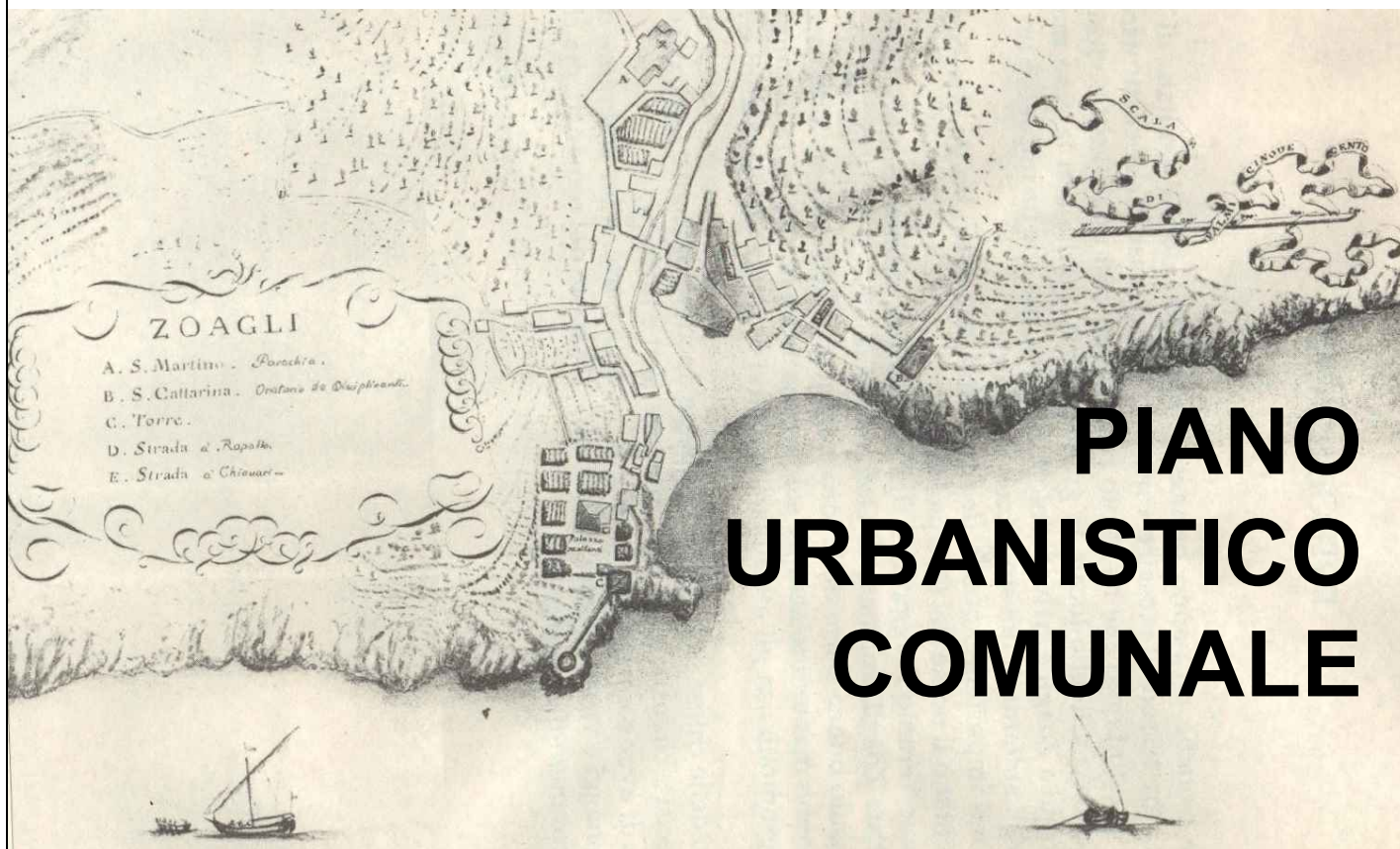


COMUNE di ZOAGLI  
Città Metropolitana di Genova



# PIANO URBANISTICO COMUNALE

## Redazione

Arch. Gianni PERUGGI  
ordine architetti Genova n° 306

## Studio Geol. e Sismico - Norme

RESGEO Studio Associato di geologia  
Geol. Barbara MUSANTE  
Geol. Giovanni RIZZI

## Coordinamento generale

Arch. Stefania VERNAZZA

## Rapporto Ambientale

Arch. Chiara ONORATO

## Studio d'Incidenza

Dott. Agr. Laura RAGOZZA

## Relazione archeologica

STUDIUM S.A.S. Geol.  
Dott. Frida OCCELLI

## Il Capo Area Tecnica Comunale

Geom. Roberto VIGNALE

# NORMATIVA PARTE PRIMA NORMATIVA GENERALE

data **dicembre 2023**

agg.

adottato dal C.C. con delib. in data

## TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

### Art. 1. Elementi fondativi del Piano

Costituiscono elementi fondativi del Piano caratterizzanti le conclusioni della Descrizione Fondativa e posti quali obiettivi essenziali e non modificabili del Piano nel corso della sua gestione attraverso le procedure di aggiornamento previste all'art. 43 della L.R. 36/1997 e s.m.

- La tutela dei valori naturalistici, e di ambiente definiti dal Piano attraverso la individuazione degli ambiti di conservazione dei territori boschivi, prativi e naturali (CE-TPB) con particolare riguardo all'ambito che coincide con il territorio facente parte della Zona di Conservazione Speciale (ex SIC) della valle del Tuia (CE-TPB-VNA), con il conseguente divieto di realizzare interventi tali da poter potenzialmente compromettere l'ecosistema presente nelle sue diverse componenti. Conseguentemente relativamente ai predetti Ambiti sono da considerarsi elementi non modificabili l'interdizione a nuove edificazioni con funzione residenziale di qualsiasi tipo, la conservazione della copertura, degli equilibri ecologici e dell'invarianza della permeabilità del suolo, con l'ammissibilità esclusiva di interventi volti alla conservazione dell'edificato esistente in assenza di modifiche della destinazione d'uso in atto se non a favore di modeste attrezzature per il lavoro agricolo o boschivo, per lo studio scientifico, o, in casi limitati e puntualmente definiti lungo le percorrenze escursionistiche segnalate nelle tavole del Piano la creazione di minimi punti di appoggio per tale funzione turistica compatibile.

- L'indicazione di rispetto assoluto dei valori anche potenziali identificati dal P.T.C.P. quali "ME" con la classificazione quali "settori" nella loro dimensione perimetrata, e nei contenuti di dettaglio della disciplina attribuita nelle pertinenti schede d'ambito, al fine della miglior tutela dei valori stessi.

- Il divieto di interventi in grado di alterare significativamente in termini percepibili all'osservazione panoramica il paesaggio locale nel suo rapporto tra l'edificazione presente e la sistemazione delle scoperte e del litorale marittimo negli ambiti extraurbani compresi in ambiti meritevoli di particolare tutela, anche suddivisi ove occorra in specifici sub-ambiti, fatti salvi gli interventi meramente conservativi dello stato attuale o di solo adeguamento a miglioramenti qualitativi del sistema abitativo presente, in assenza di incrementi del carico urbanistico. In particolare relativamente al margine litoraneo compreso entro il perimetro demaniale marittimo resta fermo il regime di inedificabilità assegnato, in compatibilità con quanto previsto dal PUD comunale vigente e dei condizionamenti agli interventi disposti in applicazione delle misure di tutela ambientale di cui al P.T.A.M.C.

- La sostanziale conservazione dell'articolazione dei sistemi edificati prevalentemente di origine recente in assenza di modifiche della loro composizione generale e del carico urbanistico oggi presente.

- La salvaguardia del valore d'immagine costituito nell'area urbana del Capoluogo dall'equilibrio ormai consolidato tra le parti dell'antico centro storico che si sono salvate dalle distruzioni della seconda guerra mondiale e il nuovo sistema edificato a seguito del Piano di Ricostruzione avviato sin dall'immediato dopoguerra, con l'applicazione di un regime di mantenimento che prevede solo due singole integrazioni volte alla ricomposizione di volumi distrutti dalla guerra e di cui residuano i resti adeguatamente documentati.

- L'identificazione dei nuclei di Cerisola, Oliveto e San Bernardo (CE-NS) a costituire elemento connotante del paesaggio collinare meritevole di adeguata tutela nell'attuale stato, con sostanziale invarianza del carico urbanistico esistente.

- L'esclusiva attribuzione all'effettivo svolgimento della funzione di presidio ambientale delle residue limitate integrazioni del sistema residenziale all'interno dei territori collinari ancora positivamente connotati nella loro immagine rurale.

- Il miglioramento della qualità di vita locale favorito da una crescita delle dotazioni collettive di servizi e infrastrutturali, nella logica di una crescita del turismo consapevole dei valori ambientali propri dell'identità locale

## **Art. 2: Applicazione del Piano ed elementi costitutivi**

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

- a) Descrizione Fondativa;
- b) Documento degli obiettivi;
- c) Struttura del piano costituita dagli elaborati essenziali di cui all'articolo 27 della L.R. 36/1997 e s.m.
- d) Rapporto Ambientale redatto ai sensi della l.r. 32/2012 e successive modificazioni e integrazioni.
- e) Valutazione d'incidenza

### **DESCRIZIONE FONDATIVA**

Relazione Descrizione Fondativa

Relazione Geologico-Sismica

Relazione Archeologica

Elaborati cartografici:

Tav. 01 - Il sistema territoriale di riferimento;

Tav. 02 - Le fasi storiche della territorializzazione;

Tav. 03 - Carta della morfologia principale ed il sistema delle acque;

Tav. 04 - Carta dell'uso del suolo;

Tav. 05 - Piano di Bacino unico suscettività dissesto e fascia A e B;

Tav. 06 - Piano di tutela dell'ambiente marino e costiero;

Tav. 07- Carta geolitologica;

Tav. 08- Carta geomorfologica;

Tav. 09- Carta idrogeologica

Tav. 10 -Carta del vincolo idrogeologico

Tav. 11 - Il Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico - Assetto insediativo;

Tav. 12 - Il sistema del verde di rilevanza provinciale;

Tav. 13 - Analisi dei vincoli gravanti sul territorio comunale;

Tav. 12 - Carta delle aree percorse da incendi;

Tav. 14 - Zonizzazione acustica;

Tav. 15 - Carta degli elementi salienti nel paesaggio locale;

Tav. 16 - Carta delle risorse ambientali /rete ecologica e SIC;

Tav. 17 - PTA Piano di tutela delle acque

Tav. 18 - L'edificazione recente su zonizzazione del vigente P.R.G.;

Tav. 19 - Carta delle aree asservite;

Tav. 20 - Le infrastrutture e le aree di servizio esistenti;

Tav. 21 – Carta di sintesi storico-archeologica

Tav. 22 - Carta delle aree escluse dall'applicazione delle normative derogatorie regionali;

Tav. 23 - Le istanze e le aspettative private;

Tav.24 - Indicazioni programmatiche dell'Amministrazione in materia di infrastrutture e di servizi pubblici;

Tav. 25 - Lo schema direttore del progetto di PUC

### **DOCUMENTO DEGLI OBIETTIVI:**

Documento degli obiettivi

## **STRUTTURA DEL PIANO:**

- Relazione illustrativa della struttura del Piano
- Norme parte prima- Normativa generale
- Norme parte seconda - Schede normative
- Normativa geologica
- Dettaglio ambiti con accertamento densità territoriale
- Calcolo unità carico urbanistico
- Dotazioni territoriali

## Elaborati cartografici:

- Tav. 01 STR Articolazione del territorio in ambiti
- Tav 02 STR - Il sistema delle infrastrutture e dei servizi differenziati per categoria di servizio come da RR 2/2017
- Tav 03 STR - Individuazione edifici urbani di pregio e degli ambiti con presenza di edifici rurali di carattere documentario
- Tav. 04..STR - Carta di classificazione del rischio archeologico (art. 40 delle Norme Parte Prima)
- Tav 05 STR - Carta dei vincoli geologici
- Tav 06 STR - Carta delle MOPS
- Tav 07 STR- Individuazione viabilità esistente carrabile di rilievo generale (cfr. art. 32.6 delle Norme Parte Prima)
- Tav 08 STR - Rete escursionistica di rilievo (art. 41 delle Norme Parte Prima)
- Tav 09 STR - Sovrapposizione Tav. 01 STR e PTCP vigente
- Tav 10 STR - Sovrapposizione Tav. 01 STR e delle fasce di inedificabilità e di rispetto
- Tav 11 STR - Sovrapposizione Tav. 01 STR e Carta suscettività d'uso
- Tav 12 STR - Sovrapposizione Tav. 01 STR e Carta dei vincoli geologici
- Tav 13 STR - Sovrapposizione Tav. 01 STR e PTCP vigente
- Tav 14 STR - Sovrapposizione Tav. 01 STR e Sistema del verde provinciale (PTC prov.)
- 

## **RAPPORTO AMBIENTALE V.A.S. (l.r. 32/2012) :**

Rapporto ambientale

Dichiarazione di sintesi

Elaborati cartografici allegati al Rapporto:

- VAS 1 – Carta dei rischi;
- VAS 2 - Carta delle opportunità

## **VALUTAZIONE DI INCIDENZA**

- Relazione valutazione di incidenza
- Allegato 1 - Rete ecologica e ZSC - zone speciali di conservazione (scala 1:5000)
- Allegato 2 - Carta degli habitat (scala 1:5000)
- Allegato 3 - Carta degli habitat terrestri - sovrapposizione PUC (scala 1:5000)
- Allegato 4 - Individuazione degli habitat terrestri
- Allegato 5 - Carta degli habitat marini (scala 1:5000)
- Allegato 6 - Carta delle specie - animali
- Allegato 7 - Carta delle specie - vegetali
- Allegato 8 - Individuazione componenti della rete ecologica

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

La Descrizione Fondativa è costituita da una Relazione e da un complesso di tavole grafiche rappresentanti i principali caratteri fisici e paesistici di Zoagli anche in relazione alle analisi di settore sviluppate dal punto di

vista geologico e naturalistico , i processi storici di formazione del sistema insediato e quelli socio-economici in atto, interpretando lo stato di attuazione dello strumento urbanistico generale vigente.

La Descrizione analizza il sistema dei riferimenti pianificatori e dei vincoli territoriali presenti, al fine di garantire la coerenza dello strumento con le indicazioni degli stessi.

Costituiscono componenti della Descrizione Fondativa gli elaborati di analisi archeologica volti alla individuazione del "rischio archeologico" nel territorio comunale.

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

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

Gli Obiettivi del PUC in via generale possono così riassumersi:

- conservare inalterata l'immagine della fascia costiera insediata, come si è venuta a costituirsi nell'equilibrato rapporto tra gli elementi naturali e il pregiato sistema edificato che vi si è sviluppato, anche attraverso un controllo degli elementi di dettaglio quali la sistemazioni a verde, gli arredi e quant'altro concorre a definirne la qualità, in assenza di mutamenti del carico urbanistico presente;
- completare la funzionalità del Capoluogo, da un lato consolidando stabilmente l'area urbana in termini di avvenuta saturazione del rapporto tra edificazione ed aree libere e individuando isolati e limitati margini di integrazione del sistema laddove esse possono favorire la soluzione di esistenti problemi di dotazione di servizi della più vasta area interessata;
- arrestare ulteriori consumi del suolo a fini edificatori nelle aree collinari indipendenti dall'impegno a garantire il corretto presidio delle aree insediate, con in mantenimento delle attività colturali tradizionali (oliveto e ortivo associato), la difesa nei confronti del rischio dei dissesti idrogeologici e la conservazione dell'articolazione delle fasce terrazzate;
- conservare e salvaguardare il sistema dei valori naturalistici, ambientali e archeologici (M. Castello) presenti nella fascia più elevata del territorio, sia classificati come con sito di interesse comunitario che costituenti la cornice di levante del sistema ambientale del Tigullio Occidentale e del parco di Portofino,
- favorire in termini diversificati l'offerta turistica, superando la monocultura della seconda casa a favore di nuove iniziative sia di ricettività diffusa sul territorio che con l'eventuale formazione di una struttura di ricettività all'aria aperta;
- consolidare la crescita della qualità complessiva della rete dei servizi collettivi, sia nei confronti della residenza e del presidio continuativo delle aree collinari e della fruizione turistica attraverso una migliore qualificazione del sistema infrastrutturale minore (viabilità collinare) in termini ambientalmente compatibili, sia attraverso il superamento delle insufficienze nel sistema dalla viabilità interna e dei parcheggi in corrispondenza del Capoluogo, favorendo nel contempo la creazione di nuove importanti dotazioni di servizio collettivo.

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

- La integrale salvaguardia da ogni intervento modificativo delle condizioni attuali delle aree non insediate con particolare riguardo a quelle comprese nella zona speciale di conservazione IT1332622

Rio Tuja – Montallegro, con la sola eccezione di eventuali interventi volti alla salvaguardia idrogeologica o alla migliore conservazione dell'ambiente forestale e delle percorrenze escursionistiche storicamente esistenti.

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

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

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

La struttura del Piano è composta dai seguenti elaborati

- Relazione sulla struttura del Piano illustrante l'interpretazione degli elementi di carattere fondativo assunti a base delle scelte adottate e contenente in appositi capitoli la illustrazione delle modalità di

recepimento nel Piano della disciplina di cui agli articoli 29 bis, 29 ter, 29 quater e 29 quinquies, le modalità di recepimento nel Piano della legislazione regionale di settore e di quella a carattere speciale;

- Determinazione del carico urbanistico previsto dal Piano in applicazione degli articoli 33 e 34, nonché del Regolamento regionale 25 luglio 2017 n° 2.
- Tabella con la specificazione della corrispondenza tra gli elementi della struttura del piano e le zone omogenee come definite all'articolo 2 del decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444
- Il presente documento costituente la Parte Prima delle Norme contenente la disciplina a carattere generale del Piano
- La Parte Seconda delle Norme contenente il Repertorio delle singole schede normative d'ambito e di distretto
- la Disciplina Geologica e microzonazione sismica di Livello 1.
- Le tavole di corografia (1:5.000) identificanti la suddivisione del territorio in ambiti di conservazione, di riqualificazione e di completamento e in un distretto di trasformazione, il sistema delle infrastrutture e delle dotazioni di pubblico servizio, e altre tavole relative ad aspetti specifici aventi relazione diretta con il quadro dispositivo del PUC come da elenco che segue:
  - Tav. STR 01 - Struttura del Piano con suddivisione in ambiti di conservazione, di riqualificazione e di completamento, comprendenti altresì gli ambiti di produzione e presidio agricolo e i territori prativi e boschivi e naturali oltre alla identificazione di un solo Distretto di Trasformazione e con segnalazione unificata delle dotazioni collettive e delle infrastrutture esistenti ed in previsione.
  - Tav. STR 02- Sistema delle infrastrutture e dei servizi pubblici esistenti e in progetto differenziato per tipologia di appartenenza
  - Tav. STR 03- Identificazione edifici di pregio e aree potenzialmente interessate da presenza di edifici rurali di carattere documentario.
  - Tav. 04..STR - Carta di classificazione del rischio archeologico come disciplinato all'art. 40 delle Norme Parte Prima,
  - Tav 05 STR - Carta dei vincoli geologici
  - Tav 06 STR - Carta delle MOPS
  - Tav 07 STR- Individuazione viabilità esistente carrabile di rilievo generale (cfr. art. 32.6 delle Norme Parte Prima)
  - Tav 08 STR - Rete escursionistica di rilievo (art. 41 delle Norme Parte Prima)

Inoltre nella struttura del Piano sono comprese le seguenti tavole di verifica della articolazione del Piano in ambito e distretto rispetto alle discipline sovraordinate o comunque condizionanti gli interventi ammissibili:

- Tav 11 STR - Sovrapposizione Tav. 01 STR e Carta suscettività d'uso
- Tav 12 STR - Sovrapposizione Tav. 01 STR e Carta dei vincoli geologici
- Tav 13 STR - Sovrapposizione Tav. 01 STR e PTCP vigente
- Tav 14 STR - Sovrapposizione Tav. 01 STR e Sistema del verde provinciale (PTC prov.)

A corredo della struttura de Piano sono allegati:

- Il Rapporto Ambientale relativo alla procedura di V.A.S. ai sensi della L.R. 32/2012
- La Valutazione d'incidenza relativa alle aree ZCS di valle Tuia (ex SIC IT 1332622 – Rio Tuia – Montallegro)

#### **Art. 6: Articolazione del territorio comunale (Ambiti, eventuali Distretti, Territori boschivi, prativi e naturali, Sistema delle infrastrutture e delle dotazioni territoriali)**

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

presente in Ambiti di Conservazione, Riqualificazione, Completamento e in relazione al carattere di una specifica previsione un Distretto di Trasformazione.

Nella tabella che segue sono indicati gli Ambiti in cui viene ripartito il territorio comunale con segnalazione dell'acronimo con cui vengono riferiti e con indicazione nella colonna successiva dell'eventuale articolazione in sub-ambiti e con indicazione nell'ultima colonna dell'appartenenza a uno o più regimi del vigente PTCP

### TABELLA DEGLI AMBITI E DEL DISTRETTO

Rif. Reg 2	AMBITO o DISTRETTO	SIGLA	LOCALIZZAZIONE e SUB-AMBITO	Sigla Sub ambito	P.T.C.P. insed.
18	Territori, Prativi e Boschivi	<b>CE-TPB</b>	Territori prativi e boschivi non insediati		ANI-MA
18	Territori Prativi e Boschivi di particolare valore naturalistico-ambientale	<b>CE-TPB-VNA</b>	Aree ex SIC ora ZSC		ANI-MA
2	Ambito di conservazione di nuclei edificati di valore storico paesaggistico	<b>CE-NS</b>	Sub Ambito Cerlsola <b>CE</b>	<b>CE</b>	IS-MA
			Sub Ambito Oliveto <b>OL</b>	<b>OJ</b>	IS-MA
			Sub Ambito San Bernardo <b>SB</b>	<b>SB</b>	IS-MA
2	Ambito di conservazione del centro storico di S. Pietro di Rovereto	<b>CE-CS-SP</b>	centro storico di S. Pietro di Rovereto		NI-MA IS-MA-CPA
3	Ambito di conservazione del tessuto storico del capoluogo	<b>CE-CS-ZO</b>	• Centro antico capoluogo		ID-MA ID-CO IS-CE
3	Ambito di conservazione del complesso alberghiero	<b>CE-AL</b>	• Complesso dell'Hotel Bristol		ID-MA
4	Ambiti di conservazione della fascia litoranea ineditata e della falesia marittima demaniale	<b>CE_FL</b>	• Fascia litoranea ineditata da tutelare		ID-CE , IS-CE
4	Ambiti di conservazione di emergenze archeologiche o naturali	<b>CE-EM</b>	• Monte Castello archeologico • Querceta del Castellaro (naturalistica)		EM
4	Ambiti di conservazione del litorale insediato costiero	<b>CE-LP</b>	Sub Ambito litoraneo di ponente a valle Aurelia <b>W</b>	<b>W</b>	IS-CE ID-CE ID-MA
			Sub Ambito litoraneo del centro a valle Aurelia <b>C</b>	<b>C</b>	ID-MA IS-CE ID-CO
			Sub Ambito litoraneo di levante a valle Aurelia <b>-E</b>	<b>E</b>	IS-CE ID-CE
4	Ambito di conservazione dei sistemi insediati collinari di particolare pregio	<b>CE-VPI</b>	Sub Ambito di Mexi <b>ME</b>	<b>ME</b>	IS-MA
			Sub Ambito di Case Forno <b>CF</b>	<b>CF</b>	IS-MA ANI-MA
			Sub Ambito di Serra <b>SE</b>	<b>SE</b>	IS-MA
			Sub Ambito dello Scoglio <b>SC</b>	<b>SC</b>	IS-MA
			Sub-Ambito Parco degli Ulivi <b>PU</b>	<b>PU</b>	ID-MA
			Sub Ambito di Sant'Ambrogio <b>SA</b>	<b>SA</b>	IS-MA-CPA ID-MA IS-MA
			Sun Ambito del Crinale della Liggia <b>CL</b>	<b>CL</b>	ID-MA
			Sub Ambito di Ca' del Frate <b>FR</b>	<b>FR</b>	ID-MA IS-MA
			Sub Ambito di Pizzi <b>PI</b>	<b>PI</b>	
			Sub-Ambito del rilievo di Case Piana <b>CP</b>	<b>CP</b>	
			Sub-Ambito della valle del Carchea <b>CA</b>	<b>CA</b>	ID-MA ID-MO-A
			Sub Ambito di Canevelli <b>CV</b>	<b>CV</b>	
7	Ambito di conservazione del sistema vallivo di ponente del Castellaro	<b>CE-CR-ECA</b>	sistema principale del Castellaro verso ponente		IS-CE
5	Ambiti di conservazione di cornice costiera	<b>CE-CP</b>			
			Sub Ambito Primavera – Aurelia <b>AP</b>	<b>AP</b>	ID-MA



					IS-CE
			Sub-Ambito di Marina di Bardi <b>MDB</b>	<b>MDB</b>	ID-MA
5	Ambito di conservazione dei sistemi insediati recenti saturi	<b>CE-SR</b>			
			Sub Ambito dei sistemi recenti saturi della zona di Scoglio-Torraccia <b>SC</b>		ID-CO
			Sub Ambito dell'insediamento recente di Caè <b>CAE'</b>		ID-CO IS-MA
			Aub Ambito del rilievo del Piosello <b>PS</b>		IS-MA
7	Ambiti di conservazione di presidio, di particolare valore paesistico	<b>CE-VPA</b>			
			Sub Ambito della Valle sinistra del Carchea <b>CA</b>	<b>CA</b>	IS-MA-CPA
			Sub Ambito dei versanti del Semorile <b>VS</b>	<b>VS</b>	IS-MA
			Sub Ambito della costa di Rovereto <b>RO</b>	<b>RO</b>	IS-MA-CPA
9	Ambito di riqualificazione del tessuto urbano saturo del centro	<b>RQ-US</b>	Centro Urbano del Capoluogo (parte antica)		ID-CO ID-MO.A
9	Ambito di riqualificazione del sistema insediato di Semorile	<b>RQ-SI-SE</b>	Frazione di Semorile		ID-MA
11	Ambiti di riqualificazione delle aree economiche produttive	<b>RQ-D</b>			
			Sub Ambito del fondovalle del Carchea <b>CA</b>	<b>CA</b>	ID-MO-A
			Sub Ambito dell'area a fianco autostrada da via Solari e Queirolo <b>AR</b>	<b>AR</b>	IS-MA
			Sub Ambito con finalità socio-assistenziale in sponda sinistra del Carchea <b>ES</b>	<b>ES</b>	IS-MA.CPA
13	Ambito di riqualificazione del versante di effettiva produzione agricola	<b>RQ-CR</b>	Aree terrazzate a ponente di Sant'Ambrogio		ID-MA
14	Ambito di riqualificazione di presidio ambientale del sistema rurale	<b>RQ-AC</b>			
			Sub-ambito di Semorile <b>SE</b>	<b>SE</b>	ID-MA
			Sub-ambito Anchetta <b>AN</b>	<b>AN</b>	IS-MA
			Sub Ambito del versante sinistro della valletta del. Carchea <b>CA</b>	<b>CA</b>	IS-MA CPA ID-MO-A
			Sub-ambito del sistema rurale insediato di Mexi <b>-MEXI</b>	<b>ME</b>	IS-MA
			Sub-ambito del sistema rurale insediato di Ca' del Frate - Madonnetta <b>CFM</b>	<b>CFM</b>	IS-MA
			Sub Ambito del sistema rurale della zona di Oliveto <b>OL</b>	<b>OL</b>	IS-MA
			Sub Ambito del fondovalle del Semorile <b>FS</b>	<b>FS</b>	ID-MO-A
			Sub Ambito della colina di Limare <b>LI</b>	<b>LI</b>	ID-MA
			Sub Ambito Madonnetta – Case Forno <b>MF</b>	<b>MF</b>	IS-MA
			Sub Ambito della valle del Rovara <b>RO</b>	<b>RO</b>	ID-CO
			Sub-ambito delle aree rurali nella zona di Prato <b>PR</b>	<b>PR</b>	IS-MA
			Sub-ambito del sistema insediato di Sexi <b>SX</b>	<b>SX</b>	ID-MA
17	Ambito di completamento del sistema edificato nella frazione di S.Ambrogio	<b>CO-SA</b>	Sistema edificato a levante della Chiesa Parr/le a valle di via E. Pound		IS-MA
17	Ambito di Completamento del sistema periurbano di ponente	<b>CO-SPU-W</b>	Sistema edificato a monte di via Sage . via Uliveto		ID-MA
18	Distretto di Trasformazione per la formazione di struttura turistico ricettiva all'aria aperta.	<b>D-TRZ-TK</b>	Area nel fondovalle del Carchea oggetto di progetto in corso di esame costituente variante al PRG		IS-MA-CPA ID-MO-A

### Il Sistema dei Servizi delle dotazioni collettive

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

### **Art. 7: Carico urbanistico complessivo previsto dal Piano**

Il carico urbanistico che il Piano prevede comporta un complesso di Unità di Carico Urbanistico di 7.400 U.C.U. come risulta dal calcolo svolto con i criteri disposti dalle linee guida regionali approvate con D.G.R. 321 del 11 maggio 2018 e che di seguito si riproducono sinteticamente:

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

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

vani al sett. 2023 depurati ai fini del calcolo	13.205
Coefficiente di occupazione locale <b>accertato 0,48 vano/abitante</b>	
Unità di Carico Urbanistico UCU risultante residenziale attuale	6.338
U.C.U. esercizi di vicinato negli edifici residenziali per sup. mq 2140.	86
U.C.U. residenziale di previsione (1 ab ogni 25mq S.U.):	287
UCU turistico-ricettiva (utenti ospitabili)	
stima totale esistenti e di previsione	Totale 544
UCU produttiva artigianale, industriale, turistica, direzionale (addetti in entrata) esistenti e di previsione Totale	129
UCU produttiva agricola (addetti in entrata non residenti) Totale	0
UCU medie strutture commerciali di vendita (addetti/addetti in entrata) Totale	0
UCU servizi territoriali aggiuntivi (addetti/utenti in entrata) Totale	16
<b>TOTALE GENERALE U.C.U.</b>	<b>7.400</b>

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

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

Aree ed edifici per l'istruzione : in funzione dei fabbisogni individuati dal PUC

Aree ed edifici di interesse comune: min. mq. 7,00 mq./UCU comprensivo di quelle per l'istruzione e comunque non inferiori a 4,50 mq/UCU, da elevarsi nel caso di Zoagli a mq 9,00/UCU

Aree per la fruizione ludica, ricreativa e sportiva min. mq. 8,00/UCU , da elevarsi nel caso di Zoagli a mq 12,00/UCU

Infrastruttura per la mobilità ed i parcheggi min. mq. 3,00/UCU

Per complessivi totali 24,00 mq/UCU

Il presente Piano definisce al riguardo le dotazioni pubbliche obbligatorie esistenti e di nuova previsione nella misura del rapporto con le U.C.U. complessive nella misura che segue:

Aree ed edifici per l'istruzione e aree per interesse comune = mq. 69.599,6/7.400      pari a mq 9,40/UCU

Aree per la fruizione ludica, ricreativa e sportiva = mq. 95.566/7.400      pari a mq 12,91/UCU

Infrastruttura per la mobilità ed i parcheggi mq. 46.044/7.400 =      pari a mq 6,22/UCU

**Complessivamente mq. 212.673/UCU      pari a mq 28,74/UCU**

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

Il Comune intende favorire lo sviluppo dell'offerta turistico-ricettiva nell'ambito del territorio comunale favorendo il suo allargamento verso categorie di domanda diversificate che vanno dalla vera e propria struttura alberghiera già presente alla ospitalità leggera e diffusa nella aree collinari e infine la presenza di una organizzata struttura ricettiva all'aria aperta.

In relazione alle conclusioni delle analisi svolte della dotazioni turistico-ricettive esistenti nelle varie tipologie previste dalla normativa vigente e delle prospettive del settore viene disposto quanto di seguito.

In applicazione del terzo comma dell'art. 4 della L.R. 7 febbraio 2008 n° 1 e succ. mod. viene richiamato il vincolo della destinazione d'uso di cui al comma 2 della legge richiamata alle due strutture alberghiere presenti in attività, l'Albergo Bristol per la quale viene definito un apposito ambito di conservazione CE-AL e

per l'edificio dell'Albergo Zoagli ricompreso all'interno dell'Ambito di Riqualificazione del tessuto urbano saturo (RQ-US) .

Le singole schede d'Ambito ove determinano altresì l'ammissibilità della funzione d'uso turistico ricettiva, nelle forme previste dalla L.R. 12 novembre 2014 n° 32 e s.m., debbono essere interpretate come volte a limitare le tipologie ricettive ammissibili a quelle indicate al Capo I del titolo III ed al Capo II del titolo IV con esclusione delle Aree di Sosta (art. 24) e al titolo VI della legge citata.

In conformità a quanto disposto dalla già richiamata L.R. 32/2014 alcune delle categorie ricettive sopraindicate possono essere assentite anche ove la scheda d'ambito non comprenda la destinazione d'uso turistico-ricettiva, ma consenta quella residenziale.

Le attività agrituristiche restano disciplinate dalla legge regionale 21 novembre 2007, n. 37 (Disciplina dell'attività agrituristiche, del pesca turismo e ittiturismo) e successive modificazioni e integrazioni e le relative disposizioni attuative.

Il presente Piano definisce l'ammissibilità della destinazione turistico ricettiva nelle sue diverse forme definite dalla L.R. 32/2014, con esclusione nei confronti delle strutture ricettive all'aria aperta, dei villaggi turistici e dei campeggi, salvo che nella valle del Carchea, a breve distanza con il Comune di Rapallo dove il Piano conferma l'individuazione di una struttura a campeggio, già oggetto di un progetto in corso di procedura approvativa con le procedure di cui alla L.R. 10/2012 e s.m. avviate con la delibera del Consiglio Comunale n° 17 del 28/06/2021.

#### **9.1. Stima della capacità ricettiva turistica**

In via generale, tenendo conto delle strutture esistenti e delle condizioni di ammissibilità individuate dal Piano la stima della potenziale capacità ricettiva massima può così definirsi articolatamente per le diverse forme di ricettività turistica individuate dalla legge:

Strutture ricettive-alberghiere - distinte in 2 alberghi che vengono riconfermati nella loro funzione posti letto esistenti 194

Posti letto esistenti nei 3 esercizi di affittacamere n° 20

Struttura ricettiva all'aria aperta di previsione Posti letto stimati n° 330

Sommano complessivamente posti letto 544

a cui, in termini di ricettività turistica possono essere aggiunti i circa 35 posti letto stimati presenti nei 6 esercizi di agriturismo in attività nel Comune oltre ai posti letto propri dei bed and breakfast in attività ad oggi ed infine il numero difficilmente stimabile a priori degli alloggi per vacanze la cui complessiva capacità ricettiva in UCU è di fatto già contabilizzata all'interno delle dotazioni residenziali.

Complessivamente quindi circa 600 posti letto in strutture oltre ad una elevata quota derivante dall'utilizzo a fini di ospitalità turistica di porzioni rilevanti del patrimonio residenziale (circa 3.580 unità abitative) che solo per circa il 35% del totale risulta oggi utilizzato come residenza primaria.

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

In relazione alla realizzazione nei due decenni precedenti, in regime di edilizia agevolata da parte della Cooperativa assegnataria di 3 comparti rispetto ai 5 previsti nel Piano di Edilizia Economica e Popolare approvato sin dal 1993, e dato atto della attuale sostanziale assenza della domanda organizzata di produzione di edilizia abitativa sociale il Piano non definisce quote di nuova produzione edilizia abitativa destinata a soddisfare nel Comune il fabbisogno di edilizia residenziale pubblica, ma si avvale al riguardo dell'utilizzo del patrimonio pubblico e di quello acquisibile nell'edilizia già esistente.

Relativamente al settore "Casale" che costituiva comparto del P.E.E.P. sinora non attuato ma le cui iniziativa a cura della cooperativa divenuta proprietaria era stata avviata, viene confermata una disciplina di "settore" all'interno dell'ambito di appartenenza con una previsione di intervento libero peraltro fortemente ridimensionata al fine di garantirne la sostenibilità paesistica ed ambientale.

### **Art.11: Flessibilità del Piano**

La flessibilità del Piano è determinata, come previsto all'art. 43, comma 1, della l.r. 36/1997 e s.m., nella scheda normativa di ciascun Ambito o Territorio boschivo-prativo-naturale il cui Repertorio è allegato alle presenti Norme.

In ogni caso tali disposizioni di flessibilità non possono comportare incrementi del carico urbanistico complessivo previsto dal Piano né incidere in riduzione sull'entità delle dotazioni territoriali previste dal PUC.

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

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

- Le previsioni relative alla nuova formazione delle strade pubbliche
- Le previsioni relative alla formazione di superfici di pubblico parcheggio
- Le previsioni relative alla formazione di dotazioni pubbliche di aree sistemate a giardino o a parco attrezzato locale o di quartiere

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

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

### **Art. 14. Aree con vincoli di inedificabilità assoluta**

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

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

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

Le fasce di rispetto sono segnalate nel dettaglio rispettivamente nella tavole 10 STR facenti parte della Struttura del Piano, e le disposizioni vincolanti che le regolano sono da intendersi integrative e sovraordinate rispetto alle disposizioni ordinarie degli ambiti o distretti di appartenenza.

Assumono i caratteri di aree percorse dal fuoco tutte le superfici oggetto di segnalazione al Comune da parte del competente Servizio dello Stato, anche posteriormente all'adozione del Piano.

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

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

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

#### **14.1. Fasce di rispetto cimiteriale**

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

Le superfici comprese nelle fasce di rispetto sono computabili con il rispettivo I.U.I. eventualmente attribuito per l'edificazione al di fuori del perimetro del vincolo, secondo le disposizioni dell'ambito di cui fanno parte.

#### **14.2 Protezione della risorsa idrica per usi civili**

In corrispondenza dei siti di localizzazione degli impianti sorgivi o di emungimento della risorsa idrica per usi civili, di quelli interessati da impianti di accumulo e deposito della risorsa stessa, ogni intervento resta subordinato alla osservanza delle prescrizioni di salvaguardia della integrità della risorsa stabilite dal D.P.R. 24 maggio 1988 n° 236 e il D.Lgs 152/2006 (Testo Unico Ambientale – Titolo III - art 94) inerenti la vulnerabilità della risorsa idrica. .

#### **14.3 Aree interessate dalla presenza di elettrodotti**

All'interno delle fasce costituite dalle Distanze di Prima Approssimazione degli elettrodotti non sono consentiti interventi edilizi quali ristrutturazioni, incrementi volumetrici, mutamenti di destinazione d'uso e nuove costruzioni che comportino aumento del carico insediativo connesso alla permanenza continuativa di persone.

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

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

#### **14.6. Fasce di rispetto fluviali**

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

### **Art.15: Rapporto Ambientale e VAS del PUC.**

Con riferimento a quanto rappresentato nella VAS del PUC, quando gli interventi edilizi e infrastrutturali interessano territori rilevati nella rete ecologica regionale è necessario attuare misure di compensazione e mitigazione degli interventi, in ragione delle caratteristiche dell'area e del tipo di intervento.

Tali misure sono specificate nel successivo art. 30.2 delle presenti Norme , oltre che da eventuali specifiche ulteriori disposizioni contenute nel Rapporto Ambientale approvato ai sensi L.R. 32/2012

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

### **Art.16: Verifiche intermedie del PUC in attuazione del programma di monitoraggio approvato a fini VAS**

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

La deliberazione consigliare con la quale vengono adottate varianti al PUC diverse da quelle definite di aggiornamento previste dall'art. 43 della L.R. 36/1997 e s.m., deve esplicitamente e dimostrativamente fondarsi su apposita relazione di risultanza di monitoraggio, che relativamente alle varianti proposte ne verifichi la compatibilità con la DGR con il quale è stato espresso il parere motivato VAS sul PUC, nonché con i

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

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

Si ricorda al riguardo come inoltre L'articolo 14 della legge regionale n.32/2012 e successive modifiche e integrazioni prevede che i Piani sottoposti a procedimento di Vas siano sottoposti a adeguato monitoraggio al fine di rilevare gli impatti ambientalmente significativi e in caso il monitoraggio evidenzi impatti negativi, devono essere adottare le opportune misure correttive.

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

Il Comune avrà l'obbligo di verificare il raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità prefissati, così come predisposto dal Piano di Monitoraggio, i cui risultati verranno registrati e validati con determinazione del responsabile del Servizio, di seguito si potrà prevedere l'introduzione di eventuali misure correttive. Laddove tali misure portino all'introduzione di aggiornamento o di variante al PUC le stesse saranno adottate / approvate previa acquisizione della prescritta deliberazione del Consiglio Comunale, in attuazione delle disposizioni della L.r. 36/1997.

Di seguito si riporta, tratta dal Rapporto Ambientale, la Tabella del "PIANO DI MONITORAGGIO" per la verifica biennale dello stato di attuazione del PUC.

<b>Settore analizzato</b>	<b>obiettivo</b>	<b>indicatore</b>	<b>Dato iniziale</b>	<b>Trend atteso</b>	<b>Fonte dati</b>
<b>ARIA</b>	Perseguire il miglioramento dei livelli qualitativi dell'aria tramite uso di fonti rinnovabili	Emissioni di inquinanti in atmosfera			Regione Liguria
	Riduzione delle emissioni di CO2 tramite efficientamento energetico degli edifici	Numero di interventi e dati sulla classe energetica degli edifici	Numero di interventi e dati sulla classe energetica degli edifici	Incremento edifici in classi energetiche elevate	Regione Liguria
<b>ACQUA</b>	Migliorare ed adeguare il sistema di collettamento e depurazione delle acque reflue del territorio comunale	Carico insediativo/capacità depurativa	Carico insediativo potenziale /carico inquinante servito	incremento	Ente gestore
<b>SUOLO</b>	Presidio del territorio collinare	Interventi di recupero in aree rurali	Numero interventi	Incremento	Comune
	Riduzione dell'esposizione umana ai rischi da dissesto idrogeologico	Interventi di ripristino del territorio	Numero interventi	Incremento	Comune
		Demolizione di edifici in aree a rischio	Numero interventi	Incremento	Comune
	Limitazione dell'impermeabilizzazione del suolo	Aree impermeabili	Percentuale di impermeabilizzazione per intervento	Mantenimento delle percentuali di impermeabilizzazione	Comune
Ridurre il consumo di suolo favorendo interventi di rigenerazione urbana	Numero interventi	Edifici attualmente non utilizzati	Incremento del riuso dell'esistente	Comune	
<b>BIODIVERSITA'</b>	Salvaguardare la rete ecologica	Interventi che coinvolgono la RER	Numero di interventi	Decremento numero interventi	Comune
		Interventi di mitigazione per opere che coinvolgono RER	Numero di interventi	Incremento azioni di mitigazione	Comune

	Tutelare ed incrementare il verde urbano pubblico e privato	Superficie verde urbano e interventi di manutenzione	Superficie verde privata	incremento	Comune
			Superficie verde pubblica		
	Presidio delle aree agricole	Interventi di recupero aree rurali	Numero di interventi	incremento	Comune
<b>RIFIUTI</b>	Aumento della raccolta differenziata e tasso di riciclaggio dei rifiuti	Percentuale di raccolta differenziata	Valore percentuale di incremento	incremento	Comune

A partire dall'approvazione del PUC .Il monitoraggio avrà cadenza biennale.

L'esito del monitoraggio periodico sarà comunicato con cadenza biennale attraverso la predisposizione di un Report di Monitoraggio da trasmettere all'Autorità Competente per la VAS al fine di avere un riscontro delle attività svolte.

Si tratta di uno strumento per informare anche la cittadinanza e un pubblico più ampio di quello degli addetti al settore. Il confronto con le serie storiche (per gli indicatori per le quali sono presenti) può diventare occasione di un dibattito aperto sulle tendenze evolutive del territorio comunale, e sull'efficacia delle azioni di piano.

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

## TITOLO II – DISCIPLINA TECNICA GENERALE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

**Distanze dai confini DC**

**Distanza dalle strade DS**

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

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

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

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

Specificazione applicativa:

Detti manufatti sono caratterizzati da:

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

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

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

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

### **18.1 Edifici urbani di pregio**

Il Piano, tutela a gli edifici urbani aventi particolare pregio architettonico che, per la loro positiva qualità architettonica, concorrono alla positiva immagine del sistema urbano, e che, in tal senso, meritano opportune tutele da interventi impropri, secondo gli indirizzi che sono riportati nel seguito ed il cui contenuto viene espressamente richiamato nelle schede d'ambito pertinenti.

### **18.2 Patrimonio edilizio rurale di valore testimoniale.**

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

### **18.3 Edificio suscettibile di demolizione e riedificazione**

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

### **18.4 Arredi dello spazio esterno**

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

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

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

### **18.5 Impianti e mezzi tecnici per il risparmio energetico**

Costituiscono impianti e mezzi tecnici volti al risparmio energetico l'insieme delle strutture tecnologiche volte all'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili quali pannelli solari, impianti per l'energia eolica e/o geotermica e dei provvedimenti tecnici sulle strutture murarie aventi effetti sulla riduzione dei consumi di energia.

La realizzazione degli impianti tecnologici per l'utilizzo delle fonti energetiche rinnovabili è consentita, ferma restando l'osservanza delle speciali discipline in materia, di quelle eventualmente previste dal regolamento edilizio e, compatibilmente con le esigenze di tutela del paesaggio, in tutto il territorio comunale.

Al fine di agevolare l'attuazione delle norme sul risparmio energetico e per migliorare la qualità degli edifici in quanto il maggiore spessore delle strutture degli edifici contribuisce al miglioramento dei livelli di coibentazione termica, acustica e di inerzia termica, viene disposto quanto segue:

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

### **18.6 Tetto verde**

Il tetto verde è un sistema di copertura composto da più strati, di cui alcuni adatti a accogliere colture erbacee o arbustive, atti a garantire nel loro impiego oltre alla protezione dell'impermeabilizzazione, la regolazione del microclima grazie all'abbassamento della temperatura dell'aria in ambiente urbano e la lotta contro l'effetto isola di calore, l'isolamento termico e quindi il risparmio energetico, la riduzione della presenza di polveri sottili, la regimazione delle acque piovane, ed un minore impatto ambientale ed estetico.

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

### **19.1 Edifici urbani di pregio**

Il Piano, identifica con apposita campitura gli edifici urbani aventi particolare pregio architettonico nella tavola 03\_STR facente parte della Struttura del Piano.

## **19.2 Patrimonio edilizio rurale di valore testimoniale.**

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

Costruzioni con murature perimetrale e portante in pietra con tessiture di buona fattura, (spessore maggiore di 40 cm) con pietre finemente riscagliate o in altri casi elementi di tradizione eulitica con portali a elementi notevoli, bozze sporgenti, iscrizioni, pietre speciali.

I tetti prevalentemente a falde, talvolta ancora con manto in pietra o legno.

Sviluppo almeno per una porzione su due piani con solaio in legno o travi metalliche di antica fattura.

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

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

Relativamente al repertorio degli Edifici urbani di pregio, gli edifici segnalati debbono essere sottoposti ad un attento regime di conservazione che ne consenta la funzionalità attuale senza pregiudizio per il mantenimento dei valori compositivo-architettonici e documentari presenti.

Gli interventi devono essere incentrati sulla conservazione dell'immagine esterna degli edifici, ricorrendo al restauro e al risanamento, al fine del mantenimento dei caratteri stilistici e costruttivi propri delle costruzioni di pregio, in particolare mantenendo l'assetto attuale delle fronti lungo le pubbliche vie e le sistemazioni delle coperture.

Gli interventi consentiti devono mantenere quindi il corretto equilibrio compositivo in coerenza con l'originaria modalità costruttiva, in assenza quindi di modificazioni delle aperture presenti nei prospetti, se non per ripristinare situazioni precedenti documentate.

Non è ammessa la sopraelevazione della linea di gronda, la modifica di cornici, rilievi ed altri elementi decorativi che fossero presenti, la formazione di nuovi balconi o la chiusura di logge od altri elementi che concorrono alla architettura dell'edificio.

Il rifacimento delle facciate, ove indispensabile per motivi di degrado edilizio, deve essere improntato al mantenimento dell'aspetto originario, nel rispetto dei colori e del disegno dei serramenti, prevedendo sempre l'impiego di intonaci traspiranti e il recupero degli apparati decorativi e coloristici presenti, con obbligo di impiego per le coloriture di materiali silicati o silossanici, provvedendo, nell'ambito delle opere, al mascheramento di apparecchiature per gli impianti, ove costituiscano fattore di degrado.

#### In ordine agli edifici rurali riconosciuti di valore testimoniale valgono le seguenti prescrizioni:

Gli edifici rurali riconosciuti come portanti valore testimoniale non possono essere oggetto di interventi di demolizione integrale e ricostruzione anche se condotti con le modalità della ristrutturazione.

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

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

#### Attribuzione di credito compensativo per interventi di restauro su edificio rurale riconosciuto di valore testimoniale

Nel caso di intervento di recupero integrale realizzato con tecniche di restauro filologico con attribuzione a tempo indeterminato al volume restaurato di funzioni legate al supporto delle attività agricole o connesse alla fruizione del territorio per attività turistica compatibile viene attribuito al titolare dell'intervento un

diritto edificatorio pari in S.U. al 50% della superficie di solaio dell'edificio oggetto di restauro da iscrivere nel registro dei crediti edilizi del Comune.

### **Art.21. Destinazioni d'uso**

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

#### **Destinazione d'uso Residenziale (R )**

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

#### **Destinazione d'uso Turistico-ricettiva (T)**

- Alberghiera (T1)
- Extra-alberghiera con esclusione delle strutture utilizzanti alloggi abitativi (T2)

#### **Destinazione d'uso Produttiva e direzionale (P)**

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

#### **Destinazione d'uso Commerciale (C )**

- Distribuzione al dettaglio, attività di servizio alla persona, paracommerciali e pubblici esercizi. (C1)
- Artigianale utilizzante procedimenti compatibili con la funzione residenziale; (C2)
- Locali per attività ricreative e di spettacolo di livello locale, circoli e sedi di associazioni private. (C3)

#### **Destinazione d'uso Rurale (A)**

- Comprendente le attività per la conduzione dei fondi agricoli e di allevamento, la lavorazione conservazione e vendita diretta della produzione aziendale e le attività connesse alla filiera del bosco.(A1)
- Attività agrituristiche (A2)
- Attività volte alla conservazione ed alla sistemazione dei sistemi vegetazionali presenti, al riassetto idrogeologico ed alla protezione civile e tutte le attività di studio e di ricerca sui sistemi ambientali e sulle sue componenti naturalistiche, ecologiche, faunistiche, morfologiche e storiche (A3)

#### **Destinazione d'uso Autorimesse e rimessaggi (V)**

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

#### **Destinazione d'uso Servizi (S)**

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

### **Art.22: Disciplina sostanziale degli interventi urbanistico-edilizi**

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

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

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

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

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

Ciascuna scheda comprende l'indicazione dei criteri di indirizzo per una positiva qualità progettuale degli interventi.

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

Premesso che il Piano non dispone obbligo di PUO o di convenzione attuativa per gli interventi di carattere non residenziale ammessi in via ordinaria, nel caso di interventi per i quali, d'intesa tra il soggetto attuatore ed il Comune, venga previsto che il rilascio del titolo edilizio sia accompagnato da una convenzione avente per oggetto la realizzazione e messa in disponibilità pubblica di dotazioni di servizi collettivi, restano da applicarsi le disposizioni in materia stabilite all'art. 8 del Regolamento regionale 25 luglio 2017, n. 2.

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

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

**Art.25: Impianti tecnologici a rete e puntuali locali**

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

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

- le costruzioni devono conformarsi ai caratteri dell'ambito di Piano in cui si collocano, mediante la realizzazione di opere aggiuntive per la mitigazione della visibilità, al fine di assicurare il migliore inserimento nel paesaggio;
- gli apparati tecnologici a vista ed i relativi supporti strutturali, devono essere tinteggiati con tonalità che si armonizzino e si confondano nel paesaggio in cui si inseriscono;
- ove sia necessario eseguire scavi per la posa in opera di condotte, il terreno deve essere successivamente ricomposto con il rispetto dell'andamento originario e l'impiego di tecniche dell'ingegneria naturalistica e, ove tali scavi interessino aree urbane pavimentate, le stesse pavimentazioni devono essere ricostruite nel rispetto della specifica disciplina dell'Ambito relativa alle sistemazioni delle aree scoperte;

- è ammessa la realizzazione di strade di servizio agli impianti le cui caratteristiche di gestione lo richiedano, con fondo sterrato e di larghezza non superiore a 2,50 metri, dotate delle necessarie opere per la raccolta e la regimazione delle acque superficiali

#### **Art.26: Impianti tecnologici speciali**

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

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

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

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

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

Si intende qui richiamata integralmente la disposizione contenuta all'art. 18.5 delle presenti Norme in materia di Impianti e mezzi tecnici per il risparmio energetico

#### **Art.28: Distributori di carburanti**

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

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

#### **Art.29: Stabilimenti a rischio di incidente industriale rilevante**

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

#### **Art.30: Norme per la tutela dell'ambiente**

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

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

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

In fase di progettazione edilizia, in attuazione delle previsioni del PUC, dovranno essere effettuati gli studi di carattere geologico e geotecnico previsti dalla vigente normativa ed in particolare dal D.M. 17/01/2018, necessari per l'adozione dei migliori criteri per le costruzioni in prospettiva antisismica ed in particolare le previsioni di interventi edilizi o infrastrutturali che nella carta delle MOPS ricadono in zone suscettibili di

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

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

Con riferimento a quanto rappresentato nella VAS del PUC, quando gli interventi edilizi e infrastrutturali interessano territori rilevati nella rete ecologica regionale, è necessario attuare misure di compensazione e mitigazione degli interventi, in ragione delle caratteristiche dell'area e del tipo di intervento.

Pertanto:

Quando gli interventi edilizi comportano la nuova costruzione di edifici e tracciati veicolari negli ambiti interessati da **tappe di attraversamento di specie di ambienti aperti** si dovranno adottare misure di compensazione individuate di seguito in funzione del tipo di intervento.

- 1) Nel caso di **nuova costruzione** di edifici abitativi o produttivi, o di interventi comportanti incrementi superficiali maggiori di 50 mq. di Superficie Utile è necessario:
  - a) Redigere una ricognizione della copertura del suolo nel fondo asservito, in particolare del lotto contiguo all'edificato, compreso in un areale di mt. 100 al contorno dell'intervento, con la rilevazione da restituire a scala adeguata (1:200 - 1:500) di:
    - I. Sistemazioni di suolo presenti quali canali, beudi, impluvi, muri a secco, sistemazioni in legno (briglie, grate, palizzate ecc.), recinzioni per tipologia.
    - II. Coperture vegetazionali con l'esplicitazione delle essenze di giardini, prati, orti, filari di alberi, siepi, boschetti, arboreti da frutto.
  - b) Mantenere le coperture vegetazionali arborate presenti sulla porzione del lotto non interessato dalla costruzione o sostituirle in pari numero di essenze compatibili entro il lotto considerato.
  - c) Mantenere i muri a secco e il sistema complessivo di regimazione delle acque con l'impiego di tecniche e materiali naturali, incluso il mantenimento o la rinaturalizzazione degli impluvi.
  - d) Compensare la sottrazione di superficie naturale con la piantumazione aggiuntiva di alberi di medio o alto fusto in numero pari a 1 ogni mq 50 di SU prevista a progetto, da scegliere tra essenze naturali autoctone o da frutto compatibili, ove possibile in continuità con altre superfici arborate.
  - e) Le nuove recinzioni dovranno essere realizzate preferibilmente in legno, affiancate da filari di arbusti da siepe in essenze autoctone o compatibili.
  - f) Deve essere evitata la completa artificializzazione del suolo, mantenendo tra edifici confinanti aree verdi naturali (prati, giardini) per una fascia di almeno quattordici metri di ampiezza, in alternativa gli edifici potranno essere realizzati affiancati in aderenza mantenendo al contorno una fascia con copertura vegetale per almeno mt.14 di ampiezza.
- 2) Quando si realizzano nuovi tratti stradali, ancorché minori o ciclabili, in corrispondenza dell'attraversamento di impluvi, beudi e rivi, è necessario mantenere libera la sezione idraulica e la continuità naturale del suolo scegliendo ove possibile soluzioni assimilabili a pontili che permettono il mantenimento delle sistemazioni naturalistiche. In alternativa, la continuità fisica dev'essere in ogni caso consentita mediante la collocazione di attraversamenti di idonea dimensione. In ogni caso è opportuno mantenere il fondo naturale stabilizzato e realizzare bordure vegetali arbustive e piantumazioni arboree a macchia o a filare, in modo tale da mitigare l'inserimento dell'infrastruttura.

Le indicazioni di cui ai commi 1, 2 precedenti valgono anche nel caso di attraversamento di corridoi ecologici per specie di ambiente aperto interessanti ambienti boschivi o acquatici, secondo le indicazioni che seguono: .Nel caso di corridoi ecologici e tappe per specie di ambiente boschivo, nel caso di realizzazione di piste da esbosco, di recupero dei manufatti esistenti, di realizzazione di manufatti per l'utilizzo economico del bosco o altri interventi che possono alterare lo stato naturale del suolo è necessario:

- I. Mantenere la continuità delle specie arboree presenti riducendo al minimo le interruzioni di superficie arborata e sostituendole ove necessario in modo tale da garantire la continuità delle parti aeree delle chiome.
  - II. Limitare l'attraversamento delle zone umide e, quando sia necessario, effettuarlo mediante l'inserimento di pontili, privilegiando tecniche di ingegneria naturalistica o costruzioni costituite da moduli rimovibili montati a secco.
- a) Nel caso di corridoi ecologici e tappe per specie di ambiente acquatico, come lungo il reticolo idrografico principale degli affluenti dello Scrivia la salvaguardia ecologica si attua attraverso:
- I. il mantenimento a carattere naturale della fascia di inedificabilità di mt. 10 dagli alvei,
  - II. il mantenimento di sponde naturali e adeguatamente inerbite
  - III. il mantenimento del reticolo minore costituito da impluvi, canali, beudi, con sistemazioni naturali, mediante le tecniche tradizionali in pietra e legno o mediante le tecniche di ingegneria naturalistica.

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

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

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

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

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

- beudi,
- vasche di raccolta per la ritardata immissione,
- briglie, canali drenanti,
- vasche di fitodepurazione,
- impiego laddove siano previste pavimentazioni artificiali di soluzioni drenanti, inclusi asfalti e cementi ove pertinenti.

- 2) Contenimento dei consumi energetici e produzione di energia da fonti rinnovabili con sistemi integrati e promozione degli interventi a partire dallo spazio pubblico, con esclusione di impianti a terra (campi fotovoltaici ecc.).

Nel caso di interventi di nuova costruzione e ristrutturazione complessiva dell'edificio con aumento del carico urbanistico è necessario impiegare fonti rinnovabili di energia per soddisfare il 50% dei fabbisogni energetici dell'edificio attraverso una valutazione delle condizioni locali microclimatiche ed edilizie, privilegiando gli impianti a maggior resa e manutenibilità con riferimento al solare termico e fotovoltaico, all'uso delle biomasse, al microeolico, al minihydro, al geotermico.

In generale sono ammessi sistemi solari passivi di accumulo del calore quali serre solari e muri di Trombe, se inseriti nel contesto dell'edificio e del paesaggio, salvaguardando la coerenza d'immagine d'insieme.

Gli impianti devono essere integrati o comunque inseriti armonicamente nell'organismo edilizio, in particolare nei nuclei storici. Possono a tal fine essere realizzati impianti anche consortili delocalizzati in altra area e posti in rete, come nel caso di forniture elettriche di energia prodotta da fonti rinnovabili, con atto di impegno sottoscritto da parte del proponente.



3) Nel caso di interventi sul sistema infrastrutturale, di contenimento dei versanti e regimazione degli alvei e delle acque, sono da impiegarsi tecniche di ingegneria naturalistica, con particolare riferimento all'integrazione degli interventi nell'ambiente e nel paesaggio o, laddove non sia possibile a livello strutturale, quali soluzioni d'integrazione paesaggistica. La scelta delle essenze in tali casi è da valutare in relazione alle prestazioni delle piante sotto il profilo del radicamento e dello sviluppo, della manutenibilità nel tempo. È altresì necessario verificare la compatibilità con le condizioni microclimatiche e le coperture vegetazionali locali.

- Nel caso di elementi edilizi isolati è necessario ricorrere a tecniche di minimizzazione degli impatti integrando i sistemi convenzionali con sistemazioni di suolo specifiche e naturalistiche per il trattamento dei reflui, quali le vasche di fitodepurazione.
- Accompagnamento dei progetti di completamento e/o di nuova costruzione con progetti di sistemazione dello spazio aperto del lotto d'intervento e dell'immediato intorno asservito per il mantenimento e la ricucitura dei disegni di suolo e di paesaggio tra il costruito, gli orti, i coltivi e il bosco.
- Premialità commisurate all'utilizzo di materiali da costruzione ecocompatibili. Nel caso di impiego di materiali naturali certificati per la realizzazione delle murature, della copertura, degli intonaci degli edifici è possibile applicare una premialità pari al 5% del volume di progetto (nel caso di nuova edificazione) , nei casi in cui sia compatibile con l'organismo edilizio complessivo.
- Ai fini della riduzione del rischio incendi è sempre consentita la realizzazione di vasche di accumulo idrico antincendio per le aree e gli abitati a confine del bosco.
- Con riferimento a quanto rappresentato alla Tavola 01 VAS del R.A. del PUC, nei casi in cui gli interventi edilizi e infrastrutturali interessano territori rilevati nella rete ecologica regionale è necessario attuare misure di compensazione e mitigazione degli interventi, in ragione delle caratteristiche dell'area e del tipo di intervento.
- Pertanto: Nel caso di interventi edilizi che comportano la nuova costruzione di edifici o di nuovi tracciati veicolari negli ambiti interessati da tappe di attraversamento per specie di ambienti aperti si dovranno adottare misure di compensazione individuate di seguito in funzione del tipo di intervento.

4) Nel caso di nuova costruzione di edifici abitativi o produttivi è necessario:

Redigere una ricognizione della copertura del suolo nel fondo asservito, in particolare del lotto contiguo all'edificato, compreso in un areale di mt. 50 al contorno dell'intervento, con la rilevazione da restituire a scala adeguata di:

Sistemazioni di suolo presenti quali canali, beudi, impluvi, muri a secco, sistemazioni in legno (briglie, grate, palizzate ecc.), recinzioni per tipologia.

Coperture vegetazionali con l'esplicitazione delle essenze di giardini, prati, orti, filari di alberi, siepi, boschetti, arboreti da frutto.

Mantenere gli assetti vegetazionali presenti nelle loro combinazioni, costituite da porzioni differenziate per copertura vegetale - quali orti, prati, giardini, siepi, filari, arboreti, boschetti, - nella porzione del lotto non interessato dagli interventi edilizi.

Mantenere terrazzamenti , i muri a secco e il sistema complessivo di regimazione delle acque con l'impiego di tecniche e materiali naturali, incluso il mantenimento o la rinaturalizzazione degli impluvi.

Mantenere gli spazi verdi di passaggio (in genere prati o macchie arbustive) verso le aree maggiormente naturali, quali boschi e zone umide.

Le nuove recinzioni dovranno essere realizzate preferibilmente in legno, affiancate da filari di arbusti da siepe in essenze autoctone o compatibili.

È preferibile nella costruzione degli spazi pertinenziali adottare soluzioni che prevedano la sistemazione a verde delle coperture (tetti verdi).

Deve essere evitata la completa artificializzazione del suolo, mantenendo tra edifici confinanti aree verdi naturali (prati, giardini) per una fascia di almeno quattordici metri di ampiezza, in alternativa gli edifici potranno essere realizzati affiancati in aderenza mantenendo al contorno una fascia con copertura vegetale per almeno mt. 14 di ampiezza.

Tali condizioni valgono anche nel caso di interventi con incrementi superficiali di SU > 50 mq. o aumento del carico urbanistico e nel caso di atterraggio di crediti e premialità con SU > 50 mq.

- 5) Quando si realizzano nuovi tratti stradali, ancorché minori o ciclabili, oltre a ottemperare a quanto richiesto dalle Norme degli Ambiti, in corrispondenza dell'attraversamento di impluvi, beudi e rivi, è necessario mantenere libera la sezione idraulica e la continuità naturale del suolo scegliendo, ove possibile, soluzioni assimilabili a pontili che permettono il mantenimento delle sistemazioni naturalistiche. In alternativa, la continuità fisica dev'essere in ogni caso consentita mediante la collocazione di attraversamenti di idonea dimensione. In ogni caso è opportuno mantenere il fondo naturale stabilizzato e realizzare bordure vegetali arbustive e piantumazioni arboree a macchia o a filare, in modo tale da mitigare l'inserimento dell'infrastruttura.
- 6) Le mitigazioni di cui ai commi 1, 2 e 3 precedenti valgono anche nel caso di interventi interessanti corridoi ecologici per specie di ambienti aperti presenti negli ambiti.
- 7) Nel caso di corridoi ecologici e tappe per specie di ambiente boschivo compresi negli ambiti CE-TPB, CE-TPB-VNA, nel caso di realizzazione di piste da esbosco, di recupero dei manufatti esistenti, di realizzazione di manufatti per l'utilizzo economico del bosco o altri interventi che possono alterare lo stato naturale del suolo è necessario:
  - Mantenere la continuità delle specie arboree presenti riducendo al minimo le interruzioni di superficie arborata e sostituendole ove necessario in modo tale da garantire la continuità delle parti aeree delle chiome.
  - Limitare l'attraversamento delle zone umide e, quando sia necessario, effettuarlo mediante l'inserimento di pontili, privilegiando tecniche di ingegneria naturalistica o costruzioni costituite da moduli rimovibili montati a secco.
- 8) Nel caso del corridoio ecologico per specie di ambiente acquatico, presente nella valle del Semorile, negli Ambiti interessati (sub ambiti SE, SX, OL e PR dell'Ambito RQ-CA, sub ambito CE-VPA-VS e ambiti CE-TPB e CE-TPB-VNA) è necessario mantenere la continuità delle superfici naturali in corrispondenza delle zone umide privilegiando soluzioni naturali per la definizione di argini e delimitazioni spondali ed evitando soluzioni di continuità in occasione dell'attraversamento di rivi e impluvi con infrastrutture stradali o di rete.

In particolare, è opportuno mantenere la continuità del corridoio ecologico:

  - Attraverso il mantenimento a carattere naturale di una fascia di mt. 10 dagli alvei,
  - Attraverso il mantenimento di sponde naturali e adeguatamente vegetate,
  - Attraverso il mantenimento del reticolo minore costituito da impluvi, canali, beodi, con sistemazioni naturali, mediante le tecniche tradizionali in pietra e legno o mediante le recenti tecniche di ingegneria naturalistica, anche in corrispondenza degli elementi edilizi esistenti, nel caso di recupero, di riuso o di ristrutturazione ove consentita.
  - Gli interventi relativi alle infrastrutture viarie che attraversano i corridoi ecologici, debbono essere attuati con attenzione a mantenere il più possibile naturale - e in ogni caso continuo - il collegamento trasversale di rivi impluvi e canali, in modo tale da permettere l'attraversamento della piccola fauna che interessa i corridoi acquatici.

### **30.3. Disposizioni per la salvaguardia idrogeologica**

Ogni intervento edilizio comportante nuova edificazione anche mediante sostituzione edilizia dovrà prevedere la massima riduzione delle superfici impermeabili attraverso il ricorso a sistemazioni drenanti. I nuovi spazi pubblici o privati destinati a piazzali, parcheggi, viabilità, dovranno essere realizzati con modalità costruttive che consentano il più possibile l'infiltrazione delle acque nel sottosuolo.

Per le strutture viarie, il dimensionamento della rete di drenaggio dovrà tenere conto per i tratti trasversali al versante, anche delle acque intercettate dall'opera di contenimento di monte. Di regola i contributi di

afflusso idrico delle aree oggetto di intervento devono rimanere a carico del bacino idrografico di naturale competenza.

Per le aree od impianti in cui vi sia la produzione di acque potenzialmente inquinate dovranno essere evitate aree permeabili, od aree di infiltrazione al fine di preservare la risorsa idrica da potenziali forme di contaminazione. Il trattamento delle acque così intercettate dovrà rispettare le normative regionali e nazionali in materia.

In ogni caso per gli interventi di nuova edificazione aventi superficie coperta maggiore di mq. 200, o la formazione di nuovi tracciati stradali di lunghezza maggiore a m. 150, o la formazione di nuove pavimentazioni esterne di superficie maggiore di mq. 300 dovrà essere allegato al progetto un apposito elaborato con oggetto una stima idrologica, che contenga il dimensionamento del sistema di smaltimento delle acque meteoriche, nonché specifiche valutazioni circa la compatibilità dell'intervento e del sistema di smaltimento delle acque rispetto alle condizioni idrogeologiche del sito, inteso come intorno di almeno 25 metri rispetto al sedime d'intervento.

La stima idrologica dovrà contenere:

1. planimetria del lotto con indicazione delle superfici impermeabili esistenti e di nuova realizzazione.
2. valutazioni estese per un raggio di almeno 25 metri dal sedime di intervento, circa le interferenze delle nuove opere con il deflusso superficiale proveniente dal versante a monte e analisi delle condizioni idrogeologiche a valle, con definizione di eventuali interventi di regimazione idrica necessari. (realizzazione o ripristino canali di scolo, ecc...)
3. calcolo delle superfici impermeabili esistenti e di nuova realizzazione espresse in mq con applicazione dei coefficienti di deflusso per la definizione della "superficie impermeabile equivalente".
4. dimensionamento della rete di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche contenente anche elaborati grafici esplicativi (planimetrie, sezioni ecc.)
5. Scelta e dimensionamento del sistema di smaltimento delle acque con dichiarazione di compatibilità alle condizioni idrogeologiche del sito
6. specificazione della eventuale realizzazione di sistemi di ritenzione temporanea delle acque meteoriche (tetti verdi, vasche di compensazione delle portate)
7. Per le superfici permeabili dovranno essere dichiarate le caratteristiche di permeabilità dei materiali utilizzati, nonché specificate le modalità di messa in opera degli stessi.

Ove non sia presente una rete pubblica di raccolta delle acque bianche, esse potranno essere convogliate alla rete idrografica esistente previa eventuale autorizzazione degli enti competenti, in tal caso dovranno essere definiti gli accorgimenti tecnico-costruttivi e osservate le prescrizioni di carattere geologico-tecnico ed idrogeologico, al fine di evitare l'insorgere di fenomeni erosivi del suolo.

#### **30.4 Interventi in prossimità corsi d'acqua**

Nel caso di interventi svolti in prossimità della rete idrografica si dovrà verificare l'appartenenza del rio alla rete idrografica individuata dagli elaborati cartografici (tav. 10 STR), con dimostrazione delle specifiche distanze (fascia di inedificabilità assoluta, fascia di rispetto) disposte nel Piano.

Per ciascun intervento dovrà essere accertato il rispetto delle distanze dalla rete idrografica e dovrà comunque essere sempre verificata l'assenza di ripercussioni sul regime idraulico esistente.

#### **30.5. Invarianza idraulica dei suoli**

Nella realizzazione di tutti i tipi di intervento si deve minimizzare l'impermeabilizzazione attraverso l'uso più esteso possibile di materiali che permettano la percolazione e la ritenzione temporanea delle acque nel terreno, mirando alla non riduzione e, ove possibile, all'incremento del valore dell'indice di permeabilità fondiario come definito nel D.lgs. 480/2004 e nel Regolamento Edilizio Comunale.

In particolare il valore dell'indice di permeabilità fondiario deve essere dimostrativamente non ridotto al di sotto di 0,70, negli atti di progetto relativi agli interventi di nuova edificazione all'interno degli ambiti esterni al centro urbano

Gli interventi comportanti formazione di pavimentazioni artificiali di superficie maggiore di mq. 100 da eseguirsi in tutti gli Ambiti non possono in ogni caso ridurre il valore dell'indice di permeabilità fondiario

preesistente fatto salvo che, a seguito dell'intervento, il valore dello stesso indice risulti comunque non minore di 0,70.

### **30.6. Mitigazione del rischio incendio**

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

### **Art.31: Rinvio al Regolamento Edilizio comunale**

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

## TITOLO III – GESTIONE ED ATTUAZIONE DEL PIANO

### **Art.32: Modalità di sviluppo operativo del Piano**

Le previsioni del Piano si attuano, attraverso gli specifici titoli abilitativi previsti dalla Legge per ciascuna categoria di intervento.

Il permesso di costruire, ove prescritto dalle presenti Norme, potrà venir accompagnato da una convenzione o da un atto unilaterale d'obbligo da registrarsi nelle forme di legge, ove il soggetto attuatore assumerà a proprio onere l'attuazione di determinate opere di urbanizzazione ai sensi dell'art. 17 della L.R. n. 16/1978 e/o di riqualificazione urbana e ambientale ai sensi dell'art. 4 della L.R. 25/93, o gli obblighi in materia di presidio ambientale o di conduzione agricola come previsti agli articoli 35 e 36 della Legge Urbanistica regionale (L.R. 36/1997 e s.m.)

Si richiama il rispetto di quanto prescritto in materia di realizzazione di opere pubbliche dalle vigenti disposizioni in materia.

Ove non diversamente disposto nelle norme d'ambito, per tutti gli interventi che prevedono obbligazioni non ordinarie nei confronti del Comune, il titolo abilitativo resta subordinato alla contestuale formazione di una convenzione avente i contenuti minimi di cui al successivo art. 33.

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

Ove la pertinente scheda di disciplina d'ambito definisca la possibilità di incrementi volumetrici dell'edificazione esistente, e ferme restando tutte le condizioni che la scheda dispone in relazione all'intervento, ai fini della realizzazione dell'ampliamento, per la parte in cui il titolo all'incremento viene definito proprio non esiste obbligo di nuovo asservimento di aree o di utilizzo obbligatorio di crediti edilizi.

Resta invece l'obbligo di asservimento con applicazione del pertinente IF, con eventuale utilizzo del credito, nel caso di nuova edificazione autonoma, ove ammessa, che alternativamente all'osservanza della distanza tra i fabbricati sia posta in aderenza ad altro edificio.

In tale caso peraltro la verifica della compatibilità con la densità fondiaria d'ambito deve essere verificata con riferimento alla volumetria complessiva dei due fabbricati in aderenza rispetto ad ambedue i lotti contigui di pertinenza dei fabbricati stessi,

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

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

#### **32.2 Mutamenti di destinazione d'uso**

I mutamenti di destinazione d'uso restano disciplinati dall'art. 13 della L.R. 16/2008 e s.m. e int. .

Non è in ogni caso ammessa la nuova attribuzione di funzioni d'uso non consentite nell'ambito, se non per l'incremento di funzioni già al momento legittimamente in essere e per una quota non superiore al 5% della S.A. già impegnata con tali funzioni.

#### **32.3. Controllo operativo del PUC**

Lo sviluppo del Piano costituisce nel tempo oggetto di periodica verifica in conformità alle indicazioni ed alla tempistica prevista nel Programma di monitoraggio definito nell'ambito della procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) del PUC.

Ove il monitoraggio accerti la necessità di apportare modifiche al PUC, il Comune adotta i conseguenti atti di aggiornamento o di variane al Piano stesso.

#### **32.4. Indicatori di salubrità ambientale**

Si intendono qui esplicitamente richiamati gli indicatori di salubrità ambientale (direttiva 2001/42/CE) individuati nella Relazione Ambientale di cui alla L.R. 32/2012, in relazione agli obiettivi ed alle strategie del progetto di PUC, a costituire oggetto di monitoraggio al fine di una periodica verifica degli effetti ambientali significativi nel corso della attuazione e della gestione del Piano stesso, al fine di individuare tempestivamente gli effetti negativi impreveduti ed essere in grado di adottare le misure correttive che al momento potranno essere ritenute maggiormente opportune.

#### **32.5. Verifica della capacità depurativa**

Al fine di garantire la piena efficienza del sistema depurativo dei reflui liquidi urbani nei confronti dell'intero sistema ambientale locale è prescritto che il rilascio del permesso di costruire per interventi comportanti nuova S.U. residenziale in misura maggiore di 200 mq. di S.U., anche derivante da conversione da altre funzioni d'uso, resti subordinato alla preventiva attestazione, da parte del soggetto concessionario dell'intero ciclo delle acque, della capacità teorica dell'impianto di depurazione a garantire l'assorbimento del carico di pari entità di abitanti equivalenti.

#### **32.6 Disposizioni sulla realizzazione e adeguamento della viabilità carrabile**

Nella tavola 07\_STR del Piano sono indicati con diversa apposita segnalazione i tracciati delle strade carrabili esistenti all'atto dell'adozione del Piano, cui viene attribuita rilevanza ai fini dell'applicazione di specifica disposizione, contenuta nelle schede d'ambito relative agli ambiti di riqualificazione, volta a escludere la possibilità di nuova edificazione residenziale ad una distanza maggiore di m. 30 rispetto al limite della carreggiata stradale più prossima segnalata nella tavola stessa..

Nella medesima tavola sono indicati altresì i tracciati carrabili pubblici di nuova previsione e il tracciato stradale Semorile-Anchetta già oggetto di approvazione definitiva e che viene recepito al tale fine nel Piano

##### **32.6.1. Formazione di nuovi tracciati carrabili pubblici**

I tracciati viari indicati come di nuova previsione che figurano nella cartografia di Piano sono indicativi e di massima.

Essi potranno pertanto venir variati in sede di progettazione esecutiva entro fasce di 10 m dall'asse dei tracciati stessi.

In pendenza della definizione progettuale a livello definitivo con le procedure di cui alle vigenti disposizioni in materia di LL.PP., "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade" ,in corrispondenza di tali tracciati e dell'ambito della fascia di variabilità sopra prescritta non è ammessa la formazione di interventi che interferiscano significativamente con le possibilità di realizzazione del tramite previsto o ne rendano maggiormente onerosa la realizzazione.

I nuovi tracciati indicati nel PUC ai fini della loro classificazione hanno le caratteristiche di "strada locale" (strada minore ad uno o a due sensi di marcia, in derivazione da quella di impianto principale all'interno delle zone abitate, e di servizio a nuclei minori o al tessuto sparso collinare) le cui disposizioni in caso di unica corsia prevedono la esistenza di piazzole di scambio a vista.

Nelle tavole del PUC sono indicati i tre raccordi stradali di previsione che sono riguardano i collegamenti::

Tra la loc.. Monteptrato e la via Solari e Queirolo in loc. Parazzolo

Tra via Solari e Queirolo in corrispondenza del cimitero di Semorile e la abitazioni della bassa valle del torrente Semorile

Tra Semorile e il nucleo di Sexi individuato dal PUC quale specifico settore da recuperare a funzioni ricettive compatibili per il quale, in ragione delle specifiche caratteristiche delle aree interessate e della destinazione attribuita al Settore, è da prevedersi un regime di accesso non libero , ma limitato ai soli utenti delle funzioni previste nel settore stesso.

Sono inoltre indicati tratti stradali di previsione e carattere privato, per la cui realizzazione a carico dei soggetti privati interessati sono previste specifiche condizioni presenti nella disciplina dell'ambito interessato.

Inoltre nelle tavole del PUC viene indicata, con valore di recepimento della relativa previsione di dettaglio, il tracciato del 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.

### **32.6.2. Disposizioni sulla viabilità carrabile esistente**

In via generale, e fatto salvo eventuali disposizioni limitative presenti nella specifica scheda d'ambito, sulla viabilità carrabile pubblica esistente sono ammessi tutti gli interventi volti all'adeguamento funzionale del tracciato e alla regolarizzazione del suo calibro utile, con osservanza di adeguate garanzie volte all'attenuazione dell'impatto paesistico delle relative opere, e dell'utilizzo delle tecniche proprie dell'ingegneria naturalistica, con divieto in ogni caso di realizzazione di contenimenti murari eccedenti l'altezza di m. 3,00, o privi di rivestimento in pietrame riscagliato.

Nel caso di interventi di adeguamento di strade private esistenti, dovrà essere sempre prodotta accurata analisi della regimazione delle acque e degli scoli a valle, al fine di evitare riversamenti di qualsiasi tipo sulla viabilità pubblica, e comunque ove il fondo preesistente risulti permeabile, in via generale, e salva valutazione caso per caso disposta dal Comune, dovranno essere conservati i caratteri di permeabilità esistenti.

### **32.6.3. Rampe private**

Alle strade private, che non costituiscano semplici rampe di raccordo tra la viabilità carrabile esistente e le aree di parcheggio, e abbiano lunghezza inferiore a m. 30, si applicano le prescrizioni impartite per le strade pubbliche.

### **32.6.4. Rampe a carattere poderale in ambiti a dominante agricola**

All'interno degli ambiti classificati di presidio ambientale agricolo RQ-AC ed avuto riguardo al programma di presidio proposto al fine della sua inclusione nella convenzione obbligatoria (art. 36 punto 6 della L.R. 36/97) dell'impegno all'utilizzo a supporto alle attività agricole possono essere previsti adeguamenti e nuove sistemazioni di rampe a carattere poderale atte a favorire l'accesso ai fondi da parte dei mezzi di lavoro agricolo, prevedendone la sistemazione a fondo naturale e la corretta raccolta e condotta a smaltimento delle acque meteoriche.

Il Comune potrà disporre in sede della prescritta convenzione, al fine di contenere la proliferazione di rampe carrabili entro i versanti, che gli eventuali elementi di miglior accessibilità ai fondi agricoli previsti siano resi disponibili, attraverso specifico obbligo registrato, per eventuali utilizzi, raccordi o connessioni da parte di altri soggetti esercenti attività agricole in prossimità.

### **32.7 Disposizioni generali sulla formazione di piscine private**

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

E' ammessa una sola piscina per lotto contiguo di terreno della stessa proprietà avente una superficie scoperta minima non inferiore a mq. 500 con obbligo di specifico asservimento pertinenziale piscina-fabbricato in tutti gli ambiti in cui è ammessa la destinazione residenziale con esclusione degli ambiti CE-TPB, CE-TPB-VNA, CE-NS, CE-CS-SP, CE-CS-ZO, , CE-CS-ZO, CE-FL, CE-LP, CE-CR-ECA , CE-CP, RQ-SI-SE, con le seguenti ulteriori limitazioni e condizioni:

All'interno di tutti gli altri ambiti di conservazione la realizzazione di piscine è comunque esclusa nelle aree classificate per l'assetto insediativo dal PTCP al regime di conservazione CE o in quelle ove disposta la classificazione ANI-MA o IS-MA-CPA mentre è consentita nelle restanti aree con l'osservanza di un rapporto dello specchio acqueo con la superficie del lotto minimo scoperto contiguo non maggiore di 1/25 e con un massimo non valicabile di mq. 30.

Negli ambiti di riqualificazione e di completamento la presenza di piscine è consentita con l'osservanza di un rapporto dello specchio acqueo con la superficie del lotto minimo scoperto contiguo non maggiore di

1/20 e con un massimo non valicabile di mq. 40 fatta eccezione per gli ambiti a dominante agricola (Ambiti RQ-AC) in cui il lotto minimo di superficie scoperta contigua è elevato a mq. 3000.

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

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

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

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

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

#### **33.1. Contenuti essenziali delle convenzioni in ambiti urbani e/o di completamento**

Premesso che il Piano non prevede ordinariamente l'obbligo di convenzione per gli interventi ammessi all'interno degli ambiti di cui al titolo, ove, in relazione alle modalità di intervento previsto, d'intesa tra il Comune ed il soggetto attuatore venga disposto il rilascio di titolo convenzionato con obbligazioni a carico dell'attuatore per la realizzazione o l'integrazione delle dotazioni pubbliche per servizi o infrastrutture, la conseguente convenzione attuativa dovrà contenere:

- l'obbligo alla cessione al Comune delle opere destinate alla fruizione collettiva e delle relative aree, o a scelta del Comune, il loro vincolo ad uso pubblico, a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti a norma della vigente legislazione in materia;
- le garanzie finanziarie e i termini per l'adempimento dei relativi impegni.
- le modalità di verifica, da parte del Comune, dell'adempimento degli obblighi assunti e le conseguenti eventuali sanzioni da applicarsi in caso di inadempienza, consistenti nella esecuzione degli interventi di manutenzione previsti dalla Convenzione utilizzando le somme escusse dalle garanzie prestate, previa comunicazione al proprietario e successiva diffida ad adempiere entro un termine all'uopo fissato.

#### **33.2. Contenuti essenziali delle convenzioni volte al presidio del territorio agricolo**

Ai fini della tutela nella forma del presidio continuativo e della migliore qualificazione del territorio interessato da attività agricole pregresse, o tuttora in atto, il piano prevede specifiche disposizioni per gli ambiti RQ-AC e RQ-CR in cui tali attività risultano ancora, anche se in misura diversa tra i diversi sub-ambiti, presenti.

Relativamente a quegli interventi volti all'interno dell'Ambito di Riqualificazione di Presidio Ambientale (RQ-AC) a consentire la continua e durevole attività di presidio del fondo, le modalità per l'esecuzione delle sistemazioni esterne, la viabilità di accesso e gli impianti ivi previsti, la pertinente scheda d'ambito dispone che il rilascio dei prescritti titoli abilitativi sia subordinato alla sottoscrizione da parte del soggetto attuatore, a favore del Comune, di un atto unilaterale d'obbligo, avente efficacia non inferiore a venti anni, contenente i seguenti impegni a carico del soggetto attuatore e dei suoi aventi causa, da trascriversi nei registri immobiliari:

- a) esecuzione delle opere di riassetto agro-silvo-pastorale e/o di recupero idrogeologico dei terreni asserviti alla nuova edificazione,
- b) il mantenimento in efficienza nel tempo delle opere oggetto dell'atto unilaterale d'obbligo, secondo il programma delle attività da svolgere, della loro cadenza periodica e delle garanzie per il loro puntuale adempimento.

L'atto unilaterale prevederà altresì in particolare, :

- a) l'impegno alla salvaguardia dei terrazzamenti esistenti ed al ripristino di quelli degradati.



- b) l'impegno alla manutenzione ordinaria e pulizia di rive dei corsi d'acqua, strade e sentieri, ecc. al servizio dei terreni;
- c) l'espressa accettazione senza condizioni delle modalità di vigilanza e controllo sul mantenimento delle opere di conduzione e presidio previste e le conseguenze derivanti dall'inadempimento.
- d) l'obbligo di comunicazione al Comune delle eventuali modifiche che si rendessero necessarie, al fine del controllo.;

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

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

.

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

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

- 1) il Comune deve motivare le ragioni per cui dispone la realizzazione di opere di urbanizzazione con una localizzazione diversa da quella dell'area di intervento e comunque in relazione funzionale con la stessa area di intervento, oppure in ambito idoneo a soddisfare fabbisogni di dotazioni funzionali riferibili anche al carico urbanistico determinato dall'intervento oggetto della Convenzione; la realizzazione di opere di urbanizzazione localizzate in area diversa da quella oggetto di intervento comporta da parte del Comune la dichiarazione di interesse generale delle stesse opere, ai sensi dell'art. 12, comma 2, della l.r. 25/1995 e s.m.;
- 2) deve essere quantificata l'estensione delle aree per le dotazioni obbligatorie in funzione delle destinazioni d'uso previste dal progetto e del relativo carico urbanistico (U.C.U. x dotazione dotazioni territoriali minime ai sensi del R.R. 25 luglio 2017, n. 2 = superficie dovuta);
- 3) deve essere effettuata la stima del valore delle aree di cui al punto 2) che non vengono cedute al Comune;
- 4) deve essere effettuata la stima del costo delle opere di urbanizzazione che il soggetto attuatore avrebbe dovuto realizzare per soddisfare le dotazioni minime di cui al punto 2), anche assumendo a riferimento i costi unitari delle opere di urbanizzazione che il Comune realizza a sua cura e spese;
- 5) deve essere determinato il valore complessivo dell'importo da "monetizzare" derivante dalla somma delle voci di cui ai punti 3) e 4), cui vanno aggiunti i costi di cui deve farsi carico il Comune per la realizzazione delle opere di urbanizzazione sostitutive: progettazione preliminare, definitiva ed esecutiva (fatta salva l'ipotesi che tale progettazione sia fornita dal soggetto attuatore dell'intervento privato ed accettata e validata dal Comune), direzione lavori, oneri per la sicurezza, accertamenti archeologici, collaudi, spese amministrative (anche forfettizzate) per la gestione del procedimento comunale, imposte, altre voci indicate dal Comune in funzione delle opere di urbanizzazione sostitutive da realizzare;
- 6) devono essere individuate e localizzate le opere di urbanizzazione sostitutive che il Comune realizzerà, in attuazione del Programma dei lavori pubblici, la cui estensione deve essere congruente con quella con quella di cui al punto 2) ed il cui costo deve essere congruente con quello di cui al punto 4);

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

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

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

Viceversa più sarà incentivata la costituzione di crediti edilizi in quanto la volumetria demolita potrà essere riutilizzata per l'ampliamento degli edifici esistenti oltre la soglia del 20% dove il PUC lo prevede, anche con ulteriori incentivi in termini di volumetria aggiuntiva collegata agli Ambiti ove il PUC vuole che avvengano riduzioni della densità edilizia, o per la costruzione di nuovi edifici, attribuendo in modo attenuato gli indici di edificabilità alle aree edificabili o prevedendo densità edilizie massime raggiungibili solo per effetto dell'utilizzo di crediti edilizi, più sarà possibile che si attui, in generale, un diffuso processo di sostituzione e rinnovamento del patrimonio edilizio ed, in particolare, la redistribuzione del carico urbanistico e l'eliminazione di costruzioni incongrue, fatiscenti, o inutilizzate.

Allo stesso tempo il PUC può stabilire coefficienti di riduzione dell'entità del credito edilizio che si consegue per effetto della demolizione di edifici, quando tali demolizioni avvengono in Ambiti nei quali, pur in presenza di edifici incongrui, fatiscenti o inutilizzati, le condizioni di assetto urbanistico, le dotazioni territoriali e la qualità complessiva siano ottimali, tali da sconsigliare la costituzione di crediti edilizi riutilizzabili nello stesso Ambito o in altri Ambiti.

Come specificato all'art. 29ter, comma 3, della l.r. 36/1997b e s.m., non possono dar luogo al riconoscimento del credito edilizio gli edifici realizzati in difformità o in assenza dei prescritti titoli abilitativi, se non previa loro regolarizzazione ove sia ammissibile.

Le regole applicative dell'art. 29ter per la costituzione del credito edilizio sono dunque le seguenti:

- 1) sono suscettibili di demolizione per la costituzione di credito edilizio gli edifici che si trovano le condizioni indicate all'art. 29ter, comma 1, della l.r. 36/1997 e s.m. ed all'art. 9 del Regolamento regionale 25 luglio 2017, n. 2; per contro nel PUC devono essere individuati, con le modalità indicate al precedente art. 19, gli edifici non suscettibili di demolizione, per la cui conservazione il PUC può prevedere le misure di incentivazione al loro recupero e conservazione testimoniale di cui al successivo art. 37;
- 2) il PUC può prevedere coefficienti di innalzamento o di riduzione dell'entità della volumetria demolita in funzione dell'Ambito nel quale avviene la demolizione, per cui il credito edilizio che potrà essere iscritto nell'apposito Registro di cui all'art. 29ter, comma 4, della l.r. 36/1997 e s.m., sarà incrementato ridotto in funzione di questi eventuali coefficienti stabiliti dal PUC;
- 3) i progetti degli interventi di demolizione totale o parziale di edifici al fine della costituzione del conseguente credito edilizio, devono contenere il rilievo del volume da demolire al fine della sua quantificazione in applicazione delle definizioni contenute nel REC e devono prevedere la sistemazione finale dell'area o della porzione di edificio oggetto della demolizione secondo le prescrizioni stabilite dal PUC;
- 4) a fini di cui al punto 3), il PUC deve stabilire, nelle regole per la costituzione del credito edilizio di cui al presente articolo, i requisiti costruttivi e formali che devono soddisfare le aree ove avvengono le demolizioni di edifici ed i requisiti costruttivi e tipologici che devono soddisfare gli edifici nei quali avvengono interventi di parziale demolizione;
- 5) le aree che sono liberate da edifici demoliti integralmente e gli edifici che sono oggetto di demolizioni parziali, in entrambi i casi per la costituzione di credito edilizio, non possono essere oggetto di successivi interventi di edificazione o di ampliamento, oltre il limite di seguito indicato, in applicazione della disciplina dell'Ambito nel quale si collocano; a questi fini per la costituzione del credito edilizio e la sua iscrizione nell'apposito Registro, il PUC stabilisce l'obbligo della sottoscrizione da parte del proprietario dell'area o dell'edificio oggetto dell'intervento di demolizione, di un atto unilaterale d'obbligo, da trasciversi nei registri immobiliari, nel quale è costituito, rispettivamente, il vincolo di inedificabilità ed il divieto di ampliamento dell'edificio oltre il limite del 20% del volume conseguente alla demolizione parziale;
- 6) il PUC può prevedere che le aree che sono liberate da edifici esistenti oggetto di demolizione, possano essere utilizzate per la realizzazione di dotazioni territoriali o per la realizzazione di infrastrutture per la mobilità, necessarie per la realizzazione di interventi soggetti a PUO/schemi di organizzazione urbanistica/permesso di costruire convenzionato ovvero per la realizzazione di opere pubbliche da parte del Comune o Enti/Società pubblici; in questo ultimo caso non si applicano le disposizioni di cui all'art. 29quater della l.r. 36/1997 e s.m. in quanto l'area liberata dalla volumetria preesistente ha già beneficiato della costituzione del relativo credito edilizio;
- 7) il credito edilizio può essere iscritto nel Registro sopra richiamato solo a seguito della comunicazione di fine lavori dell'intervento di demolizione, totale o parziale, di un edificio esistente per il quale è stato ottenuto il necessario titolo abilitativo; a tale comunicazione deve essere allegata la documentazione fotografica relativa all'area ove è stato demolito l'edificio o una sua porzione che deve essere sistemata conformemente al progetto predisposto per l'intervento di demolizione;
- 8) gli interventi di ampliamento di edifici oltre il limite del 20% e quelli relativi alla costruzione di nuovi edifici che utilizzano, sulla base della disciplina del PUC, crediti edilizi iscritti nell'apposito Registro comunale, devono indicare i riferimenti e l'entità dei crediti attinti e nell'istituzione del progetto, del relativo titolo abilitativo e nel cartello indicatore del cantiere deve essere espressamente indicato che si tratta di intervento che prevede l'utilizzo di credito edilizio derivante da precedenti demolizioni;
- 9) contestualmente al rilascio del permesso di costruire per gli interventi di nuova costruzione che utilizzano crediti edilizi, il Comune deve provvedere alla cancellazione dal Registro del credito edilizio utilizzato riportando a tal fine gli estremi del permesso di costruire che ha utilizzato detto credito;

10) Il credito edilizio ed il relativo Registro comunale sono soggetti alle disposizioni di cui all'art. 29ter, comma 4, della l.r. 36/1997 e s.m.)

### **35.1 Rilocalizzazione volumetrie a rischio idrogeologico**

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

### **35.2 Disposizioni in materia di interventi di riqualificazione degli edifici (artt. 29 ter e 29 quinquies della l.r. 36/1997 e s.m. e.i. all'interno delle fasce fluviali A e B del Piano di Bacino e di quelle con analogo rischio definite dal P.T.A.M.C. vigente.**

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

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

In via generale, non trovano applicazione specifiche disposizioni volte alla perequazione urbanistica in ragione della specificità degli obiettivi assegnati al previsto Distretto.

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

Il PUC tutela il patrimonio edilizio rurale di valore storico testimoniale nel territorio, come indicato al precedente art. 19, promuovendone il recupero e la conservazione.

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

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

- Ambiti territori naturali boschivi e prati - nessun credito
- Ambiti di conservazione e Ambiti di riqualificazione: SU derivante da applicazione di un IF pari a 0,05 mq/mq sulla superficie oggetto di esproprio, con un incremento del 100% per i primi 50 mq. oggetto di cessione nel caso di cessione di aree destinate a allargamento carreggiata stradale o formazione di parcheggio lungo strada pubblica
- Ambiti di completamento : SU derivante da applicazione dell' IF d'ambito sulla superficie oggetto di esproprio
- Distretto di Trasformazione : nessuna compensazione

### **38.1 Realizzazione privata di superfici di pubblico parcheggio previsto dal Piano**

In corrispondenza di tutte le superfici che il PUC destina a parcheggio pubblico di previsione, e previo preventivo assenso da parte della Giunta Comunale sulla compatibilità dell'intervento rispetto ai sistemi presenti nel contesto, con particolare riferimento alla viabilità, ai servizi ed a valori ambientali, è ammesso che contestualmente alla realizzazione del servizio previsto siano realizzati, al disotto dello stesso, superfici destinate ad uso privato, avente esclusiva funzione pertinenziale quale parcheggio o simili, con assoluto divieto di funzioni abitative, alle seguenti condizioni:

- la realizzazione dell'intervento dovrà essere unitaria ed in ogni caso dovrà prevedere la formazione del parcheggio previsto, in termini funzionali ed pienamente utilizzabili a livello stradale;
- ove la struttura fuoriesca dall'originario profilo del terreno, pur non costituendo volume urbanisticamente soggetto a disponibilità di IF, dovrà osservare le distanze di norma dai confini, e dalle altre costruzioni previste per l'ambito di appartenenza, oltre a quelle dai corsi d'acqua disposte dal P. di B.
- L'attuatore dovrà avere titolo sulla intera superficie di intervento, e dovrà prevedere la compiuta realizzazione delle superfici attrezzate per il servizio previsto, in assenza di qualsiasi onere economico per il Comune.
- L'intervento sarà integralmente a carico del soggetto privato attuatore, che acquisirà i titoli abilitativi sulle parti destinate all'uso privato, in base della convenzione da stipularsi con il Comune.
- La convenzione da stipularsi tra il Comune ed il soggetto attuatore dovrà garantire altresì l'effettiva attuazione di quanto sopra disposto e prevedere che in ogni caso il completamento di tutte le superfici destinate a parcheggio pubblico sistemate e la loro cessione al Comune, preceda qualsiasi utilizzo di tipo privato del sottostante volume..
- La convenzione potrà altresì prevedere, a giudizio del Comune, che il privato attuatore assuma a proprio carico l'onere nel tempo della manutenzione ordinaria e straordinaria degli spazi pubblici realizzati, fornendone al Comune le necessarie garanzie finanziarie.

### **Art.39: Misure di incentivazione della riqualificazione urbana**

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

Ove la pertinente scheda d'ambito ne preveda la possibilità, e fatte salve le eventuali limitazioni disposte per l'ambito, gli ampliamenti volumetrici ammessi al fine della riqualificazione del patrimonio edilizio esistente sono incrementati della seguente percentuale da applicarsi solo sull'entità dell'incremento già ammissibile:

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

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

Nel caso di interventi di riqualificazione di edifici esistenti, che vengono conservati all'interno delle fasce fluviali A e B restano esclusi dalla possibilità di ampliamento i locali posti a piano terra aventi destinazione

residenziale o turistico ricettiva, come restano esclusi gli interventi di recupero ai fini abitativi nei casi di volumi posti al piano terra, interrati o semi-interrati.

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

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

### **39.3. Interventi di riqualificazione all'interno degli ambiti collinari esterni al sistema urbano**

Limitatamente agli interventi all'interno degli ambiti CE-VPI, CE-VPA, RQ-AC, RQ-CR, RQ-SI-SE, l'incremento ammesso rispetto alla volumetria aggiuntiva già ammissibile o comunque alla intera volumetria realizzabile in caso di nuova costruzione è fissato nel 5% nei seguenti casi:

- a. ripristino di suolo agricolo, incolto e abbandonato, a condizione che venga compreso nell'intervento, il restauro della muratura di sostegno in pietra, ove esistente, delle tipiche fasce liguri e che l'area di terreno recuperato sia pari almeno a venti volte la superficie lorda dell'immobile realizzato e si trovi nell'interno del lotto di pertinenza dell'immobile
- b. ripristino, previa convenzione con l'amministrazione comunale, di antichi sentieri, mulattiere, stradine vicinali d'uso pubblico, anche in eventuale funzione anti incendio boschivo, registrati nelle mappe catastali, avendo uno sviluppo di almeno 300 metri lineari, direttamente serventi o confinanti con il lotto in cui è inserito l'immobile ;

Nel caso che la nuova costruzione prevista sia oggetto di convenzione di presidio ai sensi dell'art. 36 della l.r. 36/1997 e s.m., l'incremento di cui sopra resta ammissibile limitatamente alla quota di opere di cui ai punto a e b che non siano già oggetto della stessa convenzione.

### **39.4. Disposizioni particolari in materia di contenimento dei consumi energetici e di impiego di energie rinnovabili**

Ove il progetto di un intervento su di un edificio esistente preveda esplicitamente l'impiego di modalità costruttive volte al miglioramento delle condizioni ambientali e al risparmio energetico, con impiego di materiali naturali ed ecocompatibili derivati dalle tecniche di bioarchitettura, che consentano la classificazione dell'intero edificio in classe "A o B", è ammesso incrementare i valori massimi di S.U. realizzabili del 3% (e non della volumetria esistente) rispetto a quanto ordinariamente disposto per l'ambito e spettante all'intervento alla condizione che l'intervento previsto comporti almeno due degli aspetti elencati nel seguito:

- a) coibentazione di pareti, solai e coperture per almeno il 70% della loro superficie.;
- b) Sostituzione di tutti gli infissi con utilizzo di componenti idonee (vetricamera e simili);
- c) Installazione di pannelli solari termici e/o moduli fotovoltaici;
- d) Sostituzione dell'impianto termico con:
  - caldaie a condensazione;
  - pompe di calore ad alta efficienza;
  - impianti geotermici a bassa entalpia;
  - caldaie a biomassa.

Il rilascio del titolo edilizio comportante l'applicazione dei margini di flessibilità resta subordinato alla sottoscrizione da parte del richiedente di apposito atto d'impegno a realizzare le tecniche costruttive previste con obbligo finale di attestazione della effettiva e completa esecuzione delle stesse, accertata da tecnico abilitato in materia, designato dal Comune con spese a carico del richiedente nel rispetto e secondo i criteri di cui agli artt. 27 e 28 della L.R. n. 22/2007.

Relativamente agli edifici di nuova costruzione gli stessi dovranno essere realizzati con tecniche positive tali da poter conseguire la certificazione in classe "A", con obbligo di produzione di energia elettrica e di acqua calda sanitaria da fonti rinnovabili in misura non inferiore alle percentuali di legge.

## TITOLO IV– DISPOSIZIONI PARTICOLARI

### Art. 40: Disposizioni in materia di rischio archeologico

La tavola STR 04 facente parte della struttura del Piano classifica le parti del territorio potenzialmente interessate da rinvenimenti di valore archeologico, all'interno delle quali gli interventi debbono osservare particolari cautele al fine della salvaguardia dei valori presenti.

La tavola opera la classificazione che segue in relazione al grado di probabilità di presenza di rinvenimenti di valore archeologico (Carta del Rischio Archeologico).

- Potenzialità di rischio archeologico alta
- Potenzialità di rischio archeologico media
- Potenzialità di rischio archeologico bassa

Sono inoltre da considerarsi a questo riguardo le aree in cui vi è certezza della presenza di emergenze archeologiche documentate al momento presso i competenti Servizi della Soprintendenza Archeologica della Liguria,, ancorchè non fossero segnalate nella tavola. .

Le disposizioni indicate nel seguito operano sia nei confronti degli interventi di carattere privato che, in applicazione di quanto disposto in materia dal D. Lgs. 50/2016 e s.m. per la realizzazione delle opere pubbliche.

In relazione alle diverse classificazioni sono da osservarsi le seguenti disposizioni il cui adempimento costituisce condizione per il rilascio del pertinente titolo edilizio o l'efficacia della comunicazione o denuncia di attività presentata dal soggetto interessato :

- AREA CON CERTEZZA DELLA PRESENZA DI EMERGENZE ARCHEOLOGICHE:
  - Obbligo di preventiva comunicazione, a livello di progetto preliminare, alla Soprintendenza Archeologica della Liguria al fine della verifica della compatibilità dell'intervento e delle sue modalità esecutive, con la tutela dei Beni Archeologici (Art. 21 D.Lgs. 42/2004 e s.m. e int.) e, ove nel caso sia valutata positivamente la fattibilità dell'intervento prescrivere le modalità con cui realizzare le indagini archeologiche preliminari ai lavori di cantiere.
  - Obbligo, a carico dell'attuatore, di designazione di soggetto dotato dei necessari requisiti di specializzazione archeologica atto a condurre in corso d'opera indagini con metodologia scientifica, secondo le indicazioni che la Soprintendenza Archeologica potrà eventualmente dare, ai sensi della normativa vigente, per la documentazione e la tutela della giacitura archeologica, con obbligo di redazione di rapporto finale alla conclusione dei lavori.
- POTENZIALITÀ DI RISCHIO ARCHEOLOGICO ALTA:
  - Obbligo di preventiva comunicazione, a livello di progetto preliminare, alla Soprintendenza Archeologica della Liguria ai fini della definizione delle modalità con cui realizzare le indagini archeologiche preliminari ai lavori di cantiere (ricognizioni di superficie, analisi dei carotaggi, saggi ricognitivi...).
  - Le indagini prescritte dovranno essere realizzate da soggetti dotati dei necessari requisiti di specializzazione archeologica e condotte con metodologia scientifica, secondo le indicazioni che la Soprintendenza Archeologica potrà eventualmente dare, ai sensi della normativa vigente, anche in corso d'opera, per la documentazione e la tutela della giacitura archeologica.
  - L'accertamento della presenza di eventuali emergenze archeologiche permetterà di sviluppare una progettazione compatibile con la salvaguardia ed eviterà di incorrere in possibili sospensioni dei lavori ai sensi dell'art. 28 comma 2 del D.Lgs. 42/2004 e s.m. e int..

- **POTENZIALITÀ DI RISCHIO ARCHEOLOGICO MEDIA:**

- Obbligo di comunicazione prima dell'inizio dei lavori alla Soprintendenza Archeologica della Liguria affinché questa possa definire le modalità per la salvaguardia delle stratigrafie archeologiche che eventualmente si conservano nel sottosuolo (sopralluoghi da parte della Soprintendenza Archeologica, controllo archeologico in corso d'opera da parte di soggetti dotati dei necessari requisiti di specializzazione archeologica o altro) a compatibilità della progettazione con la tutela dei Beni Archeologici (Art. 21 D.Lgs. 42/2004 e s.m. e int. .) e, nel caso nulla osti alla fattibilità dell'intervento, dettare le modalità con cui realizzare le indagini archeologiche preliminari ai lavori di cantiere.

- **POTENZIALITÀ DI RISCHIO ARCHEOLOGICO BASSA:**

- Non necessita la comunicazione preventiva alla Soprintendenza Archeologica, fermo restando quanto previsto all'art. 28 del D.Lgs. 42/2004 e s.m. e int. in materia al rinvenimento di eventuali emergenze archeologiche.

### **Art. 41: Disposizioni sugli itinerari escursionistici**

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

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

Il restauro e il recupero della viabilità minore di uso pubblico dovranno essere condotti con tecniche proprie della tradizione costruttiva locale, con il divieto di significative alterazioni del tracciato e dei modelli di selciato tradizionale, interruzioni della libera circolazione delle persone, percepibili modifiche della pendenza e del calibro.

Lungo tali tracciati è vietata in ogni caso la formazione di recinzioni non realizzate con materiali naturali secondo modelli tipici della tradizione rurale locale, o comunque tali da occludere le visuali panoramiche.

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

L'attrezzaggio della piazzola potrà comprendere la posa di un piccolo volume, realizzato prevalentemente in legno avente sedime non superiore a mq.16 destinato al riparo ed al servizio degli escursionisti, in assenza di necessità di asservimento di aree, alle seguenti condizioni:

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

Gli arredi da impiegare dovranno essere preferibilmente in legno o in altri materiali naturali.

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



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

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

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

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

Nell'ambito del territorio comunale, per i motivi di cui sopra e avuto riguardo alle condizioni dell'armatura infrastrutturale degli impianti urbani, che non consentono ulteriori concentrazioni di domanda di mobilità veicolare e di sosta non esistono condizioni compatibili con l'insediamento di Grandi Superfici di Vendita con conseguente loro esclusione.

Non è ammessa l'apertura di EV o di MSV destinate alla rivendita di merci speciali come identificate nelle vigenti disposizioni regionali in materia (Mobili, materiali per l'edilizia, termoidraulici e simili) che si avvalgano del calcolo della SNV nei termini ridotti previsti dal L.R. 1/2007 e s.m.

### **42.2. Trasferimenti e ampliamenti**

Non sono ammessi trasferimenti di strutture di vendita MSV e GSV provenienti da altri Comuni.

Gli Esercizi di vicinato EV possono essere ampliati, in conformità alle disposizioni urbanistico-edilizie, sino al raggiungimento della soglia massima di SNV prevista per l'ambito o il distretto entro cui si trovano.

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

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

### **42.4 Requisiti igienici degli esercizi commerciali**

I requisiti igienici dei locali destinati a svolgimento delle attività commerciali o a pubblici esercizi sono quelli previsti dal vigente Regolamento Edilizio.

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

## **Art. 43. Disciplina per il recupero dei sottotetti**

### **43.1. Definizioni e ammissibilità**

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

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

Gli interventi di recupero dei sottotetti, ai fini della funzione residenziale o funzione turistico-ricettiva caratterizzante l'edificio, sono assentibili nel rispetto delle disposizioni stabilite al successivo punto.

Tali interventi comunque non possono comportare la demolizione e ricostruzione dell'edificio e non sono cumulabili con gli ampliamenti eventualmente consentiti dalle presenti Norme in assenza di asservimento di aree.

#### **43.2. Modalità di intervento**

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

- a) L'altezza media interna netta,  $d$ , intesa come distanza tra il solaio di calpestio ed il piano virtuale orizzontale mediano tra il punto più alto e quello più basso delle falde della copertura, resta fissata in 2,30 metri per gli spazi ad uso abitazione, mentre per gli spazi accessori o di servizio l'altezza è riducibile a 2,10 metri. Ferma restando la predetta altezza media, l'altezza della parete minima non può essere inferiore a 1,50 metri per gli spazi ad uso abitazione e a 1,30 metri per gli spazi accessori e di servizio. Gli eventuali spazi di altezza inferiore ai parametri minimi come sopra definiti devono essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi e ne è consentito l'uso come spazio accessorio. In corrispondenza delle fonti di luce diretta la chiusura di tali spazi non è prescrittiva. Per i locali con soffitto a volta, l'altezza media è calcolata come media aritmetica tra l'altezza dell'imposta e quella del colmo misurata con una tolleranza fino al 5 per cento. Il rapporto aeroilluminante deve essere pari o superiore a un sedicesimo (1/16).
- b) Gli interventi possono prevedere modificazioni delle altezze di colmo e di gronda al fine di assicurare l'osservanza del parametro dell'altezza media interna, ma nel rispetto dei limiti eventualmente prescritti per l'ambito nella parte seconda delle presenti Norme e comunque, in assenza di tale parametro, nel rispetto dell'altezza massima degli edifici ad uso abitativo esistenti al contorno.
- c) Sono consentite all'interno della superficie di copertura, al fine di reperire la superficie minima di aeroilluminazione, le aperture di finestre, la realizzazione di terrazzi a pozzetto, la realizzazione di abbaini e l'installazione di lucernari e aperture a filo falda. Le pertinenti Norme d'ambito al fine di garantire il rispetto delle caratteristiche tipologiche ed architettoniche dell'edificio e del regime di tutela indicato dal Piano territoriale di coordinamento paesistico (PTCP) dispongono al riguardo eventuali limitazioni o esclusioni relativamente a tali interventi.

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

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

#### **43.4. Estensione dell'efficacia**

Le disposizioni di cui ai precedenti punti si applicano anche agli interventi di recupero ai fini abitativi e per gli utilizzi compatibili con la residenza di cui all'articolo 13, comma 1, lettera a), della l.r. 16/2008 e successive modificazioni e integrazioni, ai fini turistico ricettivi e per pubblici esercizi, esercizi commerciali di vicinato, laboratori, artigianato di servizio, di altri volumi o superfici collocati in parti dell'edificio diverse dai sottotetti purché:

- a) non sia modificata la sagoma dell'edificio né le caratteristiche architettoniche essenziali;
  - b) siano rispettati i requisiti igienico edilizi vigenti;
  - c) i nuovi volumi o superfici non siano ottenuti mediante scavo o sbancamento del terreno.
- c bis) i pubblici esercizi e gli esercizi commerciali di vicinato siano collocati soltanto al piano terreno e al piano rialzato delle costruzioni ed in fregio a strade e percorsi pubblici anche pedonali.

\

L'applicazione delle disposizioni di cui al presente articolo resta comunque esclusa all'interno delle aree classificate dal Piano di Bacino quali "fasce fluviali A e B" per tutti i locali posti a piano terra ed aventi destinazione residenziale o funzione turistico-ricettiva.

In corrispondenza di tali aree restano esclusi altresì gli interventi di recupero ai fini abitativi nei casi di volumi interrati o semi-interrati.

## **TITOLO V – DISPOSIZIONI FINALI**

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

Resta ferma la validità dei titoli abilitativi già rilasciati al momento dell'adozione delle presenti Norme, alla condizione che i relativi lavori siano completati entro i termini stabiliti dal titolo stesso.

Resta parimenti ferma la facoltà di apportare ai titoli già rilasciati varianti in corso d'opera non sostanziali ai sensi delle vigenti disposizioni regionali, con l'applicazione delle disposizioni vigenti all'atto del rilascio del titolo.

I progetti aventi per oggetto interventi di variante in corso d'opera a titoli abilitativi già rilasciati all'atto dell'adozione delle presenti norme, o relativi ad accertamenti di eventuali opere realizzate precedentemente allo stesso termine in difformità al progetto realizzato, restano disciplinati dalle disposizioni vigenti all'atto del rilascio del titolo originario o della esecuzione delle opere difformi.

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

Si dà atto che al momento dell'adozione del presente Piano non risultano efficaci strumenti urbanistici attuativi in corso di validità.

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

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

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

Le previsioni del presente Piano sono conformate alla classificazione acustica delle varie parti del territorio comunale ed al relativo Regolamento vigente nel Comune.

Nel caso di superamento dei limiti posti per la zona dovranno essere predisposti i prescritti piani di risanamento.

## INDICE

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

30.1 Salvaguardia dal rischio di dissesto idro-geologico – Richiamo alle Norme Geologiche.....	21
30.2 Azioni di mitigazione nel caso di interventi che interessano la Rete Ecologica Regionale .....	22
30.3. Azioni di mitigazione degli impatti rilevanti per tutti gli ambiti in relazione ai tipi d'intervento e all'interferenza con valori e criticità dell'ambiente e del paesaggio .....	23
30.3. Disposizioni per la salvaguardia idrogeologica .....	25
30.4 Interventi in prossimità corsi d'acqua .....	26
30.5. Invarianza idraulica dei suoli .....	26
30.6. Mitigazione del rischio incendio .....	27
Art.31: Rinvio al Regolamento Edilizio comunale .....	27
<b>TITOLO III – GESTIONE ED ATTUAZIONE DEL PIANO .....</b>	<b>28</b>
Art.32: Modalità di sviluppo operativo del Piano .....	28
32.1 Disposizioni a carattere generale sugli incrementi volumetrici dell'edificazione esistente .....	28
32.1.1. Osservanza, negli interventi di incremento volumetrico della densità fondiaria d'ambito.....	28
32.2 Mutamenti di destinazione d'uso .....	28
32.3. Controllo operativo del PUC .....	28
32.4. Indicatori di salubrità ambientale .....	29
32.5. Verifica della capacità depurativa.....	29
32.6 Disposizioni sulla realizzazione e adeguamento della viabilità carrabile.....	29
32.6.1. Formazione di nuovi tracciati carrabili pubblici .....	29
32.6.2. Disposizioni sulla viabilità carrabile esistente .....	30
32.6.3. Rampe private .....	30
32.6.4. Rampe a carattere podereale in ambiti a dominante agricola.....	30
32.7 Disposizioni generali sulla formazione di piscine private.....	30
Art.33: Contenuti minimi delle convenzioni urbanistiche e degli atti d'obbligo alla realizzazione di opere di urbanizzazione e di miglioramenti ambientali.....	31
33.1. Contenuti essenziali delle convenzioni in ambiti urbani e/o di completamento.....	31
33.2. Contenuti essenziali delle convenzioni volte al presidio del territorio agricolo .....	31
Art.34: Regole per la conversione in corrispettivo economico del valore delle aree non cedute al Comune e del costo delle relative opere di urbanizzazione dovute per l'assolvimento degli obblighi di dotazione funzionale degli insediamenti, negli interventi di nuova costruzione previsti dal PUC e soggetti a permesso di costruire convenzionato ("monetizzazione delle dotazioni funzionali/standard").....	32
Art.35: Regole per la costituzione dei crediti edilizi e Registro comunale.....	33
35.1 Rilocalizzazione volumetrica a rischio idrogeologico .....	35
35.2 Disposizioni in materia di interventi di riqualificazione degli edifici (artt. 29 ter e 29 quinquies della l.r. 36/1997 e s.m. e i. all'interno delle fasce fluviali A e B del Piano di Bacino e di quelle con analogo rischio definite dal P.T.A.M.C. vigente. ....	35
Art.36: Regole per l'applicazione della perequazione urbanistica.....	35
Art.37: Regole di perequazione per la conservazione del patrimonio edilizio di valore storico-testimoniale.....	35
Art.38: Regole per l'applicazione della compensazione urbanistica.....	35
38.1 Realizzazione privata di superfici di pubblico parcheggio previsto dal Piano .....	36
Art.39: Misure di incentivazione della riqualificazione urbana .....	36
39.1 Disposizioni in materia di interventi di riqualificazione degli edifici (artt. 29 ter e 29 quinquies della l.r. 36/1997 e s.m. e i. all'interno delle fasce fluviali A e B del Piano di Bacino.....	36
39.2. Interventi di riqualificazione comportanti risparmio energetico o riduzione del rischio sismico.....	37
39.3. Interventi di riqualificazione all'interno degli ambiti collinari esterni al sistema urbano .....	37
39.4. Disposizioni particolari in materia di contenimento dei consumi energetici e di impiego di energie rinnovabili.....	37
<b>TITOLO IV– DISPOSIZIONI PARTICOLARI .....</b>	<b>38</b>
Art. 40: Disposizioni in materia di rischio archeologico .....	38
Art. 41: Disposizioni sugli itinerari escursionistici.....	39
Art 42. Disciplina degli spazi commerciali per la vendita al dettaglio.....	40
42.1 Ambiti del Piano in cui è ammessa la funzione d'uso commerciale .....	40
42.2. Trasferimenti e ampliamenti .....	40
42.3. Dotazione di aree per la sosta e la movimentazione delle merci ad uso esclusivo dell'esercizio commerciale ....	40
42.4 Requisiti igienici degli esercizi commerciali .....	40
Art. 43. Disciplina per il recupero dei sottotetti .....	40
43.1. Definizioni e ammissibilità .....	40
43.2. Modalità di intervento .....	41
43.3. Richiami alle disposizioni di cui alla L.R. 24/2001 e s.m. e int.....	41
43.4. Estensione dell'efficacia .....	41
<b>TITOLO V – DISPOSIZIONI FINALI .....</b>	<b>43</b>

Art.44: Titoli abilitativi rilasciati sulla base della disciplina urbanistica del previgente strumento urbanistico.....	43
Art.45: Regole per l'assorbimento di SUA/PUO vigenti ed in corso di attuazione nella normativa del PUC e decadenza degli SUA/PUO non attuati .....	43
Art.46: Misure di salvaguardia ed entrata in vigore del Piano.....	43
Art. 47 Rapporti del PUC con il Piano di classificazione acustica .....	43