 a 9,00, numero dei piani max da 2 a 3, possibilità di realizzazione ampliamenti volumetrici, di nuove opere e/o volumi anche pretenzionali, ecc). <b>Adeguato parzialmente con necessità di specificazioni/modifiche: E necessario eliminare i contenuti aggiunti ex novo, al fine di assicurare il compiuto recepimento nel PUC dei pareri della Regione e delle altre Amministrazioni ed Enti partecipanti al procedimento escludendo il configurarsi di modifiche sostanziali dei contenuti disciplinari originariamente adottati in assenza delle pertinenti procedure, per cui si rinvia al § 2.5 “Schede normative degli ambiti”, sotto riportato</b>	
<b>5</b>	<b>Settore *8“Attracco Battelli Turistici” - ambito CE-FL “Ambito di conservazione della fascia litoranea demaniale” – (ISCE del PTCP)</b>

<p>E' stata stralciata la scheda normativa del Settore *8. Tuttavia il Settore *8 "Attracco Battelli Turistici" risulta ancora rappresentato negli elaborati cartografici della struttura del Piano e menzionato nella scheda normativa dell'ambito "CE-FL ambito di conservazione della fascia litoranea demaniale", al Campo n. 1 "elementi identificativi, denominativi, descrittivi e qualificativi dell'Ambito Urbanistico", al § "Localizzazione territoriale dell'Ambito – Descrizione sintetica", viene specificato che il Settore *8 è indicato "...omissis.....ai soli fini programmatici e non con valore urbanistico.....omissis....." correlando lo stesso alle previsioni della variante al vigente progetto di utilizzo delle Aree Demaniali - <b>ADEGUATO parzialmente con necessità modifiche</b></p> <p>- Nella scheda normativa dell'ambito "CE-FL", al campo n. 1, eliminare la frase da ".....omissis.....All'interno dell'ambito viene individuato.....omissis....." fino a "...omissis.....oggetto di Deliberazione del C.C. n°del 24/02/2023.....omissis.....",</p> <p>-eliminare l'individuazione del Settore *8 da tutti i documenti ed elaborati cartografici del PUC. L'area interessata dal ridetto Settore assumerà la classificazione e la disciplina dell'ambito contermine "CE-FL". Resta ferma comunque la possibilità per la C.A di dare seguito all'istanza di modifica dello strumento urbanistico, correlata al progetto di opera per la realizzazione del "molo di attracco battelli turistici"</p>	
<b>2.3- Rilievi generali in relazione alla Struttura del PUC (art. 24, comma1, let.c e art. 27 della l.r 36/1997 e.smi)</b>	
<b>1</b>	<b>Relazione Struttura, Norme Generali, Schede degli Ambiti, Cartografia</b>
<p>- Nel fascicolo "Norme Parte Prima – Normativa Generale", all'art. 2 "Applicazione del Piano ed elementi costitutivi", al paragrafo "Struttura", in corrispondenza della Tav.22, sostituire "omessa" con "stralciata"</p> <p>- Nel documento "relazione illustrativa della struttura del Piano" al paragrafo 5.2, sotto-paragrafo 5.1 "recepimento normativa sottotetti", sostituire il riferimento all'art. 48 con art. 43</p> <p>- All'art. 14 "aree con vincoli di inedificabilità assoluta", eliminare il riferimento alla TAV.10STR e sostituire lo stesso con TAVV. 11STR e 07VER</p>	
<b>2</b>	<b>Apparato cartografico</b>
<p>✓ La disciplina del PUC risulta ancora articolata in tre fascicoli distinti (Norma generale, Norma degli ambiti e norme geologiche). <b>NON ADEGUATO</b></p> <p>Come previsto dall'art. 27, comma 1, lett. g), della l.r. 36/1997 e s.m., riunire in un unico documento: le Norme Generali, suddivise in Titoli ed articoli, le Schede Normative degli Ambiti, le Schede Normative relative al Sistema delle infrastrutture e delle dotazioni territoriali; la Disciplina Geologica e microzonazione sismica di Livello 1</p> <p>✓ Dal confronto tra gli elaborati della struttura del PUC come in origine adottati, con quelli adeguati di cui alla DCC 23/2025 (Tav. STR01, ecc) si evince che sono stati effettuati alcuni accorpamenti di ambiti contigui a livello territoriale con conseguente modifica delle relative denominazioni - <b>ADEGUATO IN PARTE</b>, indicare a livello cartografico, laddove non già presente, il perimetro e i limiti tra i differenti ambiti, ciò al fine di poter contraddistinguere chiaramente l'appartenenza di un compendio territoriale ad una ambito piuttosto che ad un altro, con la correlata specifica disciplina di intervento.</p>	
<b>3</b>	<b>Apparato normativo</b>
<p>La densità territoriale di partenza è stata inserita quasi in tutte le schede tranne che per i Settori "Zoagli Centro", "Castello Canevaro", "Casale", "Settore Castellaro", "Settore Carchea", "Albergo Le Palme", "Sexi". <b>ADEGUATO IN PARTE</b> inserire la densità territoriale nelle schede normative dei Settori</p>	
<b>4</b>	<b>Edifici di Pregio da conservare - Tav. 03 STR "Individuazione edifici di pregio" - Normativa Generale - Parte Prima -(art. 18, commi 18.1, 18.2, 18.3, ,ecc)</b>
<p>Gli edifici "urbani di pregio", sono stati localizzati nella tav. 3 STR della struttura del PUC e sono stati descritti nel documento "Repertorio degli edifici urbani di pregio" con la specificazione dell'ambito del PUC in cui ricadono. Sono stati implementati l'art. 18.1 delle Norme Generali "Edificio di pregio" e l'art. 18.2 " Patrimonio edilizio rurale di valore testimoniale". Non è stata tuttavia sempre definita la disciplina di intervento del campo n. 6, negli ambiti del PUC. <b>ADEGUATO in PARTE</b>, vedi sotto riportato § 2.5 "schede normative degli ambiti", (campo 6).</p>	
<b>2.4 – NORME GENERALI DEL PUC (Norme – Parte prima)</b>	
<b>1 Artt. 2, 5, 6</b>	<p><b>Art. 2:</b> L'elenco riportato non è stato modificato in coerenza all'art. 24, della l.r 36/97 e s.m. e non è altresì coordinato con l'elenco di cui all' art. 5 delle medesime NG del PUC. <b>ADEGUATO in parte</b> All'art. 2 delle NG del PUC, al paragrafo "Struttura PUC", stralciare le tavv. 04STR, 05STR, 06STR, 07STR, 08STR, 09STR e spostare le medesime nel paragrafo "Descrizione Fondativa".</p> <p>Nel paragrafo "Struttura", dopo la TAV 09VER, inserire la seguente specificazione "...omissis.....per quanto riguarda i contenuti di cui all'art. 27, comma 2, lett. d) ed e) della l.r 36/1997 e s.mi si rinvia alla "Relazione Illustrativa della Struttura del Piano", ....omissis....."</p> <p><b>Art. 5</b> l'articolo non è stato adeguato ma è stato ulteriormente implementato e modificato ingenerando ulteriori incoerenze con i contenuti dell'art. 2 delle medesime NG. Come evidenziato nei rilievi già espressi tali contenuti devono essere corrispondenti a quelli richiesti dall' art. 24 della l.r 36/1997 e.smi <b>NON ADEGUATO</b>, All'art. 5 delle NG del PUC:</p> <p>- eliminare da " 1.1. Elaborati costituenti la struttura del Piano da Relazione" a "...omissis... Tav 09 VER – Sovrapposizione PUC e zonizzazione acustica. ....omissis.....",</p> <p>-eliminare Tavv. 04 STR, 05STR, 06STR, 07STR, 08STR, 09STR in coerenza a quanto indicato sopra in relazione all'Art. 2 delle NG del PUC,</p> <p>- stralciare la frase "...omissis.....inoltre nella struttura del Piano sono comprese ....omissis.....condizionanti gli interventi ammissibili.....omissis....."</p>

	- stralciare il riferimento ai distretti laddove inserito, in quanto il PUC non presenta in oggi distretti <b>Art. 6 ADEGUATO</b> , per completezza norma vedi sotto-riportato paragrafo “2.5- Schede Normative degli Ambiti (rif. Elab.“NORME- Parte seconda”)
<b>2 Art.7</b>	<b>Art.7 - ADEGUATO in parte</b> , correggere i dati riportati erroneamente (vedi ad es. UCU turistico-ricettiva relativa alla nuova struttura turistico ricettiva all'aria aperta prevista dal PUC che riporta ancora i dati del Distretto di trasformazione originariamente previsto dal PUC adottato non essendo aggiornata con l'UCU della variante approvata con DGR n 886/2024, vedi al riguardo sopra riportato § 2.1)
<b>3 Art.8</b>	- I dati relativi ai quantitativi complessivi delle differenti tipologie di dotazioni territoriali aree ed edifici per l'istruzione e aree per interesse comune, aree per la fruizione ludico-ricreativa e sportiva, infrastrutture per la mobilità e i parcheggi, riportati in fondo all'art. 8, non coincidono con i dati complessivi desumibili dal documento “elenco dotazioni territoriali” <b>NON ADEGUATO</b> , Rettificare i quantitativi complessivi afferenti ogni tipologia di dotazioni territoriali rendendo coerenti le quantità dichiarate nel documento “dotazioni territoriali” con quelle indicate all'art. 8 delle NG del PUC - Il documento “Dotazioni Territoriali” non è stato integrato come da Decreto del Direttore della Direzione Generale Territorio n. 1205/2025. Si ribadisce pertanto quanto già prescritto al riguardo nel rdietto Decreto. <b>NON ADEGUATO</b> , Integrare le tabelle riportate nel fascicolo “dotazioni territoriali” indicando l'ambito e la zona corrispondente del D.M 1444/1968, la proprietà dell'area e/o manufatto destinato/da destinarsi a servizio (privata e/o pubblica) con conseguente indicazione della conseguente superficie da caomputarsi a standard. ( Vedi modalità di calcolo di cui alla Tab. C1 del R.R. 2/2017, nonché artt. 4,5,6,7 del medesimo RR, ecc)
<b>4 Art.9</b>	<b>ADEGUATO in parte, con necessità modifiche/specificazioni</b> - l'ultima parte dell'articolo, come in origine adottato, da “...omissis....il presente piano definisce l'ammissibilità della destinazione turistico-ricettive nelle sue diverse forme.....omissis....” fino a “...omissis....con le procedure di cui alla lr 10/2012 e s.m avviate con la Delibera del Consiglio Comunale n. 17 del 28/06/2021....omissis...” è stata stralciata dalla C.A. Reintegrare tale contenuto nell'articolo - Nell'articolo sono state <u>introdotte ex novo</u> delle esclusioni (categoria condhotel, marina resort, ecc) che non derivano né da prescrizioni regionali, né da prescrizioni di altri Enti intervenuti nell'iter istruttorio del PUC. I contenuti non corrispondenti al testo adottato e non derivanti da adeguamento ai pareri formulati dagli Enti devono essere eliminate dal testo normativo - Dopo la frase “...omissis....ove la scheda d'ambito non comprenda la destinazioni d'uso turistico ricettiva , ma consenta quella residenziale” aggiungere “...omissis....ai sensi del disposto di cui all'art. 13, comma 1), let.a) della l.r 36/1997 es.mi...omissis....”
<b>6 Art.14</b>	<b>ADEGUATO ma con necessità di specificazioni</b> Introdurre il sotto-articolo 14.0 “fasce di rispetto stradale” e indicare i relativi riferimenti normativi
<b>9 Art.17</b>	<b>ADEGUATO con necessità di specificazioni</b> Inserire gli estremi della DCC con cui è stato approvato il REC comunale.
<b>11 Artt. 19, 19.1, 19.2 Art. 20</b>	<b>Art. 19.1 ADEGUATO con necessità di specificazioni</b> Aggiungere nell'art. 19.1 dopo la frase “...omissis....sulle costruzioni e negli spazi esterni di pertinenza (a giardino o parco)” quanto di seguito “...omissis...Sono altresì da ricomprendersi nella classificazione di che trattasi, seppur non catalogati nel documento “repertorio degli edifici di pregio urbani”, i manufatti emergenti del PTCP, quelli soggetti a vincolo monumentale e architettonico.....omissis....”
<b>16 Art. 32, Artt. 32.1,32.1.1,32.2, Artt. 32.3, 32.4, 32.5 Artt. 32.6,32.6.1,32.6.2,32.6.3,32.6.4,32.7</b>	i contenuti degli artt. 32.6 e 32.6.2 sono stati spostati dopo l'art. 41, ma devono essere resi coerenti sia con gli adeguamenti evidenziati al sopra riportato § 2.2.2, campo 2, punto 1 relativamente al tracciato Semorile-Anchetta, sia con quanto evidenziato nelle schede normative di ogni singolo ambito relativamente ai tramiti funzionali di accesso alle costruzioni (caratteri dimensionali dei tracciati e delle opere accessorie). <b>ADEGUATO in parte, con necessità di modifiche</b> <b>Nell'art. 41.1.</b> eliminare la frase da “...omissis....d'ambito relative agli ambiti di riqualificazione...omissis...” a “...omissis....ad una distanza maggiore di m. 30.....omissis” e sostituirla con la seguente “...omissis....degli ambiti interessati dai medesimi....omissis...”; eliminare la frase “...omissis....già oggetto di approvazione definitiva e che viene recepito a tal fine nel Piano” e sostituirla con la seguente “...omissis...come meglio indicato e specificato al successivo art. 41.3 delle presenti norme” <b>Art. 41.2</b> eliminare la frase “con divieto in ogni caso di realizzazione di contenimenti murari eccedenti l'altezza di m. 3,00 o privi di rivestimento in pietrame riscagliato” e sostituirla con la seguente “...omissis...Le caratteristiche dimensionali e le regole da seguire nella realizzazione degli interventi sui tracciati e sulle opere accessorie agli stessi sono definite nella disciplina dei singoli ambiti cui gli stessi appartengono...omissis....” <b>Art. 41.3 (ex art. 32.6.1)</b> • Stralciare la frase da “...omissis...per il quale, in ragione delle specifiche caratteristiche delle aree.....omissis....” a “...omissis...delle funzioni previste nel settore stesso...omissis...”

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dopo la frase "...omissis... il tracciato di collegamento tra la frazione di Semorile e la loc. Anchetta, il cui progetto definitivo risulta già approvato, con provvedimento vigente all'atto di adozione del PUC....omissis..." aggiungere la seguente frase "...omissis... nei limiti e nei termini di cui all'art. 15, comma 4 del DPR 380/2001 e.smi e di quanto indicato nelle schede normative di ciascun ambito interessato dal ridetto tracciato....omissis..."</li> </ul> <p><b>Art. 41.4 (ex 32.7)</b> Eliminare la frase "...omissis....con obbligo di specifico asservimento pertinenziale piscina fabbricato....omissis..." e dopo la frase "...negli ambiti di riqualificazione e completamento la presenza di piscine è consentita....omissis....", aggiungere la seguente specificazione "...omissis....con esclusione delle porzioni ricomprese nei regimi ANIMA, ME e alle condizioni stabilite in ciascun ambito normativo, in rapporto ai differenti regimi del PTCP....omissis.."</p>
<b>2.5- Schede Normative degli Ambiti (rif. Elab. "NORME- Parte seconda")</b>	
<b>1</b>	<b>Modifiche di carattere generale alle schede normative comuni ai diversi ambiti</b>
<b>b) Campo 1 - Elementi identificativi dell'ambito</b> —alcuni Settori non riportano le relative densità territoriali, Vedi sopra riportato § 2.3- Rilievi generali	
<b>e) Campi Vari (5,6....ecc) – disciplina delle destinazioni d'uso.</b> - Vedi sotto riportato § 2.5, modifiche indicate relativamnte al campo 5 di ciascuna scheda normativa. Laddove nel campo relativo alle funzioni complementari vengono indicate le % di SU rispetto alle funzioni principali, le stesse sono da riferirsi al progetto di intervento e non all'ambito (vedi pag. 25 linee Guida redazione PUC). Correggere in tale senso in tutti gli ambiti.	
<b>f) Campo 6 – disciplina degli edifici da conservare.</b> Vedi sotto riportato § 2.5, modifiche indicate relativamnte al campo 6 di ciascuna scheda normativa	
<b>g) Campo 7 "Disciplina degli interventi edilizi" -</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓Alla voce "Prescrizioni generali", riportare la frase: "...omissis....L' operatività della disciplina urbanistica è subordinata all' osservanza dei vincoli normativi indicati al sopra riportato campo 2 "vincoli e servitù operanti sull'ambito" e dei vincoli derivanti dalla disciplina in materia idrogeologica, dei condizionamenti progettuali di cui alla normativa geologica ed al campo ad oggetto "disciplina geologica e microzonazione sismica" nonché alla verifica della coerenza degli stessi rispetto alle norme del Piano del Parco vigente"</li> <li>✓Alla voce "attività edilizia libera" per quanto concerne il parametro relativo all'indice minimo di permeabilità dei suoli (definizione dell'Indice di permeabilità territoriale/fondario di cui all'art 10 RET), Vedi sotto riportato § 2.5, in relazione a ciascuna scheda d'ambito, settore, ecc</li> <li>✓Al punto 4) "Ripristino di edifici o parti di essi crollati.....", nelle schede normative degli ambiti, al Campo 7 "disciplina degli interventi edilizi", alla voce "ristrutturazione edilizia", punto 4 " Ripristino di edifici o parti di essi crollati.....omissis....", laddove l'intervento è previsto, introdurre la frase indicata riguardo alla specifica tipologia di intervento nel Decreto della Direzione Generale Territorio n. 2105 del 21.03.2025 (§ 2-5, punto 1, let. g), 3°fleg)</li> <li>✓Alla voce "Ristrutturazione edilizia" - Vedi sotto riportato § 2.5 in relazione al ridetto campo, per ciascuna delle schede normative degli ambiti</li> <li>✓Alla voce "Nuova Costruzione" – densità fondiaria per interventi sul patrimonio edilizio esistente e di nuova costruzione - Vedi al riguardo § 2.5 sotto-riportato</li> </ul>	
<b>h) Campo 8 "Disciplina recupero sottotetti" -</b> Vedil § 2.5 sotto-riportato, in relazione ad ogni songolo ambito	
<b>i) Campi Vari (9/10,ecc....) Disciplina delle pertinenze.</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ <b>ADEGUATO in parte per acluni ambiti - NON ADEGUATO/ADEGUATO impropriamente per altri ambiti</b>, La disciplina, come evidenziato dalla stessa C.A nel documento "verifica prescrizioni Regionali e di Città Metropolitana", è stata completamente modificata e riformulata. Da un lato, sono state introdotte modifiche e contenuti normativi ex novo eccedenti la fattispecie dell'adeguamento ai rilievi regionali, (vedi a titolo esemplificativo la disciplina introdotta per il Settore "Castello Canevaro"), dall'altro lato sono state introdotte regole paesistiche aventi in alcuni casi contenuti discerzionali (vedi ad esempio ambiti nei quali la conformità degli interventi rispetto ai regimi del PTCP è impropriamente ricondotta o alle dimensioni del lotto di pertinenza o al rispetto di non ben giustificate distanze tra pertinenze ed edificio principale. Vedi ad es. campo n. 10 ambito CE-CS-SP dove è stabilito un lotto di 500mq per la realizzazione di pertinenze in ISMA-CPA e un lotto di 300mq per pertinenze in NIMA, ecc) - Vedi § 2.5, specifico campo di ciascuna delle schede normative sotto-riportate. I parametri relativi ai volumi, superfici, altezze delle pertinenze indicati nella let.a) delle schede normative degli ambiti in relazione al campo di che trattasi devono essere ricondotti a quelli adottati (laddove già indicati e determinati nel PUC adottato)</li> </ul>	
<b>j) Campi Vari /(11/12,ecc...)</b> "disciplina dei parcheggi privati" - nelle schede normative di alcuni ambiti il campo è stato integrato con contenuti ex novo che travalicano i limiti dell'adeguamento al parere regionale, configurando modifiche in itinere al PUC adottato, mentre nelle schede normative di altri ambiti non sono stati esaustivamente esplicitati i limiti prescritti con Decreto della Direzione Generale Territorio n. 1205/2025, finalizzati a rendere coerenti le differenti tipologie di parcheggi (interrati, fuori terra, ecc) rispetto ai regimi del PTCP più delicati (ANIMA, ME, ISCE, ISMACPA, IDCE, NIMA) <b>ADEGUATO in parte</b> , Vedi sotto riportato § 2.5	
<b>k) Campi Vari (12/13,ecc....) Incremento volumetrici per risparmio energetico</b> - solo in alcuni ambiti corrispondenti alla classificazione "A" del D.M 1444/1968, è stato correttamente eliminato il contenuto del campo, mentre in altri ambiti, è stato immotivatamente modificato il contenuto del campo rispetto quello adottato. <b>ADEGUATO in parte</b> , In tutti gli ambiti assimilati alla ex zona "A" del D.M 1444/1968 deve essere esclusa la possibilità di incremento volumetrico per risparmio energetico e laddove sono state introdotti parametri di riferimento diversi da quelli del PUC originariamente adottato, gli stessi	

devono essere ripristinati nei termini adottati. Vedi sotto riportato § 2.5

- l) Campo 14/15; “Distanza tra gli edifici” e “distanze delle costruzioni dalle strade”** non è stata stralciata la frase “...omissis....con possibilità per il comune di determinare comunque maggiori distanze in sede....omissis....della formazione di marciapiedi o di aree di parcheggi....omissis...”, come prescritto dalla Regione. **ADEGUATO in parte** Vedi sotto riportato § 2.5
- m) Campo 16 “Asservimenti progressi”**. **ADEGUATO in parte** il contenuto del campo è stato modificato inserendo “NO” quasi in tutte le schede normative degli ambiti. Negli ambiti “CO-SPU-W”, “CO-SA”, “RQ-AC”, ecc sono stati introdotti contenuti non pertinenti all’art. 71 della l.r 16/2008 e smi, che devono essere pertanto eliminati. Vedi sotto riportato § 2.5
- n) Campi Vari (16/ 17, ecc...)** – **“Regole per la qualità progettuale degli interventi”** (per quanto riguarda nello specifico rapporto psichiche e regimi PTCP, disciplina tracciati stradali, ecc) - **ADEGUATO in parte**- Vedi sotto riportato § 2.5
- o) Campi Vari (17/18,....ecc) “Disciplina geologica e microzonazione sismica”** – Per quanto riguarda le schede degli ambiti CE-FL, CE-LP-E, CL-LP-C si rinvia a quanto evidenziato al sopra riportato § 1.2 “verifica ottemperanza prescrizione di cui al parere motivato VAS.....”. Per quanto riguarda gli altri ambiti non in tutti sono state indicate le specifiche criticità e i conseguenti vincoli operanti. **ADEGUATO in parte** Vedi sotto riportato § 2.5, I riferimenti alle norme di PdB devono essere tutti aggiornati sulla base delle ultime modifiche intervenute in materia
- p) Campo 19 Misure di mitigazione ambientale...- ADEGUATO in parte**, E’ stato modificato l’art. 30 delle N.G, come anche evidenziato al sopra riportato § 1.2, ma non è stato dato riscontro della modifica relativa alle previsioni infrastrutturali e sentieristiche negli ambiti interessati dalla presenza della ZSC “IT1332622-rio Tuja-Montallegro”. Inserire nelle schede normative di tutti gli ambiti interessati dalla ZSC “IT1332622-rio Tuja-Montallegro” in cui sono previsti interventi di nuova infrastrutturazione e interventi sulla sentieristica, nonché nella scheda normativa del sistema dei servizi e delle infrastrutture in correlazione alle nuove previsioni infrastrutturali, l’intero contenuto della prescrizione n. 11, così come riportata nel parere motivato VAS di cui alla DGR 605/2024
- q) Campo 22 Dotazioni Territoriali obbligatorie**-. Nelle schede normative di alcuni ambiti il campo non risulta compilato o compilato impropriamente. Correggere i contenuti laddove la modalità attuativa deve essere quella del titolo edilizio convenzionato **ADEGUATO in parte**, Vedi sotto riportato § 2.5
- r) Campo 25 “Elementi di flessibilità”**-. nella maggior parte degli ambiti la flessibilità di cui al punto 6) non è stata corretta, in alcune schede addirittura sono stati modificati i contenuti adottati di tale punto. **ADEGUATO in parte**, Vedi sotto riportato § 2.5
- s) ADEGUATO in parte**,
- in tutte le schede degli ambiti, laddove sono previsti interventi infrastrutturali, al campo 7 “Disciplina degli interventi edilizi sugli edifici....omissis....” alla voce “prescrizioni generali” inserire la seguente specificazione “per le previsioni infrastrutturali varie qualificabili quali collegamenti ai sensi dell’art. 78 del PTCP è obbligatoria la redazione dello SOI, così come previsto dall’art. 80, comma 1 delle Nda del PTCP”
  - in tutti gli ambiti laddove è prevista la possibilità di insediare la funzione agrituristica (ambiti CE-VPI, CE-VPA, RQ-AC, ecc, in fondo alla tabella del campo 5 “Disciplina delle destinazioni d’uso”, inserire la seguente precisazione “per l’insediamento della funzione “agriturismo” è necessario che siano rispettati i requisiti ed i presupposti di cui alla l.r 37/2009 e relativi regolamenti attuativi regionali”
  - revisionare il campo n. 5 delle schede normative degli ambiti di presidio e/o agricoli e, in corrispondenza della “destinazione d’uso turistico-ricettiva”, alla seconda colonna, sostituire/correggere la frase “...omissis...nelle tipologie definite dall’art. 18, comma 2...omissis...” con “...omissis...nelle tipologie definite dall’art. 19, comma 2...omissis...”

<b>2</b>	<b>CE-TPB - Territori pratici e boschivi</b>
----------	--

**A. Verifiche adeguamento rilievi cui al § 2.5, punti 1) e 3) del Decreto della Direzione Generale Territorio n. 2105/2025**

**Campo 5 - ADEGUATO in parte** –Spostare il contenuto inserito in corrispondenza della “destinazione d’uso rurale”, nell’ultima colonna “per assicurare la compatibilità degli interventi con la normativa di tutela dell’ambiente” e introdurre in luogo del “NO”, “SI”

**Campo 7**

**Manutenzione Straordinaria ADEGUATO**, con necessità di modifiche/correzioni: Al punto 3), spostare la frase “In caso di frazionamento è consentita la realizzazione di una sola unità in aggiunta a quanto esistente” al successivo punto 4, dopo “SI”. Al punto 6), eliminare la frase da “...omissis....ovvero per l’accesso allo stesso...omissis....” a “...omissis....degli interventi di cui al successivo Campo 15”

**Nuova Costruzione NON ADEGUATO**, al punto n. 7 “Costruzione di nuovi edifici non residenziali” eliminare il parametro “numero di piani max 2”

**Campo 15 – “Regole per la qualità progettuale degli interventi”:**

Integrare il contenuto con la seguente specificazione: “...omissis....fatte salve le nuove previsioni infrastrutturali Semi-Semiorile e Semiorile-Anchetta, come disciplinate nella presente scheda, la realizzazione di nuovi traghetti di tipo poderale o interpoderale ai sensi dell’art. 81bis delle NTA del PTCP, nelle aree ricadenti in regime ANI-MA del PTCP, è ammessa solo laddove assuma finalità di strada di servizio esclusivo alle attività agro-silvo-pastorali e/o di presidio e la stessa presenti le caratteristiche di cui all’ art 78, lett. d), delle NA del PTCP o abbia funzione di viabilità antincendio, nel rispetto comunque di quanto stabilito dall’art. 81bis, comma 2 delle NA del PTCP....omissis....”

**Campo 16 “Disciplina geologica e microzonazione sismica” – NON ADEGUATO**, non è stato modificato e risulta riproposto come da contenuto adottato. Stralciare il contenuto e in suo luogo:

- Inserire l’indicazione delle zone del PdB che interessano i singoli ambiti, aggiornate come da raccomandazione di cui alla let. c) del parere motivato VAS (DGR 605/2024), il riferimento ai relativi articoli delle norme aggiornate e i correlati limiti/vincoli di intervento,

- introdurre, quanto evidenziato nel parere ex art. 89 del DPR 380/2001 (nota prot. 186085 del 26.06.2019 del Settore Assetto del Territorio della Regione), previo aggiornamento delle stesse in recepimento della disciplina idrogeologica vigente in relazione alla necessità che:
  - gli interventi consentiti all'interno delle aree in dissesto e delle aree inondabili censite dai Piani di Bacino dell'Ambito 15 e dell'Ambito 16, sono regolamentati dagli art. 15 e 16 delle Norme di Attuazione dei suddetti Piani di Bacino;
  - l'efficacia delle previsioni urbanistiche del PUC è comunque subordinata alla costante verifica di conformità con i vigenti Piani di Bacino dell'Ambito 15 e dell'Ambito 16;
  - in fase di progettazione edilizia, in attuazione delle previsioni del PUC, dovranno essere effettuati gli studi di carattere geologico e geotecnico previsti dalla vigente normativa ed in particolare dal D.M. 17/01/2018, ai fini dell'adozione dei migliori criteri per le costruzioni in prospettiva antisismica; evidenziando in particolare che:
    - le previsioni di interventi edilizi ed infrastrutturali che nella carta delle MOPS ricadono in zone suscettibili di instabilità ed in zone stabili suscettibili di amplificazione locale (classi B) devono essere attuate solo a seguito di studi geologici-geotecnici locali, al fine di adottare gli opportuni accorgimenti tecnico-scientifici atti a prevenire fenomeni che possono pregiudicare la pubblica e privata incolumità in dette aree, secondo le disposizioni di cui al D.M. 17/01/2018.
    - le previsioni di interventi edilizi ed infrastrutturali che nella carta delle MOPS ricadono in zone suscettibili di instabilità per liquefazione (FR5) devono essere attuate solo a seguito di studi geologici-geotecnici locali, di liquefazione locale e di MZS locale di livello 3 al fine di adottare gli opportuni accorgimenti tecnico-scientifici atti a prevenire fenomeni che possono pregiudicare la pubblica e privata incolumità in dette aree, secondo le disposizioni di cui al D.M. 17/01/2018

**B. Parti introdotte ex novo rispetto PUC adottato, che devono essere eliminate/modificate**

**Campo 7**, voce “Nuova costruzione”, punto n. 1) “ampliamento volumetrico senza demolizione di edifici max.....omissis”, alla voce “solo sopraelevazione max .....omissis...”, stralciare la seguente frase “...omissis con in ogni caso osservanza dell'altezza massima di m 3,50”,

**Campo 9**, “disciplina delle pertinenze....omissis”, stralciare l'intero contenuto del campo

**Campo 10** “disciplina dei parcheggi privati”, stralciare contenuto inserito ex novo e ripristinare il contenuto originariamente adottato

<b>3</b>	<b>CE TPB-VNA Territori pratici e boschivi di particolare valore naturalistico-ambientale + Settore *4 di Monte Castello</b>
----------	--

**A. Verifiche adeguamento rilievi di cui al § 2.5, punti 1) e 3) del Decreto della Direzione Generale Territorio n. 2105/2025**

**Campo 15 – “Regole per la qualità progettuale degli interventi”:**

Integrare il contenuto con la seguente specificazione: “...omissis....fatta salva la nuova previsione infrastrutturale Sexi-Semorile, come disciplinata nella presente scheda, non possono essere realizzati nuovi tramiti di tipo poderale o interpoderale ai sensi dell'art. 81bis delle NTA del PTCP nei territori pratici boschivi e/o porzioni degli stessi assoggettati al regime di conservazione del PTCP (CE,ME; ecc). Nelle aree ricadenti in regime ANI-MA del PTCP. Tale realizzazione è ammessa solo laddove assuma finalità di strada di servizio esclusivo alle attività agro-silvo-pastorali e/o di presidio e la stessa presenti le caratteristiche di cui all' art 78, lett. d), delle NA del PTCP o funzione di viabilità antincendio, nel rispetto comunque di quanto stabilito dall'art. 81bis, comma 2 delle NA del PTCP....omissis....”

**Campo 16 “Disciplina geologica e microzonazione sismica” – NON ADEGUATO**, vedi indicazioni di cui al sopra riportato ambito CE-TBP

**Campo 20 – NON ADEGUATO**, stralciare contenuto di cui al punto 2) e in suo luogo inserire “NO”

**Campo 21 – ADEGUATO con necessità di specificazione**, inserire dopo la frase “...omissis....alla sola percorribilità pedonale con esclusione di quella ciclistica....omissis” la seguente specificazione “...omissis....sono altresì da rispettare le disposizioni di cui all'art. 30 delle NG del PUC”

**B. Parti introdotte ex novo rispetto PUC adottato, che devono essere eliminate/modificate**

**Campo 7 – “Nuova Costruzione”, punto 1)**, eliminare la frase “...omissis....con in ogni caso osservanza dell'altezza massima di m. 3,50”,

**Campo 7 – “Nuova Costruzione”, punto 6)** sostituire il contenuto normativo con quello della scheda normativa come in origine adottata,

**Campo 10 “Disciplina dei parcheggi privati”** stralciare la frase da “in assenza di interventi sull'edificio esistente.....omissis....” a “...omissis...del suo interessato in assenza di qualsiasi pavimentazione artificiale....omissis....”

<b>4</b>	<b>CE NS -AMBITO DI CONSERVAZIONE DI NUCLEI EDIFICATI DI VALORE STORICO PAESAGGISTICO</b>
----------	---

**A. Verifiche adeguamenti rispetto rilievi di cui al § 2.5, punto 4 del Decreto n. 2105/2025**

**Campo 5 - ADEGUATO in parte**, Inserire per le destinazioni d'uso commerciale e rurale i rapporti percentuali corrispondenti a quelli indicati nella scheda originariamente adottata (vedi campo 5 PUC adottato) e nella colonna relativa alle categorie funzionali, inserire la denominazione relativa alle destinazioni d'uso, erroneamente cancellate (“Autorimesse e rimessaggi”, “Servizi”).

**Campo 10 - ADEGUATO in parte**, la norma è stata integralmente riformulata, è necessario apportare i seguenti adeguamenti:

- Alla voce “Modalità e caratteristiche costruttive”, let. a) reintrodurre i parametri originariamente adottati e aggiungere il parametro dell'Hmax=3,00m (essendo stato inserito quello dell'altezza interna)

- Eliminare la frase da “...omissis..Nel caso di volumi fuori terra sono da osservarsi i parametri edilizi....omissis....” a “...omissis....con pareti prive di aperture e di una Dc (Distanza dai confini) di m.

2,50....omissis....”

**Campo 12 – ADEGUATO in parte, con necessità di modifiche**

- eliminare la frase “....omissis....incremento del numero delle unità immobiliari aventi destinazione residenziale” in quanto non coerente con la fattispecie “Mutamenti di destinazione d’uso degli immobili”
- dopo la frase “.....omissis.....solo in superfici scoperte o in volume interrato.....omissis.....” aggiungere la seguente specificazione “.....omissis.....in volume interrato, laddove consentito dalla disciplina della vigente normativa in materia idrogeologica ....omissis....”

**Campo 21 – ADEGUATO in parte,** al punto 3) eliminare la frase “...omissis....nonchè nei casi prescritti dal PTCP (NICE e TRZ)....omissis...” in quanto tali regimi non sono presenti nell’ambito

**Campo 25 – NON ADEGUATO** è stata eliminata la flessibilità relativa al punto 6). Il punto non è stato modificato come prescritto al § 2.5, punto 1), let. r) del Decreto n. 2105/2025. Introdurre al punto 6) la seguente specificazione “...omissis....l’applicabilità della flessibilità deve essere intesa con riferimento alle tipologie di servizio (nel limite di quelle indicate al campo 5 “disciplina delle destinazioni d’ uso” e ferma restando la verifica di compatibilità con il PTCP) e non per la localizzazione dei servizi stessi....omissis....”

**B. Parti introdotte ex novo rispetto PUC adottato, che devono essere eliminate/modificate**

**Campo 7** eliminare le disposizioni relative alla piscine in quanto introdotte ex novo rispetto al testo normativo adottato con DCC n. 42/2023. Al § “Restauro e risanamento conservativo”, al punto 2) eliminare frase “....omissis....alla ulteriore condizione del non incremento della SU residenziale in misura maggiore del 10% rispetto alla preesistenza....omissis....”,

**Campo 10**

- Stralciare la frase “....omissis.....o a pubblici esercizi commerciali.....omissis.....”,
- Stralciare la frase da “....omissis....La realizzazione di pertinenze è ammessa.....omissis.....” fino a “....omissis...di un’area scoperta nel lotto interessato avente la superficie non inferiore a mq 300.....omissis....”

**Campo 12**

- Eliminare la frase da “....omissis.....In assenza di interventi sugli edifici esistenti.....omissis.....” a “....omissis.....caratteristiche costruttive definite nel seguito.....omissis.....”
- Eliminare la frase da “....omissis....Per le porzioni dell’ambito alle quali il PTCP attribuisce il regime NI-MA ....omissis....” a “...omissis....qualsiasi pregiudizio nella percezione paesistica del complesso del nucleo.....omissis.....” in quanto introdotta ex novo rispetto al PUC adottato oltrechè impropria in quanto gli ambiti trattati non sono interessati dal regime NIMA del PTCP,
- Eliminare la frase da “....omissis.... resta prescritta l’osservanza di distanze del volume del parcheggio.....omissis.....” a “....omissis....di costruzioni e di m. 5 dai confini di proprietà”

**Campo 25** Il punto n. 6) è stato modificato, stralciando le flessibilità previste nel progetto di PUC adottato e inserendo in loro luogo “NO”. Vedi il sopra riportato § A) della presente scheda.

**5**

**CE-CS-SP -AMBITO DI CONSERVAZIONE DEL CENTRO STORICO DI S. PIETRO DI ROVERETO**

**A. Verifiche adeguamento rilievi di cui al § 2.5, punti 1) e 5) del Decreto n. 2105/2025**

**Campo 6 – ADEGUATO in parte** Nella scheda dei contenuti normativi relativi all’edificio di pregio, eliminare la frase da “....omissis....Tutti gli edifici compresi nell’ambito sono da...omissis....” a “...omissis...indicazioni contenute al successivo quadro 17...omissis....”

**Campo 7 -NON ADEGUATO**, alle voci “attività edilizia” e “eventuale disciplina dei mutamenti di destinazione d’uso...omissis...” è erroneamente riportato il riferimento al campo 16, sostituire con “campo 17”. Vanno modificati tutti i riferimenti al campo 16 con il corretto riferimento al campo 17.

**Campo 10 ADEGUATO in parte,**

- alla voce “Modalità e caratteristiche costruttive”, let. a) reintrodurre i parametri del contenuto normativo originariamente adottato. Aggiungere il parametro dell’Hmax=3,00m, riscrivere Hmax interna = 2,60m
- eliminare la frase da “....omissis...Nel caso di volumi fuori terra sono da osservarsi i parametri edilizi....omissis.....” a “....omissis.....con pareti prive di aperture e di una Dc (Distanza dai confini) di m. 2,80....omissis....”
- eliminare la frase da “....omissis....Nel caso di appartenenza dell’area al regime NIMA.....omissis....” a “....omissis....potrà arrivare sino a m. 12 nel caso di appartenenza a regime ISMA CPA” e sostituire il contenuto della voce “Limitazioni previste in ragione dell’appartenenza dell’area interessata.....omissis....” con il seguente contenuto “....omissis..... e laddove non comportino alterazioni in misura paesaggisticamente percepibile dello stato dei luoghi e modifiche significative della morfologia e delle sistemazioni del terreno.....omissis....”
- **Campo 12 - ADEGUATO in parte, con necessità modifiche**, Vedi sopra riportato ambito “CE-NS”, § A) e, dopo la frase da “....omissis....indicato all’art. 40 delle NdA del PTCP con obbligo di adeguata documentazione in sede di progetto.....omissis....” aggiungere “....omissis.... nelle porzioni dell’ambito ricadenti nel regime “ISMA-CPA” è esclusa la possibilità di realizzare parcheggi in struttura fuori terra...omissis....”

**Campo 17 –ADEGUATO in parte,** Si ribadisce quanto già prescritto con Decreto della Direzione Generale Territorio n. 2105/2025, § 2.5, punto 5, relativamente al campo 17. Eliminare la frase da “....omissis.... è prescritta la conservazione delle destinazioni d’uso in atto al momento dell’adozione.....omissis.....” fino a “....omissis.....facenti parte di edifici in cui la destinazione residenziale risulta già .....omissis....” in quanto contenuto non pertinente al campo di che trattasi

**Campo 18 – NON ADEGUATO,** Implementare contenuto con rinvio alle Norme Geologiche e alla microzonazione sismica di Livello 1 del PUC ed alla relativa cartografia (indicare classificazione geologica,

articoli disciplina geologica e del PdB opportunamente aggiornato e le eventuali limitazioni di intervento operanti sull'ambito), tenendo conto di quanto evidenziato con pronuncia di VAS di cui alla DGR 605/2024 (vedi in particolare raccomandazione c).

**Campo 25 – NON ADEGUATO.** Introdurre al punto 6) la seguente specificazione "...omissis...l'applicabilità della flessibilità deve essere intesa con riferimento alle tipologie di servizio (nel limite di quelle indicate al campo 5 "disciplina delle destinazioni d'uso" e ferma restando la verifica di compatibilità con il PTCP) e non per la localizzazione dei servizi stessi....omissis..."

#### **B. Parti introdotte ex novo rispetto PUC adottato, che devono essere eliminate/modificate**

**Campo 5** è stata stralciata la specificazione presente al campo 5 in relazione alla funzione residenziale nel PUC adottato - inserire "Non ammessa ai piani terra.....omissis..." nella colonna "funzioni principali previste" dopo la parola "SI"

**Campo 7**, voce "Manutenzione Straordinaria", punto 2) "con cambio d'uso non comportante incremento del carico urbanistico.....omissis...", ripristinare contenuto come adottato inserendo "NO" in luogo di "SI"

**Campo 7**, voce "Ristrutturazione edilizia", punto 2) eliminare la frase "...omissis...e alla ulteriore condizione del non incremento della SU residenziale in misura maggiore del 20% rispetto alla preesistenza.....omissis...", in quanto aggiunta ex novo rispetto contenuto adottato

#### **Campo 10**

- Stralciare la frase "...omissis...o a pubblici esercizi commerciali.....omissis...",

- Stralciare la frase da "...omissis...La realizzazione di pertinenze è ammessa.....omissis..." fino a "...omissis...di un'area scoperta nel lotto interessato avente la superficie non inferiore alla soglia sotto indicata.....omissis...mq. 500 nel caso di appartenenza dell'area al regime ISMA-CPA"

- eliminare la frase da "...omissis...Nel caso di appartenenza dell'area al regime NIMA....omissis..." a "...omissis...tale distanza potrà arrivare sino a m. 12 nel caso di appartenenza al regime IS-MA-CPA.....omissis..."

- Eliminare la frase da "...omissis..Nel caso di volumi fuori terra sono da osservarsi i parametri edilizi....omissis..." a "...omissis.....con pareti prive di aperture e di una Dc (Distanza dai confini) di m. 2,50 con osservanza di un'altezza massima non maggiore di m. 2,80....omissis..."

#### **Campo 12**

- Eliminare la frase da "...omissis.....In assenza di interventi sugli edifici esistenti.....omissis..." a "...omissis.....caratteristiche costruttive definite nel seguito.....omissis..."

- Eliminare la frase da "...omissis... resta prescritto l'osservanza di distanza del volume del parcheggio....omissis..." a "...omissis...da pareti finestrate di costruzioni e di m 5 dai confini di proprietà.....omissis..."

#### **Campo 17 -**

- Sostituire la frase "...omissis...conservazione di superfici permeabili per almeno il 70%...omissis..." con la seguente "...omissis.....conservazione di superfici permeabili per almeno l'80%....omissis..." in coerenza all'indice di permeabilità stabilito per l'ambito, alla voce "attività libera", come adottato

- E' stato stralciato il contenuto relativo ai "Ricovero attrezzi ed altri manufatti di servizio"- Reintrodurre il relativo contenuto, così come da PUC adottato con DCC n 42/2023 spostandolo al campo n. 7, alla voce "Manufatti minori".

**6**

### **CE-CS-ZO - AMBITO DI CONSERVAZIONE DEL CENTRO STORICO DEL CAPOLUOGO**

#### **A. Verifiche adeguamenti rispetto rilievi cui al § 2.5, puniti 1) e 6) del Decreto n. 2105/2025**

**Campo 1** la superficie territoriale dell'ambito è raddoppiata e la densità territoriale è diminuita rispetto a quanto indicato nei documenti del PUC adottato con DCC n.42/2023 (vedi Scheda ambito e documento "dettaglio con ambiti con accertamento densità territoriale") **NON ADEGUATO** Si ribadisce quanto già indicato con Decreto della Direzione Generale Territorio n. 2105/2025. Verificare dati riportati

**Campo 2 - ADEGUATO in parte**, alla voce "Vincoli e servitù operanti sull'Ambito", sotto voce "vincoli puntuali istituiti con D.M.,..." in corrispondenza di ogni vincolo riportare gli estremi del D.M

**Nuova Costruzione -NON ADEGUATO**, Al punto 7), alla voce "Costruzione di Nuovi edifici", Prima dei contenuti disciplinari relativi ai parametri (indice fondiario, ecc), aggiungere la seguente specificazione "...omissis...fatta eccezione per il Settore \*6 Zoagli -Centro, per cui si fa rimando alla relativa scheda normativa, non è prevista nell'ambito di che trattasi la costruzione di nuovi edifici...omissis..."

**Campo 10 – ADEGUATO in parte con necessità di modifiche**, la norma è stata integralmente riformulata.

- Alla voce "Modalità e caratteristiche costruttive", let. a) reintrodurre i parametri già stabiliti nel contenuto normativo originariamente adottato. Aggiungere il parametro dell'Hmax=3,00m, riscrivere Hmax interna = 2,60m

- Eliminare la frase da "...omissis..Nel caso di volumi fuori terra sono da osservarsi i parametri edilizi....omissis..." a "...omissis.....con pareti prive di aperture e di una Dc (Distanza dai confini) di m. 2,80....omissis..."

#### **Campo 18 – NON ADEGUATO**

- Implementare contenuto con rinvio alle Norme Geologiche e alla microzonazione sismica di Livello 1 del PUC ed alla relativa cartografia (indicare classificazione geologica, articoli disciplina geologica e del

PdB opportunamente aggiornato sulla base delle modifiche normative intervenute in materia e le eventuali limitazioni di intervento operanti sull'ambito, tenendo conto di quanto evidenziato nella pronuncia di VAS di cui alla DGR 605/2024 (raccomandazione c).

- Inserire prescrizioni contenute nel parere ex art. 89 del DPR 380/2001 (vedi parere Settore Assetto del Territorio della Regione espresso con nota prot. PG/2019/186085 del 26/06/2019)

#### **B. Parti introdotte ex novo rispetto PUC adottato, che devono essere eliminate/modificate**

**Campo 5**, Riportare la funzione turistico-ricettiva tra le funzioni principali e sostituire la frase "limitatamente alle attività...omissis...sino al 20% della SU presente per la funzione principale...omissis..." con la seguente "...omissis...la funzione turistico-ricettiva è insediabile nel rispetto delle limitazioni di cui all'art. 9 delle norme generali del PUC". Per quanto riguarda la destinazione d'uso Servizi, spostare l'intero contenuto dalla colonna delle funzioni complementari alla colonna delle funzioni principali

**Campo 7, voce "Restauro e risanamento conservativo"**, eliminare la frase "...omissis... e alla ulteriore condizione...omissis...del 10% rispetto alla preesistenza...omissis...". **Voce "Ristrutturazione edilizia"**, punto 2) "cambio d'uso con opere edilizie...omissis...", eliminare la frase "...omissis... e alla ulteriore condizione...omissis...del 10% rispetto alla preesistenza...omissis...";

**Campo 10** Eliminare il contenuto da "...omissis...La realizzazione di pertinenze è ammessa esclusivamente al fine di consentire ...omissis...fino a "...omissis...pertinenze di tipo a) e b) – mq. 200...omissis...". Eliminare il contenuto "...omissis... Pertinenze a) centrali termiche e Impianti tecnologici e b) ricovero attrezzi destinati alla manutenzione degli spazi scoperti...omissis..."

#### **Campo 12**

- Alla Voce "aumento della superficie utile dell'edificio ...omissis...", sostituire "NO" e ripristinare il contenuto così come nel PUC adottato,
- Eliminare la frase da "...omissis...In assenza di interventi sugli edifici esistenti...omissis..." a "...omissis...caratteristiche costruttive definite nel seguito...omissis..."
- Alla Voce "mutamento di destinazione d'uso degli immobili" sostituire il contenuto con quello del PUC adottato

**Campo 17** Il contenuto relativo alla Voce "Ricoveri attrezzi ed altri manufatti di servizio" è stato eliminato. Reintrodurre il relativo contenuto come da PUC adottato, spostando lo stesso dal campo 17 al campo 7) sotto la voce "Manufatti Minori" introducendo la seguente specificazione "...omissis...i manufatti minori non sono ammessi in aree ricomprese nel regime ISCE del PTCP...omissis..."

**Campo 25** Il punto è stato modificato eliminando interamente il contenuto normativo presente nel PUC adottato relativo alla flessibilità. Introdurre al punto 6) la seguente specificazione "...omissis...l'applicabilità della flessibilità deve essere intesa in riferimento alle tipologie di servizio (nel limite di quelle indicate al campo 5 "disciplina delle destinazioni d'uso" e ferma restando la verifica di compatibilità con il PTCP) e non per la localizzazione dei servizi stessi...omissis..."

### **6.1 \*6 - SETTORE ZOAGLI CENTRO**

#### **A. Verifiche adeguamento rispetto rilievi di cui al § 2.5, punti 1) e 6.1) del Decreto n. 2105/2025**

**ADEGUATO in parte**, inserire campo 2 "vincoli e servitù operanti sull'ambito" e campo 3 relativo alla disciplina del PTCP, come indicato nelle Linee Guida per la redazione dei PUC, introdurre in corrispondenza di ciascuno di essi i relativi contenuti

**ADEGUATO, in parte con necessità di modifiche**. Non sono state fornite prove documentali relative ai nuovi parametri urbanistico-edilizi introdotti ex novo, pertanto si rende necessario riformulare il contenuto normativo riprendendo quello già indicato nella scheda del PUC adottato,

**NON ADEGUATO introdurre le seguenti modifiche:**

**Campo 27.1, Voce "Nuova Costruzione", ADEGUATO ma con necessità di modifiche**

- in corrispondenza della sotto-voce "Parametri edilizi della ricostruzione", dopo la frase "...omissis...1,00mq/mq...omissis", introdurre la seguente specificazione "...omissis... e comunque nel rispetto del non superamento del 50% della densità fondiaria media dell'Ambito come stabilito dall'art. 10, comma 1 del R.R 2/2017 e.smi...omissis...",
- ricondurre la sotto-voce "Altezza dell'edificio max...omissis..." al contenuto originariamente adottato e inserire la seguente specificazione "...omissis... l'altezza massima non potrà superare l'altezza degli edifici circostanti e in particolare l'altezza di quelli circostanti di carattere storico-artistico (vedi edificato a schiera esistente posto a nord dell'area), come previsto dall'art. 10, comma 1 del R.R 2/2017 e.smi...omissis...",
- alla Voce "Disciplina urbanistica attribuita al Settore" **NON ADEGUATO**, inserire prima della tabella delle destinazioni d'uso, la seguente precisazione "...omissis... la disciplina del Settore è prevalente sulla disciplina dell'ambito...omissis"

**Campo 27.7 "Distanza tra gli edifici"- NON ADEGUATO**, sostituire contenuto campo con il seguente "...omissis...la DC, deve rispettare quanto stabilito dall'art. 11, comma 1, let. b) del R.R. 2/2017 e smi...omissis..." in quanto il PUC non ha sviluppato la norma del Settore sfruttando la possibilità di cui all'art. 18 della l.r 16/2008 e smi,

**Campo 27.8 "Distanza delle costruzioni dalle strade" – ADEGUATO, ma con necessità di specificazioni**", dopo "...omissis...m. 5 dalla strade carrabili...omissis..." inserire "...omissis...nel rispetto comunque di quanto stabilito dall'art. 12 del R.R. 2/2017 e.smi...omissis..."

**Campo 27.11-NON ADEGUATO**, sostituire contenuto con quanto di seguito:

- Implementare contenuto con rinvio alle Norme Geologiche e alla microzonazione sismica di Livello 1 del PUC ed alla relativa cartografia (indicare classificazione geologica, articoli disciplina geologica e del PdB opportunamente aggiornato sulla base delle modifiche intervenute in materia e le eventuali limitazioni di intervento operanti sull'ambito, tenendo conto di quanto evidenziato nella pronuncia di VAS di

cui alla DGR 605/2024 (raccomandazione c).

- Inserire prescrizioni contenute nel parere ex art. 89 del DPR 380/2001 (vedi parere Settore Assetto del Territorio della Regione espresso con nota prot. PG/2019/186085 del 26/06/2019)

**Campo 27.12 "Misure di mitigazione ambientale...omissis..."**, **NON ADEGUTO** stralciare contenuto in quanto improprio riferimento al campo 19, peraltro non presente nella scheda normativa in argomento, e inserire la seguente frase " Fare riferimento all'art. 30 e relativi sotto-articoli, commi, ecc delle Norme Generali e a quanto evidenziato nella pronuncia VAS di cui alla DGR 605/2024...omissis..."

**B. Parti introdotte ex novo rispetto PUC adottato, che devono essere eliminate/modificate**

**Al campo 27.1,**

- **Voce "manutenzione straordinaria"**, stralciare contenuto e inserire "NO" in luogo di "SI",

- **Voce "Nuova Costruzione"**, eliminare parametro n. piani max, riportare l' altezza dell'edificio max a m. 9,00 in luogo di m. 9,50,

- **Campo 27.4 "Disciplina delle pertinenze"**, stralciare contenuto e inserire "NO", nella disciplina adottata non era presente la previsione di pertinenze. Inoltre risulta erroneo il riferimento al campo 10 in quanto non presente nella scheda normativa del Settore

- **Campo 27.5 "Disciplina dei parcheggi privati"** è stata riformulata la norma adottata introducendo la possibilità di realizzare parcheggi pertinenziali in sito sia interrati che a raso. La disciplina del PUC adottato, prevedeva la possibilità di "reperire parcheggi entro una distanza non superiore ai 500m", senza specificarne le caratteristiche. Pertanto, il contenuto normativo del campo deve essere modificato come di seguito: Sostituire da "...omissis...pendenza non eccedente il 20%...omissis...", con "...omissis...non eccedente la massima pendenza consentita dalle norme tecniche per la realizzazione dei relativi trami...omissis...". Reintrodurre contenuto inerente il limite di reperimento dei parcheggi pertinenziali, come da contenuto normativo del PUC originariamente adottato

**6.2** **\*2- SETTORE CASTELLO CANEVARO**

**A. Verifiche adeguamenti rispetto rilievi cui al § 2.5, punti 1) e 6.2) del Decreto n. 2105/2025**

**Campo 28 (corrispondente Campo 5 Linee Guida)- ADEGUATO in parte,**

- **per quanto concerne lo sviluppo della normativa sulla base di quanto indicato dalle Linee Guida per la compilazione dei PUC**, inserire nella scheda normativa il campo 2 delle Linee Guida relativo a "vincoli e servitù operanti sull'ambito" e il campo 3 relativo al regime del PTCP vigente sull'ambito, con i relativi contenuti,

- **per quanto riguarda i parametri urbanistico-edilizi** indicati nella Scheda del Settore, non sono state esplicitate le analisi prescritte dal parere regionale di cui al Decreto del Direttore 2105/2025, né sono state indicate le fonti documentali iconografiche/storiche/catastali, ecc da cui è stata derivata la ricostruzione dei parametri urbanistico-edilizi proposti ex novo, né è stato fornito uno schema del possibile sviluppo-plani-altimetrico della ricostruzione, da integrare nella norma stessa. Il contenuto normativo relativo al **Campo 28.7 è pertanto da modificare, in relazione ai singoli campi, come indicato ai punti sotto-riportati (vedi anche § B)**

- alla Voce "Disciplina urbanistica attribuita al Settore", inserire prima della tabella delle destinazione d'uso, la seguente precisazione "...omissis... la disciplina del Settore è prevalente sulla disciplina dell'ambito...omissis"

**Campo 28.1 "Disciplina degli interventi edilizi sugli edifici esistenti"**, sostituire il contenuto della voce "Prescrizioni generali" con il seguente "...omissis... all'interno dell'area di pertinenza dell'edificio di pregio del Castello Canevaro è presente un edificio distrutto da eventi bellici (mapp.le 477) per il cui intervento di riedificazione si deve fare riferimento, ai fini della determinazione dello sviluppo planimetrico e della consistenza volumetrica, alle fonti documentali iconografiche e storiche (catasto storico, documentazione fotografica, atti notarili, ecc)...omissis..."

**Campo 28.14 "Distanza tra gli edifici"- ADEGUATO in parte**, aggiungere al contenuto del campo il seguente "...omissis...e comunque nel rispetto di quanto stabilito dall'art. 11 del R.R. 2/2017 e s.mi, comma 1), let. b), in rapporto al tipo di ambito e della corrispondente ex zona omogenea del D.M 1444/1968 e s.mi e alla tipologia di intervento prevista...omissis". Ciò in quanto il PUC non ha sviluppato la norma del Settore sfruttando le possibilità consentite dall'art. 18e della l.r 16/2008

**Campo 28.15 "Distanza delle costruzioni dalle strade" – ADEGUATO, ma con necessità di specificazioni**, dopo "...omissis...m. 5 dalle strade carrabili...omissis..." inserire "...omissis...nel rispetto comunque di quanto stabilito dall'art. 12 del R.R. 2/2017 e s.mi...omissis..."

**Campo 28.28 "Modalità di attuazione"**, dopo "Titolo abilitativo diretto: SI amesso nel caso di interventi...omissis..." eliminare la frase "...omissis...nuova edificazione...omissis..."

In tutti i campi della scheda, correggere il riferimento erroneo al campo 27.9 con quello corretto al campo 28.17 "regole per la qualità progettuale degli interventi" e aggiungere un nuovo campo 28.n "Disciplina geologica e microzonizzazione sismica", per il contenuto vedi il corrispondente campo al precedente punto 6.1 "Settore Zoagli Centro"

**B. Parti introdotte ex novo rispetto PUC adottato, che devono essere eliminate/modificate**

**Campo 28 "Disciplina delle destinazioni d'uso"**, in corrispondenza della funzione "residenza", nella colonna funzioni principali, sostituire la frase "...omissis...con esclusione per volumi oggetto di nuova edificazione...omissis...", con la frase "...omissis...con esclusione per volumi oggetto di ricostruzione/riedificazione...omissis...",

**Campo 28.11 "Disciplina delle pertinenze"**, stralciare contenuto in quanto introdotto ex novo rispetto scheda normativa originariamente adottata

**Campo 28.7 "Ristrutturazione edilizia"**, Il contenuto corrispondente alla voce "Relativamente agli altri manufatti presenti nel Settore" deve essere modificato come di seguito, in analogia al contenuto

adottato:

- Al punto 2) "Cambio d'uso con opere edilizie.....omissis", sostituire il contenuto con quello originariamente adottato ".....omissis....l'edificio andato distrutto da eventi bellici per cui è previsto un intervento di ricostruzione potrà essere destinato a turistico-ricettivo e commerciale, specificatamente nella categoria dei pubblici esercizi....omissis...."
- Al punto 3) "Demolizione e ricostruzione senza incremento volumetrico....omissis..." sostituire "SI" con "NO"
- Al punto 4) "Ripristino di edifici o parti di essi crollati....omissis..." in luogo di "NO" inserire "SI nei termini e nel rispetto della ricostruzione storica di cui al sopra riportato campo 28.1 e nel rispetto dei parametri urbanistico-edilizi di seguito indicati: Sedime della costruzione sup. max 150mq, SA max realizzabile mq. 340, indice di permeabilità territoriale IP min 60% (n. 10 REC), Numero piani max 2 (n. 25 REC), Altezza dell'edificio max 7,00 m (n. 28 REC)....omissis...."

**Campo 28.7, Voce "Nuova costruzione" introdurre le seguenti modifiche:**

- in corrispondenza del punto 1) stralciare contenuto e inserire "NO" in luogo di "SI",
- alla voce "Costruzione di nuovi edifici....." Stralciare contenuto
- Alla voce "Piscina" stralciare contenuto

**Campo 28.10 "Disciplina della quantificazione della superficie accessoria",** stralciare contenuto in quanto la sup. accessoria è possibile solo nel caso di nuova costruzione,

**Campo 28.12 "Disciplina dei parcheggi privati":**

- sostituire la frase "...omissis....E' ammessa la formazione di parcheggi privati...omissis....alle funzioni principali presenti nel settore....omissis...." con la seguente, in analogia al contenuto adottato "Le superfici di parcheggio pertinenziale dovranno essere reperite entro una distanza non superiore ai 300 metri di distanza dal fabbricato e la quantificazione superficaria dovrà corrispondere a 0,35 mq rispetto alla SU delle funzioni principali, nel rispetto comunque dei quantitativi previsti dalla specifiche leggi di settore e dai relativi regolamenti di attuazione in rapporto alle singole specifiche destinazioni d'uso. Ai fini della compatibilità con il regime ISCE del PTCP la possibilità di realizzare parcheggi interrati potrà essere consentita solo a fronte di dimostrate carenze di ordine funzionale e a condizione della verifica che l'intervento non induca alterazioni in misura paesaggisticamente percepibile dello stato dei luoghi, della morfologia e della sistemazione del terreno. Dovrà essere altresì verificata la compatibilità di tali manufatti rispetto alla disciplina idrogeologica vigente e normativa geologica attuativa vigente....omissis....",
- sostituire la frase "...omissis...non è ammessa nel Settore la formazione di autorimesse....omissis..." con la seguente "...omissis...non è ammessa nel Settore la formazione di autorimesse fuori terra....omissis..."

**Campo 28.17 "Regole per la qualità progettuale....",** eliminare la frase da "...omissis....e che pur realizzata in aderenza al fabbricato....omissis...." a "...omissis....al fabbricato principale del Castello....omissis....."

**7**

**CE-AL -AMBITO DI CONSERVAZIONE DEL COMPLESSO ALBERGHIERO - Hotel Bristol**

**A. Verifiche adeguamenti rispetto rilievi cui al § 2.5, punti 1) e 7) del Decreto n. 2105/2025**

**Campo 12 "Disciplina dei parcheggi privati" - ADEGUATO, con necessità di modifiche;**

- alla Voce "Caratteristiche Costruttive", eliminare la frase "...omissis....con le procedure previste all'art. 12 della l.r 10/2012 e sm....omissis"
- alla voce "Caratteristiche Costruttive", prima della frase ".....omissis.....in volume interrato...omissis..." inserire la seguente specificazione ".....omissis....solo laddove compatibili con i vincoli derivanti dalla disciplina della disciplina idrogeologica e nel rispetto delle prescrizioni di cui al parere ex art. 89 del DPR 380/2001 e s.mi (nota prot. 186089 del 26.06.2019)....omissis.....",
- Alla voce "caratteristiche costruttive" eliminare la frase da "...omissis....avente quota superficiale non inferiore a quella del parcheggio....omissis...." a ".....omissis....eccedenze esterne d'ingombro volumetrico rispetto alla preesistenza in massimo 30mc....omissis...."

**Campo 15 – "Distanza delle costruzioni dalle strade" – ADEGUATO, con necessità di specificazioni,** dopo "...omissis...m. 5,00 ....omissis....." inserire "...omissis....nel rispetto comunque di quanto stabilito dall'art. 12 del R.R. 2/2017 e.smi....omissis...."

**Campo 18 "Disciplina geologica e microzonazione sismica" - -NON ADEGUATO,** Implementare contenuto con rinvio alle Norme Geologiche e alla microzonazione sismica di Livello 1 del PUC ed alla relativa cartografia (indicare classificazione geologica, articoli disciplina geologica e normativa geologica attuativa vigente e le eventuali limitazioni di intervento operanti sull'ambito, tenendo conto di quanto evidenziato nella pronuncia di VAS di cui alla DGR 605/2024 (raccomandazione c) e del parere ex art. 89 del DPR 380/2001 (vedi nota Settore Assetto del Territorio della Regione prot. PG/2019/186085 del 26/06/2019)

**B. Parti introdotte ex novo rispetto PUC adottato, che devono essere eliminate/modificate**

**Campo 7** ricondurre l'indice di permeabilità a quello in origine adottato. Sostituire 80% in luogo di 70%

**Campo 10,** stralciare la frase da "...omissis....Le pertinenze dovranno essere realizzate secondo.....omissis..." a ".....omissis.....aventi altezza netta interna non maggiore di m. 3,00....omissis...." e in suo luogo inserire ".....omissis....Nel caso di volumi interrati il volume può essere incrementato sino a mc 45. Comunque l'altezza netta non potrà essere superiore a mt. 3,00....omissis...."

**Campo 12-**stralciare la frase da "...omissis...In assenza di interventi sull'edificio esistente .....omissis..." a "...omissis...in conformità alle caratteristiche costruttive definite nel seguito.....omissis" e alla voce

“Caratteristiche costruttive”, dopo la frase “...omissis...La realizzazione di aree di parcheggio con funzione pertinenziale nei confronti della funzione produttiva alberghiera è consentita....omissis....” reinserire il contenuto del campo 12 originariamente adottato da “omissis.....nel caso di superfici scoperte è obbligatoria la integrale predisposizione di pavimentazione.....omissis.....” a “.....omissis.....che si intendono qui esplicitamente richiamate.....omissis....”

<b>8</b>	<b>CE-FL - AMBITO DI CONSERVAZIONE DELLA FASCIA LITORANEA DEMANIALE</b>
----------	---

**A. Verifiche adeguamenti rispetto rilievi cui al § 2.5, punti 1) e 8) del Decreto n. 2105/2025**

**Campo 6 - NON ADEGUATO** in corrispondenza della destinazione d’uso “Autorimesse e rimessaggi”, eliminare il contenuto della colonna 2 “funzioni complementari previste” per coerenza con campo 12,  
**Campo 15 – ADEGUATO in parte, con necessità di modifiche**, vedi modifiche indicate in relazione allo stesso campo per l’ ambito CE-AL, vedi anche sotto riportato § B)

**B. Parti introdotte ex novo rispetto PUC adottato, che devono essere eliminate/modificate**

**Campo 1**, stralciare la frase da “.....omissis....All’interno dell’ambito viene individuato ai soli fini programmatici.....omissis....” fino a “.....omissis....al vigente progetto Comunale di Utilizzo delle Aree Demaniali, oggetto di Deliberazione del C.C... n. del 24.02.2023.....omissis....”, in coerenza alla prescrizione n.2) del parere motivato VAS (DGR 605/2024) e sostituirla con la seguente “.....omissis.... la previsione di realizzazione di un attracco per battelli turistici è da demandarsi allo specifico procedimento di approvazione di opera pubblica .....omissis.....”. Stralciare quindi da tutti gli elaborati normativi e cartografici del PUC i riferimenti al Settore \*8

**Campo 7** eliminare il contenuto della voce “realizzazione punto di attracco per battelli turistici” e sostituirlo con il contenuto indicato al sopra riportato “Campo 1”

**Campo 9** eliminare frase da “.....omissis... relativamente a tali costruzioni è prescritta la conservazione delle loro.....omissis.....” fino a “...omissis...e tamponature esterne in legno, la forma ed i materiali della copertura....omissis....”

**Campo 15** Alla voce “miglioramento di nuovi percorsi pedonali....omissis”, stralciare frase “....omissis....al di fuori del tratto di connessione con l’attracco dei battelli pubblici oggetto di variante al PUD....omissis....”. Alla voce “altre opere edilizie di specifico interesse locale” stralciare il contenuto

<b>8.1</b>	<b>*8 SETTORE MOLETTO-ATTRACCO</b>
------------	------------------------------------

**NON ADEGUATO**, Vedi modifiche indicate in relazione al Settore attracco battelli al precedente campo n. 8. Eliminare da tutti gli elaborati cartografici e normativi il riferimento all’intervento previsto nel Settore in coerenza alle indicazioni di cui alla prescrizione n. 2) del parere motivato VAS (DGR 605/2024) e in adeguamento al parere vincolante di cui al Decreto del Direttore n. 2105/2025.

<b>9</b>	<b>CE-LP -AMBITO DI CONSERVAZIONE DEL LITORALE INSEDIATO COSTIERO</b>
----------	---

**A) Verifiche adeguamenti rispetto rilievi cui al § 2.5, punti 1) e 9) del Decreto n. 2105/2025**

**Campo 4 - ADEGUATO, ma con necessità di specificazione.** Dopo la frase “....omissis....igienico sanitario e tecnologico....omissis....” aggiungere la seguente frase “....omissis.... Pertanto negli ambiti CE-LP-E e CE-LP-C, limitatamente alle aree in frana, va stralciata la previsione urbanistica di cui ai punti sopra.....omissis....”

**Campo 6 – ADEGUATO, ma con necessità di specificazioni**

- In corrispondenza del campo 6, voce “prescrizioni generali”, implementare la frase “.....omissis...in applicazione dell’art. 16 del PdB....omissis....” aggiungendo quanto indicato alla prescrizione n. 8 del parere motivato VAS di cui alla DGR 605/2024 e aggiornare i riferimenti ai PdB sulla base delle indicazioni di cui alla raccomandazione c) della DGR n. 605/2024
- voce 6.3 dopo la frase “.....omissis....a quelle classificate agli articoli 23 e 24 della lr 1/2024.....omissis....” aggiungere “.....ad esclusione degli edifici ricompresi negli ambiti per cui vigono le limitazioni di cui alla prescrizione n. 8 della DGR 605/2024.....omissis....”
- voce 6.4, punto 4) dopo la frase “.....omissis.....ciascuna delle unità risultanti sia corrispondente ad un intero piano del fabbricato.....omissis”,...aggiungere quanto indicato al punto precedente. Voci 6.5, 6.6, punto 2),
- Al campo 6.9 stralciare previsione superficie accessoria, in quanto ambito privo di previsioni di Nuova costruzione
- Stralciare contenuto campo 6.10 in quanto improprio rimando alla disciplina dell’ambito CE-LP, stralciare contenuto campo 6.12 in quanto il riferimento normativo è erraneo e improprio,
- eliminare contenuto campi 6.14 e 6.15 in quanto riferito a “campi” non esistenti, e sostituire rispettivamente facendo riferimento agli artt. 11 e 12 del R.R. 2/2017 e .smi

**Campo 7 ADEGUATO in parte, con necessità di modifiche:**

- voce “prescrizioni generali” aggiungere il contenuto della prescrizione n. 8 della DGR 605/2024 (pag. 19 del parere motivato VAS), aggiornate sulla base della raccomandazione c) di cui alla DGR 605/2024
- voce “Nuova Costruzione”, punto 1) aggiungere dopo la frase “....omissis...all’adeguamento igienico-sanitario e tecnologico....omissis....” con la seguente “....omissis.... solo laddove vengano rispettate le limitazioni di cui alla prescrizione n. 8 della DGR 605/2024,.....omissis....”

**Campo 12 – ADEGUATO in parte, con necessità di modifiche,**

- dopo la frase “...omissis....all’interno delle porzioni dell’ambito CE-CLP-W e dell’ambito CE-CL-C alle quali il PTCP attribuisce il regime IDMA ...omissis.....” aggiungere la frase “.... laddove non sono operanti le limitazioni di cui alla prescrizione n. 8 del parere motivato VAS di cui alla DGR 605/204).....omissis....”,

**Campo 14 – ADEGUATO, da meglio specificare** aggiungere “...omissis e comunque nel rispetto dei limiti di cui all’art. 11 del R.R 2/2017 e.smi...omissis...”

**Campo 15 - ADEGUATO in parte, con necessità di modifiche** ,eliminare da “...omissis.....fatti salvi i casi di allineamento.....omissis....” a “...omissis....della formazione di marciapiedi o di aree di parcheggio.....omissis....”

**Campo 17 – ADEGUATO in parte, con necessità modifiche** eliminare il contenuto relativo alle antenne, eliminare contenuto relativo gazebi, pergolati, elementi di arredo...omissis...”

**Campo 25 – NON ADEGUATO** Modificare il contenuto del punto 6) con introduzione della seguente specificazione “...omissis....l’applicabilità della flessibilità deve essere intesa in riferimento alle tipologie di servizio (nel limite di quelle indicate al campo 5 “disciplina delle destinazioni d’ uso” e ferma restando la verifica di compatibilità con il PTCP) e non per la localizzazione dei servizi stessi...omissis....”

## **B. Parti introdotte ex novo rispetto PUC adottato, che devono essere eliminate/modificate**

**Campo 5,** Riportare la funzione turistico-ricettiva nella prima colonna (funzione principale). Eliminare dalla funzione turistico-ricettiva la seguente frase “...omissis....e complessivamente in misura non superiore al 10% della SU....omissis.....”. Inserire nella funzione Servizi, colonna funzioni complementari, “SI” e reinserie il contenuto inerente tale funzione, come da PUC adottato, in luogo di “NO”

**Campo 7,**

- voce “ eventuale disciplina dei mutamenti di destinazione d’uso”, sostituire contenuto con quello del PUC adottato con DCC n 42/2023 e aggiungere la seguente precisazione “...omissis nel rispetto dei limiti di cui alla prescrizione n. 8 della DGR 605/2024..omissis....”

- voce “Manutenzione straordinaria”, punto 2), stralciare contenuto e inserire “NO”. Al punto 4), stralciare “.....omissis.....o turistico-ricettivo nei limiti previsti.....omissis.....” e aggiungere “omissis.... e comunque nel rispetto delle limitazioni di cui alla prescrizione n. 8 della DGR 605/2024 .....omissis....”

- voce “Restauro e risanamento conservativo”, punto 2) eliminare la frase “.....omissis....e alla ulteriore condizione del non incremento della SU residenziale in misura maggiore del 10% rispetto alla preesistenza...omissis.....” e aggiungere dopo la frase “...omissis...all’adeguamento igienico-sanitario e tecnologico...omissis....” con la seguente “...omissis.... solo laddove vengano rispettate le limitazioni di cui alla prescrizione n. 8 della DGR 605/2024 .....omissis....”

- voce “Ristrutturazione edilizia”, punto 2), vedi modifiche di cui alla precedente voce “Restauro e risanamento conservativo”

**Campo 10** Eliminare la frase da “.....omissis....La realizzazione di pertinenze è ammessa esclusivamente...omissis....” fino a “.....omissis....contenuta nel successivo campo della presente scheda...omissis.....”. Stralciare il contenuto da “.....omissis.....in ogni caso il volume delle pertinenze di una singola unità immobiliare.....omissis.....” fino a “.....omissis....mq.600 nel caso di pertinenze realizzate in aree comprese nel regime di conservazione ISCE del PTCP.....omissis.....”. Eliminare contenuto da “...omissis...Le pertinenze potranno essere realizzate nei seguenti modi: a) In volume fuori terra.....omissis....” fino a “...omissis....superficie coperta max. 4,00mq....omissis....”. Ricondurre i parametri del punto b) a quelli del contenuto adottato con DCC n. 42/2023.. Eliminare frase “...omissis....nel caso di volumi fuori terra...omissis....con osservanza di un’altezza massima non maggiore di m. 2,80....omissis....”

**Campo 12,** eliminare il contenuto ricompreso alla Voce “parcheggi privati non pertinenziali” in quanto non corrispondente al contenuto adottato con DCC 42/2023 e non coerente con le modifiche indicate per il campo 5 in relazione alla funzione “autorimesse e rimmessaggi” con Decreto del Direttore n. 1205/2025. Eliminare frase da “...omissis....in assenza di interventi sull’edificio esistente..omissis...” fino a “...omissis....alla caratteristiche costruttive definite nel seguito....omissis....”

**10**

## **CE-VPI -AMBITO DI CONSERVAZIONE DEL SISTEMI INSEDIATI COLLINARI DI PARTICOLARE PREGIO**

### **A. Verifiche adeguamenti rispetto rilievi cui al § 2.5, punti 1) e 10) del Decreto n. 2105/2025**

I n. 13 sub-ambiti sono stati rielaborati con un’azione di accorpamento di quelli contigui, i nuovi ambiti sono stati ridenominati. Sono stati individuati n. 8 ambiti, di cui n. 4 derivanti dall’ unione di alcuni degli ambiti/sub-ambiti originariamente previsti (CE-VPI-LICA =CE-VPI-CL+RQ-CR, CE-VPI-W=CE-VPI-CA+CE-VPI-PU, CE-VPI-SEFR=CE-VPI-SE+CE-VPI-SR, CE-VPI-CE=CE-VPI-PI+CE-VPI-CP+CE-VPI-SL-CE-VPI-CV).

**Campo 6 - ADEGUATO in parte, con necessità modifiche** Voce “Disciplina degli interventi edilizi sugli edifici....”, eliminare la frase “...omissis....per le aree ricomprese negli ambiti CE-LP-E e CL-LP-C, ricadenti in classe FAA.....omissis”, in quanto ambiti non presenti, erroneamente richiamati nella scheda. Alla voce “6.10 disciplina della quantificazione della superficie accessoria....omissis...”, eliminare “10”% e in suo luogo inserire “non prevista” in quanto non sono consentiti interventi di nuova costruzione. Alla voce “6.11 disciplina delle pertinenze.....”, stralciare contenuto e inserire “non previste”,

**Campo 7 - ADEGUATO in parte, con necessità modifiche:**

- alla voce “Ristrutturazione edilizia”, punto 3) sostituire il riferimento a campo 16 con il corretto riferimento al campo 17.

- alla voce Nuova Costruzione: L’indice di permeabilità indicato al punto 6), sotto- voce “ricostruzione nello stesso lotto per riqualificazione di pertinenze di edifici residenziali” sostituire 90% con 80% in coerenza all’indice stabilito per l’attività edilizia libera. Alla sotto-voce “disposizione sulla realizzazione di piscine....omissis...”, Eliminare dal titolo “private stabili”. Dopo “...omissis....lotto contiguo di terreno...omissis” aggiungere “...omissis....di pertinenza dell’edificio ...omissis....”. Eliminare la frase da “...omissis....sia presente almeno una unità immobiliare....omissis.....” a “...omissis....asservimento pertinenziale piscina unità residenziale presente...omissis....”. Sostituire la frase da “...omissis...all’interno delle porzioni degli ambiti CE-VPI-CF e CE-VPI-SP....omissis...” fino a “...omissis...del lotto minimo scoperto contiguo resta determinato in 1/40....omissis...” con la seguente “...omissis...la realizzazione di piscine è da escludersi negli ambiti o porzioni di essi ricomprese in regime ANIMA del PTCP mentre per gli ambiti o porzioni di essi ricompresi nel regime ISCE la vasca della piscina dovrà avere dimensione max di 40mq e potrà essere realizzata solo in presenza di un lotto

minimo sistemato a giardino di superficie non inferiore a mq 750. Sostituire la frase "...omissis...non maggiore di 1/20 del volume....omissis...." con "...omissis....non maggiore di 1/20 della superficie...omissis....".

- In relazione ai raccordi stradali relativi agli ambiti CE-VPI-CE e CE-VPI-ME, si rinvia a quanto già evidenziato al sopra riportato § 2.2.2 "previsioni del PUC in contrasto con i regimi vigenti del PTCP", sotto paragrafo 2 "Infrastrutture tramite stradali privati...omissis...."

**Campo 12 - ADEGUATO in parte** . Dopo la frase "...omissis.... l'altezza interna non potrà essere maggiore di m. 2,50.....omissis...." aggiungere la seguente specificazione "....è esclusa la possibilità di realizzare parcheggi interrati in regime ANIMA del PTCP...omissis...." e aggiungere dopo la frase "...omissis....dello stato dei luoghi, della morfologia e delle sistemazioni del terreno ...omissis....." la seguente specificazione "....omissis....Nelle aree ricomprese nei regimi ISCE, ISMACPA i parcheggi interrati potranno essere realizzati solo a fronte di dimostrate carenze di ordine funzionale in coerenza a quanto disposto dagli artt. 48, comma 3 e 43, comma 3 delle NdA del PTCP ...omissis....".

**Campo 15 - ADEGUATO, con necessità di modifiche**, vedi al riguardo modifiche relative al medesimo campo di cui al sopra riportato ambito "CE-LP"

**Campo 25, punto 6)**, inserire modifiche indicate in relazione al contenuto del campo 25 per l'ambito CE-LP, come sopra riportate

## **B. Parti introdotte ex novo rispetto PUC adottato, che devono essere eliminate/modificate**

**Campo 5** eliminare la destinazione d'uso "Autorimesse e rimessaggi", in relazione alla destinazione "turistico-ricettiva" verificare e riportare contenuto in coerenza a quello adottato

**Campo 7 – ADEGUATO in parte**, Alla voce "manutenzione straordinaria", punto 2), stralciare contenuto e introdurre quello adottato, con l'aggiunta della seguente precisazione "...omissis....nei termini e nei limiti consentiti dalla specifica legislazione regionale di settore....omissis....". Alla voce "restauro e risanamento conservativo", punto 2), eliminare frase da "...omissis...e alla ulteriore condizione del non incremento della SU.....omissis....." a "...omissis....10% rispetto alla preesistenza.....omissis.....". Alla voce "Ristrutturazione edilizia", punto 2) eliminare frase da "...omissis...e alla ulteriore condizione del non incremento della SU.....omissis....." a "...omissis....10% rispetto alla preesistenza.....omissis.....". Alla voce "Ristrutturazione edilizia", sotto voce "limitatamente agli ambiti di conservazione.....omissis....", dopo la frase "....omissis....oppure ampliamenti in senso orizzontale eccedenti m. 3,00 della volumetria dell'edificio....omissis...." aggiungere "...omissis....sono esclusi gli edifici di pregio di cui al campo 6 della medesima scheda, come altresì individuati nella Tav. 3...omissis....".

Voce "Nuova Costruzione", al punto 6), Eliminare frase da ".....omissis....e con esclusione della modifica del sedime oltre la distanza di un metro rispetto quella esistente....omissis...." fino a "...omissis.... per i quali il PTCP dispone il regime ISMACPA" e sostituire la frase con la seguente "...ad esclusione degli edifici ricadenti in aree classificate dal PTCP in regime ANIMA, NIMA, ISCE e ISMACPA. Eliminare la frase da ".....omissis....ammesso con le condizioni sullo spostamento del sedime indicate sopra....omissis....." a "...omissis....con stabilimento di un massimo di incremento non valicabile in mc 40.....omissis....". Sostituire la frase da "...omissis....l'incremento volumetrico non è ammesso....omissis...." a "...omissis....essere contenuto entro mc 20.....omissis...." e riformulare come di seguito "...omissis....L'incremento volumetrico non è ammesso per gli edifici ricompresi in regime ANIMA, NIMA e ISCE e per gli edifici sottoposti a regime ISMA CPA, l'incremento deve essere contenuto entro mc 20....omissis....".

**Campo 10** Eliminare la frase da ".....omissis....La realizzazione di pertinenze è ammessa esclusivamente...omissis...." fino a ".....omissis....contenuta nel successivo campo della presente scheda...omissis....". Stralciare il contenuto da ".....omissis....in ogni caso il volume delle pertinenze di una singola unità immobiliare.....omissis...." fino a ".....omissis....la presenza di un'area scoperta nel lotto interessato avente la superficie non inferiore a mq. 300 omissis.....". Ricondurre i parametri del punto a) in coerenza a quelli adottati con DCC n. 42/2023, Eliminare frase "...omissis....nel caso di volumi fuori terra...omissis....con osservanza di un'altezza massima non maggiore di m. 2,80....omissis....".

**Campo 12**, punto 2) "Mutamento di destinazione d'uso degli immobili" eliminare frase da "...omissis....o comunque incremento....omissis...." a "...omissis....delle unità immobiliari aventi destinazione residenziale....omissis....". Punto 3) "Sostituzione edilizia dell'immobile...." Eliminare contenuto e mantenere solo "NO". Eliminare il contenuto della voce "in assenza di interventi sull'edificio esistente". Eliminare contenuto alla voce "Parcheggi privati non pertinenziali", vedi al riguardo sopra riportato campo 5. Alla voce "parcheggi privati pertinenziali negli interventi di nuova costruzione residenziale" ripristinare il contenuto adottato, eliminando il riferimento alla L. 122/1989. Alla voce "caratteristiche costruttive", eliminare frase da "...omissis...Con esclusione degli ambiti CE-VPI-SP, CE-VPI-CF.....omissis...." fino a "...omissis....o nel caso di parcheggi già esistenti in misura sino al raggiungimento di quanto previsto nella disposizione precisata ....omissis....".

**10.1** (ex n. 18.1 del Decreto 2105/2025)

**\*7 SETTORE N.RO 1 CASALE**

L'originario ambito RQ-CR è stato eliminato ed è stato ricompreso nel contiguo ambito di conservazione "CE-VPI-LICA". di cui ha assunto la relativa disciplina di intervento, con modifica di quella originariamente prevista. Il Settore \*7 Casale risulta ricompreso all'interno del nuovo ambito "CE-VPI-LICA".

**La scheda normativa del Settore necessita di alcune modifiche:** deve essere integrata con l'indicazione della Sup. territoriale del Settore e dei vincoli cui lo stesso è sottoposto. Voce "Attività edilizia libera", ricondurre l'indice di permeabilità al 70%, come da norma adottata. Voce "Nuova costruzione", punto 7 "Costruzione di nuovi edifici", ristabilire tutti i dati parametrici presenti nella scheda del PUC adottato, sostituendo/eliminando quelli introdotti ex novo. Voce "Sup. accessoria", sostituire 30% con "20% della SU"

**Campo "Disciplina delle pertinenze"**, inserire "NO" in luogo del riferimento errato al campo 10

**Campo "Disciplina dei parcheggi privati"** prima della frase "...omissis....in volume interrato....omissis....". inserire "...omissis....solo laddove consentito dalla disciplina dei PdB e dalle norme geologiche....omissis....", sostituire la frase ".....omissis...con osservanza di una pendenza non eccedente il 20%...omissis..." con "...omissis....nel rispetto dei limi di pendenza consentita dalle norme tecniche

di settore...omissis...

**Campo "misure di mitigazione...omissis..."**, stralciare riferimento al campo 19 in quanto improprio, introdurre riferimento all'art. 30 e seguenti delle NG del PUC oltre alle prescrizioni di cui alla DGR 605/2025

**Campo "Modalità di attuazione"**, Inserire Titolo edilizio convenzionato "SI"

11

**CE-CR-ECA - AMBITO DI CONSERVAZIONE DEI VERSANTI DEL CASTELLARO (PTCP ISCE)**

- A. Verifiche adeguamenti rispetto rilievi cui al § 2.5, punti 1) e 11) del Decreto n. 2105/2025** Spostare la Sup territoriale e la densità territoriale del Settore Castellaro nella relativa scheda normativa,
- Campo 5 - ADEGUATO in parte**, spostare funzione turistico-ricettiva nella colonna delle funzioni principali, come da norma adottata,
- Campo 7 - ADEGUATO in parte**, alle voci "manutenzione straordinaria", "restauro e risanamento conservativo", "ristrutturazione edilizia" sostituire campo 16 con campo 17. Vedi altresì sotto riportato\_ § B).
- Al campo 9**, eliminare il parametro della superficie accessoria in quanto nell'ambito non è prevista la nuova costruzione
- Campi 14 e 15 ADEGUATI ma da specificare meglio**, vedi al riguardo modifiche di cui ai corrispettivi campi dell'ambito CE-AL sopra riportato
- Campo 17 - ADEGUATO in parte**, eliminare da "...omissis...Le antenne dovranno in linea di massima...omissis..." a "...omissis...andranno realizzati sottotraccia...omissis...". aggiungere dopo la frase "...omissis...dell'area classificata quale "manufatto emergente ME" del PTCP...omissis..." la frase "....omissis...è esclusa altresì la possibilità di realizzare nuovi tratti viari a servizio di nuove costruzioni negli ambiti territoriali assoggettati al regime ISCE, laddove non supportati da specifiche e comprovate esigenze correlate a carenze funzionali come indicato dall'art. 43 delle NdA del PTCP...omissis..."
- Campo 25 - ADEGUATO in parte**, inserire modifiche relative al campo già indicate per l'ambito CE-LP

**B. Parti introdotte ex novo rispetto PUC adottato, che devono essere eliminate/modificate**

- Campo 7, Voci** "Manuntezione straordinaria", "Restauro e risanamento conservativo" e "ristrutturazione edilizia, punto 2), eliminare la frase da "...omissis...ammesso esclusivamente all'interno delle funzioni...omissis..." a "...omissis...in misura maggiore del 10% rispetto alla preesistenze...omissis..." in quanto introdotto ex novo rispetto contenuto adottato. Voce "Nuova Costruzione", punto 1, dopo "ampliamento planimetrico-altimetrico", sostituire "NO" con "SI" in coerenza a quello "ammesso" del contenuto come in origine adottato
- Campo 8**, voce "percentuale di ampliamento volumetrico" ricondurre il contenuto normativo a quello adottato. Alla voce "Tipologia costruttiva per le aperture a filo falda", dopo la frase "...omissis...della superficie della falda su cui insistono...omissis..." inserire la frase "...omissis...gli abbaini sono ammessi ove tale tipologia sia già presente nell'edificio con possibilità di realizzazione di un massimo di n.ro 2 abbaini...omissis..."
- Campo 10** Eliminare let. a) in quanto nella norma adottata sono escluse le strutture fuori terra. Alla let. b) sostituire i parametri da contenuto adottato. Eliminare la frase "...omissis... nel caso di volumi fuori terra...omissis..." fino a "...omissis...altezza massima non maggiore di m 2,80...omissis..."
- Campo 12**, Voce "Mutamento di destinazione d'uso degli immobili", eliminare la frase "...omissis...incremento del numero delle unità immobiliari ad uso residenziale...omissis...". Eliminare la frase da "...omissis... In assenza di intervento sull'edificio esistente...omissis..." fino a "...omissis...caratteristiche costruttive definite nel seguito...omissis..."
- Campo 17** - Sostituire "70%" con "80%", in coerenza con l'indice di permeabilità stabilito per l'attività edilizia libera

**\*1 SETTORE CASTELLARO**

La norma del Settore è stata sviluppata sulla base delle Linee Guida per la redazione dei PUC, sono stati inoltre introdotti contenuti ex novo. Si rendono pertanto necessarie le seguenti modifiche, anche al fine di ricondurre i contenuti nei termini di quelli adottati.

Voce "Identificazione", dopo la frase "...omissis...classificato dal vigente PTCP quale manufatto emergente...omissis..." aggiungere "...omissis...e pertanto sottoposto alla disciplina di cui agli artt. 57 e 32bis delle NdA del PTCP...omissis...". Voce "Disciplina delle destinazioni d'uso", funzione residenziale, dopo "SI" inserire la precisazione "nei termini della conservazione della destinazione d'uso residenziale esistente...omissis...". Voce "Disciplina degli interventi edilizi...", sotto voce "interventi sulle aree esterne", ricondurre il contenuto a quello del PUC adottato, eliminando le parti introdotte ex novo. Voce "disciplina delle pertinenze", eliminare contenuto introdotto ex novo rispetto quello del PUC adottato. Voce "Disciplina della quantificazione della superficie accessoria" eliminare contenuto. Voce "disciplina dei parcheggi privati..." eliminare contenuto.

12

**CE-CP - AMBITO DI CONSERVAZIONE DI CORNICE COSTIERA (PTCP IDMA, ISCE)**

**A. Verifiche adeguamenti rispetto rilievi cui al § 2.5, punti 1) e 12) del Decreto n. 2105/2025**

**Campo 5 - ADEGUATO, in parte con necessità di modifiche**, Ripristinare la destinazione turistico-ricettiva nella colonna della funzione principale, come da contenuto adottato. Eliminare, nella colonna della destinazione d'uso "Autorimesse e rimessaggi", la frase "Si...ammessi solo nell'ambito CE-CP-MDB...omissis.." in quanto i parcheggi di tipo privato non pertinentiale oltrechè non essere disciplinati al campo 12 della scheda normativa dell'ambito, non erano nemmeno previsti nel contenuto adottato (in quanto proprio nell'adottato impropriamente circoscritti ad "autorimesse interrate" di tipo pertienziale, ossia a fattispecie normativa diversa). Ricondurre il contenuto della destinazione d'uso servizi a quello del PUC adottato, introducendo "SI" nella colonna delle funzioni complementari con relativa specificazione come adottata.

**Campo 6 ADEGUATO in parte, con necessità di modifiche** Campo 6.3 , voce “Disciplina dei mutamenti di destinazione d’uso”, eliminare contenuto in quanto non chiaramente definito/individuabile. Campo 6.10 “disciplina della quantificazione della superficie accessoria” eliminare contenuto in quanto ambito dove non è consentita la nuova costruzione

#### **Campo 7**

**Nuova Costruzione - ADEGUATO in parte con necessità di modifiche**, sostituire la frase “...omissis.. che non abbiano da tale mai usufruito di incrementi....omissis.....” con la frase “.....omissis....che non abbiano mai usufruito di incrementi....omissis...”

**Campo 12 - NON ADEGUATO**, eliminare la frase “...omissis....la realizzazione di parcheggi in volume interrato....omissis....” fino a “...omissis...due ambiti che il PTCP attribuisce al regime di conservazione...omissis....” e inserire le condizioni di compatibilità rispetto regimi di conservazione (ISCE) indicate al § 2.5, punto 1), let.J) del Decreto n. 2105/2025)

**Campo 14 – ADEGUATO in parte con necessità di modifiche** dopo la frase “...omissis....è ammesso stabilire distanze inferiori a 10m tra pareti...omissis...” inserire “NO”. Eliminare, al punto 2), da “...omissis....DF minima delle costruzioni abitative dalle costruzioni destinate....omissis....” fino a “...omissis... concimaie e simili....omissis...”

**Campo 15** eliminare frase da “...omissis...fatti salvi i casi di allineamento delle fronti verso strada...omissis....” fino a “...omissis...della formazione di marciapiedi o di aree a parcheggio...omissis....”

**Campo 17- ADEGUATO in parte con necessità di modifiche** eliminare la frase “...omissis.....Gazebi, pergolati, elementi di arredo...omissis....” fino a “...omissis...utilizzano materiali naturali: ferro, legno, pietra....omissis...” e dopo la frase “...omissis...di sbancamenti o reinterri di spessore maggiore di 0,50 m.....omissis....” aggiungere la seguente precisazione “...omissis.....i nuovi tracciati viari a servizio delle costruzioni sono possibili solo laddove motivati da specifiche e comprovate esigenze correlate a carenze funzionali...omissis....”

**Campo 25 NON ADEGUATO** inserire modifiche come riportate in relazione al contenuto del medesimo campo per l’ambito CE-LP

### **B. Parti introdotte ex novo rispetto PUC adottato, che devono essere eliminate/modificate**

**Campo 7 Manutenzione Straordinaria**, eliminare contenuto punto 2) “con cambio d’uso non comportante....” e ricondurre il contenuto a quello adottato. **Restauro e Risanamento conservativo**, eliminare la frase da “...omissis e alla ulteriore condizione...omissis....” a “...omissis...maggiore del 10% rispetto alla preesistenza...omissis...”. **Ristrutturazione edilizia**, al punto 2) “cambio d’uso con opere edilizie...omissis....”eliminare la frase da “...omissis e alla ulteriore condizione...omissis....” a “...omissis...maggiore del 10% rispetto alla preesistenza...omissis...”. **Nuova Costruzione**, eliminare il contenuto alla voce “costruzione nuovi volumi per la funzione accessoria rimessaggi” ed eliminare contenuto della voce “Disposizioni sulla realizzazione di piscine”

**Campo 10** Eliminare frase “...omissis....turistico-ricettivi o a unità immobiliari destinate a pubblici esercizi....omissis...”. Eliminare frase da “...omissis....La realizzazione di pertinenze è ammessa esclusivamente....omissis...” fino a “...omissis....per il numero delle unità immobiliari stesse....omissis...”. Eliminare frase da “...omissis...di cui ai precedenti punti....omissis....” fino a “...omissis...pertinenze di tipo a) e b) – mq 400....omissis...”. Eliminare il contenuto di cui alla let. a) relativo alla previsione delle pertinenze in volume fuori terra, in quanto non previste nel relativo campo del PUC adottato. Alla let. b) sostituire parametri come da contenuto adottato. Eliminare frase da “...omissis....Nel caso di volumi fuori terra....omissis....” a “...omissis....una altezza massima non maggiore di m. 2.80....omissis....”

**Campo 12** Eliminare la frase da “...omissis....in assenza di interventi sull’edificio esistente....omissis...” a “...omissis....costruttive definite nel seguito:.....omissis...”. Dopo la frase “...omissis....si intendono qui esplicitamente richiamate...omissis...” aggiungere la seguente specificazione “...omissis...i parcheggi interrati in regime ISCE potranno essere ammessi solo a fronte di dimostrate carenze di ordine funzionale come previsto dall’art. 48, comma 3 delle NdA del PTCP e a condizione che non sia alterato in misura paesaggisticamente percepibile lo stato dei luoghi, la morfologia e le sistemazioni del terreno...omissis...”. Eliminare la frase da “...omissis....resta prescritta l’osservanza di distanza del volume...omissis....” fino a “...omissis....di costruzioni e di m. 5 dai confini di proprietà...omissis....”

#### **Sono inoltre da introdurre le seguenti modifiche:**

**Campo 9** “Disciplina della quantificazione della superficie accessoria”, eliminare contenuto in quanto nell’ambito non è prevista la nuova costruzione

13

**CE-SR - AMBITO DI CONSERVAZIONE DEI SISTEMI INSEDIATI RECENTI SATURI**

### **B. Parti introdotte ex novo rispetto PUC adottato, che devono essere eliminate/modificate**

**Campo 5** In corrispondenza della destinazione d’uso produttiva direzionale reintrodurre il contenuto adottato. Nel campo inserire la denominazione della “Destinazione d’uso autorimesse e rimessaggi” e incidere “NO” in luogo del contenuto “...omissis.....Si limitatamente ai parcheggi autoveicolari, ecc....omissis...”

**Campo 7** Voce “Manutenzione straordinaria”, ricondurre il contenuto del punto 2) a quello adottato. Voce “Restauro e risanamento conservativo”, eliminare la frase da “...omissis...e alla ulteriore condizione...omissis...” a “...omissis....del 10% rispetto alla preesistenza...omissis...”. Voce “Ristrutturazione edilizia”, al punto 2, eliminare la frase da “...omissis...e alla ulteriore condizione...omissis...” a “...omissis....del 10% rispetto alla preesistenza...omissis...”. Voce “Ristrutturazione edilizia”, punto 5), eliminare contenuto della sotto voce “ Ricostruzione con diverso sedime, il cui spostamento non può eccedere....omissis....” in quanto non presente nel contenuto adottato. Voce “Nuova Costruzione”, punto 5), ricondurre il contenuto della voce “Ricostruzione nello stesso lotto dell’edificio esistente da demolire con eguale volumetria e con spostamento del sedime oltre i limiti....omissis...” a quello adottato, stralciando il contenuto introdotto ex novo. Voce “Nuova Costruzione”, punto 5), sotto voce “Ricostruzione nell’ambito di edifici esistenti da demolire” è stato stralciato il contenuto adottato e in suo luogo è stato inserito “NO”, reintrodurre il contenuto del PUC adottato, opportunamente modificato sulla base di quanto prescritto nel Decreto n. 2105/2025 e spostare lo stesso al punto 6), voce “ Ricostruzione per riqualificazione di edifici non residenziali suscettibili di demolizione”. Voce “Nuova Costruzione”, staccare il

contenuto "Disposizione sulla realizzazione di Piscine" e la voce "limitazioni in ragione del regime del PTCP"

**Campo 8**, ricondurre i parametri edilizi a quelli adottati

**Campo 10** Eliminare "...omissis...avente destinazione d'uso conforme a quella indicata di cui costituiscono pertinenza...omissis...". Eliminare da"...omissis...la realizzazione di pertinenze è ammessa esclusivamente.....omissis..." fino a "...omissis...è integralmente contenuta nel successivo campo della presente scheda...omissis...". Eliminare da "...omissis... In ogni caso il volume delle pertinenze di una singola unità immobiliare...omissis..." a "...omissis...per il numero delle unità immobiliari stesse...omissis...". Eliminare frase da "...omissis...costituisce condizione determinante per l'ammissibilità...omissis..." a "...omissis...pertinenze di tipo a) e b) mq 400.....omissis...". Let. a), sostituire i paramtri con quelli già adottati,

**Campo 12** Ricondurre la voce "aumento della superficie utile dell'edificio...omissis..." a quella adottata. Eliminare frase da "...omissis ...in assenza di interventi sull'edificio esistente...omissis..." a "...omissis...alle caratteristiche costruttive definite nel seguito...omissis...".

**Campo 15**, vedi modifiche indicate per il medesimo campo relativo all'ambito "CE-CP"

**Campo 17**, eliminare la frase da "le antenne dovranno in linea di massima.....omissis..." a "...omissis...andranno realizzati sottotraccia...omissis...".

**Campo25**, punto 6), reintrodurre contenuto adottato, riformulando lo stesso sulla base delle modifiche indicate per lo stesso campo dell'ambito CE-LP sopra riportato

**14** **CE-VPA - AMBITO DI CONSERVAZIONE DI PRESIDIO DI PARTICOLARE VALORE PAESISTICO**

#### **A. Verifiche adeguamenti rispetto rilievi cui al § 2.5, ai punti 1) e 14) del Decreto n. 2105/2025**

##### **Campo 7**

**Restauro e risanamento conservativo - ADEGUATO ma da specificare meglio**, al punto 2) dopo la frase "...omissis...e alla correlazione della funzione residenziale al presidio del territorio...omissis..." aggiungere "...omissis...e a condizione che tale cambio d'uso non comporti la creazione di più di una unità immobiliare rispetto a quanto già esistente e che tale unità rispetti i requisiti di cui all'art. 36, comma 3 della l.r 36/1997 e.smi"

**Ristrutturazione edilizia-** alla voce "limitatamente ad ambiti di conservazione del PUC.....omissis...", sostituire riferimento al "campo 4" con quello al "campo 6"

**Nuova Costruzione**, alla Voce "Disposizione sulla realizzazione delle piscine", eliminare la frase da "...omissis...cui sia presente almeno una unità...omissis..." fino a "...omissis...pertinenziale piscina-unità residenziale/i presenti...omissis..." e sostituirla con la seguente "...pertinenziale all'edificio omissis...", sostituire "...omissis...non valicabile di mq. 30.....omissis..." con "...omissis... non valicabile di mq 40.....omissis...".

**Campo 8**, rriportate il corrispondente limite % del parametro di ampliamento, espresso in mq in mc ( il parametro va espresso in rapporto al Volume)

**Campo 10**, Eliminare da "...omissis...la realizzazione di pertinenze è ammessa esclusivamente.....omissis..." fino a "...omissis...conenuta nel successivo campo della presente scheda...omissis...". Eliminare da "...omissis... In ogni caso il volume delle pertinenze di una singola unità immobiliare...omissis..." a "...omissis...per il numero delle unità immobiliari stesse...omissis...". Eliminare frase da "...omissis...costituisce condizione determinante per l'ammissibilità...omissis..." a "...omissis...pertinenze di tipo a) e b) mq 400.....omissis...". Let. a), sostituire con quelli adottati. Eliminare da"...omissis...Nel caso di volumi fuori terra.....omissis..." fino a "...omissis...altezza massima non maggiore di m. 2,80"

**Campo 12, ADEGUATO in parte** . Aggiungere la prescrizione relativa all'esclusione di autorimesse fuori terra nei regimi ISCE e ISMACPA, come da prescrizione del Decreto n. 2105/2025

**Campo 14, ADEGUATO in parte** dopo la frase "...omissis...depurazione dei liquami, concimaie e simili:m 20....omissis...", aggiungere "...omissis...e comunque nel rispetto delle normative di Settore e di quelle igiencio-sanitarie....omissis..."

**Campo 15, ADEGUATO in parte** eliminare la frase da "...omissis...fatti salvi i casi di allineamento di volumetria aggiuntiva...omissis..." a "...omissis...della formazione di marciapiedi o di aree a parcheggio.....omissis..."

**Campo 17 - ADEGUATO in parte**, Voce " Nuovi tracciati viari pubblici", si rimanda a quanto evidenziato al sopra riportato § 2.2.2 in relazione ai due tracciati ivi previsti, Voce "Caratteristiche costruttive", dopo la frase "...omissis...non potrà essere maggiore di m. 50...." aggiungere la seguente frase "...omissis...nelle aree ricadenti in regime ISMA del PTCP e non potrà essere maggiore di 30 mt per le porzioni ricadenti in regime ISMA CPA. Nelle aree sottoposte a regime ISCE la possibilità di realizzare nuovi tramiti stradali a servizio di nuove costruzioni è possibile solo laddove motivata da specifiche esigenze correlate a carenze funzionali, ....omissis"

#### **B. Parti introdotte ex novo rispetto PUC adottato, che devono essere eliminate/modificate**

**Campo 5**, destinazione d'uso turistico-ricettiva, stralciare il contenuto presente nella colonna "Funzioni complementari" e in suo luogo inserire "NO", come da contenuto adottato

**Campo 7**, in relazione alla voce "Eventuale disciplina dei mutamento di destinazione...omissis...", eliminare la frase da "...omissis.....la conversione della funzione d'uso è ammessa.....omissis..." fino a "...omissis...destinazione tursitico-ricettiva nei limiti indicati al campo 5....omissis..."

**Campo 7**, Ristrutturazione edilizia, punto 2) "cambio d'uso con opere edilizie...omissis...", ripristinare il contenuto così come adottato. **Campo 7**, Ristrutturazione edilizia, punto 4) "Ripristino di edifici o parti di essi crollati o demoliti.....omissis.", stralciare la frase da "...omissis...Ove non sia documentalmente dimostrabile la originaria.....omissis..." a "...omissis...nei termini previsti per il presidio dall'art. 36 della l.r 36/1997 e smi" e sotituirila con la seguente "...omissis...nel caso di fabbricato cui venga attribuita, a seguito di ricostruzione storico-documentale la funzione residenziale , l'intervento è subordinato al rispetto delle condizioni di cui sopra e alla connessione dello stesso alle finalità di presidio del fondo, attraverso sottoscrizione di specifica convenzione ai sensi dell'art. 36 della l.r 36/1997 e.smi, sulla base dei

coententui di cui all'art. 36, comma 3 della l.r 36/1997 esmi.....omissis....". Aggiungere la seguente frase nel rispetto dei contenuti originariamente adottati "...omissis... il fabbricato deve essere correlato ad un terreno di superficie superiore a 3000mq...omissis....". "Nuova Costruzione", eliminare voce "Disposizioni sui manufatti minori"

**Campo 12** "Disciplina dei parcheggi", voce "mutamento di destinazione d'uso....", eliminare frase "...omissis...e in connessione la formazione di una nuova unità immobiliare.....omissis.....". Eliminare la frase da "...omissis.....in assenza di interventi sull'edificio esistente...omissis....." fino a "...omissis.....alle caratteristiche costruttive definite nel seguito...omissis.....". Sostituire la frase da "...omissis.....In corrispondenza di coacervi di proprietà immobiliare unitaria...omissis....." fino a "...omissis.....atti a garantire la compatibilità con il regime ISMA-CPA eventualmente attribuito dal PTCP.....omissis....." con la seguente frase "...omissis.....Nel caso di edifici ad uso residenziale che non siano già dotati di parcheggi pertinenziali può essere ammessa la formazione di un parcheggio anche in struttura interrata con le caratteristiche di seguito indicate.....omissis....."

**Campo 25** reintrodurre contenuto come da PUC adottato, previo adeguamento dello stesso attraverso introduzione delle modifiche già indicate nell'ambito "CE-LP", come sopra riportate

15 (ex scheda n. 16 del Decreto 2150/2025)

**CE-SI-SE – AMBITO DI CONSERVAZIONE DEL SISTEMA INSEDIATO DI VALORE PAESAGGISTICO DI SEMORILE**  
( Ex ambito RQ-SI-SE- del PUC adottato)

#### **A. Verifiche adeguamenti rispetto rilievi cui al § 2.5, punto 7 del Decreto n. 2105/2025**

**Campo 1 – ADEGUATO in parte**, Rendere coerenti i dati relativi alle superfici territoriali riportati nei differenti documenti del PUC

**Campo 7 – NON ADEGUATO**. Manutenzione straordinaria, punto 2), ricondurre il contenuto a quello adottato,

**Ristrutturazione edilizia, punto 4**, inserire parametro densità fondiaria da rispettare negli interventi di ristrutturazione in corrispondenza della voce "limitatamente agli ambiti di conservazione del PUC.....omissis...." nei seguenti termini "...omissis...nei limiti di cui all'art. 10, comma1, let. a), punto 2 del R.R. 2/2017 e smi....omissis...."

**Nuova Costruzione** Sostituire "Densità fondiaria massima:0,19mq/mq" con la seguente frase "...omissis.....Densità fondiaria massima: vedi art. 10, comma 1, let. a), punto 2 del R.R. 2/2017 e smi....omissis....". Alla voce "disposizione su realizzazione di piscine", eliminare la frase da "...omissis.....cui sia presente almeno una unità...omissis...." fino a "...omissis...pertinenziale piscina-unità residenziale/i presenti...omissis...." e sostituirla con la seguente "...pertinenziale all'edificio .....omissis....",

**Campo 8 – ADEGUATO in parte con necessità di modifiche**, Alla voce "altezza massima consentita....omissis...." eliminare la frase da "...omissis.....con esclusione da tale misura.....omissis...." a "...omissis....di almeno una classe energetica dell'intero edificio....omissis...."

**Campo12- ADEGUATO in parte con necessità di modifiche** Alla voce "Aumento della superficie utile dell'edificio...omissis...." sostituire "NO" e inserire il contenuto originariamente adottato. Eliminare frase da "...omissis in assenza di interventi sull'edificio esistente...omissis...." a "...omissis....alle caratteristiche costruttive definite nel seguito....omissis.....". Eliminare "...omissis.....non oltre m 10..." e "...omissis.....entro il 18%...". Alla voce "parcheggi privati pertinenziali negli interventi di nuova costruzione....omissis...." sostituire "NO" con "SI" e reintrodurre il contenuto originariamente adottato

**Campo 15 - ADEGUATO in parte con necessità di modifiche** Eliminare frase da "...omissis fatti salvi i casi di allineamento...omissis...." a "...omissis....della formazione di marciapiedi o di aree a parcheggio....omissis...."

**Campo 17.- ADEGUATO in parte con necessità di modifiche** Sostituire la frase "...omissis...con l'intradosso della copertura non potrà eccedere m. 0,60 dal mezzanino....omissis...." con la seguente "...omissis...con l'intradosso della copertura non potrà eccedere m. 0,40 dal mezzanino....omissis....", come da contenuto originariamente adottato. Sostituire frase "...omissis.... già al momento in uso....." con "...omissis.....legittimamente esistenti...omissis....". Per quanto riguarda le voci "Nuova strada di collegamento con la località Sexi" e "Prolungamento tramite viario a valle dell'abitato di Semorile" Vedi modifiche di cui al soprariportato § 2.2.2 "Previsioni del PUC in contrasto con i regimi vigenti del PTCP",

**Campo 25 ADEGUATO in parte con necessità di modifiche** Al punto 6), vedi modifiche di cui al sopra riportato ambito CE-LP

#### **B. Parti introdotte ex novo rispetto PUC adottato, che devono essere eliminate/modificate**

**Al Campo 5, "Destinazione d'uso turistico-ricettiva"** spostare il contenuto introdotto in corrispondenza della destinazione d'uso dalla colonna delle funzioni principali a quella delle funzioni complementari e indicare % SU. "Destinazione d'uso produttiva e direzionale", sostituire frase "...omissis....in misura non eccedente il 5% della SU residenziale presente nell'ambito....omissis...." con il seguente "...omissis....limitatamente alle superfici utili già impegnate dalla funzione con possibilità di incremento massimo del 15%....omissis....". "Destinazione d'uso commerciale", sostituire "8%" con "5%", come da contenuto adottato e stralciare "...omissis....a livello d'ambito....omissis.....". "Destinazione d'uso rurale", nella colonna delle funzioni complementari sostituire "NO" con "SI"

**Al Campo 7** Voce "Restauro e risanamento conservativo", eliminare frase da "...omissis....e alla ulteriore condizione.....omissis...." fino a "...omissis....del 10% rispetto alla preesistenza....omissis....". Voce "Ristrutturazione edilizia", punto 4) vedi stesso punto dell'ambito CE-VPA, come sopra riportato. Voce "Ristrutturazione edilizia", punto 6), riformulare il contenuto come di seguito "...omissis....Si con osservanza dei vincoli sul mutamento di destinazione d'uso indicati al precedente punto 2) del presente campo. Nel caso di attribuzione di altra destinazione rispetto a quella residenziale la percentuale dell'incremento ammesso è ridotta della metà con la fissazione di un massimo di mc 15....omissis....", alla voce " Ricostruzione con diverso sedime il cui spostamento non può eccedere quello necessario....omissis...." al sotto punto "sopraelevazione" ricondurre il parametro a quello in origine adottato

**Al Campo 10** Eliminare frase "...omissis....turistico-ricettivi, o a unità immobiliari destinate a pubblici esercizi.....omissis....". Eliminare la frase da "...omissis...La realizzazione di pertinenze è ammessa esclusivamente al fine di consentire...omissis...." fino a "...omissis...contenuta nel successivo campo della presente scheda....omissis....". Eliminare frase "...omissis....avente destinazione d'uso conforme a

quella indicata di cui costituiscono pertinenza....omissis....” e frase da “....omissis.....In ogni caso il volume delle pertinenze di una singola unità immobiliare...omissis...” a “....omissis....delle unità immobiliari stesse.....omissis....”. Eliminare frase da “....omissis.. di cui ai precedenti punti b) e c)....omissis.....” e eliminare frase da “....omissis.....costituisce condizione determinante per l'ammissibilità....omissis....” fino a “....omissis...pertinenze di tipo a) e b) mq. 400....omissis.....”. Alla voce “Modalità e caratteristiche costruttive”, let. a) ricondurre ai parametri adottati. Eliminare la frase da “....omissis.....Nel caso di volumi fuori terra sono da osservarsi i parametri....omissis...” fino a “....omissis....osservanza di un'altezza massima non maggiore di m. 2,80....omissis.....”

**16** (ex scheda n. 15 del Decreto 2150/2025)

**RQ-US - AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE DEL TESSUTO URBANO SATURO DEL CENTRO**

**A. Verifiche adeguamenti rispetto rilievi cui al § 2.5, punto 7 del Decreto n. 2105/2025**

**Campo 6 “Disciplina degli edifici di pregio...”.** Voce “disciplina dei mutamenti di destinazione d’uso” introdurre i limiti in percentuale di SU ammessa per il cambio verso il residenziale in coerenza con quelli indicati alla voce “Restauro e risanamento conservativo”. Al campo 6.10 eliminare il parametro della Sup.accessoria in quanto ambito in cui non sono previsti interventi di nuova costruzione e in suo luogo inserire “NO”. Al punto 6.11 eliminare contenuto in quanto non può essere fatto rimando alla disciplina dell’ambito di riferimento.

**Campo 7**

- Voce “Ristrutturazione Edilizia”, punto 5) **NON ADEGUATO**, Inserire la seguente frase “Densità fondiaria max: nel rispetto di quanto stabilito dal R.R 2/2017 e smi per la specifica fattispecie dell’ ambito
- Voce “Nuova Costruzione”, **ADEGUATO ma con necessità di specificazioni**, Al punto 5), alla voce “ricostruzione nello stesso lotto dell’edificio esistente da demolire con eguale volumetria e con spostamento del sedime....omissis...”, dopo la frase “...omissis....nel caso di sopraelevazione dell’altezza preesistente, di un’altezza massima di m. 10....omissis.....” aggiungere “...omissis.... e comunque nel rispetto del non superamento dell’altezza degli edifici preesistenti e circostanti e di quanto stabilito dall’art. 10 del R.R 2/2017 e.smi”, Al punto 5) alla voce “Ricostruzione nello stesso lotto dell’edificio esistente da demolire con spostamento del sedime oltre i limiti....omissis..”, dopo la frase “da esigenze di migliore efficienza termica dell’edificio (art. 28REC).....omissis...” inserire la seguente specificazione “...omissis.... e comunque nel rispetto del non superamento dell’altezza degli edifici preesistenti e circostanti e di quanto stabilito dall’art. 10 del R.R 2/2017 e.smi”,
- Voce “Disposizioni sulla realizzazione di piscine” dopo la frase “....omissis....lotto contiguo di terreno....omissis...” aggiungere “...omissis....di pertinenza dell’edificio ad uso residenziale sistemato a giardino.....omissis....”. Dopo la frase “.....omissis....di superficie non inferiore a mq. 400....omissis....” aggiungere “....omissis...ad esclusione delle aree ricadenti in regime ISCE del PTCP dove il lotto minimo di pertinenza dell’edificio, sistemato a giardino dovrà avere superficie non inferiore a 750 mq”. Eliminare la frase da “....omissis...con obbligo di specifico....omissis...” a “....omissis...piscina unità residenziale/ipresenti....omissis.....”

**Campo 15** Eliminare frase da “....omissis fatti salvi i casi di allineamento...omissis...” a “...omissis....della formazione di marciapiedi o di aree a parcheggio....omissis...”

**Campo 25** Al punto 6), introdurre modifiche in analogia a quanto indicato per l’ambito CE-LP, come sopra riportate

**B. Parti introdotte ex novo rispetto PUC adottato, che devono essere eliminate/modificate**

**Campo 5** – In relazione alla destinazione d’uso “Produttiva e Direzionale”, ricondurre la percentuale di SU al parametro originariamente adottato (15%). In corrispondenza della destinazione d’uso “Autorimesse e rimessaggi” eliminare la frase “....omissis...nel complesso delle funzioni residenziali e turistiche....omissis....” e in suo luogo introdurre, in coerenza a quanto già adottato la seguente frase “....omissis....ove ricavati in volume interrato non possono avere superficie complessiva maggiore i mq. 90....omissis....”.

**Campo 7**, Voce “attività edilizia libera” ripristinare il parametro corretto in quanto nel PUC adottato era previsto un percentuale del 20%. Voce “Ristrutturazione edilizia”, al punto 5), eliminare la frase da “è ammessa la demolizione e successiva ricostruzione a parità di volume....omissis....” fino a “....omissis....architettonica/compositiva e di decorazione dei prospetti meritevoli di tutela....omissis.....”. Al sotto-punto “ Ricostruzione con diverso sedime il cui spostamento non può eccedere quello necessario....omissis.....”, alla sottovoce “solo sopraelevazione” riportate il parametro in origine adottato. Al sotto-punto “Ricostruzione con eguale sedime e con incremento volumetrico consentito nei limiti delle distanze legittimamente....omissis....”, alla sottovoce “Solo sopraelevazione”, ricondurre il contenuto a quello adottato. Al punto 6, in corrispondenza delle n.ro 3 tipologie di intervento previste, ripristinare i contenuti/parametri indicati nel PUC adottato (sono stati modificati alcuni parametri). Voce “Nuova Costruzione”, punto 6) , alla voce “Ricostruzione nello stesso lotto dell’edificio esistente da demolire con eguale volumetria” riportare al contenuto adottato. Al punto 6), alle voci “Ricostruzione nello stesso lotto dell’edificio esistente da demolire con incremento volumetrico max 20%....” e “Ricostruzione nello stesso lotto dell’edificio esistente da demolire con spostamento del sedime oltre i limiti per il rispetto delle distanze minime....omissis...” ricondurre il contenuto a quello originariamente adottato. Alla Voce “Manufatti minori” sostituire “mq. 200” con “mq. 150” come da contenuto adottato

**Campo 10** Eliminare frase “....omissis...turistico-ricettivo o a unità immobiliare destinate a pubblici esercizi.....omissis....” . Eliminare frase da “omissis.....La realizzazione di pertinenze è ammessa esclusivamente al fine di consentire il conseguimento...omissis... “ fino a “...omissis.....c contenuta nel successivo campo della presente scheda...omissis....”. Eliminare frase da “....omissis....In ogni caso il volume delle pertinenze di una singola unità immobiliare...omissis..” fino a “omissis....diviso per il numero delle unità immobiliari stesse...omissis....”. Eliminare la frase da “...omissis....di cui ai precedenti punti b) e c)....omissis.....” fino a “....omissis.....omissis...pertinenze di tipo b) mq. 100....omissis.....”. Alla voce “Modalità e caratteristiche costruttive”, alla lettera a), ricondurre al contenuto adottato. Alla voce “limitazione previste negli ambiti in ragione dell’appartenenza....omissis....”, eliminare contenuto e per le limitate aree ricadenti in regime ISMACPA e ISCE, fare riferimento alle limitazioni introdotte per gli analoghi regimi degli ambiti contigui (CE-LP e RQ-AC)

**Campo 12 Punti 1) e 2)** ricondurre il contenuto a quelli adottati. **Punto 4 “Caratteristiche costruttive”** eliminare “...omissis....preferibilmente....omissis...” e la frase da “”.....omissis....resta prescritta

l'osservanza di distanza del volume del parcheggio....omissis....” fino a “....omissis.....e di m. 5 dai confini di proprietà....omissis.....”. sostituire la frase “....omissis... pendenze contenute entro il 18%....omissis...” con la frase “.....omissis.....pendenze nei limiti consentiti dalla norme tecniche di settore e dalla compatibilità paesistica dell'intervento....omissis.....”. Dopo la frase “....omissis.....la realizzazione di parcheggi....omissis.....”, eliminare la parola “....omissis....interrati”. Dopo “ISMA CPA...omissis....” aggiungere la frase “....omissis...I parcheggi interrati in aree ricomprese nei regimi ISCE e ISMACPA potranno essere realizzati solo a fronte di dimostrate carenze di ordine funzionale e alla condizione della non alterazione in misura paesaggisticamente percepibile dello stato dei luoghi, della morfologia e della sistemazione del terreno....omissis...”. **Voce “parcheggi pertinenziali negli interventi di nuova costruzione residenziale”**, reintrodurre contenuto adottato e aggiungere specificazione di già indicata al punto precedente per limitazioni riguardanti le aree ricomprese nei regimi ISCE e ISMACPA

<b>16.1</b> (vedi ex scheda n. 15.1 del Decreto 2150/2025)	<b>*3 EX ALBERGO LE PALME</b>
--	-------------------------------

**Alla voce “Disposizione in materia di destinazioni d’uso ammissibili all’interno del Settore”**, sostituire la frase “ ....omissis...proprio dell’ambito, limitatamente a quelle residenziale e turistico-ricettiva....omissis...” con la seguente frase “ approvate con la DGR 1061/2023 (Residenziale, pertinenziale alla residenza, ecc)..omissis”

<b>17</b>	<b>RQ-D - AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE DELLE AREE ECONOMICHE E PRODUTTIVE (PTCP IDMOA, ISMA)</b>
-----------	--

**A. Verifiche adeguamenti rispetto rilievi cui al § 2.5 punti 1) e 17) del Decreto n. 2105/2025**

Il sub-ambito RQ-D-ES “sub-ambito con finalità socio assistenziali in sponda Sinistra del Carchea” del PUC adottato è stato ridenominato quale “Settore n.9 – Carchea – Struttura Socio Sanitaria” appartenente all’ambito “CE-VPA-CA” in adeguamento alle prescrizioni del Decreto n. 2105/2025

**Campo 7**

**Ristrutturazione Edilizia**

- Voce “Ristrutturazione Edilizia”, al punto 3) **NON ADEGUATO**.- Punto 3), sotto voce “con mantenimento sagoma, dei prospetti, del sedime e delle caratteristiche planivolumetriche...omissis....per edifici sottoposti a tutela ....omissis....” sostituire “SI” con “NO”

- Punto 6), **NON ADEGUATO**, alla voce “ ricostruzione con eguale sedime...omissis...” correggere “20&” con “20%”

**Nuova Costruzione**, punto 4) “Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione edifici non residenziali”, correggere il contenuto delle sottovoci laddove è indicato “SI” con “NO”,

**Campo 12- ADEGUATO in parte**, alla voce “parcheggi privati pertinenziali da prevedersi negli interventi di nuova costruzione”, al punto 2) eliminare frase “....omissis... comprensiva delle superfici destinate a magazzini e depositi di stoccaggio dei materiali.....omissis....” in quanto non coerente con fattispecie normata, sostituire la frase “....omissis.... anche al di fuori della fascia di rispetto (30 m in quanto in centro abitato).....omissis.....” con la seguente “....omissis....con rispetto dei limiti imposti dalla fascia di rispetto autostradale in applicazione del vigente Codice della Strada.....omissis”

**Campo 15 ADEGUATO in parte** Dopo “....omissis....m. 5,00....omissis....”, stralciare frase da “....omissis.... fatti salvi i casi di allineamento.....omissis...” fino a “....omissis...della formazione di marciapiedi o di aree a parcheggio....omissis....” e aggiungere la seguente frase “.....omissis.....nel rispetto dei limiti di distanze e delle fasce di rispetto previste dal Codice della Strada e di quanto evidenziato in merito nel parere motivato VAS di cui alla DGR 605/2024, pag. 16 (punti da n.ro 1 a n.ro 7) .....omissis....”

**Campo 21 ADEGUATO in parte** Al punto 2 “permesso di costruire convenzionato”, eliminare la frase “nel caso di nuova edificazione con utilizzo dell’UII d’ambito....omissis...”, in quanto non prevista nuova costruzione

**Campo 25 -** Al punto 6), introdurre modifiche in analogia a quelle indicate per il medesimo campo nell’ ambito CE-LP sopra riportato

**B. Parti introdotte ex novo rispetto PUC adottato, che devono essere eliminate/modificate**

**Campo 5**, nella colonna “per assicurare la compatibilità degli interventi con la normativa di tutela dell’ambiente” eliminare contenuto,

**Campo 12** dal titolo della fattispecie “parcheggi privati pertinenziali da prevedersi negli interventi di nuova costruzione....” Eliminare la frase “...omissis...o comunque ammessi in assenza di interventi sull’edificio esistente...omissis....”.

<b>18</b>	<b>RQ-CR - AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE DEL VERSANTE OLIVETATO DI CRINALE</b>
-----------	---

L’ambito “RQ-CR” del PUC adottato è stato accorpato nel nuovo ambito “CE-VPI-LICA” derivato dalla fusione dell’originario ambito del PUC adottato “CE-VPI-CL” e “l’ambito contiguo “RQ-CR”.

<b>18.1</b>	<b>*7 SETTORE N.RO 1 CASALE</b>
-------------	---------------------------------

Vedi sopra riportata scheda n. 10.1

<b>19</b>	<b>RQ-AC - AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE DEL PRESIDIO AMBIENTALE DEL SISTEMA RURALE</b>
-----------	--

**A. Verifiche adeguamenti rispetto rilievi cui al § 2.5, punti 1) e 19) del Decreto n. 2105/2025**

In luogo dei n. 12 sub-ambiti previsti dal PUC come originariamente adottato, la C.A ha creato, a seguito di unione/accorpamento, n.ro 8 Ambiti. E’ necessario mantenere in ciascuno dei nuovi ambiti creati l’indicazione dei singoli sub-ambiti dall’unione dei quali gli stessi sono derivati, riprendendo gli originari perimetri e le relative perimetrazioni (ad. Es L’ambito “RQ-AC-MECA” composto dal sub-ambito RQ-AC-

ME + sub-ambito RQ-AC-CA, l'ambito "RQ-AC-MAFO" composto dal sub-ambito RQ-AC-MF+RQ-AC-CFM, l'ambito "RQ-AC-VSSEM" composto dai sub-ambiti RQ-AC-PR+RQ-AC-FS+RQ-AC-OL) al fine della indicazione corretta, in coerenza a quanto prescritto al § 2.5, campo 19) , Voce "Nuova Costruzione", punto 7.2) del Derceto n. 2105/2025, del n.ro max di nuovi edifici realizzabili. Modificare gli elaborati cartografici e la tabella riportata alla scheda 7.2

**Campo 5- ADEGUATO ma con necessità correzioni** , alla voce " Destinazione d'uso turistico-ricettive" sostituire "all'art. 18" con "all'art. 19"

**Campo 6 – ADEGUATO ma con necessità di specificazioni** - aggiungere il seguente contenuto "All'interno dell'ambito RQ-AC-SX, riveste particolare interesse in termini di testimonianza storica delle tipologie edilizie rurali, l'antico nucleo agricolo di Sexi-. La disciplina degli interventi previsti per tale nucleo è sviluppata nella Scheda del Settore \*5, cui si rimanda integralmente

**Campo 7 ADEGUATO in parte con necessità di specificazioni**, Voce "prescrizioni generali", in fondo al contenuto, aggiungere la seguente specificazione "...omissis gli interventi sugli edifici ricadenti nelle porzioni degli ambiti ricomprese in regime ISMACPA del PTCP devono essere limitati a quelli sugli edifici esistenti, con ampliamento ammesso del 20% e correlazione tramite specifica convenzione dell'intervento alla finalità di presidio dell'ambito stesso....omissis...". Aggiungere la seguente specificazione " Per la disciplina di intervento sugli edifici esistenti e per le eventuali previsioni di nuova realizzazione relative all'ambito RQ-AC-SX", deve farsi esclusivo riferimento alla Scheda normativa del Settore \*5 Sexi,

**Alla voce Ristrutturazione edilizia** Alla voce "Ristrutturazione edilizia", al punto 4) "ripristino di edifici o parti di essi crollati....omissis....", dopo la frase ".....omissis.....venga prevista la destinazione residenziale, deve essere adeguatamente documentata....omissis...." con la seguente ".....omissis....sia dimostrata con atti e documenti la presenza della funzione residenziale e laddove non sia già presente un edificio ad uso residenziale è possibile la ricostruzione dello stesso a condizione che sia adeguatamente .....omissis....". Procedere inoltre alla correzione degli errori materiali

**Nuova Costruzione** Al punto 1) nel titolo della fattispecie di intervento eliminare "senza demolizione". Dopo le voci "indice di edificabilità fondiaria", inserire la frase "...comunque nel rispetto della densità fondiaria max di ciascun ambito...omissis...". Verificare se IC=2% è un parametro corretto, verifica peraltro già prescritta con Decreto 2105/2025 ma di cui non è stata data nessuna evidenza da parte della C.A. Ricondurre l'indice di permeabilità al'80% in luogo di 85%.

Al punto 7.2, suddividere:

- la scheda dell'ambito "RQ-AC-MECA – ambito di Mexi e Valle Carchea" indicando i due sub-ambiti "RQ-AC-ME" e "RQ-AC-CA", e ripristinare per ciascuno di essi i contenuti disciplinari adottati originariamente corretti e modificati come da prescrizioni di cui al Decreto 2105/2025, evidenziando rispettivamente il n.ro max di edifici realizzabili per ciascun (sub-ambito RQ-AC-ME da n.ro 2 a n.ro 4, sub-ambito RQ-AC-CA n.ro 1),
- La scheda dell'ambito "RQ-AC-MAFO-ambito del sistema rurale insediato della Madonetta e Case Forno", nei due sub-ambiti "RQ-AC-MF" + sub-ambito "RQ-AC-CFM" e i contenuti disciplinari adottati originariamente corretti e modificati come da prescrizioni di cui al Decreto 2105/2025, indicando il n.ro max di edifici realizzabili per ciascun di essi (sub-ambito RQ-AC-MF da n.ro 1 a n.ro 3, sub-ambito RQ-AC-CFM n.ro 2),
- La scheda dell'ambito "RQ-AC-VSSEM – ambito del sistema rurale del versante sinistro del Semorile", nei tre sub-ambiti "RQ-AC-OL"+ "RQ-AC-PR"+"RQ-AC-FS" e i contenuti disciplinari adottati originariamente corretti e modificati come da prescrizioni di cui al Decreto 2105/2025, indicando il n.ro max di edifici realizzabili per ciascun sub- ambito (sub-ambito "RQ-AC-OL" da n.ro 1 a 3, sub-ambito "RQ-AC-PR" da n.ro 1 a n.ro 4, sub-ambito "RQ-AC-FS" n.ro 1),
- Alla scheda "Ambito del sistema insediato di sexi (RQ-AC-SX) , eliminare la frase da "...omissis...riportate di seguito in calce alla presente scheda....omissis..." a "...omissis....del presente Piano e rappresentate nella tav. 08STR del PUC....omissis...." e sostituirla con la seguente "...omissis...riportate nei contenuti disciplinari della Scheda normativa del Settore \*5-SEXI cui si rimanda integralmente....omissis..."
- In corrispondenza della tabella "Ambito del sistema insediato di Sexi (RQ-AC-SX)", sostituire la frase "...omissis....le disposizioni speciali riportate di seguito in calce alla presente scheda....omissis...." con ".....omissis.....le disposizioni speciali riportate nella specifica scheda relativa al Settore \*5"

**Campo 10- ADEGUATO in parte**, Eliminare "...omissis....turistico-ricettivo o a unità immobiliari destinate a pubblici esercizi....omissis...." e la frase "...omissis....All'interno degli ambiti RQ-AC-PR, RQ-AC-CA e RQ-AC-ME.....omissis..."

**Campo 11 – ADEGUATO in parte**, alla voce "parcheggi privati pertinenziali per interventi sugli edifici esistenti", inserire la seguente specificazione "...omissis....Fatta salva la necessaria verifica della compatibilità degli interventi rispetto ai limiti e alle norme idrogeologiche, è comunque esclusa la possibilità di realizzare parcheggi interrati negli ambiti e/o porzioni di ambiti ricadenti nel regime ANIMA del PTCP. I parcheggi in struttura interrata negli ambiti e/o porzioni di ambiti interessate dal regime ISMACPA del PTCP potranno essere realizzati solo nei casi di dimostrate carenze funzionali e laddove non comportino alterazioni in misura percepibile dello stato dei luoghi, della morfologia e della sistemazione del terreno...omissis"

**Campo 13 ADEGUATO, ma con necessità di specificazioni**, Dopo la frase "...omissis...di depurazione dei liquami, concimaie e simili: m.20...omissis..." aggiungere la seguente specificazione ".....omissis... e comunque nel rispetto dei limiti indicati dalla competente ASL e dalla disciplina di settore...omissis..."

**Campo 14, – ADEGUATO in parte, con necessità di modifiche**, eliminare frase da "...omissis...fatti salvi i casi di allineamento di volumetria....omissis..." fino a".....omissis....della formazione di marciapiedi o di aree di parcheggio....omissis"

**Campo 15**, eliminare contenuto in quanto non corrispondente alla fattispecie da disciplinare

**Campo 16**, alla voce "viabilità minore di accesso", correggere la denominazione degli ambiti. Vedi anche § 2.2.2 "Previsioni del PUC in contrasto con i regimi vigenti del PTCP", modifiche indicate al

campo n.ro 2

**Campo 21** correggere denominazione ambiti e in corrispondenza del contenuto normativo relativo al tramite stradale di collegamento Semorile- Anchetta, vedere modifiche/adequamenti normativi indicati al § 2.2.2 “Previsioni del PUC in contrasto con i regimi vigenti del PTCP”

**Campo 22** “elementi di flessibilità”, al punto 6) vedi, per le modifiche da introdurre, quanto già evidenziato al sopra riportato ambito CE-LP

## **B. Parti introdotte ex novo rispetto PUC adottato, che devono essere eliminate/modificate**

### **Campo 7, Voci Manutenzione straordinaria, Risanamento conservativo, e Ristrutturazione edilizia**

- Alla Voce “manutenzione straordinaria”, al punto 4), ricondurre il contenuto a quello adottato e aggiungere la seguente specificazione “...omissis...L’unità immobiliare dovrà essere strettamente correlata alle attività di presidio e/o conduzione del fondo, tramite relativo atto convenzionale. L’intervento di frazionamento non dovrà comunque creare più di una unità residenziale rispetto a quanto già esistente.....omissis.....”
- Alla voce “Restauro e risanamento conservativo....omissis....”, punto 2) e “Ristrutturazione edilizia, punto 2) introdurre modifiche in coerenza con quanto indicato al punto precedente
- Alla voce “Ristrutturazione edilizia”, al punto 4) “Ripristino di edifici o parti di essi crollati...omissis....” eliminare la frase “...omissis... di superficie non inferiore a mq. 1000 e che nel caso di più unità abitative le stesse debbano avere SU non inferiore a mq. 70 ....omissis....”. Sostituire la frase da “...omissis...Ove non sia documentalmente dimostrabile la originaria destinazione residenziale....omissis...” a “...omissis...inferiore a mq. 1000 in cui non siano già presenti altri volumi destinati al servizio dell’attività rurale....omissis....” con quella originariamente adottata del seguente tenore “.....omissis....Nel caso di attribuzione al fabbricato recuperato di destinazione d’uso rurale e/o di servizio a quella rurale lo stesso è sempre ammesso.....omissis...”
- Alla voce “Ristrutturazione edilizia”, punto 5), eliminare la frase da “...omissis...di superficie non inferiore a mq 1000...omissis...” fino a “...omissis...le unità abitative risultanti debbano avere SU non inferiore a mq 70...omissis...”
- Alla voce “Nuova Costruzione”, punto 5) stralciare la frase da “...omissis...di superficie non inferiore a mq 1000...omissis...” fino a “...omissis...le unità abitative risultanti debbano avere SU non inferiore a mq 70...omissis...”
- Alla voce “Nuova Costruzione”, punto 6) e nelle relative sotto voci, stralciare la frase da “...omissis...intervento ammesso con le condizioni.....omissis....” fino a “.....omissis....del volume non valicabile di mc 40....omissis....”
- Alla voce “Nuova costruzione” eliminare il contenuto relativo ai “Manufatti Minori” in quanto introdotto ex novo rispetto contenuti normativi adottati,
- Vedi indicazioni specifiche riportate nella sotto-riportata scheda 19.1, da aggiungere alla voce “prescrizioni generali” in relazione al Settore \*5 Sexi

**Campo 8**, Eliminare frase da “...omissis...Relativamente all’ambito RQ-AC-AN”...omissis....” fino a “...omissis...all’atto dell’adozione delle presenti norme....omissis....” e la frase “...omissis...(al netto delle murature di perimetro, e dei solai di pavimento e soffitto)....omissis....”

**Campo 10** Eliminare contenuto da “ La realizzazione di pertinenze è ammessa esclusivamente al fine di consentire....omissis....” fino a “...omissis...nel successivo campo della scheda....omissis....”, da “...omissis...In ogni caso il volume delle pertinenze.....omissis.....” fino a “...omissis...diviso per il numero delle unità immobiliari stesse....omissis....”, da “.....omissis.... di cui ai precedenti punti b) e c) ....omissis...” fino a “...omissis...pertinenziali di tipo b) mq. 300....omissis....”. Let a) sostituire con contenuto adottato. Eliminare la frase da “...omissis...nel caso di volumi fuori terra...omissis....” fino a “.....omissis....con osservanza di una altezza massima non maggiore di m. 2,80....omissis....”

**Campo 11** - Voce “ mutamento destinazione d’uso degli immobili”, eliminare la frase “...omissis...contestualmente una nuova unità abitativa oltre a quelle esistenti....omissis....”. Voce “caratteristiche costruttive”, eliminare la frase da “...omissis...contenendo in ogni caso le eventuali eccedenze....omissis....” fino a “...omissis...e di m. 5 dai confini di proprietà....omissis....”, e eliminare la frase “...omissis...pendenza media eccedente il 20%...omissis...”

**Campo 12** - Al punto 2) “Ristrutturazione edilizia integrale.....omissis....”, sostituire “30%” con “50%”, come da adottato

**Campo 16** - eliminare la frase da “...omissis...Nel caso non siano presenti tracciati esistenti....omissis...” a “...omissis...”quadri panoramici e vedute significative in relazione al contesto...omissis....”

### **19.1 \*5 SETTORE all’interno del SUB-AMBITO del sistema insediato di SEXI**

Il contenuto normativo relativo all’abitato storico di SEXI come proposto con DCC n. 23/2025 **è stato adeguato solo in minima parte rispetto a quanto evidenziato nel parere reso dalla Regione con Decreto 1205/2025**. Sono ancora presenti incoerenze nella disciplina prevista per l’ambito “RQ-AC-SX”, pertanto, al fine di coordinare la disciplina del Settore (in cui peraltro è concentrata tutta la porzione edificata dell’ambito) con quella del più vasto ambito “RQ-AC-SX” è necessario apportare sia le modifiche evidenziate ai campi 7, 7.2 e al campo 6 della sopra riportata scheda n.ro 19 che quelle più specifiche inerenti il Settore come di seguito riportate.

**Campo 24.3** eliminare la fattispecie “Disciplina applicabile per tutti gli interventi limitati aventi per oggetto....omissis...” in quanto non pertinente

**Campo 24.6** al fine di coordinare il contenuto della “disciplina dei mutamenti di destinazione d’uso....” con le possibilità contemplate alla voce “Ristrutturazione edilizia”, punto 2) “cambio d’uso con opere edilizie.....omissis....” modificare come di seguito. Sostituire l’intero contenuto con “Ammesso nel rispetto di quanto stabilito in termini di disciplina delle funzioni ammesse al campo 5”

- Alla voce “Ristrutturazione edilizia”, punto 3) “Demolizione e ricostruzione senza incremento volumetrico”, in luogo di “SI” inserire “NO” e aggiungere la seguente specificazione “...omissis...l’intervento è

possibile solo nel caso in cui gli edifici interessati non rientrino tra quelli di valore storico-documentale e a condizione che l'intervento sia dettagliatamente definito sia a livello tipologico-architettonico che a livello di rapporto con l'intorno edificato e non, e che tale intervento sia compreso nel progetto di riqualificazione unitaria di cui al campo 24.20...omissis"

- Alla voce "Ristrutturazione edilizia", punto 4) "Ripristino di edifici e parti di essi demoliti/crollati", aggiungere la seguente specificazione "... "...omissis.....purchè sia possibile ricostruirne, documentarne e accertarne la preesistente consistenza e l'inviluppo plani-volumetrico.....omissis...."

**Campo 24.10** "Disciplina recupero sottotetti", eliminare frase "...omissis....Vedasi disposizione d'ambito di appartenenza "RQ-AC-SX", campo 8...omissis..." ed eliminare il contenuto in corrispondenza della Voce "Disciplina della quantificazione della superficie accessoria" in quanto contenuto già presente e normato al campo 24.12

**Campo 24.3**, alla voce "prescrizioni generali" introdurre la seguente precisazione "...omissis....Tutti gli eventuali interventi di Ristrutturazione edilizia e di "Nuova Costruzione" che non sono disciplinati nella presente scheda, sono da definirsi nello specifico progetto unitario di riqualificazione del borgo nei termini indicati al campo 24.20

**Campo 24.20** eliminare contenuto alla voce "parametri edilizi" in quanto da demandarsi alla specifico progetto unitario di riqualificaione.

<b>20</b>	<b>CO-SA - AMBITO DI COMPLETAMENTO DEL SISTEMA EDIFICATO DELLA FRAZIONE DI SANT'AMBROGIO</b>
-----------	--

**A. Verifiche adeguamenti rispetto rilievi cui al § 2.5, punti 1) e 20) del Decreto n. 2105/2025**

**Campo 7 Ristrutturazione edilizia**, - prima del punto 5) in corrispondenza del parametro "Densità fondiaria" verificare il parametro indicato in rapporto alla densità di partenza e agli interventi previsti, aggiungere "...omissis... è comunque da rispettare il limite di densità fondiaria di cui all'art. 10 del R.R. 2/2017 e.smi in relazione allo specifico ambito in argomento...omissis...". **Nuova Costruzione**, al punto 5) voce "ricostruzione per riqualificazione di edifici residenziali suscettibili di demolizione", reintrodurre contenuto come adottato, al punto 7) in corrispondenza del parametro "Altezza dell'edificio max. 7,00" aggiungere "...omissis....e comunque nel rispetto dei limiti di altezza stabiliti dall'art. 10 del R.R. 2/2017 in rapporto alla tipologia dell'ambito e degli ambiti allo stesso contermini...omissis..."

**Campo 16** "Asservimenti...", eliminare contenuto in quanto disciplina non pertinente alla fattispecie

**B. Parti introdotte ex novo rispetto PUC adottato, che devono essere eliminate/modificate**

**Campo 5**, reinserire tra le funzioni complementari "SI" in corrispondenza della destinazione d'uso "Servizi", aggiungendo la specificazione della funzione in analogia a quella presente al campo 5 dei contermini ambiti CE-VPI-nn (vedi campo 5 scheda CE-VPI)

**Campo 7, Voce "eventuale disciplina dei mutamenti di destinazione d'uso"**, ripristinare contenuto come da disciplina originariamente adottata. **Voce "manutenzione straordinaria", punto 2)**, ripristinare contenuto adottato, eliminando parti disciplina aggiunte ex novo, da "...omissis....con limitazione per la conversione...omissis..." a "...omissis....in misura maggiore del 20% rispetto alla preesistenza...omissis...". **Voce "restauro e risanamento conservativo", al punto 2)**, eliminare contenuto aggiunto da "...omissis...alla ulteriore condizione...." A "...omissis..."del 20% rispetto alle preesistenze...omissis...". **Voce "ristrutturazione edilizia", punto 2)** vedi punto precedente "restauro e risanamento conservativo", Al punto 6, voce "ricostruzione con uguale sedime e con incremento volumetrico...omissis..." ripristinare contenuto come originariamente adottato. **Voce "Nuova costruzione"**, eliminare il contenuto alla voce "Disposizioni sulla realizzazione di piscine" in quanto contenuto non presente nella disciplina adottata (vedi al riguardo campo 17 adottato)

**Campo 8** eliminare da "...omissis....con esclusione da tale misura....omissis..." a "...omissis....una classe energetica dell'intero edificio...omissis..."

**Campo 10**, Voce "distanza massima dall'edificio principale", reintegrare contenuto adottato. Eliminare frase da "...omissis....La realizzazione di pertinenze è ammessa....omissis..." a "...omissis....nel successivo campo della presente scheda...omissis..." e frase da "...omissis....La realizzazione di pertinenze è ammessa...omssis...." fino a "...omissis....pertinenze di tipo a) e b) mq. 300...omissis....". Eliminare contenuto da "...omissis...Volume max 12,00mc..." a "...omissis....superficie coperta max 5,00 mq...omissis..." i parametri sono già stabiliti nella disciplina all'inizio del campo. Eliminare da "...omissis... Nel caso di volumi fuori terra...omissis..." a "...omissis....massima non maggiore di m. 2,80...omissis...."

**Campo 12** Eliminare frase da "...omissis....In assenza di interventi sull'edificio esistente...omissis..." a "...omissis....in conformità alle caratteristiche definite nel seguito....omissis...". Alla voce "caratteristiche costruttive" eliminare la frase "...omissis... con pendenze contenute entro il 18%...omissis...."

**Campo 14 "Distanza tra gli edifici"** eliminare frase da "...omissis....Nel caso di interventi di ampliamento volumetrico di edifici esistenti....omissis...." a "...omissis...il superamento dell'altezza massima dell'edificio demolito, sempre nei limiti delle distanze legittimamente preesistenti,,omissis..." e sostituirla con "...omissis....nel rispetto comunque di quanto stabilito dall'art. 2bis, commi 1ter e 1 quater del DPR 380/2001....omissis...."

**Campo 25 "Elementi di flessibilità"**, al punto 6) reinserire contenuto come adottato con le modifiche indicate alla sopra riportata scheda n.ro 17 (modifiche indicate relativamente allo stesso ambito)

<b>21</b>	<b>CO-SPU-W - AMBITO DI COMPLETAMENTO DEL SISTEMA PERIURBANO DI Ponente (PTCP IDMA)</b>
-----------	---

**A. Verifiche adeguamenti rispetto rilievi cui al § 2.5, punti 1) e 21) del Decreto n. 2105/2025**

E' stata mantenuta la perimetrazione dell'ambito così come originariamente rappresentata nella Tav. 01STR adottata. Si prende quindi atto della scelta effettuata dalla C.A

**Campo 7**

- Voce "Nuova Costruzione", prima del punto 5) correggere la densità fondiaria in coerenza con quella adottata, in quanto modificata da 0,30 a 0,20 e dopo la frase "Densità fondiaria massima .....omissis....", aggiungere "...omissis.....e comunque nel rispetto dei limiti massimi di densità fondiaria stabiliti per la tipologia dell'ambito dall'art. 10 del R.R. 2/2017 e.smi...omissis..."

- Punto 1) alla voce “ Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione.....omissis....” eliminare “....omissis....di cui proprio 100%...omissis...”
- Voce “Nuova Costruzione”, punto 5), sotto punto “ricostruzione di edifici costituenti pertinenza residenziale.....omissis.....”, correggere il parametro relativo alla permeabilità riportandolo a quello indicato per l’attività edilizia libera (60%)
- Voce “Nuova Costruzione”, punto 7) “Costruzione di nuovi edifici...omissis....”, stralciare parametro relativo all’indice di copertura “IC”. In corrispondenza del parametro “Altezza dell’edificio max. 7,00” aggiungere “...omissis....e comunque nel rispetto dei limiti di altezza stabiliti dall’art. 10 del R.R. 2/2017, in rapporto all’ tipologia dell’ambito e degli ambiti allo stesso contermini...omissis...”
- Voce “Nuova Costruzione”, punto 7.1 “Disposizione generale per la costruzione di nuovi edifici a fini residenziali...omissis...”, non è stata precisata la provenienza del credito per cui, dopo la frase “...omissis.....derivante da credito edilizio disponibile...omissis....” aggiungere “....omissis.....proveniente dal medesimo ambito.....omissis.....”

**Campo 16 “Asservimenti...”**, eliminare contenuto in quanto disciplina non pertinente alla fattispecie

**Campo 18 “Disciplina geologica”**, Implementare contenuto con rinvio alle Norme Geologiche e alla microzonazione sismica di Livello 1 del PUC ed alla relativa cartografia (indicare classificazione geologica, articoli disciplina geologica e del PdB opportunamente aggiornato sulla base delle modifiche normative intervenute in materia. e le eventuali limitazioni di intervento operanti sull’ambito), tenendo conto di quanto evidenziato con pronuncia di VAS di cui alla DGR 605/2024 (vedi in particolare raccomandazione c).

**Campo 17**, correggere l’indice di permeabilità da “50%” a “60%” in coerenza a quello indicato nella fattispecie delle “attività libere”

## **B. Parti introdotte ex novo rispetto PUC adottato, che devono essere eliminate/modificate**

**Campo 5** - In corrispondenza della destinazione d’uso “Autorimesse e rimessaggi”, nella colonna delle funzioni complementari eliminare contenuto introdotto ex novo e in suo luogo inserire “NO” come da norma adottata

**Campo 7**, Voce “Manutenzione Straordinaria”, e alla voce “Restauro e Risanamento Conservativo”, “Ristrutturazione edilizia”, punto 2), eliminare la frase da “...omissis...e alla ulteriore condizione....omissis....” fino a “...omissis....della SU residenziale in misura maggiore del 20% rispetto all’preesistenza....omissis...” e ripristinare in suo luogo il contenuto come adottato. Voce “Nuova Costruzione” stralciare il contenuto della voce “Disposizione sulla realizzazione delle Pistiche” in quanto introdotto ex novo rispetto all’disciplina dell’ambito come in origine adottata (vedi campo 17 della disciplina in origine adottata)

**Campo 10**, Eliminare frase da “...omissis....La realizzazione di pertinenze è ammessa....omissis...” a “...omissis....nel successivo campo della presente scheda...omissis...”. Eliminare frase da “...omissis...In ogni caso il volume delle pertinenze di una singola unità immobiliare....omissis....” fino a “...omissis....il numero delle unità immobiliari stesse....omissis....” e la frase da “...omissis....di cui ai precedenti punti b) e c)....omissis.....” fino a “...omissis....alla soglia sotto indicata : pertinenze di tipo a) e b) – mq- 300....omissis.....”. Alla Voce “modalità e caratteristiche costruttive”, let. a) eliminare parametri in quanto già stabiliti nella disciplina all’inizio del campo. Eliminare frase da “...omissis.....Nel caso di volumi fuori terra sono da osservarsi....omissis.....” fino a “...omissis....con osservanza di un’altezza massima non maggiore di m. 2,80...omissis....”

**Campo 12** Eliminare frase da “...omissis....In assenza di interventi sull’edificio esistente...omissis...” a “...omissis....in conformità alle caratteristiche definite nel seguito....omissis...” e alla voce “caratteristiche costruttive” eliminare la frase “...omissis... con pendenze contenute entro il 18%...omissis....”. Eliminare contenuto alla voce “parcheggi privati non pertinenziali”, in quanto disciplina introdotta ex novo rispetto al contenuto adottato, riportare il contenuto a quello adottato inserendo “NO”

**Campo 14 “Distanza tra gli edifici”** eliminare frase da “...omissis...Nel caso di interventi di ampliamento volumetrico di edifici esistenti....omissis....” a “...omissis...il superamento dell’altezza massima dell’edificio demolito, sempre nei limiti delle distanze legittimamente preesistenti,,omissis...” e sostituirla con “...omissis....nel rispetto comunque di quanto stabilito dall’art. 2bis, commi 1ter e 1 quater del DPR 380/2001 e s.mi....omissis....”

**Campo 25 “Elementi di flessibilità”, punto 6)** reinserire contenuto come adottato opportunamente modificato come indicato nei precedenti ambiti (vedi ad es. ambito CE-LP)

**22**

**AMBITO “RQ-TR-AA” ex D-TRZ-TK - DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE PER LA FORMAZIONE DI STRUTTURA TURISTICO-RICETTIVA ALL’ARIA APERTA (PTCP ISMACPA)**

In luogo del Distretto è stato inserito l'ambito di riqualificazione a fini turistico-ricettivi all'aria aperta "RQ-TR-AA" in coerenza a quanto approvato con DGR n.ro 886 /2024

**Campo 1, alla voce "Descrizione sintetica",** aggiungere "...omissis...come da intervento approvato con DGR n. 886/2024

**Campo 7, Voce "Restauro e risanamento conservativo", punto 2)** "con cambio d'uso compatibile", sostituire contenuto con "NO". **Voce "Nuova Costruzione", punto 7 "costruzione di nuovi edifici",** in relazione al parametro "indice di permeabilità territoriale/fondiaro" inserire "90%" in luogo di 95%" in coerenza a quanto approvato con DGR 886/2024

**Campo 21,** aggiungere le seguente frase "...omissis...Dovrà essere esclusa dall'insediamento delle complessive strutture del campeggio l'area inedificabile per la presenza delle limitazioni/vincoli derivanti dai PdB, nonché dovranno essere osservate le fasce di rispetto derivanti dalla presenza dell'elettrodotto (vedi al riguardo parere motivato VAS, relazione n 43 del 19.09.2024, 886 /2024) e si dovrà ottenere la sdemanializzazione dell'area in origine occupata dal corso del rio S. Ambogio...omissis...."

**Campo 17,** aggiungere "...omissis...l'area destinata ad ospitare le piazzole, i fabbricati e i differenti allestimenti del campeggio dovrà essere circoscritta alle porzioni che risultano già allo stato attuale modificate, accessibili e prive di vegetazione, mentre la parte corrispondente alla fascia arborata collocata a monte dei tracciati stradali e dei piazzali esistenti (relativi all'ex cantiere autostradale e rilevati, vedi all.27, tav. 3 rilievo di progetto correlato alla variante approvata con DGR 886/2024) dovrà essere mantenuta inedificata e destinata esclusivamente alla salvaguardia e agli interventi di presidio/implementazione della copertura boschiva (vedi art. 49ter, commi 2 e 3 delle NTA del PTCP)...omissis...."

**Campo 22,** inserire la seguente specificazione "...omissis... l'intervento deve assicurare il reperimento degli standard urbanistici di cui al D.M.1444/68 nella misura ivi prevista, 10% della superficie del lotto, opportunamente regolamentati tramite modalità attuativa con titolo edilizio convenzionato....omissis...."

**Campo 25,** punto 6) stralciare contenuto e inserire in suo luogo "NO"

23

## SISTEMA COMPLESSIVO DELLE INFRASTRUTTURE E DEI SERVIZI

### Parte I – Infrastrutture per la mobilità e i parcheggi

**Campo 12,** Per le infrastrutture indicate, modificare contenuto sulla base degli adeguamenti indicati in relazione a ciascuna di esse al sopra riportato § 2.2.2- "Previsioni del PUC in contrasto con i regimi vigenti del PTCP", Punto 2)

### VERIFICA di ADEGUAMENTO AL PARERE DELLA CITTA' METROPOLITANA DI GENOVA di cui alla DCM 22 del 10.07.2024

(Art. 38, comma 6 in relazione al progetto di PUC adottato con DCC n. 42/2023)

**Con DCM n. 3 del 15/02/2023 la Città Metropolitana di Genova ha espresso le valutazioni di competenza** in relazione al Progetto del PUC di ZOAGLI, così come adottato con la DCC n.42/2023 con riguardo al Piano Territoriale di Coordinamento, approvato con DCP n. 1/2002 e successive varianti, operante ai sensi dell'art.79 bis della medesima LUR. In particolare la Città Metropolitana ha evidenziato che le scelte di pianificazione di livello comunale hanno coerentemente sviluppato le indicazioni dei piani sovraordinati (Piano Territoriale di Coordinamento PTC CM e successive varianti, Piano Strategico e Piano Urbano della Mobilità Sostenibile PUMS) indicando che non risulta necessaria la formulazione di rilievi di carattere vincolante per il proseguo del procedimento di approvazione del PUC.

### PROPOSTE OSSERVAZIONI della C.A di cui alla DCC n. 23 del 09.10.2025

(vedi documento "Repertorio parere comunale su osservazioni al PUC adottato")

In esito alla fase di deposito e pubblicazione del progetto di PUC adottato con DCC n. 42/2023, sono complessivamente pervenute al protocollo del Comune di ZOAGLI n. 98 osservazioni (vedi documento - "Repertorio parere comunale su osservazioni al PUC adottato" di cui alla DCC n. 23/2025). Il Comune con la DCC n. 23/2025 ha controdedotto tutte le osservazioni presentate pronunciandosi nel senso di non accoglimento delle stesse

### MODIFICHE NECESSARIE inerenti gli elaborati costitutivi del PUC:

1. Specificazione da riportare su tutti gli elaborati del PUC: "La rappresentazione dei vincoli gravanti sul territorio comunale assume mera valenza di analisi conoscitiva del territorio comunale". E' necessario pertanto che il Comune, nella gestione dei procedimenti urbanistico-edilizi faccia rinvio alle specifiche normative di settore, statali e regionali, ai fini della corretta identificazione dei vincoli operanti su aree e immobili";
2. Devono essere modificati, in relazione alle modifiche di cui sopra in quanto necessarie al fine del compiuto recepimento dei pareri della Regione, tutti gli elaborati costitutivi del PUC sulla base di quanto indicato ai sopra riportati paragrafi;
3. I contenuti normativi e cartografici del PUC approvato devono corrispondere a quelli formalmente adottati dalla C.A, opportunamente modificati a seguito degli adeguamenti resesi necessari, al fine di rendere coerente il ridetto progetto di PUC ai pareri vincolanti formulati dagli Enti nei termini di cui all'art. 38, comma 6 della l.r 36/1997 e s.m.i;
4. La disciplina definita nelle schede normative degli ambiti costituisce disciplina sostanziale degli interventi previsti nei singoli ambiti mentre con riferimento alla definizione delle categorie di intervento ai fini del rilascio del pertinente titolo edilizio deve farsi rinvio alle fattispecie individuate e disciplinate dal DPR 380/2001 e s.m.i
5. Dove i contenuti normativi fanno riferimento alle NTA del PdB Ambito 15, le stesse dovranno essere aggiornate con riferimento alla disciplina sopravvenuta nel corso dell'iter procedurale di approvazione del progetto di PUC (Regolamento Regionale n. 1/2025 recante le disposizioni concernenti l'attuazione del PGRA del distretto idrografico dell'Appennino settentrionale per le

aree a pericolosità da alluvione fluviale e costiera, etc.)

- 6.** In fondo alle pagine relative a ciascuna scheda dell'ambito inserire la denominazione del relativo ambito, al fine di rendere la consultazione delle norme più rapida e agevole, (vedi fascicolo Norme PUC adottato)

#### VALUTAZIONE FINALI

Quanto sopra considerato e valutato si ritiene che il Piano Urbanistico Comunale del Comune di **ZOAGLI** possa essere approvato, ai sensi art 38, comma 10, LR 36/1997 e s.m., nei termini e con le modifiche sopra indicate, necessarie per assicurare il compiuto recepimento nel PUC dei pareri della Regione e delle altre Amministrazioni. Per quanto riguarda le n.ro 98 osservazioni pervenute nel periodo di pubblicazione del Piano, le stesse sono da respingere in quanto respinte dal Comune o in quanto superate dalle modifiche prescritte.

F.to Il Responsabile del Procedimento  
(Arch. Patrizia Ottonello)

F.to Il Dirigente  
(Arch. Luana Lapini)

Identificativo atto: 2026-AM-1061

Area tematica: Territorio e Ambiente > Urbanistica e Pianificazione  
Territoriale ,

#### Iter di approvazione del decreto

Compito	Assegnatario	Note	In sostituzione di	Data di completamento
*Approvazione soggetto emanante (regolarità amministrativa, tecnica)	Alessandro CROCE Dirigente Responsabile di Giunta		-	11-02-2026 09:50
*Approvazione Dirigente (regolarità amministrativa, tecnica e contabile)	Luana LAPINI Dirigente Responsabile di Giunta		-	10-02-2026 14:45
Approvazione legittimità	Maria Paola TORRE		Daniele CASANOVA	10-02-2026 14:27
*Validazione Responsabile procedimento (Istruttoria)	Patrizia OTTONELLO		-	10-02-2026 12:43

L'apposizione dei precedenti visti attesta la regolarità amministrativa, tecnica e contabile dell'atto sotto il profilo della legittimità nell'ambito delle rispettive competenze

#### Trasmissione provvedimento:

Bollettino Ufficiale della Regione Liguria per la sua pubblicazione integrale/per estratto  
Sito web della Regione Liguria