



COMUNE DI GENOVA

Variante al P.U.C. inerente l'adeguamento alle disposizioni della L.R. n. 16/2008 e s.m. ed il correlativo aggiornamento delle Norme Generali del Piano, la modifica della zonizzazione riferita alla Zona B e delle relative norme di attuazione ed il contestuale inserimento dell'Ambito Speciale di Conservazione di S. Ilario, ai sensi del combinato disposto degli artt. 43 e 44, comma 1, della L.R. n. 36/1997 e s.m. e dell'art. 88, comma 2, lett. b), della L.R. 16/2008 e s.m..

MODIFICA DELLE NORME DI ATTUAZIONE DEL P.U.C.

**testo adottato con deliberazione
di Consiglio Comunale n. 85/2009**

REV.	DATA	ELABORATO	VERIFICATO	APPROVATO
0	29.06.2009	Anna Chiara Succi		Arch. Pier Paolo Tomiolo
1	19.10.2009			
A	17.11.2009			

CAPO I

NORME GENERALI

art. 1) **Struttura del Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.)**

1. Il P.U.C. disciplina gli usi, il riassetto ecologico-ambientale, la valorizzazione storico-culturale, le trasformazioni compatibili e sostenibili del territorio comunale, adeguandosi agli obiettivi stabiliti dagli accordi internazionali.
2. Il territorio comunale é suddiviso in zone territoriali omogenee e speciali e articolato in organismi territoriali elementari ai fini della disciplina paesistica.
3. Ciascuna zona é dotata di una disciplina degli interventi, integrata negli assetti insediativo, vegetazionale e geomorfologico. Sono inoltre indicati nella cartografia di P.U.C. perimetri e segnaletiche speciali che individuano aree, infrastrutture ed immobili soggetti a discipline di settore.
4. Il P.U.C., sulla base di elaborazioni analitiche e descrittive, é costituito dai seguenti elaborati:
 - 4.1 **Elaborati prescrittivi e direttivi:**
 - Zonizzazione, in scala 1:5.000;
 - Zonizzazione geologica e suscettività d'uso del territorio, in scala 1:5.000;
 - Centro Storico - planimetria delle categorie degli edifici e degli ambiti, in scala 1:1.000 **avente efficacia di direttiva**;
 - Norme di attuazione;
 - Norme geologiche di attuazione;
 - Schede degli ambiti speciali di riqualificazione e dei distretti di trasformazione.
 - 4.2 **Elaborati orientativi:**
 - Verifica analitica servizi, in scala 1:5.000;
 - Livello puntuale del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico, assetto insediativo, in scala 1:5.000;
 - Analisi paesistica del territorio extraurbano e criteri di intervento sui tessuti insediativi;
 - Centro Storico: analisi degli isolati campione - ipotesi progettuali preliminari;
 - Centro Storico: modello di relazione tecnica di diagnosi e progetto e di scheda tecnica descrittiva per unità edilizie.

art. 2) **Zone territoriali**

1. L'intero territorio comunale è suddiviso nelle zone territoriali di seguito indicate:

1.1 Zone territoriali omogenee di cui al Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici 2.4.1968 o assimilabili:

ZONA A	tessuto storico
ZONA B	tessuto urbano
ZONA D	produttivo e ricettivo (ZONA R)
ZONA E	tessuto agricolo
ZONA F	servizi

Le zone suddette, per le diverse condizioni storiche e fisiche e in ragione delle differenti finalità da perseguire, sono articolate in sottozone regolate in modo diversificato e sono concettualmente riconducibili ad ambiti di conservazione e riqualificazione.

1.2 Zone territoriali speciali:

ZONA H	rete idrografica, corsi d'acqua e opere idrauliche principali
ZONA X	infrastrutture
ZONA T	impianti tecnologici
ZONA W	aree di rispetto e di dissesto
ZONA Amb	ambiti speciali di riqualificazione urbana e ambientale
ZONA Dst	distretti di trasformazione in cui sono previste complesse modifiche di assetto territoriale. Il P.U.C. definisce gli obiettivi e i criteri guida della trasformazione, rinviando il compiuto assetto dell'area alla fase operativa.

1.3 La sottozona EP e le zone H e W sono concettualmente riconducibili a territori non insediabili.

art. 3)

Delimitazione del centro abitato

1. Il P.U.C. recepisce il limite del centro abitato perimetrato con Deliberazione della Giunta Comunale n. 36/1994 ai sensi dell'art. 4 del Codice della strada emanato con decreto legislativo 30.4.1992 n. 285.
2. La delimitazione suddetta ha anche effetti di perimetrazione del centro edificato ai sensi dell'art. 18 della legge n° 865/1971 e di centro abitato ai fini della legge regionale n. 9/1993 e della legge n. 765/1967.
3. (soppresso)

4. E' obiettivo del P.U.C. il contenimento delle aree urbanizzate assumendo come priorità la qualificazione dell'esistente rispetto all'espansione dell'edificato.

art. 4) Ambiti speciali

1. Nelle planimetrie del P.U.C., in alcuni casi, sono sovrapposti alla zonizzazione perimetri e segnaletiche speciali che individuano ambiti, infrastrutture ed immobili soggetti a recupero, a progettazione unitaria, a controllo ambientale, a regimi normativi di disciplina paesistica, per i quali valgono le prescrizioni proprie delle zone che li comprendono nonché quelle particolari, connotative del singolo ambito.

art. 5) Norme di attuazione

1. Il capo I contiene le norme volte a definire in modo univoco i contenuti e i parametri del P.U.C. nonché quelle di portata generale su tutto il territorio comunale.
2. Il capo II contiene le norme relative alle singole zone e, per ciascuna di esse, indica la funzione caratterizzante, le funzioni ammesse, la disciplina dei tipi di intervento consentiti sugli edifici esistenti, per la sistemazione delle aree e per la costruzione di nuovi edifici, nonché le relative norme progettuali, esecutive e dimensionali, che costituiscono espressamente disciplina paesistica ai sensi dell'art. 8 della legge regionale n. 6/91.
3. Le norme contenute nel capo II relative alle zone esterne al tessuto urbano fanno altresì riferimento a criteri di intervento sui tessuti insediativi contenuti in appositi elaborati e visualizzati nella cartografia di livello puntuale.
4. Tali norme sono integrate, per gli ambiti speciali di riqualificazione e per i distretti di trasformazione, individuati nella cartografia del P.U.C. e distinti con una numerazione progressiva, con schede individuali che evidenziano l'obiettivo della riqualificazione o della trasformazione territoriale e ne dettano la specifica disciplina.

art. 6) Disciplina geologica e conoscenza della dinamica dei suoli

1. Il P.U.C. contiene prescrizioni che riguardano l'intero territorio comunale relative agli aspetti idrogeologici e geotecnici, contenuti in apposite planimetrie e nel relativo testo normativo.
2. Le prescrizioni di carattere geologico e idrogeologico possono risultare limitative delle previsioni edificatorie prevalendo, in tal caso, su di esse; possono altresì riguardare le modalità gestionali per la manutenzione dei suoli e delle pertinenze immobiliari, la viabilità e le infrastrutture.

3. Gli approfondimenti di natura geologica, idrogeologica e geotecnica possono venire integrati con rilievi volti a stabilire:
 - le presenze archeologiche e paleobotaniche;
 - eventuali contaminazioni da sostanze tossiche e nocive dei terreni;
 - livelli di radioattività naturali del terreno.

art. 7)

Attuazione del piano

1. Il P.U.C. si attua, in linea generale, per titolo abilitativo edilizio diretto.
2. Il titolo abilitativo cui assoggettare i singoli interventi é determinato in base alle leggi vigenti in materia.
3. Nei casi in cui l'attuazione del P.U.C. sia subordinata a particolari condizioni a carico del soggetto attuatore, gli interventi sono sottoposti a **permesso di costruire convenzionato**. ~~concessione condizionata.~~
Le condizioni e i divieti apposti alle concessioni edilizie perdurano per l'intera vigenza del presente P.U.C.
4. Nei casi in cui l'attuazione del P.U.C. sia subordinata a impegni che implicino un rapporto convenzionale tra il soggetto attuatore e la Civica Amministrazione, gli interventi sono sottoposti a ~~concessione convenzionata~~ **permesso di costruire convenzionato**; il relativo schema di convenzione é soggetto all'approvazione **da parte del Dirigente della Struttura competente o della Giunta comunale, in conformità alle disposizioni di legge**.
5. Le presenti norme definiscono i casi e gli ambiti in cui é prescritta l'approvazione di un Progetto Unitario, di uno Studio Organico d'Insieme o di uno Schema di Assetto Urbanistico; definiscono altresì i casi e gli ambiti complessi in cui è obbligatorio il ricorso al Progetto Urbanistico Operativo.
6. Resta ferma la facoltà della Civica Amministrazione di utilizzare il Progetto Urbanistico Operativo, **lo Schema di Assetto Urbanistico o il progetto convenzionato** quando ne ricorrano i presupposti di legge, in particolare con riferimento all'esigenza di realizzare opere di urbanizzazione o, comunque, di attivare procedure coattive.
7. E' inoltre fatto salvo il ricorso a procedure speciali previste dalle leggi vigenti, quali approvazioni di opere pubbliche, intese, accordi di programma e conferenze dei servizi.

art. 7bis)

Programmazione

1. Lo sviluppo operativo del P.U.C. viene gestito tramite ~~il~~ un Programma attuativo **di cui all'art. 55, comma 2, della L.R. 36/1997 e s.m.** ~~delle azioni di governo del territorio~~ che contiene l'esplicitazione delle strategie e delle priorità, nonché la precisazione delle modalità e dei contenuti dell'azione pianificatoria.

2. Il Programma attuativo, **di norma**, è predisposto all'inizio di ogni mandato amministrativo e ha validità pari alla durata in carica del governo comunale.
3. Il Programma attuativo è approvato dal Consiglio Comunale, previa effettuazione di ampie consultazioni con la popolazione, con le organizzazioni e con gli operatori, preannunciate con avviso pubblico.
4. Il Programma attuativo è modificabile annualmente sulla base di accertate e nuove esigenze ed opportunità di interesse generale o di maggiore efficacia operativa.
5. Il Programma attuativo indica gli strumenti, i programmi e i progetti attuativi che devono essere formati per l'attuazione di rilevanti nuovi insediamenti e ristrutturazioni urbanistiche in coordinamento con il programma triennale dei lavori pubblici e lo stato delle urbanizzazioni del territorio interessato ed in riferimento all'unità territoriale cittadina e all'assetto delle cinque grandi aree territoriali.
6. In questo contesto le funzioni ammesse nei distretti di trasformazione dovranno garantire la copertura integrale del territorio in relazione al fabbisogno, per cui gli interventi dei privati in un distretto di trasformazione che risponderanno ad una esigenza territoriale tale da soddisfarla, faranno decadere la stessa funzione in altri distretti attigui. I servizi e le infrastrutture ad essi collegate saranno quindi parte integrante del progetto sottoposto all'approvazione del Consiglio Comunale.
- 6bis. Tale decadenza sarà sancita da una variante di aggiornamento del P.U.C..
7. Le opere pubbliche, gli interventi su aree pubbliche e quelli con rilevanti risvolti occupazionali possono essere realizzati ancorchè non inclusi nel Programma attuativo.

art. 7ter)

Verifica dell'attuazione del piano

1. Ad intervenuta approvazione del P.U.C., la Giunta Comunale annualmente presenta al Consiglio Comunale e alla città una relazione sull'attuazione del P.U.C. stesso nell'anno precedente.
2. Il documento contiene dati e notizie riferiti a progetti e all'attività edilizia pubblica e privata in corso indicando i soggetti operanti nel settore, il rispetto delle normative, il quadro degli accordi e delle convenzioni, le tecnologie impiegate per la diminuzione dell'impatto ambientale e per favorire il risparmio energetico.
3. La relazione indica i livelli di qualità urbana conseguiti mediante gli interventi, in particolare nei distretti di trasformazione e di attuazione dei piani di bacino ovvero evidenzia i dati negativi eventualmente riscontrati.

4. I livelli di qualità urbana sono definiti ponendo in relazione l'attività urbanistico-edilizia, condotta in forme ambientalmente sostenibili, con i seguenti parametri tipici dell'interazione antropica con l'ambiente urbano densamente insediato:
 - il decremento percentuale di nuovi volumi costruiti e di suoli urbanizzati;
 - le richieste e l'impiego di finanziamenti agevolati per il recupero edilizio ed ambientale;
 - l'acquisizione a diverso titolo di alloggi sfitti;
 - gli edifici interessati da ristrutturazione di tipo edilizio-impiantistica ed estetico-ambientale in forma globale;
 - le superfici agro-silvo-pastorali ripristinate all'uso produttivo e/o socio-ambientale;
 - le superfici percorse da incendi boschivi e prativi;
 - l'incidenza dell'inquinamento atmosferico ed acustico;
 - i volumi degli autoveicoli circolanti e i flussi sulle principali arterie;
 - la disponibilità e l'uso dei servizi di trasporto pubblico e collettivo;
 - il numero di parcheggi residenziali realizzati senza eliminazione di aree verdi;
 - il volume di merci portuali inoltrate via ferroviaria;
 - le percentuali di raccolta differenziata, selezionata e trattata dei rifiuti;
 - l'aumento di spazi verdi e per servizi nel centro abitato delimitato;
 - l'estensione delle aree pedonali e delle vie sottoposte a traffico limitato e controllato;
 - le superfici pedonali de-asfaltizzate;
 - i livelli d'inquinamento delle acque dolci, freatiche e di balneazione.

5. Ai fini della predisposizione della relazione di cui sopra verrà predisposta un'apposita scheda informatizzata di rilevazione dei dati, da compilare in sede di progettazione.

art. 8)

Pianificazione settoriale

1. Il P.U.C. concorre a individuare le condizioni generali di compatibilità nonché indicazioni specifiche e modalità progettuali per la predisposizione e l'aggiornamento di appositi piani di settore, previsti dalla legislazione vigente, quali i piani relativi ai bacini idrografici, al traffico, all'inquinamento acustico e atmosferico, all'energia, allo smaltimento dei rifiuti, alle discariche, alla raccolta differenziata e selezionata dei rifiuti solidi urbani, al commercio e agli orari.

2. In conseguenza dell'entrata in vigore del P.U.C., la Civica Amministrazione deve altresì dotarsi di appositi regolamenti che disciplinino l'attività edilizia, l'arredo urbano e il verde, in coerenza con le presenti norme, nonché del repertorio delle aree asservite alle costruzioni.

art. 9) Pianificazione delle strutture ricettive

1. Fino all'avvenuta approvazione ~~della disciplina urbanistico-edilizia delle strutture ricettive~~ **della programmazione dell'offerta turistico-ricettiva** delle strutture ricettive a norma della legge regionale n. ~~1/2008~~ ~~7/1993~~ e successive modificazioni, le previsioni di nuove strutture ricettive possono essere attuate limitatamente alla tipologia di alberghi e campeggi **fatto salvo quanto già disciplinato dalla Regione Liguria con le disposizioni di attuazione della legge regionale n. 2/2008.**
2. (soppresso)

art. 10) Piano comunale delle energie rinnovabili

1. I contenuti e gli elaborati di P.U.C. relativi alle reti e impianti tecnologici costituiscono il piano comunale delle energie rinnovabili ai sensi della legge 10/1991.
2. Le attività di pianificazione, d'insediamento e recupero urbanistico-edilizio, nonché la previsione e la gestione delle infrastrutture di trasporto di persone e di merci, si relazionano agli obiettivi di contenimento dei consumi energetici di cui alla Legge n.10/1991 accordando preferenza ed incentivando le soluzioni localizzative, infrastrutturali, tecnologiche e gestionali a minor domanda energetica, il ricorso alle fonti energetiche rinnovabili, la cogenerazione calore-elettricità, la diminuzione dei consumi dei propellenti per l'auto-trazione.
3. Gli elaborati costitutivi e l'aggiornamento dinamico dei dati edilizi del P.U.C. costituiscono base di riferimento per la realizzazione e la gestione di un piano energetico comunale.
4. Il piano energetico comunale potrà avere ampiezza sovra-comunale e/o metropolitana e includere una analisi degli attuali consumi energetici comprensoriali, una valutazione dell'efficienza energetica dei sistemi insediativi e infrastrutturali nonché i bilanci delle emissioni in atmosfera e delle deposizioni di inquinanti al suolo mirando a raggiungere i traguardi di contenimento dei consumi ed emissione in ottemperanza alle risoluzioni della carta delle città europee per l'ambiente di cui all'Agenda 21.
5. Viene istituito un repertorio dell'efficienza energetica degli immobili del Comune sul quale vengono iscritte le caratteristiche e le prestazioni degli impianti e le attività di controllo delle emissioni in atmosfera effettuate.

art. 11) Quadro generale della compatibilità e Valutazione di Impatto Ambientale

1. Le previsioni localizzative e infrastrutturali del P.U.C. discendono da una valutazione di compatibilità delle scelte, volta ad ottimizzarne l'impatto ambientale. Resta fermo l'obbligo di sottoporre alla

Valutazione di Impatto Ambientale i progetti delle opere che ad essa sono tenuti per legge.

2. La prevalenza accordata al risanamento del territorio e le previsioni localizzative ed infrastrutturali tendono a conseguire l'obiettivo di una intrinseca ottimizzazione dell'impatto ambientale verificabile secondo parametri certi.
3. A scopo preventivo i progetti localizzativi e infrastrutturali di opere non ricadenti fra quelle sottoposte per obbligo di legge a Valutazione di Impatto Ambientale ma richiedenti l'approvazione di uno S.A.U. sono anch'essi corredati da una relazione sintetica in cui vengono indicate le principali incidenze degli interventi sulle componenti ambientali interessate e sui costi/benefici collettivi riferite a:
 - la geologia e l'idrogeologia del luogo;
 - il paesaggio urbano e rurale e le attività agricole anche ricreative;
 - l'evoluzione della matrice insediativa;
 - la fauna;
 - la flora;
 - la qualità dell'aria e delle acque;
 - l'onere gestionale dei servizi di smaltimento rifiuti, trasporto pubblico, acquedotto, fognatura e gas;
 - l'integrazione con i piani di protezione civile;
 - la mobilità veicolare e i flussi pendolari indotti;
 - la percettività sociale;
 - le mitigazioni apportate e i benefici diretti e indiretti.
4. I contenuti delle relazioni vengono ottimizzati per l'utilizzo statistico e la valutazione progressiva della qualità ambientale urbana curata dall'Osservatorio sulla città.

art. 12)

Progetto Unitario (P.U.)

1. Si definisce Progetto Unitario un progetto di massima, redatto in scala adeguata e con tutti gli elaborati necessari, funzionale a fornire la soluzione complessiva di un problema predeterminato.
2. Esso é previsto in ambiti speciali, perimetrati in zonizzazione, ovvero nella disciplina degli interventi delle singole zone.
3. Il Progetto Unitario, ove necessario, può riguardare proprietà di terzi risultando, in questo caso, senza valenza coattiva, ma orientativo al momento dell'attivazione degli interventi da parte di questi ultimi, con obbligo di motivarne l'eventuale variazione.
4. Il Progetto Unitario costituisce documentazione obbligatoria da approvarsi **con le modalità prescritte dal Piano per la realizzazione degli interventi; nel caso di obbligo di convenzione il P.U. è contestualmente approvato** da parte della Giunta Comunale. ~~contestualmente all'eventuale convenzione, laddove prevista, prima del rilascio delle concessioni edilizie relative.~~

5. Il Progetto Unitario, quando ~~ricade~~ **prescritto** ricada in ambito soggetto a P.U.O., diventa elemento **di specificazione** ~~costitutivo~~ dello stesso.

art. 13)

Studio Organico d'Insieme (S.O.I.)

1. Lo Studio Organico di Insieme é preordinato a garantire il rispetto e il reintegro delle qualità paesaggistiche, attraverso la valutazione progettuale dell'intervento sotto i seguenti aspetti:
 - interferenze con le visuali panoramiche e alterazione dei valori paesaggistici, con specifico riferimento agli aspetti meritevoli di particolare tutela, quali manufatti emergenti, monumenti, crinali, corsi d'acqua, essenze vegetali di pregio, superfici boscate e del paesaggio agrario storico;
 - analisi critica dei caratteri dimensionali, linguistici, tipologici e insediativi e funzionali delle preesistenze.
2. Lo S.O.I. deve essere esteso al contesto territoriale di riferimento, la cui ampiezza é determinata caso per caso, in funzione delle suddette valutazioni. Esso é costituito da planimetrie e sezioni di rilievo dello stato di fatto relative all'insediamento, alla copertura vegetale, alla geomorfologia e agli elementi di degrado riscontrabili e da elaborati atti a dimostrare il corretto inserimento dell'intervento progettato nel contesto analizzato e pertanto deve precedere o accompagnare il progetto edilizio al fine di consentire l'istruttoria.
3. Possono essere richieste soluzioni progettuali alternative per ottenere il minimo impatto ambientale dell'intervento proposto.
4. La prescrizione dello S.O.I., ove contenuta nel P.U.C., costituisce disciplina paesistica di livello puntuale del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico.
5. Le norme delle singole sottozone in alcuni casi prescrivono che lo S.O.I. debba essere integrato con valutazioni di carattere urbanistico e funzionale.
6. Dove lo S.O.I. sia stato prescritto nei contenuti di livello locale dello stesso Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico e non venga riproposto in questa sede, esso é da intendersi assolto dalle indicazioni e dalle prescrizioni del P.U.C.

art. 14)

Schema di Assetto Urbanistico (S.A.U.)

1. Lo Schema di Assetto Urbanistico (S.A.U.) é preordinato a specificare la struttura insediativa della zona e le sue connessioni con il contesto, nel rispetto della disciplina urbanistico-edilizia e delle prestazioni indicate nelle relative norme, **fatta salva la possibilità di introduzione di contestuali aggiornamenti o di varianti al P.U.C. da approvarsi con il procedimento di cui agli artt. 43 o 44 della L.R. 36/1997 e s.m..**
2. I contenuti obbligatori del S.A.U. sono:

- organizzazione delle principali reti infrastrutturali e degli spazi pubblici;
 - definizione dei rapporti con le preesistenze e individuazione degli aspetti meritevoli di particolare tutela;
 - individuazione di eventuali settori di intervento e delle relative densità edificatorie, anche in rapporto alle aree interessate, e delle destinazioni d'uso specifiche;
 - criteri per la definizione progettuale della dislocazione e dei caratteri tipologici e dimensionali degli edifici, ove questo sia predeterminabile in relazione agli aspetti tecnologici e funzionali;
 - valutazione del peso insediativo in termini di servizi aggiuntivi richiesti e di flussi di traffico generati.
- inquadramento rispetto alla normativa geologica di attuazione del P.U.C. e alla sovraordinata normativa dei Piani di Bacino**
3. Lo S.A.U. deve essere esteso all'intera zona di intervento per la quale è prescritto specificandone dettagliatamente il perimetro ed è costituito almeno da una planimetria quotata in scala non inferiore a 1:2.000 e da relazione tecnica, che illustrino adeguatamente l'assetto proposto, in funzione del ruolo e delle prestazioni che il P.U.C. assegna alla zona.
 4. Lo S.A.U., laddove prescritto, costituisce documentazione obbligatoria da approvarsi da parte **della Giunta Comunale, in quanto elemento di mera specificazione dei contenuti del P.U.C. non rientrante tra gli atti di pianificazione urbanistica di cui al Capo IV della L.R. 36/1997 e s.m., del Consiglio Comunale** contestualmente alla **prescritta** convenzione attuativa, previa espressione del parere della Circoscrizione competente e prima del rilascio delle ~~relative~~ **dei relativi titoli abilitativi concessioni edilizie.**

art. 15) Progetto Urbanistico Operativo (P.U.O.)

1. I Progetti Urbanistici Operativi (P.U.O.) sono individuati e disciplinati nei contenuti e nelle procedure **della L.R. 36/1997 e s.m.**~~dalle leggi vigenti in materia.~~

art. 16) Parametri urbanistico edilizi

1. Le norme del P.U.C. fanno riferimento a specifici parametri dimensionali, cui devono attenersi i progetti edilizi e urbanistici, di seguito definiti.

art. 17) Superficie Agibile (S.A.) e Superficie Accessoria (S.Acc.)

1. Si definisce Superficie Agibile (S.A.) la superficie di solaio, misurata al filo interno dei muri perimetrali, comprensiva dei soli muri divisorii fra unità immobiliari o interni ad esse. **La superficie accessoria è misurata con le stesse modalità.**
2. ~~Non costituiscono S.A.:~~

- le scale, gli atri, i pianerottoli, le rampe, i sottorampa, gli ascensori, i montacarichi, i locali tecnici, nonché i locali di pertinenza, quali cantine e sottotetti, purché non aventi caratteristiche di abitabilità, i passaggi distributivi comuni con esclusione di quelli a destinazione commerciale;
- i portici, le tettoie, i piani liberi, i poggioli, le logge;
- i servizi pubblici realizzati dagli Enti istituzionalmente competenti o da soggetti privati, ma ceduti o gravati da uso pubblico;
- i parcheggi privati, anche non pertinenziali e le relative rampe solo se interrati o siti al piano terreno;
- le sistemazioni di aree libere ancorché eventualmente concorrenti alla determinazione degli oneri di urbanizzazione.

2. Non sono da ricomprendere nella SA:

- a) le coperture piane, le scale, gli atri, i pianerottoli, le rampe, i sottorampa, e i passaggi, di uso comune negli edifici a destinazione residenziale o ad essa assimilabile, ad uffici e ad attività turistico – ricettive;
- b) i locali tecnici per impianti tecnologici quali ascensori, montacarichi, impianti termici, di climatizzazione, elettrici, idrici, e simili, nonché le intercapedini non eccedenti le dimensioni prescritte dalle pertinenti normative ;
- c) i locali privi dei requisiti richiesti per l'agibilità, quali cantine e ripostigli, purché ricompresi entro il sedime della costruzione e non comportanti la realizzazione di più di un piano in sottosuolo o nel piano terra limitatamente agli edifici aventi destinazione residenziale e tipologia diversa da quella condominiale;
- d) i sottotetti a falda inclinata privi dei requisiti richiesti per l'agibilità aventi altezza all'intradosso del colmo non superiore a metri 2.10;
- e) le autorimesse private interrate e seminterrate con un solo lato fuori terra di cui all'articolo 19, quelle interrate o al piano terreno di cui all'articolo 9, comma 1, della L. 122/1989 e successive modifiche nonché le autorimesse interrate fuori terra, o su coperture piane negli edifici a destinazione commerciale nelle quantità prescritte dalla vigente normativa in materia;
- f) i porticati e gli spazi ad uso pubblico.

3. Costituiscono superficie accessoria (S.Acc.) da non ricomprendere nella S.A. sempreché contenuta entro il limite massimo del 30 per cento della S.A. per edifici aventi S.A. non superiore a 160 metri quadrati ed entro il limite massimo del 20 per cento per la parte di S.A. eccedente la soglia di 160 metri quadrati:

- a) i porticati, le tettoie, i poggioli, i terrazzi e le logge, se ad uso privato;
- b) i sottotetti a falda inclinata aventi altezza all'intradosso del colmo superiore a metri 2.10 ma privi dei requisiti richiesti per l'agibilità;
- c) i locali privi dei requisiti richiesti per l'agibilità non riconducibili nella fattispecie di cui lettera c) del comma 2;

- d) le autorimesse private fuori terra negli edifici a destinazione residenziale o ad essa assimilabile, ad uffici e ad attività turistico-ricettive realizzate ai sensi dell'articolo 19.
4. Al fine di agevolare l'attuazione delle norme sul risparmio energetico e per migliorare la qualità degli edifici, non sono considerati nel computo per la determinazione dell'indice edificatorio:
- a) le strutture perimetrali portanti e non, che comportino spessori complessivi, sia per gli elementi strutturali che sovrastrutturali, superiori a 30 centimetri, per la sola parte eccedente i centimetri 30 e fino ad un massimo di ulteriori centimetri 25 per gli elementi verticali nonché i solai con struttura superiore a 30 centimetri per la sola parte eccedente i 30 centimetri fino ad un massimo di 25 centimetri per gli elementi di copertura e di 15 centimetri per quelli orizzontali intermedi, in quanto il maggiore spessore contribuisce al miglioramento dei livelli di coibentazione termica, acustica e di inerzia termica;
 - b) l'incremento di spessore fino a 15 centimetri dei muri divisorii fra unità immobiliari finalizzato all'isolamento acustico.
5. Negli interventi di ristrutturazione urbanistica aventi ad oggetto ambiti o distretti da attuarsi mediante Progetto Urbanistico Operativo (PUO) o Schema di Assetto Urbanistico (SAU) il limite di cui al comma 3 relativo alla superficie accessoria può essere elevato fino al 30% per motivate esigenze di qualità architettonica e di efficienza energetica degli edifici.

~~3. La S.A. così definita coincide con la superficie di riferimento individuata dalla legge regionale n. 25/1995 per la determinazione degli oneri di urbanizzazione, fatta eccezione per i parcheggi privati non pertinenziali che, pur non rientrando nella S.A., sono soggetti al contributo, e viceversa per i servizi di uso pubblico eventualmente esonerati per legge dal contributo concessorio, ma sottoposti alla misurazione della S.A.~~

~~4. La superficie dei parcheggi privati, ai fini della determinazione sia del contributo di urbanizzazione sia della quota di parcheggi pertinenziali, è calcolata al netto dei muri perimetrali e delle rampe di accesso e di comunicazione tra i piani.~~

~~5. In alcuni casi, specificatamente indicati nelle relative norme e riferiti a progetti in avanzata fase di definizione all'atto dell'adozione del P.U.C., la superficie viene misurata secondo le definizioni previgenti di S.L.A. (superficie lorda abitabile) e di S.L.U. (superficie lorda utile); le relative definizioni sono rispettivamente quella del P.R.G. 1980 e quella del P.T.C.I.P. A.C.L.~~

art. 17 bis) Superficie Agibile disponibile

1. Laddove le norme delle sottozone, ambiti e distretti fanno riferimento alla Superficie Agibile disponibile, al fine dell'applicazione delle relative prescrizioni, per disponibile si

intende la S.A. prevista dal progetto da assentire con il relativo titolo abilitativo.

art. 18) Superficie netta di vendita (S.N.V.)

1. Si definisce Superficie Netta di Vendita (S.N.V.) l'area destinata alla vendita ivi compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili, aree di esposizione se aperte al pubblico. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici, servizi e spazi collocati oltre le casse.
2. **La superficie di vendita di una aggregazione di esercizi singoli di un Centro Commerciale o di un Distretto Commerciale Tematico è pari alla somma delle superfici di vendita dei singoli esercizi commerciali al dettaglio in sede fissa che lo compongono.**

art. 19) Volume virtuale

1. Si definisce volume virtuale, ai fini del calcolo degli spazi di pertinenza, degli spazi pubblici, della valutazione di impatto ambientale o di altre prescrizioni di legge, il prodotto della S.A. per un'altezza virtuale di m. 3,50.

art. 20) Lotto asservibile

1. Si definisce lotto asservibile la porzione di terreno nella disponibilità del proponente destinata all'edificazione.
2. Il lotto asservibile deve essere interamente compreso in una zona di P.U.C. e non separato dall'area oggetto dell'edificazione se non per l'interposizione di piccole strade o corsi d'acqua.
3. Possono essere incluse nel lotto asservibile porzioni limitate di terreno in disponibilità del proponente poste entro o a margine del lotto stesso, seppure destinate a infrastrutture, a servizi pubblici o a urbanizzazione primaria; in questo caso le porzioni interessate assumono l'indice di utilizzazione della zona di intervento a condizione della cessione gratuita dell'area o della realizzazione anche parziale dell'opera.
4. Il Comune può altresì richiedere la cessione, a scomputo degli oneri di urbanizzazione, di porzioni di lotto asservibile utilizzato ai fini dell'indice che, pur non essendo espressamente destinate a infrastrutture o a servizi pubblici, possono risultare funzionali alla realizzazione degli stessi.
5. Non é consentito l'asservimento di superfici già asservite a costruzioni, salvi i casi in cui il P.U.C. attribuisca all'area un'edificabilità maggiore **in forza di disposizioni a carattere speciale e derogatorio.**

art. 21) Fondo agricolo

1. Si definisce fondo agricolo la porzione di terreno, interamente compresa in zona E, nella disponibilità del proponente su cui viene applicato l'indice di utilizzazione insediativa.
2. Il fondo agricolo può essere costituito da porzioni di terreno non adiacenti o appartenenti a sottozone diverse, purché interamente comprese entro la distanza di m. 500 dal perimetro del lotto da insediare.

art. 22) Indice di utilizzazione insediativa (I.U.I.)

1. Si definisce Indice di Utilizzazione Insediativa (I.U.I.) il rapporto fra la S.A. dei fabbricati da insediare o da conservare e il lotto asservibile o il fondo agricolo.
2. In caso di esistenza di fabbricati da conservare, la relativa S.A. deve essere detratta da quella complessiva.

art. 23) Superficie asservita

1. Si definisce superficie asservita alle nuove costruzioni quella alla quale viene applicato l'I.U.I..
2. (soppresso)
3. Per area di pertinenza fondiaria degli edifici esistenti si intende quella calcolata in base agli indici volumetrici o agli altri parametri edilizi vigenti al momento del rilascio della licenza o concessione edilizia relativa ai medesimi.
Nel caso di edifici realizzati in precedenza per i quali non esista agli atti dell'ufficio tecnico comunale il progetto approvato, si intende asservita una fascia minima di m. 5,00 attorno al perimetro dell'edificio e, comunque, non oltre il confine di proprietà, da determinarsi con riferimento alla situazione catastale.
Nel caso di edifici realizzati in precedenza per funzioni di pubblico servizio e quindi non in applicazione di indici fondiari ma in base alle esigenze d'uso, per i quali non è stato effettuato il relativo atto di asservimento del terreno, si intende asservito il lotto di pertinenza entro la quale è collocato l'edificio.
4. Gli asservimenti relativi a nuovi interventi devono risultare da atto pubblico trascritto nei registri immobiliari, nonché in apposito repertorio ~~ripartito in planimetria e registre~~, da conservarsi presso il **competente ufficio comunale come disciplinato dal Regolamento Edilizio.**~~Servizio Edilizia Privata del Comune.~~

art. 24) Interventi ricadenti in sottozone diverse

1. Sono ammessi interventi su terreni appartenenti a zone o sottozone diverse, nel rispetto delle norme operanti in ciascuna porzione di terreno e a condizione che diano luogo a un insediamento coerente in termini di funzioni e di esiti progettuali.

art. 25) Superficie coperta

1. Si definisce superficie coperta la proiezione orizzontale delle sole parti fuori terra dell'edificio, compresa la proiezione di tettoie e porticati.
2. **Al fine di agevolare l'attuazione delle norme sul risparmio energetico e per migliorare la qualità degli edifici, non sono considerate nella superficie coperta le strutture perimetrali portanti e non, che comportino spessori complessivi, superiori a 30 centimetri, per la sola parte eccedente i centimetri 30 e fino ad un massimo di ulteriori centimetri 25.**

art. 26) Distanza

1. ~~La distanza di un edificio da qualsiasi elemento di riferimento si calcola dalla proiezione orizzontale sul terreno delle parti fuori terra dello stesso, compresi i poggioni ma escludendo i cornicioni e i fregi. Le distanze delle costruzioni sono di cui al presente articolo sono misurate in metri e riferite al filo di fabbricazione della costruzione.~~ 2. **Il filo di fabbricazione, ai fini della presente norma, è dato dal perimetro esterno delle pareti della costruzione, con esclusione degli elementi decorativi, dei cornicioni, delle pensiline, dei balconi e delle altre analoghe opere, aggettanti per non più di 1,50 metri; sono inclusi nel perimetro anzidetto i "bow window", le verande, gli elementi portanti verticali in risalto, gli spazi porticati, i vani semiaperti di scale ed ascensori.**
~~Per le parti interrato di un edificio si considera la proiezione orizzontale delle stesse, con esclusione delle intercapedini.~~
Per le parti interrato degli edifici sono inclusi nel perimetro le intercapedini e le strutture di contenimento perimetrali.

1bis. La distanza è quella intercorrente fra:

- a) **filo di fabbricazione di una costruzione e filo di fabbricazione di un'altra costruzione (D);**
- b) **filo di fabbricazione di una costruzione e linea di confine della proprietà (Dc);**
- c) **filo di fabbricazione di una costruzione e confine di una strada o, in assenza di questo, ciglio di una strada (Ds). Il ciglio della strada è quello definito dall'articolo 2 del decreto ministeriale 1 aprile 1968, n. 1404 (Distanze minime a protezione del nastro stradale da osservarsi nella edificazione fuori del perimetro dei centri abitati, di cui all'articolo 19 della legge 6 agosto 1967, n. 765); il confine della strada è quello**

definito dal decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285 (Nuovo codice della strada) e successive modifiche e integrazioni.

2. Le distanze da pareti finestrate si applicano solo quando le finestre siano presenti nei tratti di parete che si fronteggiano, con esclusione delle bucatore nelle intercapedini.
3. Le distanze prescritte nei confronti di confini o di edifici o di strade non si applicano nel caso di costruzione in aderenza a norma del Codice Civile.

art. 27)

Altezza

1. L'altezza dei fabbricati si calcola a partire dal punto più basso del perimetro dell'edificio sul terreno sistemato, **intendendosi per tale il profilo preesistente con uno scostamento massimo di un metro**, con esclusione delle aperture di accesso ai piani interrati, fino alla quota di gronda, ovvero, per gli edifici a copertura piana, fino all'estradosso dell'ultimo solaio, posto a copertura di vani abitabili o agibili.
2. Sono esclusi dal calcolo dell'altezza le falde di tetti ed eventuali coronamenti volti ad occultare volumi tecnici, parcheggi scoperti o vani non abitabili.
3. Nel caso di edifici a gradoni, non é consentita la misurazione per singoli corpi di fabbrica.
4. **Al fine di agevolare l'attuazione delle norme sul risparmio energetico e per migliorare la qualità degli edifici, non vengono computati nell'altezza:**
 - a) i tamponamenti orizzontali di copertura che comportino spessori complessivi superiori a 30 centimetri fino ad un massimo di 25 centimetri e i solai intermedi superiori a 30 centimetri fino ad un massimo di 15 centimetri.
 - b) i tamponamenti orizzontali di copertura funzionali alla realizzazione di manti di copertura vegetale con essenze di medio e alto fusto.

art. 28)

Numero dei piani

1. Si definisce numero dei piani l'insieme dei piani di un edificio posti al di fuori del terreno, compresi quelli seminterrati che emergano per più di 1 metro rispetto al terreno sistemato, **intendendosi per tale il profilo preesistente con uno scostamento massimo di un metro**, per almeno la metà del perimetro e con esclusione dei sottotetti **non abitabili** e dei volumi e impianti tecnici di contenute dimensioni posti in copertura.

art. 29)

Locali tecnici (art. 81 l.r. 16/08)

1. ~~Ai fini del compute della S.A.~~ si definiscono locali tecnici tutti i locali funzionali a ospitare esclusivamente impianti di servizio del

fabbricato o di reti tecnologiche, quali riscaldamento, illuminazione, acqua potabile, condizionamento, raccolta differenziata dei rifiuti solidi urbani, con esclusione di quelli adibiti ad attività produttive, e come tali da non comprendere nella S.A. ai sensi dell'art. 17.

art. 30)

Pertinenze

1. ~~Si definiscono pertinenze di un fabbricato i manufatti non abitabili e destinati al servizio esclusivo del medesimo.~~
Le pertinenze sono i manufatti adibiti al servizio esclusivo di un fabbricato aventi sedime distinto da esso e non destinabili alla permanenza continuativa di persone, che, come tali, non rilevano ai fini del calcolo della Superficie Agibile.
Detti manufatti sono caratterizzati da:
 - a) mancata incidenza sul carico urbanistico;
 - b) oggettivo rapporto di strumentalità rispetto alle esigenze dell'immobile principale;
 - c) ridotta dimensione sia in senso assoluto, sia in relazione a quella dell'immobile principale, sia in relazione alla superficie su cui insistono;
 - d) individuabilità fisica e strutturale propria;
 - e) non utilizzabilità giuridica ed economica in modo autonomo.
2. Tale destinazione deve risultare dal pertinente titolo abilitativo edilizio. Le pertinenze, sia condominiali sia singole, comprendono: locali adibiti ~~ad autorimessa al servizio di unità abitative del fabbricato,~~ a cantina, a ripostiglio, gli impianti tecnologici, **lavatoi, stenditoi, ricoveri per veicoli** e le opere di sistemazione, recinzione ed arredo del terreno.
3. **Le pertinenze non possono eccedere il 20% della superficie agibile dell'edificio principale né, comunque, risultare superiori a mq. 20 di superficie complessiva.**
4. Tali manufatti possono essere realizzati ove previsto dalle norme delle sottozone, nel rispetto delle norme progettuali, esecutive e dimensionali per i manufatti diversi dagli edifici per usi agricoli.
5. Per gli edifici esistenti dotati di pertinenze con dimensioni inferiori al limite di cui al precedente comma 3, realizzate prima dell'entrata in vigore del P.U.C., è ammesso l'ampliamento delle medesime pertinenze o la realizzazione di nuove, sino alla concorrenza del limite complessivo di cui sopra.

art. 31)

Piani fondi

1. Si ~~definiscono~~ **considerano** piani fondi, **oltre agli eventuali piani interrati**, tutti i piani ~~anche non interrati,~~ posti in tutto o in parte al di sotto del livello della strada di accesso **e accessibili carrabilmente tramite rampe.**

- ~~2. Si considerano altresì piani fondi quelli posti al di sotto della strada superiore di accesso carrabile, ancorché l'edificio su terreno acclive abbia accessi carrabili anche dal basso.~~

art. 32) Piani interrati

1. Si definiscono piani interrati i piani posti in sottosuolo, totalmente al di sotto del livello del terreno sistemato, **con esclusione delle aperture di accesso.**
2. A tal fine la sistemazione del terreno può discostarsi dall'andamento preesistente dello stesso **con uno scostamento massimo di un metro.** ~~in misura contenuta e solo se volta a limitare l'impatto dell'intervento.~~
- ~~3. Tuttavia, nei casi di accentuato avvallamento o dove sia stata fortemente alterata la pendenza naturale, è consentito un maggiore discostamento dal profilo preesistente ai fini di una migliore modellazione del terreno.~~

art. 33) Caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'edificio

1. Le caratteristiche dell'edificio sono individuabili dai seguenti elementi:
 - a) **tipologici, intendendosi per tali quei caratteri architettonici e funzionali che ne consentono la qualificazione in base alle correnti tipologie edilizie (quali ad esempio edificio residenziale unifamiliare o plurifamiliare, fabbricato industriale, casa rurale);**
 - b) **formali, intendendosi per tali quei caratteri soprattutto architettonici che determinano l'immagine esterna dell'edificio ed in particolare la disposizione delle bucaure e i materiali;**
 - c) **strutturali, intendendosi per tali quei caratteri che compongono materialmente le parti strutturali, (portanti e non) dell'organismo edilizio, quali ad esempio strutture portanti in laterizi rispetto a quelle in cemento armato.**

art. 34) Edificio incompatibile

1. Si definisce incompatibile l'edificio le cui caratteristiche ~~architettoniche ed edilizie risultino~~ **tipologiche formali e strutturali risultino** non architettonicamente adattabili **confacenti e conformabili** a funzioni ammesse nella singola zona ovvero tali da differire radicalmente da quelle presenti nel contesto.
2. Sono pertanto da considerarsi incompatibili gli edifici impropri realizzati nell'ambito di zone storiche o di pregio ambientale, gli edifici residenziali nelle zone produttive, i capannoni nelle zone residenziali, gli edifici e le attrezzature improprie presso gli stabilimenti balneari nonché le baracche, le superfetazioni e gli edifici caratterizzati da uso di materiali impropri e da condizioni di precarietà.

- art. 35) Edificio esistente**
1. Si definisce esistente l'edificio compatibile o incompatibile censito a catasto o munito di titolo edilizio abilitativo, anche in sanatoria.
 2. **Si definisce altresì esistente l'edificio che presenta tutte le murature perimetrali, leggibile la conformazione della copertura, il numero dei piani e le partiture dei prospetti ancorchè mancante di parti dei solai interni.**
- art. 36) Edificio preesistente**
1. Si definisce edificio preesistente l'edificio ~~dirute~~ che risulti da atti pubblici o da adeguata documentazione probante essere stato esistente.
- art. 37) Edificio a carattere civile**
1. Si definisce edificio a carattere civile quello adibito alla permanenza delle persone con esclusione dell'industria e dell'artigianato.
- art. 37bis) Locali di pubblico spettacolo**
1. Si definiscono locali di pubblico spettacolo esistenti i cinema e i teatri comprensivi degli spazi commerciali accessori e integrativi. Al fine del mantenimento in attività degli stessi ne è consentita la ristrutturazione anche con incremento superficario e parziale cambio d'uso funzionali all'inserimento di pubblici esercizi, esercizi di vicinato e medie strutture di vendita, esclusivamente non alimentari, anche se non espressamente previsto nelle norme di zona.
 2. Gli spazi destinati all'attività di pubblico spettacolo non potranno essere inferiori al 50% della S.A. complessiva, comprensiva di quella ricavabile a seguito degli ampliamenti ammessi.
 3. L'inserimento di funzioni di distribuzione al dettaglio comporta l'obbligo del reperimento di parcheggi pertinenziali relativi alla quota di S.N.V. aggiuntiva.
 4. L'eventuale prescrizione di reperire i parcheggi di pertinenza, in relazione a interventi su edifici esistenti, non si applica in caso di incompatibilità ambientale con particolare riguardo alle zone A, nonché su specifica indicazione del Piano Urbano del Traffico (zona pedonale o ZTL).
- art. 38) Superfetazioni**
1. Si definiscono superfetazioni le aggiunte a edifici non autorizzate o comunque non costituenti ampliamenti organici degli edifici stessi,

quali tettoie, servizi igienici esterni ai muri perimetrali, depositi, baracche, sopraelevazioni incongrue.

art. 39) Manifatti diversi dagli edifici

1. Si definiscono manufatti diversi dagli edifici quelli con caratteristiche costruttive e funzionali non permanenti, quali le serre, le tettoie, i chioschi, le attrezzature balneari smontabili, le verande di pertinenza di pubblici esercizi, i depositi ~~di utensili~~ agricoli **nei limiti stabiliti dall'art. 30** e le coperture a carattere stagionale.
2. Sono altresì manufatti diversi dagli edifici gli impianti di carattere tecnologico quali reti di distribuzione, di telecomunicazione e relativi accessori, antenne, ripetitori, installazioni diffuse per la produzione di energia, nonché le opere relative all'assetto idrogeologico.
3. I manufatti diversi dagli edifici non concorrono alla formazione della S.A., **non sono soggetti al rispetto delle distanze stabilite dal Piano** e sono soggetti alle norme per la sistemazione superficiale delle aree.

39.1 Serra

1. Si definisce serra l'impianto che realizza un ambiente artificiale per l'esercizio dell'agricoltura solo se costituito da strutture stabilmente ancorate al suolo o ad altra costruzione esistente.
2. La serra non può essere adibita a uso diverso da quello agricolo.

39.2 Tettoia

1. Si definisce tettoia la struttura di copertura, a sbalzo e/o con montanti ~~appoggiati al terreno~~, **isolata o addossata ad una muratura**, ~~perchè~~ priva di tamponamenti perimetrali, con funzione di riparo delle persone, delle merci o dei prodotti agricoli, **di automezzi** comprese le pensiline per la distribuzione del carburante.

39.3 Deposito di utensili agricoli nel tessuto urbano

1. Si definisce deposito di utensili agricoli **nel tessuto urbano** un manufatto in legno o in muratura a ciò adibito; ~~fatta eccezione per i depositi esistenti alla data di adozione del P.U.C.~~, le dimensioni massime ammesse sono di mq. **≥ 4** di superficie e m. 2 di altezza.

39.4 Chiosco

1. Si definisce chiosco il manufatto posto su suolo privato o in concessione su suolo pubblico con funzione di servizio anche commerciale o di pubblico esercizio, avente la possibilità di chiusura totale.

39.5 Veranda per pubblici esercizi

1. Si definisce veranda per pubblici esercizi il manufatto pertinente a un pubblico esercizio, tamponato con materiali trasparenti e coperto con materiale leggero non calpestabile, posto su suolo privato o in concessione su suolo pubblico; i criteri di inserimento nelle diverse zone cittadine sono definiti dal Piano dei pubblici esercizi.

39.6 Attrezzature balneari

1. Si definiscono attrezzature balneari i manufatti funzionali alla fruizione delle spiagge e per il rimessaggio delle relative imbarcazioni e attrezzature.

art. 40) Impianti tecnologici a rete e diffusi

1. Rientrano nella categoria degli impianti tecnologici a rete e diffusi tutte le installazioni relative alla distribuzione di acqua, luce, gas e simili, alla telecomunicazione, alla trasformazione energetica, alla riduzione della pressione del gas, alla protezione delle tubazioni dalla corrosione e allo smaltimento dei rifiuti.
2. Tali opere sono ammesse su tutto il territorio comunale, subordinatamente alle prescrizioni previste per la sistemazione superficiale delle aree nelle singole sottozone.

art. 41) Reti tecnologiche speciali

1. Rientrano nella categoria delle reti tecnologiche speciali le reti principali di conduzione, quali elettrodotti, condotte idriche, oleodotti, metanodotti, collettori idraulici e fognari, antenne e ripetitori.
2. Tali reti, subordinatamente a specifiche valutazioni di sicurezza e di impatto ambientale quando prescritto dalla legge, per le loro caratteristiche di linearità, vengono assimilate agli impianti tecnologici a rete e sono ammesse su tutto il territorio comunale secondo le modalità di installazione previste per la sistemazione superficiale delle aree nelle singole sottozone.

art. 42) Opere di riassetto idrogeologico e di modificazione dell'assetto geomorfologico

1. Rientrano nella categoria delle opere di riassetto idrogeologico gli interventi di sostegno e consolidamento dei suoli, di drenaggio delle acque e di regimazione idraulica nonché di rimozione di edifici e di copertura degli alvei ostacolanti il deflusso delle acque; in questa categoria sono compresi quelli funzionali alle discariche di inerti anche se destinate ad essere attrezzate in superficie per usi diversi.

2. Tali opere sono ammesse su tutto il territorio comunale, subordinatamente alle prescrizioni e autorizzazioni degli Enti competenti.

art. 42bis) Orti urbani

1. Gli orti urbani ad uso ricreativo sono ammessi su tutto il territorio comunale, nel rispetto delle norme progettuali, esecutive e dimensionali per gli spazi liberi delle singole sottozone, subordinatamente ad un P.U. che ne disciplini i locali accessori, i servizi comuni e le recinzioni, in ossequio al Regolamento del verde.

art. 43) Categorie ~~Attività~~ e funzioni

1. Le ~~categorie attività~~ e funzioni ammesse nelle singole sottozone sono di seguito definite.
2. Ai fini della determinazione del contributo di concessione edilizia, esse sono raggruppate per più ampie categorie con l'avvertenza che, ove un intervento attenga a categorie diverse, il contributo viene calcolato in relazione alla categoria prevalente, con la possibilità di calcolo analitico ove ciò sia richiesto dal proponente o ritenuto necessario dal Comune.
3. Il P.U.C. per ogni zona può specificare particolari limitazioni e prescrizioni per le singole ~~categorie attività~~ e funzioni previste.
4. ~~Le Elenco~~ delle categorie e le funzioni, **anche con riferimento alla L.Reg. 25/95, sono le seguenti:**
 - 4.1 **SERVIZI**
 - 4.2 **SERVIZI PRIVATI**
 - 4.3 **INFRASTRUTTURE**
 - 4.4 **RESIDENZA**
 - 4.5 **OSPITALITA' RICETTIVA**
 - 4.6 **DISTRIBUZIONE AL DETTAGLIO E CONNETTIVO**
 - 4.8 **UFFICI**
 - 4.9 **INDUSTRIA, ARTIGIANATO, MOVIMENTAZIONE E DISTRIBUZIONE ALL'INGROSSO DELLE MERCI**
 - 4.10 **AUTORIMESSE RIMESSAGGI E DEPOSITI**
 - 4.11 **ATTIVITA' AGRICOLE**

4.1 SERVIZI

4.1a Servizi pubblici

Comprendono spazi pubblici o riservati alle attività collettive e a verde pubblico nonché spazi per le attrezzature pubbliche di interesse generale.

Tali spazi possono essere pubblici, attrezzati da parte dei soggetti istituzionalmente competenti, ovvero di uso pubblico, attrezzati da parte di enti e associazioni che ne assicurino tale uso; possono essere altresì attrezzati da parte di soggetti privati che ne assicurino l'effettivo controllo

pubblico anche in termini di tariffe, mediante apposita convenzione.

Comprendono altresì i servizi religiosi.

Negli spazi per servizi pubblici, oltre alle pertinenze, possono essere ammesse limitate quote di pubblici esercizi, di connettivo urbano e di esercizi di vicinato se realizzati contestualmente all'attuazione del servizio pubblico, ovvero nei casi in cui tali attività e funzioni risultino funzionali o compatibili con il servizio esistente.

Negli spazi per servizi pubblici è inoltre ammessa la realizzazione di parcheggi privati interrati, esclusivamente se realizzati contestualmente all'attuazione del servizio pubblico soprastante, ceduto o vincolato a tale uso.

I servizi pubblici, comprendenti quelli computati al fine della determinazione degli standard urbanistici, sono indicati di seguito, con mero valore esemplificativo, raggruppati nelle categorie di riferimento richiamate dal D.M. 2.4.68:

- istruzione: scuole materne, scuole dell'obbligo, biblioteche, attrezzature sportive di uso scolastico, anche parziale, collegi, convitti.;
- interesse comune: asili nido, centri e residenze assistenziali, servizi sociali e sanitari, alloggi protetti, pubbliche assistenze, uffici pubblici e caserme minori, sedi di associazioni, mercati comunali, teatri pubblici, chiese, istituti religiosi, luoghi di culto, campi attrezzati, attrezzature sportive connesse, anche ad uso parziale;
- verde pubblico: giardini e parchi pubblici, impianti sportivi, aree per il gioco e maneggi;
- istruzione superiore: scuole medie superiori, scuole professionali, scuole diverse, attrezzature sportive connesse, collegi convitti;
- assistenza sanitaria: ospedali, cliniche e ambulatori convenzionati, centri assistenziali e sanitari principali.;
- parco urbano: aree a parco, naturali e attrezzate, attrezzature sportive, attrezzature balneari.;
- altri servizi: cimiteri, uffici pubblici e caserme centrali, sedi universitarie.

L'elenco che precede ha carattere esemplificativo.

4.1b Parcheggi pubblici

Comprendono i parcheggi pubblici o di uso pubblico con funzioni di interscambio e di relazione, destinati a qualsiasi tipo di automezzi e veicoli.

4.2 **SERVIZI PRIVATI: (art.7 lettera g) l.r.25/95)**

4.2a Servizi privati

Comprendono le stesse funzioni dei servizi pubblici, ma attuate da soggetti privati al di fuori del regime convenzionale ai fini della fruizione pubblica e non concorrono alla determinazione degli standard urbanistici.

4.3 INFRASTRUTTURE:

4.3a Infrastrutture per la mobilità

Comprende le reti stradali urbane principali, quelle autostradali, ferroviarie, metropolitane e le altre reti principali di trasporto in sede propria nonché le strutture nautiche per i collegamenti urbani via mare, compresi gli immobili accessori e le relative aree di servizio.

4.3b Viabilità secondaria

Comprende la viabilità locale pubblica, di uso pubblico e privata e quella agricola, compresi i parcheggi, le aree di servizio, i percorsi pedonali e le piste ciclabili, posti a margine della stessa nonché i percorsi di risalita meccanizzati, pubblici, di uso pubblico e privati.

4.3c Servizi speciali

Comprendono i servizi che richiedono particolari cautele sotto il profilo localizzativo; a titolo esemplificativo rientrano in questa funzione gli impianti tecnologici speciali per la produzione e l'erogazione di energia, gas e acqua, per lo smaltimento dei rifiuti, le installazioni logistiche del trasporto pubblico, le carceri, i mercati annonari all'ingrosso e i macelli.

4.4 RESIDENZA: (art.7 lettera a) l.r.25/95)

4.4a Residenza

Comprende le funzioni proprie dell'abitare, in luoghi e strutture qualitativamente adeguati; comprende quindi le residenze di civile abitazione e quelle di tipo specialistico, anche se assimilabili ai servizi, quali alloggi protetti per anziani, studenti e disabili o alloggi riservati a particolari categorie di utenti.

La residenza con funzione di custodia, dove necessaria, è pertinenza della funzione principale ed è limitata a singoli alloggi.

4.5 OSPITALITA' RICETTIVA: (art.7 lettera b) l.r.25/95)

4.5a Alberghi

~~Comprende gli alberghi con i relativi spazi accessori, comprese le sale congressuali.~~

Comprende gli immobili o porzioni immobiliari, con i relativi spazi accessori e pertinenze, assoggettati a specifico vincolo urbanistico di destinazione d'uso ad "albergo" ai sensi dell'art. 2, comma 1, della legge regionale n.1 del 07.02.2008. (variante alberghi)

Ai sensi della legge regionale 1/08 il vincolo riguarda tutte le strutture ricettive classificate "albergo" in esercizio, quelle la cui attività sia cessata e non ancora oggetto di interventi di trasformazione in una diversa destinazione assentiti con titoli abilitativi edilizi rilasciati in data anteriore all'entrata in vigore della legge, quelle in corso di realizzazione e quelle realizzate o divenute tali successivamente alla data di entrata in vigore della legge stessa.

4.5b Residenze turistico-alberghiere
Comprende gli alberghi residenziali e gli eventuali spazi accessori.

4.5c Strutture turistiche
Comprende le aziende ricettive all'aria aperta, quali campeggi, villaggi turistici e parchi per vacanze.

**4.6 DISTRIBUZIONE AL DETTAGLIO E CONNETTIVO:
(art.7 lettera c) l.r.25/95)**

4.6a Distribuzione al Dettaglio

Nelle singole zone di P.U.C. possono essere previste limitazioni sia dimensionali sia merceologiche ai sensi delle disposizioni regionali vigenti in materia.

Il parametro di riferimento per gli interventi in questa categoria é la S.N.V.

La classificazione degli esercizi commerciali è stabilita dalla vigente legge regionale in materia di Commercio.

Per le singole definizioni e specificazioni di rinvia alle relative disposizioni regionali vigenti in materia.

Nelle singole sottozone, nei distretti di trasformazione e negli ambiti di riqualificazione che prevedono tra le funzioni ammesse gli Esercizi di Vicinato si deve intendere "esercizi commerciali con Superficie Netta di Vendita fino a 250 mq."

Gli esercizi commerciali con Superficie Netta di Vendita fino a 250 mq. possono essere singoli o organizzati in aggregazioni di esercizi singoli con S.N.V. totale massima di mq. 1.500.

4.6b Centro integrato di via naturale

Il CIV è costituito da un'aggregazione esistente e storicamente consolidata di esercizi commerciali, eventualmente integrata da pubblici esercizi ed altre attività di servizio, prevalentemente individuati nelle zone A, AC, AS, BA, BB, DU.

Il CIV insiste su un ambito urbano spazialmente definito, che soddisfa specifici requisiti di accessibilità veicolare e/o pedonale.

I servizi del CIV devono tendere al conseguimento di un organico disegno di offerta commerciale, che diventi elemento distintivo dell'aggregazione.

4.6b1 **Medie strutture di vendita integrate non alimentari**
Comprende esercizi commerciali articolati in spazi unitari con S.N.V. superiore a 250 mq. e fino a 2500 mq., destinati contemporaneamente alla vendita, alla esposizione delle merci, alla promozione e dimostrazione dell'impiego dei prodotti venduti anche in forma di intrattenimento delle persone, altre attività complementari, somministrazione di cibi e bevande. La superficie di vendita dei prodotti dovrà corrispondere all'80% della superficie di vendita autorizzata per ciascuna Media Struttura, mentre la parte rimanente sarà dedicata ad attività di animazione ed intrattenimento, corsi e seminari in misura non inferiore al 10% della superficie di vendita; la residua quota potrà essere destinata alla somministrazione di alimenti e bevande e/o ad altre attività complementari. Le M.S.V. integrate non potranno essere trasferite dall'ambito in oggetto in altre parti del territorio comunale. L'attuazione di tali strutture è condizionata alla stipula di apposita convenzione

4.6c **Media struttura di vendita articolata in centro commerciale - Centro integrato di via artificiale**

Le medie strutture di vendita articolate in centro commerciale - centri integrati di via artificiali rappresentano una possibilità di sviluppo del centro integrato di via naturale.

La S.N.V. complessiva non deve superare i mq. 1200 incrementabili fino a mq. 2.000 nel caso comprendano operazioni di ristrutturazione aziendale o di associazionismo alla vendita fra commercianti. Nell'ambito della superficie massima suddetta può essere compresa una media struttura di vendita con S.N.V. massima di mq. 500 ove espressamente previsto dalle presenti norme.

Tale superficie può essere incrementata fino a mq. 800 esclusivamente per effetto del trasferimento di un'attività esistente sulla base della programmazione comunale del commercio.

Al centro integrato di via artificiale possono inoltre essere aggregati spazi per servizi, connettivo urbano e pubblici esercizi che non devono essere computati nella superficie di vendita.

La media struttura di vendita articolata in centro commerciale - centro integrato di via artificiale è integrata in un centro integrato di via naturale ove esistente e consultato.

Negli Ambiti Speciali di Riqualficazione e nei Distretti di Trasformazione che prevedono tra le funzioni ammesse o come funzione caratterizzante il "Centro integrato di via artificiale" per tale funzione si conferma l'applicazione della seguente disciplina:

Centro integrato di via artificiale

La S.N.V. complessiva non deve superare i mq. 1.500 incrementabili fino a mq. 2.500 nel caso comprendano operazioni di ristrutturazione aziendale o di associazionismo alla vendita fra commercianti. Nell'ambito della superficie massima suddetta può essere compresa una media struttura di vendita con S.N.V. massima di mq. 500 ove espressamente previsto dalle presenti norme.

Tale superficie può essere incrementata fino a mq. 1.000 esclusivamente per effetto del trasferimento di un'attività esistente sulla base della programmazione comunale del commercio.

Al centro integrato di via artificiale possono inoltre essere aggregati spazi per servizi, connettivo urbano e pubblici esercizi che non devono essere computati nella superficie di vendita.

Il centro integrato di via artificiale, in fase di definizione dell'offerta commerciale, procede ad una consultazione del centro integrato di via naturale limitrofo, ove esistente, al fine di stabilire eventuali sinergie commerciali.

~~4.7~~ **CONNETTIVO URBANO:**

~~Il parametro di riferimento per gli interventi di questa categoria è la S.A., che non incide sulle limitazioni della S.N.V. delle singole zone.~~

4.6d 4.7a **Connettivo urbano**

Comprende le funzioni minute di servizio alla persona e all'impresa proprie del tessuto urbano, quali studi professionali, agenzie di viaggi, istituti di credito, assicurazioni, agenzie di noleggio, agenzie immobiliari e finanziarie, sedi di rappresentanza.

Comprende le attività artigianali e industriali compatibili con la residenza, di contenute dimensioni e con emissioni in atmosfera nulle o poco significative ai sensi del D.P.R. 25.7.1991 all. 1, con esclusione delle voci 8, 16, 17, 18, 22 e 25, con scarichi produttivi ammessi in fognatura e senza rischi di incidenti rilevanti a norma del D.P.R. 175/1988.

4.6e 4.7b **Pubblici esercizi**

Comprende le attività di ristorazione, di somministrazione, di intrattenimento e i locali di pubblico spettacolo quali sale cinematografiche, da ballo, discoteche, sale gioco, bowling e simili nonché le edicole, le rivendite di generi di monopolio e le farmacie, soggetti a norme commerciali specifiche.

4.6f 4.7e Grandi Locali di Intrattenimento

Comprende i seguenti locali di intrattenimento: sale da ballo, discoteche, sale da gioco, sale bingo, sale bowling con capienza superiore alle 100 persone.

4.8 UFFICI: (art.7 lettera d) l.r.25/95)

4.8a Direzionale

Comprende le attività direzionali e le aggregazioni di piccoli e medi uffici.
Gli uffici connessi con le attività produttive costituiscono pertinenza delle stesse.

4.9 INDUSTRIA, ARTIGIANATO, MOVIMENTAZIONE E DISTRIBUZIONE ALL'INGROSSO DELLE MERCI: (art.7 lettera e) l.r.25/95)

4.9a Terziario avanzato

Comprende le attività inerenti al ciclo produttivo delle imprese che operano nei settori a elevato contenuto di innovazione tecnologica e impiantistica, le cui esigenze edilizie, diverse da quelle prettamente industriali, risultano compatibili con la residenza e con l'ambiente naturale.

4.9b Industria e artigianato

Comprende le attività di trasformazione industriali e artigianali che non risultano pienamente compatibili con il tessuto urbano, comprese le pertinenti attività direzionali e accessorie e l'eventuale commercializzazione delle merci di produzione propria e di generi ad esse attinenti.

4.9c Assistenza alla mobilità veicolare

Comprende le diverse attività di assistenza alla mobilità veicolare quali officine, gommisti, carrozzieri, impianti di distribuzione carburante, autotrasportatori, esercizi di vicinato e pubblici esercizi connessi con l'attività stessa che, pur non risultando pienamente compatibili con il tessuto urbano, necessitano di una distribuzione capillare sul territorio.

4.9d Depositi e commercio all'ingrosso

Comprende le attività connesse con il deposito, la distribuzione e la commercializzazione all'ingrosso delle merci, compresi i centri di confezionamento, con esclusione dei depositi e delle aree di manipolazione containers e dello stoccaggio e della distribuzione all'ingrosso di prodotti petroliferi.

- 4.9e **Attività trasportistiche**
Comprende le attività portuali, aeroportuali, ferroviarie e intermodali nonché tutte le attività accessorie, di servizio ai vettori e alle merci, compresi i depositi e le aree di manipolazione di container.
- 4.9f **Impianti produttivi speciali**
Comprendono le attività produttive e quelle ad esse complementari che richiedono cautele e requisiti sotto il profilo localizzativo, in considerazione di particolari livelli di compatibilità ambientale e di sicurezza.
Comprendono le attività produttive soggette a valutazione di impatto ambientale o a valutazione sul rischio.
- 4.10 AUTORIMESSE E RIMESSAGGI E DEPOSITI:
(art.7 lettera f) l.r.25/95)**
- 4.10a **Parcheggi privati**
Comprende tutti i parcheggi a raso e in struttura di uso privato eccedenti quelli pertinenziali e le autorimesse.
- 4.10b Rimessaggi**
Comprende locali o aree destinate al ricovero di veicoli, rimorchi o imbarcazioni e attrezzature per la nautica.
- 4.10c Depositi**
Comprende piccoli magazzini non funzionali ad attività commerciali o artigianali.
- 4.11 ATTIVITA' AGRICOLE: (art. 7 lettera e) l.r. 25/1995)**
- 4.11a **Agricoltura e allevamento**
Comprende le attività agricole, anche in serra, l'allevamento di bestiame e la custodia di animali e le relative attività di trasformazione e commercializzazione dei prodotti.
Comprende altresì la residenza dell'imprenditore agricolo e le attività agrituristiche.
- 4.11b **Forestazione**
Comprende l'attività forestale, la silvicoltura e le relative attività di trasformazione.

art. 44)

Funzioni ammesse e vietate

1. Le funzioni ammesse nella specifica sottozona di P.U.C. sono quelle che in essa possono essere introdotte o mantenute.

2. Devono considerarsi comprese nella funzione le attività pertinenti alla stessa in quanto la integrano, contribuendo al suo svolgimento.
3. **Le funzioni vietate, solo se in attività e regolarmente autorizzate ai sensi delle normative di settore, possono essere mantenute e adeguate sotto il profilo tecnologico, funzionale e igienico-sanitario mediante interventi edilizi fino al risanamento conservativo senza frazionamenti o accorpamenti.**
4. (soppresso)
5. (soppresso)
6. E' consentito il mantenimento, alle attuali condizioni, dei raccordi ferroviari a raso esistenti su aree private ed anche su aree pubbliche, ove non ricorra la possibilità di sostituirli con attraversamenti più adeguati; è consentita altresì la realizzazione di nuovi raccordi ferroviari su aree private a condizione del benessere del proprietario; invece la realizzazione di nuovi raccordi ferroviari a raso su pubbliche vie, è subordinata al consenso preventivo dell'Amministrazione Comunale ed alla dimostrazione dell'impossibilità di realizzare attraversamenti in galleria o in struttura della via pubblica.

art. 44 bis) Funzione caratterizzante

1. ~~La funzione caratterizzante è quella che riveste il ruolo urbanistico più tipico.~~
È quella che, di norma, è quantitativamente prevalente e comunque qualitativamente connotante l'ambito, il distretto o la sottozona, rispetto ad ogni altra funzione ammessa e perciò assume, in sede attuativa, caratteristica preminente e specifica agli effetti della tipologia insediativa e dei requisiti ambientali.
2. (soppresso)

art. 45) Tipi di intervento

1. I tipi di intervento cui le norme di P.U.C. fanno riferimento sono di seguito definiti **dalla disciplina regionale vigente in materia.**
2. Il P.U.C. per ogni zona può specificare particolari limitazioni e prescrizioni di carattere qualitativo e quantitativo, per i tipi di intervento previsti.
3. INTERVENTI SUGLI EDIFICI ESISTENTI:
 - 3.1 **Manutenzione ordinaria e opere interne (art.6 l.r.16/08)**
 - 3.1a ~~Interventi riguardanti le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici senza alterazione di~~

~~colori e caratteristiche architettoniche esterne; opere necessarie a integrare e mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti; sistemazione delle aree di pertinenza senza modifiche essenziali delle caratteristiche costruttive; opere interne, che non aumentino il numero delle unità immobiliari.~~

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

3.1b Sono considerati di manutenzione ordinaria i seguenti interventi:

– all'interno degli edifici:

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

– all'esterno degli edifici:

- a) riparazione e ripristino delle facciate in pietra con le stesse caratteristiche e materiali;**
- b) tinteggiatura e ripulitura delle facciate, con gli stessi colori di quelli originari e con eventuale ripresa degli intonaci deteriorati o mancanti senza alterazione dei materiali o delle colorazioni esistenti;**
- c) manutenzione e riparazione dei frontalini e delle ringhiere dei terrazzi e dei balconi o loro sostituzione con elementi dello stesso tipo e materiale di quelli preesistenti;**
- d) riparazione, sostituzione, rinnovamento delle decorazioni e finiture esterne (quali ad esempio lesene, frontalini, cornicioni, piattabande, spalline, mostrine), con soluzioni formali e materiali dello stesso tipo di quelli preesistenti;**
- e) riparazione, sostituzione con materiali dello stesso tipo di quelli preesistenti: dei manti di copertura, delle pavimentazioni delle coperture piane,**

delle pavimentazioni di cortili o di cavedi, delle pavimentazioni di atri condominiali, scale e ballatoi, delle pavimentazioni esterne, degli elementi di arredo esterno;

f) riparazione o sostituzione, con materiali dello stesso tipo di quelli preesistenti, di singoli elementi della piccola orditura del tetto;

g) riparazione o sostituzione di infissi, grondaie, pluviali, camini, canne fumarie e simili con gli stessi colori e tipologie preesistenti, e con materiali che non comportino alterazione degli aspetti estetici;

h) riparazione o sostituzione con elementi dello stesso tipo e materiale di quelli preesistenti di recinzioni, parapetti, ringhiere e simili;

i) installazione di tende da sole, insegne, targhe, impianti tecnologici o elementi di arredo urbano non comportanti opere edilizie;

j) installazione di recinzioni nel terreno non comportanti l'esecuzione di opere murarie;

k) interventi di impermeabilizzazione dei cornicioni;

l) nuova installazione o sostituzione di antenne televisive centralizzate o singole;

m) inserimento di impianti tecnologici purché collocati entro la sagoma dell'edificio.

n) installazione di impianti di allarme, di rinforzi agli infissi comprese grate o blindature ed, in genere, le strutture relative alla sicurezza passiva dell'edificio ricadenti nella sagoma dello stesso.

3.1c Per gli edifici ed impianti adibiti ad attività industriali e artigianali o al servizio delle stesse sono compresi nella manutenzione ordinaria gli interventi di seguito indicati volti ad assicurare la funzionalità e l'adeguamento tecnologico degli impianti produttivi esistenti, sempre che tali interventi non ne mutino le caratteristiche dimensionali, siano interni al loro perimetro e non incidano sulle loro strutture e sulla loro tipologia edilizia:

a) riparazione, sostituzione ed adeguamento degli impianti e delle relative reti, nonché installazione di impianti telefonici, televisivi e telematici diversi da quelli disciplinati dall'articolo 27 purché tali interventi non comportino alterazione dei locali, aperture nelle facciate, modificazione o realizzazione di volumi tecnici;

b) riparazione e sostituzione parziale di impianti tecnologici, nonché realizzazione delle necessarie opere edilizie, sempreché non comportino modifiche esterne dei locali né aumento delle superfici agibili;

c) realizzazione di passerelle o strutture in metallo per l'attraversamento aereo delle strade interne con tubazioni.

~~3.1b~~ Non sono ammessi incrementi della S.A.

3.1ed Gli interventi di manutenzione ordinaria su edifici monumentali non devono pregiudicare eventuali futuri interventi di restauro scientifico.

3.1d ~~Comprendono:~~

- ~~- opere di riparazione, tinteggiatura, rinnovamento o sostituzione delle finiture esterne degli edifici, quali intonaci, infissi, manti di copertura, rivestimenti, elementi di facciata, poggiosi, inferriate, gronde, pluviali, canne fumarie, camini, pavimenti, recinzioni e cancelli;~~
- ~~- opere di rinnovo, rifacimento o installazione di impianti tecnologici e servizi igienico-sanitari o di dispositivi isolanti o impermeabilizzanti con esclusione dell'installazione di ascensori;~~
- ~~- opere di riparazione, tinteggiatura, rinnovo e sostituzione delle finiture interne degli edifici, quali intonaci, pavimenti, rivestimenti e infissi;~~
- ~~- opere interne all'edificio che non comportino aumento delle superfici utili e non ne modifichino la destinazione d'uso, compresa la modifica delle tramezzature;~~
- ~~- allacci a reti di servizio esistenti, anche esterne ai fabbricati, purché interrati;~~
- ~~- interventi manutentori di infrastrutture, quali pavimentazioni, arredo urbano, posa di dispositivi di sicurezza e piantumazione;~~
- ~~- sistemazione e arredo delle aree di pertinenza, dei terrazzi e dei terreni agricoli, comprese le canalizzazioni e il ripristino dei muri di sostegno.~~

3.1e ~~Per gli edifici adibiti ad attività industriali e artigianali sono compresi nella manutenzione ordinaria gli interventi intesi ad assicurare la funzionalità e l'adeguamento tecnologico degli impianti produttivi esistenti, sempre che tali interventi non ne mutino le caratteristiche essenziali.~~

3.2 **Manutenzione straordinaria (art.7 l.r. 16/08)**

3.2a ~~Interventi che riguardano le opere necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici con parziale modifica di colori, materiali e caratteristiche architettoniche esterne, nonché per realizzare impianti tecnologici, sempre che non aumentino il numero delle unità immobiliari e non comportino cambio d'uso.~~

3.2b ~~Non sono ammessi incrementi della S.A., salvo che per modesti incrementi superficiali di edifici adibiti ad attività industriali e artigianali necessari per assicurare l'adeguamento tecnologico degli impianti produttivi esistenti, senza mutarne le caratteristiche.~~

Si definiscono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali delle costruzioni, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico - sanitari e tecnologici, sempreché dette modifiche non

alterino i volumi, le superfici e non mutino le destinazioni d'uso delle singole unità immobiliari.

3.2b Sono considerati di manutenzione straordinaria i seguenti interventi:

a) le opere necessarie per conservare la stabilità della costruzione mediante il rinnovamento o la sostituzione di alcuni degli elementi strutturali dell'edificio;

b) le sistemazioni di spazi aperti anche mediante modifiche alle quote del terreno preesistente e la realizzazione di muri di contenimento di natura pertinenziale o la demolizione di manufatti e costruzioni;

c) il rifacimento totale dei manti di copertura, con modifica del tipo di materiale esistente, compresa la struttura del tetto;

d) la riparazione e il ripristino delle facciate con diverse caratteristiche e materiali, il rinnovo dell'intonaco esterno con demolizione dell'esistente fino al vivo della muratura e rifacimento esteso almeno ad un intero prospetto, nonché la tinteggiatura e ripulitura delle facciate con colori diversi da quelli originari;

e) l'adeguamento, il rinnovo e la sostituzione dei servizi igienico - sanitari e degli impianti tecnologici (riscaldamento, condizionamento, ventilazione, aspirazione, impianto di ascensori e di sollevamento in genere, con le opere ad essi funzionalmente complementari ed indispensabili) quando comportano alterazione delle caratteristiche distributive;

f) gli interventi volti al superamento delle barriere architettoniche e al risparmio energetico quando richiedano la creazione di locali tecnici esterni di cui all'articolo 81 o di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio o la realizzazione delle opere di cui all'articolo 67, comma 5;

g) l'installazione di recinzioni con opere murarie fino a 50 cm.;

h) la riparazione o sostituzione degli infissi con diverso colore e tipologia.

3.2c Per gli edifici adibiti ad attività industriali e artigianali sono considerati di manutenzione straordinaria i seguenti interventi:

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

b) tutte le opere di natura statica, igienica, tecnologica e funzionale necessarie per conservare e integrare l'efficienza degli impianti produttivi esistenti e la salubrità delle costruzioni che li ospitano, sempre che non comportino l'incremento della superficie lorda di pavimento;

c) la realizzazione di basamenti, incastellature di sostegno e apparecchiature all'aperto per la modifica e il miglioramento di impianti esistenti.

3.2e d Gli interventi di manutenzione straordinaria su edifici monumentali non devono pregiudicare eventuali futuri interventi di restauro scientifico.

~~3.2d~~ ~~Comprendono:~~

- ~~- interventi su parti esterne dei fabbricati e/o delle coperture, compresa la realizzazione di tetti e falde non abitabili;~~
- ~~- interventi di ridefinizione dei prospetti mediante la modifica di parte delle aperture o l'inserimento di poggiali;~~
- ~~- interventi di sostituzione, senza modifiche essenziali di parti circoscritte o fatiscenti delle orditure dei tetti e delle strutture portanti dei corpi di fabbrica;~~
- ~~- inserimento di nuovi impianti tecnologici e di ascensori, quando richiedano la realizzazione di volumi tecnici; tali impianti devono di regola essere inseriti all'interno della sagoma dell'edificio; quando ciò non sia possibile possono essere realizzati con soluzioni progettuali organiche rispetto all'intero edificio;~~
- ~~- opere di eliminazione delle barriere architettoniche;~~
- ~~- interventi di rimodellamento e di sistemazione superficiale delle aree, compresa la realizzazione di parcheggi di modeste dimensioni;~~
- ~~- apertura di accessi carrabili di modesta entità;~~
- ~~- interventi di sistemazione del litorale per la balneazione;~~
- ~~- installazione di antenne trasmettenti e simili, di insegne pubblicitarie e di vetrine;~~
- ~~- inserimento di coibentazione per il risparmio energetico;~~
- ~~- inserimento di pannelli solari per la produzione e/o il risparmio energetico.~~

3.3 Restauro

Nella disciplina degli interventi delle singole sottozone è individuato il tipo di restauro (scientifico o conservativo) prescritto per gli edifici che rivestono rilevante importanza per il loro significato storico e per la presenza di caratteri architettonici e artistici e archeologici di particolare pregio o su quelli rappresentativi del tessuto edilizio storico.

Nel caso di immobili situati nelle zone dichiarate a rischio sismico in base alla normativa vigente il

restauro può comprendere interventi di miglioramento strutturale ai sensi della normativa di settore.

3.3a Restauro scientifico

Si applica agli edifici e ai giardini storici che rivestono rilevante importanza per il loro significato storico e per la presenza di caratteri architettonici e artistici e archeologici di particolare pregio.

Il restauro scientifico rientra nelle tipologie previste dall'art. 31 lett. c della legge 457/1978.

~~3.3b~~ Gli interventi di restauro scientifico consistono in un insieme sistematico di opere che, sulla base di una attenta analisi storico-critica e nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio, ne consentono la conservazione, valorizzandone i caratteri e rendendone possibile un uso adeguato anche mediante cambio di destinazione d'uso, frazionamenti e accorpamenti.

~~3.3c~~ ~~Gli interventi di restauro scientifico possono determinare incrementi della S.A. anche mediante utilizzo parziale di cavodi, distacchi e percorsi dismessi, sottotetti e soppalchi, purché compatibili con i caratteri architettonici dell'edificio.~~

~~3.3d~~ L'utilizzo di materiali e di tecnologie deve essere riferito agli indirizzi della Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici.

~~3.3e~~ Qualora la prescritta analisi storico-critica evidenzi la presenza di caratteri architettonici e artistici non di particolare pregio, alle corrispondenti parti dell'edificio può applicarsi il restauro conservativo.

~~3.3f~~ Gli interventi devono riguardare, di norma, l'intera unità edilizia; sono peraltro ammessi interventi parziali o riferiti a singole unità immobiliari, a condizione che il progetto garantisca la salvaguardia degli elementi sopra citati.

3.3a1 Comprendono:

- il restauro degli elementi architettonici e l'eventuale ripristino delle parti alterate, crollate o demolite, la conservazione e il ripristino dei fronti esterni, il restauro di logge e portici reintegrabili nell'organismo architettonico;
- il restauro degli spazi liberi quali i chiostri, i cortili, i giardini e gli orti;
- il restauro dell'impianto distributivo originario e degli ambienti interni, con esclusione di frazionamenti e accorpamenti che compromettano i caratteri tipologici e architettonici dell'edificio;
- il consolidamento, con sostituzione delle parti non recuperabili mediante materiali e tecnologie compatibili, senza modificare la posizione delle murature portanti,

- interne e esterne, dei solai e delle volte, delle scale e del tetto;
- la eliminazione delle superfetazioni e delle parti incongrue rispetto all'impianto originario e rispetto agli ampliamenti organici del medesimo;
- l'inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali nel rispetto dei criteri di cui ai punti precedenti.

3.3b3.4 Restauro conservativo (art.8 l.r. 16/08)

~~3.4a Si applica agli edifici rappresentativi del tessuto edilizio storico.~~

~~3.4b Gli interventi di restauro conservativo consistono in un insieme sistematico di opere che, sulla base di una attenta analisi storico-critica e nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio, ne consentono la conservazione sostanziale valorizzandone i caratteri e rendendone possibile un uso adeguato anche mediante cambio di destinazione d'uso, frazionamenti e accorpamenti.~~

~~3.4c Gli interventi di restauro possono determinare incrementi della S.A. anche mediante utilizzo parziale di cavedi, distacchi e percorsi dismessi, sottotetti e soppalchi, purché compatibili con i caratteri architettonici dell'edificio. Qualora la prescritta analisi storico-critica evidenzi porzioni alterate da successiva trasformazione e prive di interesse storico-artistico, alle corrispondenti parti dell'edificio, può applicarsi il risanamento conservativo.~~

~~3.4d Gli interventi devono riguardare di norma l'intera unità edilizia; sono peraltro ammessi interventi parziali o riferiti a singole unità immobiliari a condizione che il progetto garantisca la salvaguardia degli elementi sopra citati.~~

~~3.4e Comprendono:~~

- ~~- il restauro degli elementi architettonici, il restauro e il ripristino dei fronti principali e secondari con eventuali parziali modifiche, purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto e siano salvaguardati gli elementi più significativi, il restauro di logge e portici reintegrabili nell'organismo architettonico;~~
- ~~- il restauro degli spazi comuni e degli ambienti interni con il mantenimento dell'organizzazione spaziale storicizzata e con esclusione di frazionamenti e accorpamenti che compromettano i caratteri tipologici e architettonici dell'edificio;~~
- ~~- il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili mediante materiali e tecnologie compatibili con le strutture esistenti senza modificare la posizione delle murature portanti, dei solai, delle volte, delle scale e del tetto;~~

- l'eliminazione delle superfetazioni e delle parti incongrue rispetto all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
- il restauro degli spazi liberi quali i chiostri, i cortili, i giardini e gli orti;
- l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali nel rispetto dei criteri di cui ai punti precedenti.

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

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

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

- 3.3b1 Sono considerati di restauro i seguenti interventi:**
- a) il recupero degli elementi storici, architettonici o artistici o il ripristino delle parti alterate dei fronti esterni ed interni e degli ambienti interni;**
 - b) la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite;**
 - c) la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo - organizzativo originale;**
 - d) la conservazione, il ripristino o il miglioramento degli spazi liberi di pertinenza dell'edificio quali, tra gli altri, le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini, i chiostri, i porticati;**
 - e) il consolidamento, con eventuale sostituzione delle parti non recuperabili, dei seguenti elementi strutturali:**
 - murature portanti sia interne che esterne;**
 - solai e volte;**
 - scale;**
 - tetto con eventuale ripristino della copertura originale;**
 - f) la eliminazione delle superfetazioni costituenti parti incongrue dell'impianto originario;**
 - g) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari nonché per l'efficienza energetica dell'edificio**

nel rispetto dei caratteri storici, culturali o architettonici.

3.5 Risanamento conservativo (art. 9 l.r. 16/2008)

3.5a ~~Gli~~ **Si definiscono** interventi di risanamento conservativo ~~sono~~ quelli rivolti a conservare gli organismi edilizi e ad assicurarne la funzionalità, mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto **delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'edificio** degli ~~elementi formali e strutturali dell'organismo stesso~~, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.

3.5b Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio **sempreché vengano rispettati l'impianto strutturale, tipologico ed architettonico;** **sono altresì da ricomprendere nel risanamento conservativo gli interventi volti a realizzare nuovi servizi igienico - sanitari nonché locali per impianti tecnologici e per l'efficienza energetica dell'edificio, anche mediante modeste modifiche della conformazione delle coperture.**

Tali impianti devono essere realizzati all'interno dell'edificio ogni volta che ciò risulti tecnicamente possibile. In caso di documentata impossibilità è consentito realizzarli all'esterno a condizione che vengano adottati tutti gli accorgimenti necessari per inserirli nel contesto dell'edificio.

3.5c **Nel caso di immobili situati nelle zone dichiarate a rischio sismico in base alla disciplina vigente il risanamento conservativo può comprendere interventi di miglioramento strutturale ai sensi della normativa di settore.**

~~3.5c~~ ~~Comprendono:~~

- ~~- il consolidamento e il parziale rinnovo di parti anche strutturali dell'edificio mediante l'utilizzo di materiali e tecnologie compatibili con le strutture esistenti;~~
- ~~- l'inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari;~~
- ~~- parziale demolizione e ricostruzione, con possibilità di rimodellazione finalizzata esclusivamente alla eliminazione di superfetazioni, al risanamento igienico-sanitario di immobili;~~
- ~~- lo spostamento dei piani di imposta dei solai per l'adeguamento delle altezze utili interne di vani abitabili;~~
- ~~- possono comprendere il restauro di elementi di pregio eventualmente presenti nell'organismo edilizio e la trasformazione di coperture piane in tetti a falde con l'eliminazione delle superfetazioni, il migliore utilizzo di~~

~~locali particolari quali ad esempio sottotetti e soppalchi, l'utilizzo di cavedi e distacchi dismessi, purché finalizzati al migliore inserimento ambientale degli edifici.~~

~~3.5d Si applica a tutti gli edifici esistenti diversi da quelli assoggettati a restauro scientifico o conservativo. La facoltà di effettuare cambio d'uso, frazionamenti, accorpamenti e incrementi superficiali è disciplinata in ogni singola sottozona.~~

3.6 Cambio d'uso senza opere (art. 13 l.r. 16/2008)

Si definiscono mutamenti di destinazione d'uso funzionale gli interventi volti a trasformare, senza esecuzione di opere edilizie, la destinazione d'uso in atto di una unità immobiliare o di un edificio comportanti il passaggio a diverse categorie di funzioni come definite dalla legge regionale 7 aprile 1995, n. 25 (Disposizioni in materia di determinazione del contributo di concessione edilizia) e successive modifiche e integrazioni, fatte salve le specifiche disposizioni previste nella sottozona AC relativamente all'introduzione di parcheggi privati.

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

3.6a Cambio d'uso con opere

Costituiscono cambio d'uso gli interventi con opere edilizie che configurino variazione della destinazione d'uso degli immobili e delle aree comportanti:

- la sostituzione di una attività e funzione con una tra quelle ammesse di diversa categoria;
- l'introduzione di attività o funzioni ammesse della stessa categoria, se relative a parti di immobili con S.A. superiori a mq. 500 ovvero con S.N.V. superiore a mq. 250.

~~Costituiscono altresì cambio d'uso gli interventi senza opere edilizie che configurino variazione della destinazione d'uso degli immobili e delle aree comportanti la sostituzione di una attività o funzione con una tra quelle ammesse di diversa categoria, solo se relative a parti di immobili con S.A. superiore a mq. 500 ovvero con S.N.V. superiore a mq. 250.~~

~~3.6b Non costituisce invece cambio d'uso l'introduzione di attività o funzioni ammesse della stessa categoria nei seguenti casi:~~

- ~~— in assenza di opere edilizie;~~
- ~~— in presenza di opere edilizie, ove relativa ad immobili con S.A. fino a mq. 500 ovvero con S.N.V. fino a mq. 250.~~

~~Non costituisce inoltre cambio d'uso, solo in assenza di opere edilizie, la sostituzione di una attività o funzione con una tra quelle ammesse di diversa categoria, se relativa ad immobili con S.A. fino a mq. 500 ovvero con S.N.V. fino a mq. 250.~~

~~3.6c~~ In ottemperanza alle disposizioni regionali in materia, i locali commerciali nei quali esisteva una specifica autorizzazione di commercio al minuto con S.N.V. superiore a 250 mq. possono essere utilizzati per l'insediamento di medie e grandi strutture di vendita, con esclusione dei generi alimentari, nel limite di S.N.V. della licenza preesistente e della citata disciplina regionale.

3.6d Il cambio d'uso comportante opere edilizie é soggetto alle prescrizioni e al titolo abilitativo relativi al tipo di intervento nel quale ricadono dette opere e non é associabile ad interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.
Ai sensi dell'art. 16, comma 1, della legge regionale 25/95, si dispone che gli interventi senza opere edilizie che non costituiscono cambio d'uso non siano assoggettati al rilascio di autorizzazioni. (abrogato dalla l.r. 16/08)

3.6e *Il cambio d'uso non è mai consentito per gli immobili o porzioni immobiliari, con i relativi spazi accessori e pertinenze, assoggettati a specifico vincolo urbanistico di destinazione d'uso ad "albergo" ai sensi dell'art. 2, comma 1, della legge regionale n.1 del 07.02.2008 indipendentemente dalle disposizioni vigenti nelle diverse sottozone, ambiti e distretti.*

3.7 Frazionamento e accorpamento di unità immobiliari e edilizie

3.7a Interventi di frazionamento di singole unità immobiliari ovvero di interi immobili **contigui**, nonché di accorpamento di unità immobiliari ed immobili **contigui**.

3.7b Il frazionamento e l'accorpamento di unità immobiliari sono soggetti alle prescrizioni e al titolo abilitativo relativi al tipo di intervento cui vanno ascritte le opere edilizie previste.
Le operazioni di ripristino sono quindi autorizzate a prescindere dalle norme di zona.

~~3.7c~~ ~~Non sono considerati accorpamenti quelli rientranti nelle opere interne come definite dall'art. 26 della legge n. 47/1985.~~

3.8 Ristrutturazione edilizia (art.10 l.r. 16/08)

3.8a Si definiscono interventi di ristrutturazione edilizia quelli volti, anche alternativamente, a:

- a) trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente sotto il profilo delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'edificio esistente;**
- b) aumentare il carico urbanistico.**

3.8b Sono considerati di ristrutturazione edilizia gli interventi che comportino:

a) un aumento della superficie agibile esistente o la realizzazione di nuovi vani abitabili non derivanti dalla semplice divisione di quelli esistenti;

b) la suddivisione di una unità immobiliare in due o più unità immobiliari;

c) i mutamenti di destinazione d'uso connessi all'esecuzione di opere edilizie:

- senza aumento del carico urbanistico, ma accompagnati da un complesso di opere tali da alterare le caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'organismo esistente;

- con aumento del carico urbanistico, anche non comportanti alterazioni delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'organismo esistente;

d) la trasformazione dei locali costituenti superficie accessoria nell'originario titolo abilitativo in locali costituenti superficie agibile;

e) la demolizione e successiva ricostruzione di un fabbricato esistente, intendendosi per tale la ricostruzione sullo stesso sedime, con possibilità di scostamento entro un massimo di m 1, che rispetti la sagoma e i volumi originari fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica e quelle previste come obbligatorie dalle normative tecniche di settore;

f) l'ampliamento volumetrico degli edifici mediante l'incremento della S.A. entro il limite massimo del 20% della S.A. esistente, fatte salve diverse prescrizioni contenute nella disciplina delle singole sottozone in ragione delle caratteristiche architettoniche ed edilizie ivi presenti;

g) l'incremento della S.A. eccedente il limite del 20% della S.A. esistente, salva diversa disposizione contenuta nella disciplina delle singole sottozone, esclusivamente se realizzato all'interno degli edifici.

~~Interventi volti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare a un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.~~

~~3.8b~~ ~~Comprendono:~~
~~— il ripristino o la sostituzione degli elementi costitutivi dell'edificio;~~
~~— la demolizione e ricostruzione solo parziale.~~

3.8c Gli interventi di ristrutturazione di interi edifici devono garantire la sistemazione idrogeologica della superficie asservita e la manutenzione dei corsi d'acqua pubblici interni o posti lungo il confine.

~~3.8d~~ ~~Non sono ammessi incrementi della S.A.~~

3.8e La ~~facoltà~~ **possibilità** di effettuare cambio d'uso, frazionamenti e accorpamenti **e incrementi di S.A.** è disciplinata in ogni singola sottozona.

3.9 Incremento di Superficie Agibile superficiale di edifici preesistenti

3.9a Interventi di ~~contenute~~ incremento della S.A. di edifici esistenti alla data di adozione del presente P.U.C., a prescindere dall'indice di utilizzazione insediativa della sottozona, **entro il limite ammesso per gli interventi di ristrutturazione edilizia nelle singole sottozone.**

3.9b L'incremento di ~~S.A. superficiale~~ **S.A. superficiale** è consentito per una sola volta, **entro il limite massimo ammesso per deve riguardare l'intero edificio ancorché effettuato per singole unità immobiliari.** ~~e non è ammesso nel caso di contestuale ricostruzione o nuova costruzione.~~

4. INTERVENTI DI SISTEMAZIONE DEGLI SPAZI LIBERI:

4.1 Sistemazione superficiale delle aree

4.1a ~~Interventi di~~ **La sistemazione superficiale delle aree pubbliche e private, come disciplinata nelle singole sottozone, è soggetta alle prescrizioni e al titolo abilitativo relativo al tipo di intervento cui vanno ascritte le opere edilizie previste.**

- riassetto idrogeologico;
- modellazione dei versanti, sistemazione, arredo e recinzione di aree scoperte;
- realizzazione di viabilità secondaria, di parcheggi a raso, di percorsi pedonali e ciclabili, e di impianti tecnologici a rete o diffusi;
- installazione di piccoli manufatti accessori alla viabilità, agli impianti tecnologici a rete o funzionali all'utilizzo delle aree;
- installazione di impianti montauto di accesso ai parcheggi.

4.2 Demolizione

4.2a Interventi di sola demolizione, senza ricostruzione.

4.2b Soppresso con emendamento n. 555.

4.2c Gli interventi di demolizione possono determinare il trasferimento dei diritti edificatori su altri lotti solo nei casi previsti dalle specifiche norme di zona del P.U.C.

A tal fine ~~è~~ verrà istituito presso il ~~Servizio Edilizia Privata~~ **competente ufficio** del Comune apposito registro dei diritti edificatori derivanti dalle demolizioni e dei relativi trasferimenti.

Il trasferimento dei diritti edificatori non può mai dare luogo ad una duplicazione della relativa S.A.

4.2d Nella fase preliminare all'attuazione degli interventi pubblici, la Civica Amministrazione si farà carico di tutelare i cittadini coinvolti negli alleggerimenti volumetrici e nelle demolizioni, siano essi proprietari, inquilini, occupanti aventi diritto, nonché operatori economici: in particolare devono essere perseguite le finalità di cui alla legge regionale n. 25/1987, orientate al rispetto delle esigenze abitative dei soggetti residenti negli stabili da recuperare, che possono essere soddisfatte con la mobilità.

In particolare devono essere assicurate le seguenti garanzie:

- disponibilità di alloggi nuovi di dimensioni analoghe per gli interessati, se richiesto in zone limitrofe;
- indennizzo del valore di mercato degli immobili per i proprietari;
- disponibilità di finanziamenti integrativi per i soggetti prima indicati;
- sufficienti garanzie di tutela per la ottimale riuscita dell'operazione.

5. INTERVENTI DI RICOSTRUZIONE E DI COSTRUZIONE DI NUOVI EDIFICI:

5.1 Demolizione e ricostruzione (art.14 l.r. 16/08)

5.1a Interventi di demolizione e **successiva** ricostruzione totale di edifici ~~preesistenti~~ che vengono sostituiti con nuovi edifici, **all'interno** ~~nell'ambito~~ del lotto **di intervento ricadente nella stessa sottozona, non riconducibili alla definizione di ristrutturazione edilizia.**

5.1b **Gli interventi di demolizione e ricostruzione sono da considerare di nuova costruzione ai fini del rispetto dei parametri urbanistico-edilizi, fatta eccezione per quello relativo all'indice di utilizzazione insediativa.**

L'edificabilità viene quindi riferita alla S.A. dell'edificio ~~preesistente~~ e non all'I.U.I. proprio della sottozona.

5.1bbis Per gli edifici aventi destinazione residenziale, qualora la ricostruzione avvenga nello stesso sedime o fino a una distanza di 10 metri, è consentita la realizzazione della Superficie Agibile esistente maggiorata con l'eventuale incremento ammesso nelle singole sottozone.

5.1c Gli interventi di demolizione e ricostruzione di interi edifici devono garantire la sistemazione idrogeologica della superficie asservita, ivi compresi i corsi d'acqua pubblici interni o posti lungo il confine.

5.1d La realizzazione delle parti interrato degli edifici é subordinata a verifica di compatibilità idrogeologica e idraulica.

5.2 Nuova costruzione (art.15 l.r. 16/08)

5.2a ~~Interventi di costruzione di nuovi edifici.~~

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

a) la realizzazione di edifici e di manufatti edilizi fuori terra ed interrati con esclusione delle pertinenze;

b) l'ampliamento volumetrico degli edifici esistenti mediante l'incremento della S.A. eccedente i limiti consentiti quale ristrutturazione edilizia;

c) l'esecuzione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

d) la realizzazione di impianti che non siano al servizio di edifici o di attrezzature esistenti;

e) l'installazione di manufatti leggeri, di strutture di qualsiasi genere, anche prefabbricati e anche non infissi stabilmente al suolo (quali roulotte, campers, case mobili, cabine e attrezzature balneari, chioschi, bungalows), che siano utilizzati come abitazione o altre funzioni che prevedano la permanenza di persone oppure che siano utilizzati come depositi, magazzini e simili, e che siano diretti a soddisfare esigenze non meramente temporanee; non rientrano nelle esigenze meramente temporanee quelle a cadenza stagionale o periodica;

f) le occupazioni di suolo mediante deposito di merci o di materiali e la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto o di manufatti funzionali all'attività cantieristica navale se finalizzate a soddisfare esigenze non temporalmente circoscritte e comunque di durata superiore a 2 anni.

~~5.2a' Comprende l'ampliamento di edifici esistenti eccedente l'incremento superficiale
— come definito nel P.U.C. e dove ammesso.~~

5.2a' L'ampliamento volumetrico degli edifici esistenti, laddove ammesso dalle norme di sottozona, è

consentito per una sola volta in alternativa all'eventuale ampliamento ammesso con la ristrutturazione edilizia, non essendo consentita la sommatoria degli ampliamenti.

- 5.2b Comprende altresì la ricostruzione di edifici preesistenti ~~diruti~~ ove previsto dalle specifiche norme di zona.
- 5.2c Gli interventi di nuova costruzione devono garantire la sistemazione idrogeologica del lotto asservibile o del relativo fondo agricolo, ivi compresi i corsi d'acqua pubblici interni o posti lungo il confine.
- 5.2d La realizzazione delle parti interrato degli edifici é subordinata a verifica di compatibilità idraulica.

5.3 Ristrutturazione urbanistica (art.16 l.r. 16/08)

- 5.3a Interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati, della rete infrastrutturale e dei servizi pubblici e privati.
- 5.3b Gli interventi ~~di nuova costruzione~~ devono garantire la sistemazione idrogeologica del lotto asservibile o del relativo fondo agricolo, ivi compresa la manutenzione dei corsi d'acqua pubblici interni o posti lungo il confine per quanto di competenza.
- 5.3c La realizzazione delle parti interrato degli edifici é subordinata a verifica di compatibilità idraulica.
- 5.3d Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono specificatamente individuati negli ambiti speciali di riqualificazione e nei distretti di trasformazione.
- 5.3e Gli interventi ~~di nuova costruzione~~ devono altresì garantire un aumento delle zone verdi e dei corridoi di congiunzione con le zone verdi circostanti, incluse quelle agricole e i corsi d'acqua, la realizzazione di aree e percorsi pedonali, l'accessibilità con mezzi pubblici.

art. 46)

Interventi di carattere straordinario

1. A seguito di crolli di carattere accidentale in relazione ai quali non sussistano o siano state rimosse eventuali situazioni di pericolo imminente per persone o cose, documentati da apposita perizia tecnica, potrà essere rilasciato il prescritto titolo abilitativo per la ricostruzione dell'edificio preesistente nella forma e consistenza originaria, anche laddove ciò si ponga in difformità dalle presenti norme.

2. Ferma la possibilità di rilasciare il titolo abilitativo prescritto per la ricostruzione di cui al comma precedente, è fatta salva la facoltà della Civica Amministrazione, ~~sentita la Commissione Edilizia~~, di prescrivere contenute migliorie di carattere igienico e funzionale sull'edificio e sulle sue pertinenze.

art. 47) Interventi di carattere temporaneo

1. Prima dell'attuazione delle previsioni del P.U.C. è consentita la sistemazione superficiale delle aree per la realizzazione di servizi pubblici di carattere temporaneo, anche in difformità dalle previsioni stesse.

art. 48) Limiti all'attività edificatoria

1. L'attuazione delle previsioni del P.U.C. è subordinata alle limitazioni di seguito descritte, aventi effetto per disposto di legge ovvero per particolari esigenze di tutela nella gestione del territorio comunale:

1.1 Limiti attinenti alla disponibilità

L'edificabilità derivante dal P.U.C. può essere realizzata solo per le quote prodotte dalle aree nella disponibilità dell'operatore.

L'edificabilità prodotta dall'applicazione dell'indice ad aree di proprietà pubblica nonché il cambio di destinazione delle stesse sono realizzabili con la preventiva adesione dell'ente proprietario o, se previste, su aree del demanio dello Stato, a mezzo di intese con l'Autorità competente.

1.2 Limiti di tutela storico-ambientale e del paesaggio

In presenza ~~di aree o immobili tutelati per legge di vincoli di tutela delle cose di interesse artistico, storico, archeologico e paleontologico, ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 della legge n. 1089/39 e di vincoli di protezione delle bellezze naturali e di tutela delle zone di particolare interesse ambientale ai sensi delle leggi n. 1497/39 e n. 431/85 così come riportati nella specifica cartografia~~ nonché di vincoli di tutela sulle aree specificatamente protette, l'attività edificatoria è subordinata **gli interventi sono subordinati** all'acquisizione delle autorizzazioni prescritte.

- 1.2a **Fatte salve ulteriori limitazioni previste dalle norme di zona gli interventi devono garantire l'obiettivo del restauro e della riqualificazione dell'assetto vegetazionale delle aree verdi, l'eventuale riorganizzazione della dislocazione e della varietà delle alberature esistenti, mediante le necessarie operazioni di abbattimento e ripiantumazione, è consentita esclusivamente sulla base di un progetto definitivo di assetto del verde esteso all'intera area di intervento che preveda l'incremento quantitativo e qualitativo**

delle alberature esistenti, redatto sulla scorta di un apposito studio che ne delinea i caratteri storici, le evoluzioni della configurazione e i caratteri peculiari sotto il profilo botanico, previa stipula di apposito atto convenzionale e garantito da polizza fideiussoria.

1.3 Limiti per l'equilibrio ecologico

In presenza di vincoli di tutela ecologica valgono le relative norme di legge che possono limitare la capacità edificatoria e possono incidere sulle modalità e sulla localizzazione degli interventi.

1.4 Limiti di sicurezza

La presenza di vincoli di sicurezza, qui elencati a titolo esemplificativo, non limita la capacità edificatoria in termini di indice di utilizzazione, ma può determinare limitazioni alla modalità e alla localizzazione degli interventi secondo le leggi, i regolamenti e le specifiche norme di P.U.C. rispettivamente operanti:

1.4a - fasce di rispetto cimiteriali fissate in m. 100 dal perimetro dei cimiteri esistenti e previsti;

1.4b - fasce di rispetto delle infrastrutture di trasporto a rete, fissate in m. 30 dalle ferrovie e, rispettivamente in m. 30 e m. 60 dalle autostrade, se interne o esterne al centro abitato;

in dette fasce le eventuali deroghe di distanza concesse dagli enti competenti non sono applicabili per la realizzazione di nuovi edifici a carattere civile;

1.4c - servitù relative a impianti tecnologici a rete, ad impianti tecnologici speciali e ad attività produttive; le relative distanze sono disciplinate in maniera articolata ai sensi di legge;

1.4d - servitù militari, da aeroporti e altre speciali; le relative servitù sono disciplinate in maniera articolata ai sensi di legge;

1.4e - distanza dalle strade:
la distanza dalle strade pubbliche o gravate di servitù di uso pubblico, si calcola dal ciglio esterno del marciapiede o, in assenza di esso, dalla cunetta; qualora la strada sia in rilevato o in trincea, si considera quale ciglio della strada, rispettivamente, la linea del piede e la linea del ciglio della scarpata;
in caso di strade a sezione irregolare é facoltà dell'Amministrazione competente di stabilire l'allineamento di riferimento in relazione a esigenze di allargamento o regolarizzazione; in particolare può essere imposto un arretramento degli edifici pari alla distanza dai confini di proprietà prevista dal Codice Civile;

per i nuovi edifici a carattere civile ricadenti fuori dal perimetro del centro abitato, valgono le seguenti distanze minime:

- da strade provinciali e comunali di traffico rilevante: m. 20;
- da strade statali: m. 30.

All'interno del perimetro del centro abitato la classificazione delle strade di grande comunicazione deve essere effettuata in sede attuativa a cura del Servizio Comunale delle Strade; la distanza minima dalle strade di scorrimento per le nuove costruzioni su lotti liberi é di m. 20; in caso di interventi su edifici esistenti, di demolizione e ricostruzione o di ristrutturazione urbanistica, vigono le distanze prescritte nelle norme della sottozona o nelle schede delle zone di trasformazione;

- 1.4f - fasce di rispetto dei corsi d'acqua e di tutela delle aree esondabili:

ai fini dell'applicazione dei limiti posti dalla legge regionale n. 9/1993, in relazione ai corsi d'acqua pubblici, si fa riferimento al vigente elenco provinciale, come riportato nella specifica cartografia; la distanza dai corsi d'acqua pubblici si calcola a partire dal piede della sponda naturale o artificiale ovvero dal limite di allargamento indicato in cartografia; in tal caso la determinazione precisa della nuova larghezza dell'alveo deve essere preventivamente definita in accordo con il Genio Civile; la presenza di fasce di rispetto o di previsioni di allargamento degli alvei non limita la capacità edificatoria in termini di indice di utilizzazione, ma determina limitazioni degli interventi; per gli edifici di carattere civile non sono ammesse eventuali deroghe di distanza inferiori a m. 10.

La viabilità in fregio ai corsi d'acqua può essere riconfigurata in relazione ad un parziale uso come piano di scorrimento delle acque di piena prevedendo, in tal caso, l'installazione di sistemi di sicurezza per l'interruzione del traffico veicolare e del transito delle persone.

1.5 Limiti derivanti da attività in corso già autorizzate

- 1.5a Cave: le parti del territorio interessate da attività estrattiva sono soggette alla relativa disciplina regionale; dopo la cessazione dell'attività estrattiva, nei modi e nelle forme di legge, possono essere attuate le diverse previsioni di P.U.C., precedute dalla bonifica e dalla messa in stato di sicurezza delle aree stesse.

Per le cave classificate come TRZ dal Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico, il relativo P.U.O. deve essere formato entro la data di ultimazione del programma di lavoro già autorizzato.

- 1.5b Discariche di inerti: dopo il completamento delle discariche di inerti, posto che le stesse siano debitamente autorizzate dalla Provincia, cui compete valutarne l'effettiva ammissibilità, anche in relazione al Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico, possono essere attuate le diverse previsioni di P.U.C.

1.6 Limiti derivanti da linee elettriche aeree

La progettazione, l'esecuzione e l'esercizio delle linee elettriche aeree sono regolate dalla Legge 28 giugno 1986 n. 339 e dal successivo Regolamento di Esecuzione D. M. 21 marzo 1988 n. 449 e successive modificazioni (D.M. 16 gennaio 1991 e D.P.C.M. 23 aprile 1992).

Nelle fasce di rispetto degli elettrodotti sono precluse le colture arboree ad alto fusto e le innovazioni; costruzioni ed impianti non devono ostacolare o limitare il regolare esercizio dell'elettrodotto e devono altresì rispettare le distanze minime prescritte negli artt. 2.1.06 e 2.1.08 delle norme approvate con il predetto Decreto Interministeriale del 21.3.1988 e successive modificazioni.

Inoltre, devono comunque essere rispettate le condizioni previste dai titoli che disciplinano le servitù di elettrodotto.

Compete in ogni caso a chi intende edificare su fondi attraversati da elettrodotti, l'accertamento della tensione della linea presso i competenti uffici ENEL e, conseguentemente, la richiesta alla predetta Società delle prescrizioni cui attenersi ai sensi del presente articolo, prescrizioni che l'ENEL fornirà solo ed unicamente come migliore precisazione tecnica delle norme del precitato regolamento di esecuzione.

art. 49)

Dotazione minima di urbanizzazione primaria

1. Gli interventi di nuova costruzione previsti dal P.U.C. possono essere assentiti solo in presenza di rete fognaria e di accessibilità carrabile dotata dei requisiti di seguito stabiliti
~~Tali interventi sono ammessi su aree non dotate di accessibilità e di reti di urbanizzazione solo se le stesse sono in corso di **state** realizzazione da parte del Comune~~ ovvero se il richiedente si impegna, con apposito atto unilaterale d'obbligo, a realizzarle o ad adeguarle a propria cura e spese.
3. Fanno eccezione all'obbligo dell'accessibilità carrabile gli edifici posti all'interno di tessuti storici e i casi espressamente previsti in zona agricola.
4. Fanno altresì eccezione all'obbligo di allaccio alla rete fognaria gli edifici in zona agricola, ove è ammessa la realizzazione di fosse settiche quando l'edificio non superi i mq. 1.500 di S.A., disti più di m. 300 dalla rete esistente ovvero quando si verificano le altre condizioni previste dalle norme igieniche vigenti.
5. Per gli edifici produttivi o tecnologici ubicati lontano dalla rete fognaria è consentita la realizzazione di fosse settiche per i soli

scarichi di tipo civile, quando si verificano le condizioni previste dalle norme igieniche vigenti. In questi casi è altresì consentita un'accessibilità con caratteristiche ridotte per ragioni di compatibilità ambientale.

6. La realizzazione di nuovi parcheggi, può essere assentita anche ove la viabilità di accesso non raggiunga i requisiti, subordinatamente a una verifica dei benefici indotti sulla circolazione.

art. 50)

Caratteristiche tecniche della viabilità e classificazione

1. Le strade pubbliche e di pubblico transito di nuova realizzazione devono, di norma, attenersi alle seguenti caratteristiche geometriche:
 - larghezza della sede stradale:
 - a doppia carreggiata: m. 14 più due marciapiedi;
 - a semplice carreggiata: m. 7 più due marciapiedi;
 - a senso unico: m. 4,50 più un marciapiede;
 - pendenza longitudinale: 8%;
 - raggio interno di curvatura: m. 12.A tale larghezza possono essere aggiunte eventuali corsie di sosta.
2. All'interno delle aree edificate, in presenza di vincoli di carattere fisico ovvero anche fuori di esse, ove sussistano particolari prescrizioni di carattere paesistico-ambientale o geomorfologico e in caso di migliorie, le caratteristiche geometriche delle strade possono essere ridotte, ~~previa valutazione di compatibilità e di sicurezza~~, con riferimento alle seguenti dimensioni orientative:
 - larghezza della sede stradale:
 - a semplice carreggiata: m. 6 **e m 5 nelle aree soggette al vincolo paesaggistico**;
 - a senso unico: m. 3,50;
 - pendenza longitudinale: 14%;
 - raggio interno di curvatura: libero.
3. I marciapiedi devono essere, di norma, larghi m. 1,50 e, ove possibile, devono essere alberati e larghi m. 2.
La superficie di calpestio dei marciapiedi deve essere realizzata in materiali e colorazioni rispettose dell'arredo urbano e diversi dal fondo stradale in conglomerato bituminoso nero.
- 3a. E' ammesso un solo marciapiede anche in presenza di doppia carreggiata ogni qualvolta le caratteristiche della strada non consentano la realizzazione dei due previsti.
- 3b. In caso di presenza di particolari vincoli ovvero nel caso di adattamenti di strade esistenti, dove non sia possibile realizzare marciapiedi con larghezza di m. 1, 50, è consentita la realizzazione di marciapiedi di larghezza ridotta.
4. Nella progettazione delle strade devono essere previsti appositi spazi per la raccolta dei rifiuti in modo differenziato, piazzole per l'attesa dei mezzi pubblici e per gli altri elementi accessori atti a evitare intralcio alla percorribilità.

5. Le strade principali, esistenti e di nuova realizzazione, ove gli spazi a disposizione lo consentano, devono essere dotate di piste ciclabili, atte a favorire soluzioni alternative al traffico privato a motore.
6. Le strade di servizio alle zone agricole devono avere, di norma, larghezza m. 2,50 con piazzole di incrocio ogni m. 100.
7. E' facoltà della Civica Amministrazione consentire l'attraversamento di strade con sovrappassi e sottopassi, subordinatamente a valutazioni di carattere funzionale e ambientale.
8. E' consentita la realizzazione di collegamenti in galleria anche non cartograficamente individuati.

art. 51) Parcheggi di pertinenza

1. Fatto salvo quanto diversamente specificato nelle norme di zona e con l'eccezione degli edifici regolarmente dotati di parcheggi di pertinenza e asserviti a norma delle leggi vigenti al momento della costruzione, gli interventi di cambio d'uso, frazionamento, ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione, incremento superficario, nuova costruzione e ristrutturazione urbanistica sono soggetti al reperimento di parcheggi di pertinenza nella misura del 35% della S.A.
2. I parcheggi pertinenziali di grandi insediamenti produttivi e i piazzali di servizio di aggregazioni di piccoli insediamenti produttivi devono essere progettati in modo da poter accogliere anche occasionalmente mezzi pesanti.
3. Per le superfici destinate a distribuzione al dettaglio la quantità minima di parcheggio di pertinenza è determinata in rapporto alla S.N.V. con le seguenti modalità:

PARCHEGGI PER LA CLIENTELA

Esercizi Alimentari		
oltre 250 e sino a 600 mq.	oltre 600 e sino a 1.500 mq.	superiori a 1.500 mq.
1,60 mq. x S.N.V. 0,03 posti auto x S.N.V.	3,167 mq. x S.N.V. - 1.000 mq. 0,1267 posti auto x S.N.V. - 40 posti auto	2,5 mq. x S.N.V. 0,1 posti auto x S.N.V.

Esercizi Non Alimentari
Superiori a 250 mq.
0,75 mq. x S.N.V. 0,03 posti auto x S.N.V.

Esercizi Non Alimentari Speciali
Superiori a 250 mq.
0,40 mq. x S.N.V.

Per le attività commerciali con S.N.V. inferiore a 250 mq., classificate Medie Strutture di Vendita, la quantità minima di parcheggio di pertinenza è determinata dalle disposizioni regionali vigenti in materia.

AREE DI SOSTA E MOVIMENTAZIONE MERCI

Esercizi Alimentari e Non Alimentari		
oltre 250 e sino a 600 mq.	oltre 600 e sino a 2.500 mq.	superiori a 2.500 mq.
p. clienti + 50 mq. e 2 posti auto	0,18 mq. x S.N.V. + 48 mq.	superiore a 500 mq.

Non sono previste dotazioni di parcheggio di pertinenza per le attività classificate Esercizi di Vicinato.

I parcheggi di pertinenza non sono dovuti nelle zone pedonali e nelle zone con accessibilità limitata istituite con Ordinanza del Sindaco.

4. Per le medie strutture di vendita articolate in centro commerciale - centri integrati di via artificiali la quantità minima di parcheggio è del 150% della S.N.V. complessiva.
5. Per la distribuzione al dettaglio collocata nell'ambito delle stazioni ferroviarie, i parcheggi di pertinenza possono essere localizzati nel relativo parcheggio di interscambio.
6. L'accesso principale ai parcheggi di pertinenza della distribuzione al dettaglio con S.N.V. superiore a mq. 250 deve essere ubicato lungo strade aventi le seguenti larghezze minime di carreggiata:
 - m. 3,25 per strade a senso unico;
 - m. 6,00 per strade a doppio senso di marcia;
 al netto di marciapiedi e zone di sosta autorizzate.
6. bis Per le sole strutture di vendita con una dotazione di parcheggio alla clientela superiore a 150 posti auto deve essere prodotta una verifica di impatto trasportistico a norma della disciplina regionale sul commercio.
6. ter Per i grandi locali di intrattenimento la quantità minima di parcheggi pertinenziali è di 150% della S.A..
7. I parcheggi di pertinenza dei servizi pubblici e di uso pubblico devono essere prevalentemente accessibili al pubblico e posti all'esterno delle recinzioni e, ove possibile, devono essere nella proporzione fissata dal precedente punto 1; diversamente devono essere quantificati in sede progettuale, con possibilità di esenzione in ragione delle caratteristiche del servizio e in riferimento al piano del traffico o a particolari situazioni del contesto.
7. bis La progettazione di parcheggi in struttura nell'ambito di progetti per servizi deve essere corredata da una verifica sul traffico, commisurata all'entità dell'intervento, ed essere volta, ove possibile e necessario, alla sistemazione degli spazi pedonali, al miglioramento della viabilità, all'insediamento di verde, di elementi di arredo, di impianti di raccolta differenziata dei rifiuti.

8. Le percorrenze pedonali massime tra edifici e relativi parcheggi di pertinenza sono:
 - per la residenza m. 300;
 - per la distribuzione al dettaglio, con S.N.V. superiore a mq. 250, m. 50 con esclusione delle attività comprese nel tessuto storico "zona A".
9. (soppresso)
10. La eventuale prescrizione di reperire parcheggi di pertinenza in relazione a interventi di incremento superficario è riferita esclusivamente alla nuova S.A. e non si applica nel caso che la percentuale prescritta produca una superficie inferiore ad un posto macchina.
- 11. Fatto salvo quanto diversamente specificato nelle norme di zona, negli interventi sul patrimonio edilizio esistente che richiedono l'obbligo di dotazione di parcheggi pertinenziali, laddove non sia oggettivamente possibile reperire la quantità di tali parcheggi è ammessa la corresponsione al Comune di una somma equivalente al valore di mercato relativo alla quota di parcheggio dovuta da destinare alla realizzazione di opere di urbanizzazione.**

art. 52)

Difesa dagli allagamenti

1. Per i nuovi edifici situati nell'ambito di aree a rischio di inondazione, nelle quali sia consentita l'edificazione, devono risultare assunti le misure e gli accorgimenti tecnico costruttivi idonei a ridurre il rischio per la pubblica e privata incolumità e l'efficacia dei dispositivi di difesa deve essere certificata all'atto della progettazione.
2. La predetta certificazione costituisce piano di messa in sicurezza per il singolo edificio.
3. In particolare, i piani interrati devono essere dotati di dispositivi per la difesa dagli allagamenti, quali la sopraelevazione della rampa di accesso e delle bocche di aereazione che devono risultare rialzate di m. 0,50 sopra il battente d'acqua.
4. Le sistemazioni degli spazi liberi devono essere a terreno naturale o dotate di opere di regolazione e smaltimento delle acque atte a rallentare il deflusso.
5. I parcheggi previsti nelle aree a rischio di inondazione che le norme di sottozona prevedono interrati possono essere realizzati con un'emergenza massima di un piano fuori terra ove ciò agevoli la messa in sicurezza della parte interrata e l'integrazione progettuale di dispositivi anti-allagamento.
6. Le disposizioni del presente articolo non esimono dall'osservanza delle disposizioni regionali in materia.

art. 53)

Altre urbanizzazioni primarie

1. Ove espressamente previsto dalle norme di zona, gli interventi devono comportare la realizzazione di parcheggi e verde, pubblici o di uso pubblico.
2. In specifiche situazioni, la Giunta comunale, quando rilevi esigenze particolari può richiedere la realizzazione di altre urbanizzazioni in sostituzione del verde e dei parcheggi suddetti.
3. Nel caso che l'accessibilità sia esclusivamente privata o che l'intervento sia in posizione marginale, ovvero quando il verde e i parcheggi previsti siano di dimensione troppo esigua o tale da generare problemi di gestione, la Giunta comunale può consentire che tali spazi restino alla proprietà privata ricorrendo alla monetizzazione dei relativi oneri **secondo i criteri stabiliti dalla D.C.C. n. 20 del 31.03.2009**: ~~ovvero, restando dovuti i soli oneri di urbanizzazione esclusivamente nelle sottozone DD, DT e DM.~~
 - a) **monetizzazione sostitutiva: nel caso in cui si evidenzi il mancato aggravio del carico insediativo;**
 - b) **monetizzazione aggiuntiva: nel caso in cui si evidenzi aggravio del carico insediativo.**

art. 54)

Riqualficazione ambientale

1. Per tutti gli interventi possono essere prescritti accorgimenti volti a qualificare l'architettura e il paesaggio e l'ambiente ad integrazione delle urbanizzazioni dovute.
2. Quando tali prescrizioni ovvero il progetto contemplino opere, altrimenti evitabili dall'operatore, di particolare rilevanza e interesse pubblico soprattutto in relazione a elementi di carattere storico, monumentale, paesaggistico, ambientale o di riassetto idrogeologico, ne é consentito lo scomputo, totale o parziale, dagli oneri di urbanizzazione.
3. Per gli interventi produttivi é obbligatoria la realizzazione delle opere prescritte dalle leggi per la tutela dell'ambiente, in aggiunta alle opere di urbanizzazione primaria.
4. Possono essere prescritte altresì opere per la gestione associata degli scarichi dei processi produttivi, scomputabili dagli oneri di urbanizzazione.
5. Norma speciale:

Per la salvaguardia dei percorsi storici o di valenza paesistica, entro un anno dall'approvazione regionale del P.U.C., il Consiglio Comunale dovrà approvare l'elenco e la relativa cartografia dei suddetti percorsi da inserirsi nelle sottozone AS.

art. 54 bis)

Perequazione urbanistica

1. **Al fine di favorire le trasformazioni urbanistico-edilizie volte alla riqualficazione urbana, paesaggistica, ambientale ed edilizia**

del territorio comunale comportanti la demolizione di edifici e di superfetazioni o la modificazione del patrimonio edilizio esistente, in coerenza con l'obiettivo enunciato al precedente art. 3, comma 4, il Piano contiene disposizioni a carattere speciale per disciplinare le modalità della conservazione e del trasferimento dei diritti edificatori in altri ambiti dello stesso territorio comunale appositamente e preventivamente selezionati, in attuazione di quanto previsto dal precedente art. 45, punto 4.2c e dalle norme di sottozona.

2. In particolare laddove sia ammessa la conservazione ed il trasferimento dei diritti edificatori conseguenti alla demolizione di edifici esistenti e di superfetazioni per realizzare nuove costruzioni in sottozona prive di indici di edificabilità propria, gli indici di utilizzazione insediativa a tal fine indicati e la dimensione minima delle aree libere a ciò necessarie, costituiscono unicamente parametri per regolare l'intensità del trasferimento della edificabilità, al fine del controllo dimensionale e tipologico delle nuove costruzioni da realizzare.
3. Nel caso invece sia ammesso il trasferimento dei diritti edificatori conseguenti alla demolizione di edifici esistenti e di superfetazioni per realizzare nuove superfici di solaio all'interno di edifici esistenti o per effettuare il cambio della destinazione d'uso di superficie di solaio esistente, nel contesto di interventi di cambio d'uso, di ristrutturazione edilizia e di incremento della S.A., l'obbligo di preventiva acquisizione del corrispondente diritto edificatorio, mediante riutilizzo di S.A. derivante da preventivi o contestuali interventi di demolizione secondo la disciplina delle diverse sottozone, costituisce ulteriore modalità finalizzata a favorire la predetta riqualificazione urbana, paesaggistica ed ambientale.
4. Per avere diritto al trasferimento della S.A. di edifici esistenti i relativi volumi devono essere preventivamente integralmente demoliti e l'area così liberata sistemata a servizi o parcheggi pubblici, esclusivamente se sussistono le condizioni di fruibilità e mantenibilità nel tempo, previa stipula di apposito atto convenzionale.

art. 55) Attuazione di opere pubbliche

1. (soppresso)
2. La progettazione esecutiva della viabilità e dei servizi di previsione e l'adeguamento tecnico funzionale di quelli esistenti possono discostarsi dal tracciato o dal perimetro indicati, entro un margine massimo di m. 15, al fine di un migliore adattamento allo stato dei luoghi, dell'attenuazione dell'impatto ambientale e della corrispondenza a specifiche esigenze riscontrate all'atto della progettazione.

- art. 55 bis)**
1. Qualora la realizzazione di opere pubbliche determini la necessità di trasferire soggetti insediati sul territorio, siano essi residenti o attività economiche, gli stessi possono essere ricollocati a cura

dell'Ente attuatore anche in deroga alle disposizioni vigenti nelle diverse sottozone di P.U.C., condizione che la nuova collocazione risulti compatibile sotto il profilo igienico ambientale e non confligga con le disposizioni vigenti in materia di sicurezza.

2. Nei casi in cui tali trasferimenti comportino il riutilizzo di immobili preesistenti e quando non sussistano la possibilità di reperire i parcheggi di pertinenza è possibile prevedere l'esenzione da tale obbligo, in ragione delle caratteristiche dell'attività da insediare o di particolari situazioni di contesto-

art. 56)

Valutazione paesistica delle reti tecnologiche speciali

1. La progettazione dei tracciati e delle localizzazioni delle reti tecnologiche speciali, nel rispetto dei requisiti funzionali dell'opera, deve essere improntata all'ottimizzazione dell'intervento rispetto al sistema di valori del territorio, adottando soluzioni tecniche volte al recupero di soddisfacenti condizioni di equilibrio ecologico e di inserimento nel paesaggio.
2. A tal fine il progetto é sottoposto ad una apposita valutazione preliminare a norma dell'art. 32 delle norme di attuazione del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico.

art. 57)

Zone di recupero

1. Le zone di recupero comprendono ambiti territoriali connotati da degrado urbanistico ed edilizio, delimitati in zonizzazione con perimetri speciali ovvero con specifici richiami nell'ambito delle schede degli ambiti speciali di riqualificazione o dei distretti di trasformazione.
2. In tali zone si applicano le disposizioni e le provvidenze finanziarie di cui alle relative leggi statali e regionali, limitatamente agli obiettivi di seguito elencati:
 - realizzazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica, sovvenzionata, agevolata o convenzionata;
 - recupero di ambienti ed edifici residenziali di carattere storico e delle relative urbanizzazioni, anche mediante acquisizione di immobili;
 - riqualificazione di zone compromesse da elevata densità e carenza di servizi e urbanizzazioni ovvero di situazioni di particolare criticità ambientale, anche mediante acquisizione e demolizione di immobili e di eventuale, preventiva realizzazione di edifici sostitutivi, ove necessari per la ricollocazione dei residenti o di attività;
 - ricostruzione di edifici esistenti nell'ambito di situazioni critiche, determinate da elevata commistione fra residenza ed attività produttive, grave insufficienza delle urbanizzazioni e dei servizi, ostacoli alla defluenza delle acque, problemi di carattere geologico e di sicurezza; a tal fine sono state preventivamente individuate alcune specifiche zone di recupero destinate alla ricostruzione;

- realizzazione di servizi pubblici e di opere di urbanizzazione, in situazioni di grave carenza.
3. Gli interventi di demolizione e ricostruzione e di nuova costruzione sono subordinati alla preventiva approvazione dell'apposito provvedimento attuativo.
 4. Gli obiettivi specifici di recupero dovranno essere determinati dal Consiglio Comunale all'atto dell'adozione dei relativi provvedimenti attuativi.
 5. Resta ferma la facoltà del Consiglio Comunale di integrare l'elenco quando si verifichi l'opportunità di risanare altre situazioni di degrado.

art. 58)

Validità degli Strumenti Urbanistici Attuativi

1. Decorsi i termini di validità, nelle zone oggetto dei seguenti S.U.A., le relative previsioni prevalgono su quelle di carattere generale contenute nel P.U.C.:
 - P.P. di iniziativa pubblica per l'ampliamento e razionalizzazione della strada agricola via S. Biagio di Valpolcevera - Pontedecimo = approvato;
 - P.P. di iniziativa privata per la realizzazione di una struttura alberghiera e di una stazione di carburanti in via Cantore - Sampierdarena = approvato;
 - P.d.R. Chiesa e Commenda di San Giovanni di Pré - Pré/Molo/Maddalena = approvato;
 - P.d.R. S. Brigida nella zona di recupero di Pré - Pré/Molo/Maddalena = approvato;
 - P.d.R. Marinelle nella zona di recupero di Pré - Pré/Molo/Maddalena = approvato;
 - P.d.R. S. Carlo nella zona di recupero di Pré - Pré/Molo/Maddalena = approvato;
 - P.d.R. S. Elena nella zona di recupero di Pré - Pré/Molo/Maddalena = approvato;
 - P.d.R. Pozzo nella zona di recupero di Pré - Pré/Molo/Maddalena = approvato;
 - P.d.R. S. Fede nella zona di recupero di Pré - Pré/Molo/Maddalena = approvato;
 - P.d.R. Monachette nella zona di recupero di Pré - Pré/Molo/Maddalena = approvato;
 - P.P. Ex Seminario dei Chierici - Portoria = approvato;
 - P.P. via Roma e Galleria Mazzini - Portoria = approvato;
 - P.P. Corte Lambruschini - Foce = approvato;
 - P.P. Rio Penego I - Valle Sturla = approvato;
 - P.P. ampliamento cimitero di Molassana = approvato;
 - Programma di intervento di edilizia sperimentale e sovvenzionata via Sertoli - Molassana;
 - Programma di intervento di edilizia residenziale pubblica Eurorex - Prà;

- P.d.R. ricostruzione delle porzioni distrutte dalla guerra piazza Santa Croce 43/3A - Prè/Molo/Maddalena = adottato.
2. Decorsi i termini di validità, nelle zone oggetto dei seguenti S.U.A., le relative previsioni non prevalgono su quelle di carattere generale contenute nel P.U.C.:
- P.P. S. Benigno - Sampierdarena;
 - P.P. interesse comune, parcheggi, verde pubblico a Molassana;
 - Piano per gli insediamenti produttivi della Valpolcevera;
 - P.d.L. Villa Gavotti - Pegli/Sestri;
 - P.d.L. via Chiodo - Castelletto;
 - P.d.L. Prato Verde - Struppa;
 - P.d.L. Motel Agip - Corso Europa/Quarto;
 - P.d.L. Marconi Italiana - Sestri Ponente;
 - P.d.L. R.E.S. - via Vecchi /Quarto;
 - Piani per l'edilizia economica e popolare ex lege n. 167/1962:
 - * Pegli
 - * Begato
 - * S. Eusebio
 - * Quarto.

Decorsi i termini di validità, nelle zone oggetto dei seguenti PEEP, le relative previsioni prevalgono su quelle di carattere generale contenute nel P.U.C. limitatamente agli interventi inseriti nei Programmi di Recupero Urbano, approvati con deliberazione n. 77 in data 16 maggio 1996:

- Pegli
 - Begato
 - Sant'Eusebio.
3. Decorsi i termini di validità, nelle zone oggetto dei seguenti S.U.A., le relative previsioni non prevalgono su quelle di carattere generale contenute nel P.U.C.:
- P.P. immobile uso commerciale via Reggio 9R - Pegli = approvato;
 - P.P. ex cinema Carillon - Pegli = approvato;
 - P.P. insediamento residenziale in via M. Sordi - Sestri Ponente = approvato;
 - P.d.R. iniziativa pubblica edificio via Sestri 7R - Sestri Ponente = approvato;
 - P.P. ex cinema Colombo in via Jori - Rivarolo = approvato;
 - P.P. insediamento residenziale via Campomorone loc. Nocebella - Pontedecimo = approvato;
 - P.d.R. via N. Cervetto comprendente le ville Bikley e Dufour - Cornigliano = approvato;
 - P.P. immobile in via Orsolino 6 - Sampierdarena = approvato;
 - P.d.R. via Ravecca, passo delle Murette, salita Favagrega, vico Gattilusio - Prè/Molo/Maddalena = approvato;
 - P.d.R. edificio in via Canevari e via Carrozzino - San Fruttuoso = approvato;

- P.d.R. via Borgo Incrociati civv. 13, 15, 17, 19, 24, 30, 32 - San Fruttuoso = approvato;
 - P.P. insediamento residenziale via Mogadiscio, loc. Gambaro - Molassana = adottato;
 - P.P. insediamento residenziale in via di Creto - Struppa = approvato;
 - P.P. servizi di interesse comune di pubblica assistenza Croce Bianca - Struppa = approvato;
 - P.d.R. via Bolano 15, 16, 17 - Valle Sturla = approvato;
 - P.P. insediamento residenziale via alla Chiesa di S. Giorgio di Bavari - Valle Sturla = approvato;
 - P.P. risanamento igienico-conservativo salita alle Piane di Bavari - Valle Sturla = approvato;
 - P.P. ristrutturazione villa in via Capellini 6 - Albaro = approvato;
 - P.P. ristrutturazione villa Nebbia - Quarto = approvato;
 - P.P. insediamento residenziale località Costa d'Orecchia - Quarto = approvato;
 - P.P. per recupero ex cinema Ambra - Nervi = approvato;
 - P.P. area ex Job - Nervi = approvato;
 - P.P. copertura torrente Nervi per realizzazione viabilità - Nervi = approvato;
 - P.d.L. via Morego - Pontedecimo;
 - P.d.L. via Di Pino (Soc. La Piana) - Molassana;
 - P.P. palazzina residenziale in via Molinussi - Rivarolo = adottato;
 - P.d.R. via Lomellini 2 - Pré/Molo/Maddalena = adottato;
 - P.P. edificio residenziale via Alessi 5 - Portoria = approvato;
 - P.P. per insediamento residenziale in via Olivo - Molassana = approvato;
 - P.P. insediamento produttivo adiacenze Rio Torbido (Medical Sistem) - Struppa = approvato;
 - P.P. insediamento residenziale viale Quartara (Sporting Club) - Quarto = approvato;
 - P.P. ampliamento edificio residenziale in via P.N. Cambiaso, 101 - Rivarolo = adottato;
 - P.P. ampliamento casa rurale salita Grasso, 15 - Pontedecimo = adottato;
 - P.P. trasformazione complesso museale Castello Mackenzie-Wolfson in via Cabella, 15 - Castelletto = adottato;
 - P.P. ampliamento edificio residenziale via Antica Romana di Quinto, 115 - Nervi = adottato;
 - P.P. insediamento residenziale località San Rocco - Struppa = adottato.
4. Vengono abrogati tutti gli altri S.U.A. in quanto prevalentemente realizzati, fatta salva la conclusione e l'adempimento degli obblighi contrattualmente assunti.
5. Sono inoltre fatti salvi gli S.U.A. adottati antecedentemente alla adozione del nuovo P.U.C. e le relative previsioni urbanistiche e norme tecniche di attuazione del P.R.G. '80, nonchè i provvedimenti di opere pubbliche e/o di interesse pubblico e gli interventi di

recupero inseriti all'interno del Programma Quadriennale Regionale 92/95.

6. Il Piano Particolareggiato di ampliamento dell'Ospedale Galliera-Portoria è abrogato, e sull'area prevalgono le previsioni a servizi pubblici contenute nel P.U.C..

art. 59)

Concessioni già rilasciate

1. L'entrata in vigore del P.U.C. **e dei relativi aggiornamenti e varianti, ai sensi degli artt. 43 e 44 della L.R. 36/1997 e s.m.**, comporta la decadenza **dei titoli abilitativi già rilasciati e delle concessioni ed autorizzazioni** difformi, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati.
2. Tali lavori possono essere completati entro tre anni dall'inizio e comunque entro il termine stabilito dal titolo abilitativo.

CAPO II

NORME DI ZONA

art. 60) Zona A: Tessuto storico

1. La zona A é formata da aree interessate da fabbricati, da nuclei, da spazi liberi e da percorsi che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale e che, per le loro caratteristiche e la loro consistenza unitaria, sono destinate ad essere salvaguardate, conservate e valorizzate.

art. 61) Sottozone AS, AC, AV, AE

1. La zona A é suddivisa nelle seguenti sottozone:
 - 1.1 **AS** struttura urbana storica, comprendente centri e nuclei storici minori, tessuti edilizi e percorsi di valore storico, ville ed edifici antichi di valore architettonico.
 - 1.2 **AC** centro storico urbano, comprendente il tessuto urbano di impianto medievale e parte dell'urbanizzazione ottocentesca, individuato con apposito perimetro nella planimetria di zonizzazione, coincidente con il perimetro della Circostrizione, con esclusione delle parti a levante di via Bertani e inserimento dell'isolato tra via Roma, salita Santa Caterina e via San Sebastiano.
 - 1.3 **AV** edifici, giardini o parchi di pertinenza di pregio storico contraddistinti da valore paesistico e ambientale costituenti un sistema unitario da conservare.
 - 1.4 **AE** aree di frangia e rurali, caratteri paesistico-ambientali di pregio, comprensive di nuclei, insediamenti sparsi e zone agricole strutturate di valore storico, da assoggettare a regime di conservazione sotto il profilo paesistico.

art. AS1)

Sottozona AS: Funzioni ammesse

1. Nella sottozona AS la funzione caratterizzante é la residenza.
2. Sono inoltre ammesse le seguenti funzioni:
 - alberghi, residenze turistico-alberghiere, connettivo urbano, direzionale, servizi pubblici e privati;
 - esercizi commerciali nei limiti di S.N.V. previsti dalle disposizioni regionali vigenti in materia e pubblici esercizi, purché compatibili sotto il profilo ambientale e architettonico;
 - centro integrato di via naturale e artificiale, con eventuale media struttura di vendita di generi non alimentari solo se derivante da trasferimento e nei limiti previsti dalle disposizioni regionali in materia;
 - terziario avanzato, parcheggi pubblici e privati, viabilità secondaria, esclusivamente nei casi in cui sia dimostrata la compatibilità sotto il profilo ambientale e architettonico.
3. Sono di conseguenza vietate tutte le altre funzioni.
Le funzioni vietate, **solo se in attività e regolarmente autorizzate ai sensi delle normative di settore**, possono essere mantenute o adeguate sotto il profilo tecnologico, **funzionale e igienico sanitario, senza frazionamenti e accorpamenti**.
Per le attività agricole esistenti e in atto è consentito il consolidamento, applicando il regime della sottozona EE-CO.

art. AS2)

Sottozona AS: Applicabilità dei regolamenti igienico-edilizi

1. In considerazione delle particolari caratteristiche degli edifici storici e della primaria esigenza di conservazione e di recupero, le norme igienico-edilizie vigenti si applicano nei limiti consentiti dalle caratteristiche dell'edificio e dal suo grado di trasformabilità, nel rispetto dei caratteri tipologici e architettonici, a condizione che siano dimostrati gli effettivi miglioramenti dello stato dell'edificio stesso.

art. AS3)

Sottozona AS: Disciplina degli interventi sugli edifici esistenti e relativi parcheggi pertinenziali

1. Nella sottozona AS gli interventi sugli edifici esistenti sono subordinati al rispetto e alla conservazione delle caratteristiche architettoniche, tipologiche e storico-ambientali degli edifici e degli spazi liberi nonché delle tecnologie e dei materiali tradizionali qualificanti.
Gli edifici incompatibili devono, pertanto, essere trasformati al fine di un più consono inserimento ambientale.
2. Valgono inoltre unitamente alle relative norme progettuali, esecutive e dimensionali, le seguenti specificazioni e limitazioni:
 - 2.1 **Manutenzione ordinaria e opere interne:** consentite.
 - 2.2 **Manutenzione straordinaria:** consentita.

- 2.3 **Restauro scientifico:** prescritto per gli edifici monumentali, senza obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali.
E' obbligatoria la compilazione di una relazione storico critica atta a rilevare gli elementi caratterizzanti l'edificio e a suffragare le scelte progettuali dell'intervento.
- 2.4 **Restauro conservativo:** prescritto per gli edifici compatibili rappresentativi del tessuto edilizio storico che abbiano mantenuto i caratteri originari, senza obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali.
E' obbligatoria la compilazione di una relazione storico critica atta a rilevare gli elementi caratterizzanti l'edificio e a suffragare le scelte progettuali dell'intervento.
- 2.5 **Risanamento conservativo:** consentito limitatamente agli edifici compatibili per i quali non é prescritto il restauro, senza obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali.
E' obbligatoria la compilazione di una relazione storico critica atta a rilevare gli elementi caratterizzanti l'edificio e a suffragare la scelta del tipo di intervento.
Gli interventi che comportino anche il cambio d'uso, il frazionamento o l'incremento superficario sono subordinati alle relative prescrizioni.
- 2.6 **Cambio d'uso:** consentito:
- per gli edifici compatibili senza obbligo di reperimento dei parcheggi pertinenziali;
 - per gli edifici incompatibili subordinatamente alla contestuale ristrutturazione, con obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali per gli interventi superiori a mq. 500 di S.A. ovvero a mq. 250 di S.N.V., in relazione alla situazione dell'accessibilità carrabile.
- Vigono inoltre le seguenti limitazioni specifiche:
- l'introduzione di parcheggi é ammessa solo ai piani terreni o nei piani fondi, a condizione che non contrasti con le caratteristiche tipologiche dell'immobile e che non alteri i fronti commerciali che devono essere mantenuti;
 - negli edifici incompatibili i locali adibiti a parcheggi possono essere oggetto di cambio d'uso esclusivamente per costituire fronti commerciali.
- 2.7 **Frazionamento e accorpamento di unità immobiliari o di edifici:** consentiti
- per **le unità immobiliari di edifici compatibili e per gli edifici compatibili in posizione di contiguità**, senza obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali;
 - per gli edifici incompatibili, subordinatamente alla contestuale ristrutturazione, con reperimento dei parcheggi pertinenziali per accorpamenti che generino unità immobiliari superiori a mq. 500 di S.A. ovvero a mq. 250 di S.N.V. e con obbligo di reperire un posto auto pertinenziale

per ogni unità immobiliare aggiuntiva, in relazione alla situazione dell'accessibilità carrabile.

2.8 **Ristrutturazione edilizia:** ~~consentita limitatamente agli edifici incompatibili~~ con obbligo di reperimento dei parcheggi pertinenziali, in relazione alla situazione dell'accessibilità carrabile.

Per gli edifici incompatibili Il progetto deve prevedere la ricomposizione architettonica dell'edificio, con particolare attenzione all'aspetto esterno.

Quando l'incompatibilità dell'edificio non consente di ottenere un risultato adeguato con la ristrutturazione, può essere prescritta la demolizione e ricostruzione.

Per gli edifici compatibili purché prevista da un progetto esteso all'intero edificio che ne dimostri la compatibilità sotto il profilo architettonico e funzionale senza obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali

~~La ristrutturazione è consentita sugli edifici compatibili solo in caso di comprovato dissesto statico ovvero se le caratteristiche originarie dell'immobile siano state irrimediabilmente compromesse.~~

2.9 **Incremento superficiale di Superficie Agibile:** consentito limitatamente agli edifici compatibili **nei limiti previsti per gli interventi di ristrutturazione edilizia** ~~senza limiti dimensionali predeterminati, purché inserito in un intervento di restauro o risanamento,~~ con obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali per la parte aggiuntiva.

- per gli alberghi, purché previsto da un progetto che ne dimostri la compatibilità sotto il profilo architettonico e funzionale, con obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali ovvero ricorrere alla monetizzazione prevista dall'art. 51 e con le seguenti limitazioni:

a) nel limite del 20% della S.A. esistente anche tramite la sopraelevazione limitatamente a un piano;

b) senza limiti di S.A. se realizzato all'interno degli edifici.

art. AS4) Sottozona AS: Norme progettuali, esecutive e dimensionali per gli interventi sugli edifici esistenti

1. Nella sottozona AS gli interventi consentiti - comprese la manutenzione e le opere interne - devono essere realizzati secondo le indicazioni seguenti.

1.1 Gli interventi relativi a edifici compatibili devono perseguire il mantenimento e la valorizzazione delle caratteristiche architettoniche degli edifici stessi, dell'intorno e degli spazi liberi.

Per gli interventi relativi a ville storiche e a edifici di particolare pregio architettonico può essere prescritta la redazione di un progetto di massima che investa l'intero immobile e le aree di pertinenza.

- 1.2 Gli interventi devono comportare l'uso di materiali e di tecnologie tradizionali o compatibili con essi.
- 1.3 Gli interventi devono assicurare la conservazione degli elementi artistici e architettonici presenti nell'edificio e negli spazi di pertinenza, il cui rilevamento é obbligatorio.
- 1.4 La rifusione dei corpi di fabbrica **contigui** é consentita solo quando gli stessi non abbiano un valore documentario particolarmente rilevante.
- 1.5 E' consentita la costruzione di tetti a falde con sottotetto anche abitabile laddove la tipologia dell'immobile e i suoi elementi architettonici lo consentano.
- 1.6 Gli interventi interni sono ammessi anche ove comportino contenute modifiche delle altezze interne, realizzazione di soppalchi, raccordi tra diversi livelli mediante scale interne e purché non compromettano gli ambienti e gli elementi architettonici di pregio.
- 1.7 I sistemi di raccolta delle acque devono essere realizzati in modo da garantirne il corretto deflusso nella rete pubblica al fine di evitarne il ristagno nel sottosuolo degli edifici.
- 1.8 Gli interventi su edifici con presenza di superfetazioni devono essere progettati in modo da favorirne l'eliminazione. Negli interventi di restauro o risanamento con incremento superficario o di ristrutturazione, l'eliminazione delle superfetazioni é obbligatoria.
- 1.9 Agli interventi deve essere correlata la riqualificazione degli spazi di pertinenza. Le essenze ad alto fusto di pregio devono essere mantenute. Laddove sia possibile devono essere inserite nuove essenze di piante ad alto fusto con le adeguate protezioni perimetrali.
- 1.10 Ai piani terreni, i fronti adibiti ad attività commerciali o a pubblici esercizi devono essere mantenuti o ricostituiti, nell'obiettivo di assicurare continuità alla presenza delle funzioni tradizionali qualificanti.
- 1.11 Ove l'intervento comporti demolizione delle superfetazioni, interessi gli spazi pubblici all'intorno o contempli la riqualificazione di elementi artistici e architettonici ritenuti necessari, le relative opere possono essere scomutate dai pertinenti oneri di urbanizzazione, in quanto determinino riqualificazione paesistica o ambientale.

art. AS5)

Sottozona AS: Disciplina degli interventi di sistemazione degli spazi liberi e della viabilità

1. Nella sottozona AS, unitamente alle relative norme progettuali, esecutive e dimensionali, valgono le seguenti specificazioni e limitazioni:

1.1 **Sistemazione superficiale delle aree:** consentita per la conservazione e la valorizzazione degli spazi liberi esistenti. Può essere inoltre consentita per realizzare giardini, aree verdi, chioschi e verande per pubblici esercizi, **depositi di cui all'art. 39.3**, nonché viabilità pedonale, compatibili sotto il profilo ambientale.

La realizzazione di parcheggi pubblici e privati é consentita esclusivamente in presenza di accessibilità consolidata, sulle percorrenze secondarie e a condizione che non contrasti con le caratteristiche ambientali del tessuto.

I giardini, i chiostri, i cortili e gli spazi di pertinenza interni al lotto dell'edificio e che fanno parte integrante dell'organismo edilizio sono assoggettati al regime di intervento previsto per l'edificio stesso e devono essere progettati unitamente ad esso.

Le aree risultanti da demolizioni di edifici nonché gli spazi pubblici o privati, che hanno subito trasformazioni recenti a seguito di crolli aventi carattere di casualità e per i quali non é prevista la ricostruzione, devono essere reintegrati nell'assetto storico mediante interventi di riqualificazione ambientale.

1.2 **Demolizione:** consentita, limitatamente agli edifici incompatibili, alle superfetazioni e agli edifici compatibili in caso di comprovato dissesto statico, per realizzare miglie ambientali e sistemazione superficiale delle aree.

Gli edifici, o loro parti, possono essere ~~se~~ demoliti **e la S.A. recuperata nei casi consentiti** ricostruiti nell'ambito della ~~stessa sottozona AS BA, BB e BE, a parità di S.A. e secondo quanto ivi disciplinato per le nuove costruzioni o legittimare la riconversione nella sottozona RH a parità di S.A.~~ **A tal fine la S.A. demolita deve essere inserita nel registro dei diritti edificatori derivanti dalle demolizioni e dei relativi trasferimenti istituito presso il competente ufficio.**

art. AS6)

Sottozona AS: Norme progettuali, esecutive e dimensionali per la sistemazione degli spazi liberi

1. Gli spazi liberi tra edifici devono essere sistemati nel rispetto delle caratteristiche ambientali dell'intorno e degli elementi di pregio esistenti.

Le essenze ad alto fusto di pregio e le sistemazioni vegetali strutturate devono essere mantenute o migliorate o sostituite in caso di deperimento.

2. Le pavimentazioni, le recinzioni e le opere di contenimento devono essere realizzate con tecniche e materiali tradizionali.

Il ricorso a tecnologie alternative é ammesso solo se é compatibile sotto il profilo ambientale e se assicura migliori risultati in termini di funzionalità, smaltimento delle acque, permeabilità dei suoli e stabilità degli stessi.

3. Gli impianti sportivi scoperti devono essere di piccole dimensioni, di limitato impatto, muniti di pavimentazione drenante, e devono essere progettati con riguardo ai valori ambientali dell'intorno.
4. Chioschi e verande per pubblici esercizi devono essere progettati e inseriti con riguardo ai valori paesistico ambientali del contesto.
5. Gli interventi devono perseguire la conservazione e valorizzazione degli spazi liberi esistenti adibiti a parchi, giardini, aree verdi ed orti.

art. AS7) Sottozona AS: Norme progettuali, esecutive e dimensionali per gli interventi sugli spazi pedonali, sulla viabilità e relativi accessori

1. Gli interventi sugli spazi pedonali e sulla viabilità devono tendere alla conservazione o al ripristino delle caratteristiche tradizionali degli stessi, con particolare riguardo alla pavimentazione, agli arredi, agli impianti di illuminazione, alle recinzioni, alle opere di sostegno e alle piantumazioni.
Gli interventi suddetti devono assicurare la razionalizzazione del sistema delle reti di distribuzione utilizzando preferibilmente manufatti e collegamenti interrati.
2. Gli interventi di modifica o integrazione della viabilità devono salvaguardare la continuità dei percorsi storici.
La chiusura al transito o la soppressione di percorsi storici può essere eccezionalmente ammessa ove la trasformazione del tessuto circostante ne abbia determinato la perdita di funzionalità e, comunque, nell'ambito di una progettazione organica che ne giustifichi un diverso assetto.
3. Le volumetrie degli impianti tecnologici a rete devono, di preferenza, essere collocate all'interno degli edifici.

art. AS8) Sottozona AS: Disciplina degli interventi di costruzione di nuovi edifici e relativi parcheggi pertinenziali

1. Nella sottozona AS valgono le seguenti specificazioni e limitazioni:
 - 1.1 **Demolizione e ricostruzione:** consentita limitatamente agli edifici incompatibili, con reperimento dei parcheggi pertinenziali, a condizione che il progetto preveda la riqualificazione architettonica e ambientale dell'edificio nei suoi rapporti con l'intorno anche con eventuale riduzione dell'altezza, del volume e della S.A. che non può, comunque, essere incrementata.
La demolizione e ricostruzione é consentita sugli edifici compatibili solo in caso di comprovato dissesto statico.

- 1.2 **Nuova costruzione:** consentita esclusivamente per
- edifici compatibili, in luogo di edifici preesistenti ove si rilevi l'esigenza di riqualificare una situazione ambientalmente compromessa, con obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali.
A tal fine é prescritta la predisposizione di apposita analisi storico-documentaria che consenta di individuare le caratteristiche dimensionali e architettoniche dell'immobile preesistente.
Gli interventi di cui sopra sono consentiti a condizione che il progetto preveda il corretto inserimento architettonico dell'edificio nell'intorno, anche con eventuale riduzione dell'altezza, del volume e della S.A. preesistenti, come sopra documentate; la S.A. non può, comunque, essere incrementata, **nel limite del 20% di quella esistente soltanto mediante recupero di S.A. derivante da contestuali o anticipati interventi di demolizione di edifici esistenti nella stessa sottozona AS;**
 - parcheggi privati, interamente interrati, con soprastanti sistemazioni degli spazi liberi privati, pubblici e di uso pubblico.

art. AS9) Sottozona AS: Norme progettuali, esecutive e dimensionali per gli interventi di costruzione di nuovi edifici anche destinati a servizio pubblico

1. Gli interventi di ricostruzione e di costruzione di nuovi edifici devono uniformarsi ai valori architettonici e ambientali dell'intorno, perseguendo la realizzazione di edifici dimensionalmente e architettonicamente armonici con quelli circostanti.
2. La realizzazione di edifici con tipologia e destinazioni diverse da quelle ricorrenti é consentita solo per i servizi o per strutture di carattere leggero atte a sostituire edifici costruiti con materiali impropri e comunque a condizione che si configurino come inserimento architettonico qualificante e di ricucitura del contesto.
3. Ai fini suddetti é prescritta una valutazione di compatibilità sotto il profilo architettonico e ambientale, da effettuarsi mediante la predisposizione di elaborati di progetto che ne dimostrino la congruenza architettonica rispetto all'intorno, anche con riferimento ai materiali, alle finiture e ai colori impiegati.

art. AS10) Sottozona AS: Norme progettuali, esecutive e dimensionali per i nuovi edifici destinati a parcheggi

1. Gli interventi di costruzione di parcheggi in struttura devono uniformarsi ai valori architettonici e ambientali dell'intorno, con particolari cautele nella realizzazione degli accessi.
2. I parcheggi in struttura devono essere interrati, salvo contenute correzioni del profilo del terreno tendenti alla qualificazione ambientale dell'intorno.

3. Le sistemazioni esterne e la copertura sono soggette alle norme progettuali e esecutive per gli spazi liberi; nelle situazioni ove risulti ambientalmente compatibile, la copertura dei parcheggi deve contemplare la piantumazione con alberi di alto fusto e, in tali casi, i parcheggi devono essere ricoperti da un manto di terreno vegetale avente spessore adeguato all'apparato radicale delle essenze prescelte.
4. La realizzazione dei parcheggi deve comunque preservare le essenze ad alto fusto di pregio ed è esclusa in corrispondenza di zone alberate.
5. Gli interventi sono subordinati alla contestuale sistemazione idrogeologica dell'intera area, prevedendo in tal senso:
 - l'adeguamento della sezione dei tombinamenti esistenti;
 - la previsione di un efficiente sistema di regimazione delle acque;
 - la creazione di nuove reti di smaltimento ad integrazione di quelle insufficienti o gravemente sottodimensionate, limitatamente a quelle di competenza dell'intervento in quanto ricadenti nell'area di proprietà.

art. AC1) Sottozona AC: Zona di recupero

Il centro storico urbano, delimitato con apposito perimetro nella planimetria di zonizzazione, é classificato zona di recupero ai fini della legge regionale 25/1993 in quanto riconosciuto come patrimonio collettivo in stato di degrado nel cui ambito é opportuno concentrare le risorse finanziarie per il recupero, **nonché ambito di degrado, ai sensi dell'art. 2, comma 1, della L.R. 29/2002 per effetto della D.C.C. n. 65/2003.**

art. AC2) Sottozona AC: Funzioni ammesse

1. La sottozona AC comprende l'insieme delle funzioni primarie caratterizzanti il centro cittadino.
2. Sono ammesse le seguenti funzioni:
 - residenza con esclusione dell'uso abitativo dei piani terreni e ammezzati quando non risultino idonei **dal punto di vista igienico e/o ambientale;**
 - alberghi, residenze turistico-alberghiere, connettivo urbano, direzionale, servizi pubblici e privati, a condizione che sia salvaguardata la permanenza delle attività commerciali e artigianali ai piani terreni sui percorsi principali;
 - esercizi commerciali nei limiti di S.N.V. previsti dalle disposizioni regionali vigenti in materia, centro integrato naturale e artificiale di via senza media struttura di vendita e pubblici esercizi, purché compatibili sotto il profilo ambientale e architettonico;
 - terziario avanzato, parcheggi prevalentemente pubblici e privati, viabilità secondaria, esclusivamente nei casi in cui sia dimostrata la compatibilità sotto il profilo ambientale e architettonico.
3. Sono di conseguenza vietate tutte le altre funzioni.
Le funzioni vietate, **solo se in attività e regolarmente autorizzate ai sensi delle normative di settore,** possono essere mantenute o adeguate sotto il profilo tecnologico, **funzionale e igienico sanitario, senza frazionamenti e accorpamenti.**

art. AC3) Sottozona AC: Disciplina generale della sottozona

1. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono finalizzati alla conservazione dell'assetto urbanistico storicamente conformato e dei caratteri architettonici degli edifici e degli spazi liberi nonché al miglioramento dei loro requisiti strutturali, igienico-funzionali, di sicurezza, di accessibilità e al miglioramento ambientale, nel rispetto delle tecnologie e dei materiali tradizionali qualificanti.
2. Gli edifici, gli arredi, le pavimentazioni, le insegne, le vetrine di esposizione di merci incompatibili devono pertanto essere trasformati al fine di un più consono inserimento ambientale secondo un criterio ed un repertorio unitario di materiali e tecnologie.

3. Il P.U.C. disciplina gli interventi nel centro storico urbano sulla base degli obiettivi e delle condizioni metodologiche contenuti nella planimetria delle categorie degli edifici e degli ambiti, in scala 1:1.000 o 1:2.000.
Tutti gli interventi consentiti non sono soggetti all'obbligo di reperimento dei parcheggi pertinenziali.
4. E' inoltre corredato di allegati grafici e descrittivi, aventi valore di indirizzo, quali strumenti di supporto conoscitivo in continuo aggiornamento, costituiti da:
 - modello di scheda tecnica descrittiva e di diagnosi e progetto per unità edilizia;
 - analisi degli isolati campione: ipotesi progettuali preliminari;
 - mappatura della consistenza monumentale.Gli elaborati di cui sopra e i relativi aggiornamenti devono essere conservati a cura del Servizio competente del Comune.

art. AC4) Sottozona AC: Categorie degli edifici e degli ambiti

1. Gli edifici e gli ambiti compresi nella sottozona AC, individuati nella planimetria delle categorie **avente efficacia direttiva**, sono classificati come segue, ai fini della disciplina di intervento:
 - a** - Edifici monumentali che rivestono rilevante importanza per il loro significato storico e i caratteri architettonici e artistici di particolare pregio.
 - b** - Edifici monumentali o rappresentativi del tessuto edilizio storico che hanno mantenuto significative caratteristiche sul piano architettonico e distributivo.
 - c** - Edifici che fanno parte integrante del patrimonio edilizio storico, pur non presentando particolari caratteri architettonici e artistici di pregio, salvo eventuali specifiche indicazioni riportate in planimetria.
 - d** - Edifici realizzati in epoca recente, successiva a quella di consolidamento del tessuto edilizio storico, con eventuali specifiche indicazioni riportate in planimetria.
 - e** - Edifici o parti di edificio che determinano intasamento interno agli isolati o in contrasto con l'ambiente circostante.
 - f** - Ambiti di modificabilità: aree compromesse da demolizioni belliche, ricostruzioni incongrue rispetto al tessuto storico o problematiche sul piano igienico ambientale.
 - g** - Spazi già edificati e ora in gran parte demoliti, da ricostruire parzialmente a ricomposizione del tessuto urbano tradizionale.

Le specifiche indicazioni riportate in planimetria riguardano i seguenti elementi e caratteri storici significativi che qualificano l'edificio, che devono comunque essere salvaguardati e valorizzati:

- A** atrio e prima rampa della scala
- C** chiesa o resti di struttura conventuale
- G** giardino pensile
- L** loggia o spazi porticati
- M** cinta muraria e struttura difensiva
- P** prospetto affrescato o caratterizzato da elementi architettonici di pregio
- S** scala
- V** ambienti voltati e solai lignei

2. Per gli edifici destinati a servizi, vale la disciplina della zona F, salvo che per il mantenimento parziale di funzioni in atto compatibili e per le modalità progettuali e di intervento, da riferirsi alla presente classificazione.
3. L'attribuzione della categoria può subire modificazioni in sede di rilascio del provvedimento abilitativo esclusivamente qualora, a seguito delle indagini svolte e di ulteriori conoscenze, in base a tutte le analisi e le diagnosi prescritte, emergano elementi diversi da quelli rilevati in fase ricognitoria ovvero quando siano intervenuti processi di degrado statico e strutturale convalidati da apposite perizie asseverate.
4. Su edifici eventualmente non classificati l'attribuzione della categoria avviene in sede progettuale **preliminarmente al pertinente titolo abilitativo.**
5. I manufatti diversi dagli edifici sono soggetti alla disciplina della sistemazione superficiale delle aree.

art. AC5) Sottozona AC: Unità minime di intervento

1. La planimetria delle categorie individua graficamente le unità minime di intervento, corrispondenti alle unità edilizie, definite come l'insieme delle parti accessibili attraverso un sistema distributivo che fa capo allo stesso numero civico su strada.
2. Nei casi di edifici separati, ma appartenenti a un unico numero civico, e di accorpamenti non omogenei, l'estensione dell'intervento può essere ridefinita sulla base del rilievo architettonico.
3. **Ai fini della ricomposizione del tessuto urbano, del miglioramento ambientale e delle condizioni di vivibilità, gli interventi negli ambiti storici compromessi, classificati alla categoria "f", sono consentiti a condizione che:**
 - siano inquadrati all'interno di una adeguata analisi storico critica estesa a tutto l'edificio, a garanzia della salvaguardia degli elementi e dei caratteri architettonici degli edifici;

- prevedano l'eliminazione delle superfetazioni;
- prevedano il riordino degli impianti.

Gli interventi di manutenzione sono consentiti anche su parte dell'unità edilizia o degli ambiti nel rispetto delle condizioni generali.

- ~~3. Ai fini della ricomposizione del tessuto urbano, del miglioramento ambientale e delle condizioni di vivibilità, gli ambiti storici compromessi, classificati alla categoria "f", sono soggetti a specifica progettazione unitaria~~
- ~~4. Gli interventi di manutenzione sono consentiti anche su parte dell'unità edilizia o degli ambiti; sono altresì consentiti interventi parziali di restauro, a condizione che siano inquadrati all'interno di una adeguata analisi storico-critica estesa a tutto l'edificio, a garanzia della salvaguardia degli elementi e dei caratteri architettonici degli edifici.~~

art. AC6) Sottozona AC: Applicabilità dei regolamenti igienico-edilizi

1. In considerazione delle particolari caratteristiche degli edifici storici e della primaria esigenza di conservazione e di recupero, le norme igienico-edilizie vigenti si applicano nei limiti consentiti dalle caratteristiche dell'edificio e dal suo grado di trasformabilità, nel rispetto dei caratteri tipologici e architettonici **delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali**, a condizione che siano dimostrati gli effettivi miglioramenti dello stato dell'edificio stesso.

art. AC7) Sottozona AC: Disciplina degli interventi sugli edifici esistenti

1. Nella sottozona AC gli interventi sugli edifici esistenti, unitamente alle relative norme progettuali, esecutive e dimensionali, sono soggetti alle seguenti specificazioni e limitazioni, con riferimento alle categorie in cui sono classificati:

1.1 Manutenzione ordinaria e opere interne: consentite.

Nei casi di seguito elencati, è prescritta la comunicazione al Sindaco che evidenzi la consistenza attuale del manufatto nonché le tecniche e le modalità operative dell'intervento; può essere richiesta la compilazione della scheda tecnica descrittiva e di diagnosi e progetto:

- interventi su ambienti affrescati o di pregio architettonico limitatamente alle categorie "a", "b";
- opere interne con modifica alle tramezzature per l'inserimento di impianti tecnologici o di servizi igienico sanitari in locali di pregio, limitatamente alle categorie "a", "b" ed in presenza di indicazione "V".

Gli interventi sulle facciate, per la definizione del colore e dei materiali da utilizzare, limitatamente alle categorie "a" e "b" o in presenza di indicazioni **P** e **L** rientrano nella manutenzione straordinaria.

1.2 Manutenzione straordinaria: consentita.

Per le categorie "a", "b", o in presenza di elementi significativi é richiesta la compilazione della scheda tecnica descrittiva e di diagnosi e progetto.

Nelle stesse categorie l'inserimento di nuovi ascensori é consentito nel rispetto degli elementi tipologici e architettonici qualificanti mentre non sono consentiti:

- inserimento di tetti a falde non abitabili;
- intervento di ridefinizione dei prospetti mediante la modifica di parte delle bucatore o l'inserimento di poggiali;
- interventi di sostituzione di estese parti fatiscenti delle strutture portanti **e del tetto**;
- **installazione di impianti tecnologici o volti al risparmio energetico comportanti creazione di locali tecnici esterni o che alterino la sagoma dell'edificio.**

Per la categoria "d", gli interventi estesi all'intera facciata o a tutta la copertura, ove possibile, devono comportare l'eliminazione degli elementi di finitura incompatibili.

- 1.3 **Restauro scientifico:** prescritto per la categoria "a" e consentito per la categoria "b".

E' richiesta la compilazione della scheda tecnica descrittiva e di diagnosi e progetto.

I principali caratteri e gli elementi da salvaguardare e valorizzare nell'ambito dell'intervento sono esemplificati nella mappatura della consistenza monumentale.

Per mutate esigenze funzionali sono ammessi cambi d'uso, frazionamenti e accorpamenti non compromettenti i caratteri tipologici e architettonici qualificanti, purché attuati mediante modesti interventi di modifica delle murature non portanti.

- 1.4 **Restauro conservativo:** prescritto per la categoria "b" e consentito per la categoria "c".

E' richiesta la compilazione della scheda tecnica descrittiva e di diagnosi e progetto.

I principali caratteri e gli elementi da salvaguardare e valorizzare nell'ambito dell'intervento sono esemplificati nella mappatura della consistenza monumentale.

Sono consentiti cambi d'uso, frazionamenti e accorpamenti non compromettenti i caratteri tipologici e architettonici qualificanti, mantenendo inalterati gli impianti distributivi.

Nelle eventuali porzioni alterate da successive trasformazioni e prive di interesse storico-artistico di edifici classificati alla categoria "b" sono ammessi interventi di risanamento conservativo, purché non contrastino con le caratteristiche generali dell'organismo architettonico.

- 1.5 **Risanamento conservativo:** consentito esclusivamente per la categoria "c".

E' richiesta la compilazione della scheda tecnica descrittiva e di diagnosi e progetto.

I principali caratteri e gli elementi da salvaguardare e valorizzare nell'ambito dell'intervento sono esemplificati nella mappatura della consistenza monumentale.

Sono consentiti frazionamenti, accorpamenti e cambi d'uso non compromettenti i caratteri tipologici e architettonici qualificanti.

La parziale demolizione e ricostruzione, con possibilità di rimodellazione è finalizzata esclusivamente all'eliminazione delle superfetazioni.

~~Sono altresì consentiti limitati incrementi di S.A. per motivi igienico funzionali o per il migliore inserimento ambientale degli edifici nei seguenti casi:~~

- ~~- trasformazione di coperture piane in tetti a falde con eliminazione delle superfetazioni;~~
- ~~- migliore utilizzo di locali particolari quali ad esempio sottotetti e soppalchi.~~

1.6 **Cambio d'uso:** consentito nel rispetto dei caratteri architettonici con esclusione della categoria "e".

Per gli edifici storici classificati alle categorie "a", "b" deve essere salvaguardato il carattere di polifunzionalità secondo una suddivisione che, di massima, prevede usi commerciali ai piani terreni, culturali o di rappresentanza ai piani nobili, abitativi ai piani alti.

Per gli edifici classificati alla categoria "d" il cambio d'uso è consentito subordinatamente alla contestuale ristrutturazione.

- l'introduzione di parcheggi privati **configura cambio d'uso anche se non comporta il passaggio a diversa categoria di funzioni e in assenza di opere edilizie.**

Vigono inoltre le seguenti limitazioni specifiche:

- l'introduzione di parcheggi privati ai piani terreni, e nei piani fondi, **e nelle aree libere**, è ammessa in presenza di accessibilità consolidata, limitatamente alle percorrenze secondarie, a condizione che non contrasti con le caratteristiche architettoniche dell'edificio e non comprometta le attività commerciali e artigianali **presenti preesistenti anche se dismesse;**
- l'introduzione della residenza è vietata ai piani terreni e seminterrati quando non risultino idonei **dal punto di vista igienico e/o ambientale.**

1.7 **Frazionamento e accorpamento di unità immobiliari o di edifici contigui:** consentiti con le prescrizioni e le limitazioni contenute nella disciplina dei singoli tipi di intervento e delle relative norme progettuali, esecutive e dimensionali.

1.8 **Ristrutturazione edilizia:** consentita per: **gli edifici classificati alla categoria "d" senza aumento della superficie esistente;**

~~per~~ gli edifici classificati alla categoria "c" che presentano gravi compromissioni strutturali certificate da apposite perizie o caratteristiche abitative non adeguate ~~sono possibili~~ **mediante:**

- modifiche all'impianto distributivo con frazionamenti e accorpamenti di alloggi in orizzontale o in verticale,

- mantenendo i dislivelli dei solai attuali e delle bucatore, salvo limitati aggiustamenti;
- accorpamenti di più unità edilizie mediante l'unificazione dei collegamenti verticali con mantenimento degli ingressi originari e dei primi rampanti della scala e con possibile recupero come spazio abitabile del vano scala demolito;
 - demolizione e ricostruzione parziale a condizione che il progetto preveda la riqualificazione ambientale e architettonica dell'edificio nei suoi rapporti con l'intorno, con eventuale riduzione dell'altezza, del volume e della S.A., che non può comunque essere incrementata;

gli alberghi nelle categorie "a", "b", "c".

Nella categoria "d", gli interventi di demolizione e ricostruzione parziale con rimodellazione del volume sono consentiti solo in quanto determinino una riduzione volumetrica, con possibilità di redistribuzione della S.A., che non può, comunque, essere incrementata.

Negli interventi di ristrutturazione estesi all'intero edificio, l'eliminazione delle superfetazioni é obbligatoria.

- 1.9 **Incremento superficiale di Superficie Agibile:** consentito - per le categorie "a", "b", "c" ~~nei limiti derivanti dai rispettivi tipi di intervento~~ **negli interventi di ristrutturazione edilizia con le seguenti limitazioni:**

a) nel limite del 10% della S.A. esistente, per motivi igienico funzionali o per il migliore inserimento ambientale degli edifici nei seguenti casi:

- trasformazione di coperture piane in tetti a falde con eliminazione delle superfetazioni;
- migliore utilizzo di locali particolari quali ad esempio sottotetti e soppalchi.

b) eccedente il limite del 10% purchè realizzato all'interno degli edifici, soltanto mediante recupero di S.A. derivante da preventivi o contestuali interventi di demolizione effettuati all'interno della stessa sottozona AC e purchè previsto da un progetto che dimostri di non compromettere i caratteri tipologici e architettonici qualificanti;

- per gli alberghi, negli interventi di ristrutturazione edilizia, purché previsto da un progetto che ne dimostri la compatibilità sotto il profilo architettonico, funzionale e del rapporto con l'intorno con le seguenti limitazioni:

- a) nel limite del 20% della S.A. esistente per ampliamenti esterni;*
- b) senza limiti di S.A. prestabiliti purchè realizzato all'interno degli edifici con soluzioni non compromettenti i caratteri tipologici e architettonici qualificanti.*

art. AC8) Sottozona AC: Norme progettuali, esecutive e dimensionali per gli interventi sugli edifici esistenti

1. Nella sottozona AC gli interventi consentiti - comprese la manutenzione e le opere interne - devono essere realizzati secondo le indicazioni seguenti.

- 1.1 Gli interventi che interessano le categorie "a", "b", "c" devono perseguire il mantenimento e la valorizzazione delle caratteristiche architettoniche degli edifici, dell'intorno e degli spazi liberi.
Ogni intervento deve essere preceduto da ricerche analitiche che documentino la consistenza e lo stato dell'edificio in base ai quali compiere gli assaggi necessari per il reperimento di possibili elementi di interesse storico o archeologico oggi non affioranti.
- 1.2 E' prescritto l'uso di materiali e tecnologie tradizionali o comunque compatibili con i manufatti esistenti e con le caratteristiche ambientali.
- 1.3 Negli interventi sulle strutture portanti, l'eventuale sostituzione di elementi fatiscenti con altri sistemi, comunque compatibili con le tecniche costruttive dell'edificio, é consentita soltanto nei casi di comprovata necessità, **da documentare con apposite perizie e documentazione fotografica**, senza compromettere eventuali presenze di interesse architettonico e pittorico.
- 1.4 Negli interventi che interessano le facciate é obbligatorio il ricorso a materiali tradizionali o, comunque, compatibili: per intonaci e coloriture utilizzando supporti e tinte a calce o traspiranti; per infissi e finiture reimpiegando, ove possibile, gli elementi preesistenti. **Gli interventi estesi all'intera facciata devono comportare, per quanto possibile, il riordino degli impianti di scarico e di aspirazione.**
- 1.5 I toni del colore delle facciate devono riprendere quelli tradizionali eventualmente ricavabili da tracce di colori esistenti o mediante lettura stratigrafica.
- 1.6 Gli elementi architettonici di decorazione quali edicole votive, bassorilievi, affreschi, portali, cancellate, devono essere restaurati e salvaguardati.
- 1.7 Qualora nel rifacimento integrale degli intonaci emergano significativi elementi pittorici e architettonici, questi devono essere mantenuti e salvaguardati.
- 1.8 E' opportuna una verifica della possibilità di riparare gli intonaci esistenti prima di procedere al rifacimento integrale degli stessi.
- 1.9 Nel rifacimento delle coperture, compreso il caso di ricostituzione di tetti a falde, é obbligatorio il ricorso a forme, materiali e tecnologie tradizionali per i manti di copertura, per i cornicioni, le gronde, i camini, le altane, gli abbaini, i terrazzini e i muretti d'attico.
- 1.10 L'ammodernamento degli impianti tecnologici deve comportare il minimo ingombro visivo, posizionando gli

impianti all'interno degli edifici o su facciate secondarie, ovvero ricorrendo a impianti compatti quali, **ad esempio**, le antenne centralizzate. **Qualora per gli impianti si renda necessario utilizzare la copertura deve essere garantito il minimo ingombro e previste soluzioni armoniche di mascheramento.**

- 1.11 I sistemi di raccolta delle acque devono essere realizzati in modo da garantirne il corretto deflusso nella rete pubblica al fine di evitare il ristagno nel sottosuolo degli edifici.
- 1.12 La realizzazione di nuove aperture esterne, quando ciò sia ammesso e purché compatibili con la conservazione del prospetto, deve garantire soluzioni equilibrate inserite armonicamente nell'ambiente storico.
- 1.13 L'inserimento di ascensori deve preferibilmente avvenire all'interno dell'edificio o utilizzando i distacchi, al fine di preservare le facciate e i cortili principali.
- 1.14 Nell'ambito di progetti organici di restauro e risanamento è consentito l'utilizzo di distacchi e vicoli dismessi per l'inserimento di ascensori, o di impianti tecnologici e di locali accessori.
- 1.15 Gli interventi interni sono ammessi purché non compromettano gli ambienti, gli elementi architettonici di pregio e la statica dell'edificio.
- 1.15bis L'inserimento di soppalchi è ammesso a condizione che sia garantito il mantenimento visivo della spazialità dei locali e la salvaguardia degli elementi architettonici di pregio.**
- 1.16 Gli interventi su edifici con presenza di superfetazioni devono essere progettati in modo da favorirne l'eliminazione.
- 1.17 Agli interventi deve essere correlata la riqualificazione degli spazi di pertinenza.
Le essenze ad alto fusto di pregio devono essere mantenute.
- 1.18 Ai piani terreni, i fronti adibiti ad attività commerciali o a pubblici esercizi devono essere mantenuti o ricostituiti, nell'obiettivo di assicurare continuità alla presenza delle funzioni tradizionali qualificanti.
- 1.19 Le vetrine, le insegne e gli arredi degli esercizi commerciali di carattere storico devono essere conservate e mantenute, mentre quelle recenti che risultano inadeguate sotto il profilo ambientale devono essere sostituite.
- 1.20 Le nuove vetrine e insegne devono essere progettate in modo consono al valore ambientale e storico delle preesistenze, evitando il ricorso a elementi e materiali dissonanti.

- 1.21 Ove l'intervento comporti demolizione delle superfetazioni, interessi gli spazi pubblici all'intorno o contempli la riqualificazione di elementi artistici e architettonici ritenuti necessari, le relative opere possono essere scomutate dai pertinenti oneri di urbanizzazione, in quanto determinino riqualificazione paesistica o ambientale.
- 1.22 Gli interventi su edifici classificati alla categoria "d" devono comportare la ricomposizione architettonica dell'edificio stesso con particolare attenzione all'aspetto esterno, al fine di attenuarne al massimo l'incompatibilità con gli edifici circostanti.
- 1.23 Gli interventi di cambio d'uso estesi all'intero edificio o a sue parti consistenti, devono prevedere spazi o locali per l'alloggiamento dei cassonetti dei rifiuti solidi urbani, dotati delle necessarie attrezzature per la pulizia.**

art. AC9) Sottozona AC: Disciplina degli interventi di sistemazione degli spazi liberi

1. Nella sottozona AC unitamente alle relative norme progettuali, esecutive e dimensionali, valgono le seguenti specificazioni e limitazioni:
- 1.1 **Sistemazione superficiale delle aree:** consentita per la conservazione e la valorizzazione degli spazi liberi esistenti. Può essere inoltre consentita per realizzare giardini, aree verdi, chioschi e verande per pubblici esercizi compatibili sotto il profilo ambientale nonché viabilità pedonale. I giardini, i chioschi, i cortili e gli spazi di pertinenza interni al lotto dell'edificio e che fanno parte integrante dell'organismo edilizio sono assoggettati al regime di intervento previsto per l'edificio stesso e devono essere progettati unitamente ad esso.
- E' vietata la realizzazione di tettoie e depositi per attrezzi.** La realizzazione di parcheggi pubblici e privati é consentita esclusivamente in presenza di accessibilità consolidata, sulle percorrenze secondarie e a condizione che non contrasti con le caratteristiche ambientali del tessuto. Le aree risultanti da demolizioni di edifici nonché gli spazi pubblici o privati, che hanno subito trasformazioni recenti a seguito di crolli aventi carattere di casualità e per i quali non é prevista la ricostruzione, devono essere reintegrati nell'assetto storico mediante interventi di riqualificazione ambientale.
- 1.2 **Demolizione:** consentita per le categorie "d", "e", "f" e per le superfetazioni. Le prescritte indagini diagnostiche e conoscitive devono evidenziare l'eventuale presenza di elementi architettonici significativi per i quali sia opportuna la conservazione, al fine di determinare l'entità delle demolizioni possibili nonché i modi

e le forme più idonee per la ricomposizione degli spazi all'intorno.

Gli edifici, o loro parti, possono essere ~~se~~ demoliti **e la S.A. recuperata nei casi consentiti ricostruiti nell'ambito della stessa sottozona AC BA, BB e BE, a parità di S.A. e secondo quanto ivi disciplinato per le nuove costruzioni e legittimare la riconversione nella sottozona RH a parità di S.A.; A tal fine la S.A. demolita deve essere inserita nel registro dei diritti edificatori derivanti dalle demolizioni e dei relativi trasferimenti istituito presso il competente ufficio.**

La demolizione é altresì consentita nel caso di grave dissesto statico in base ad analisi e diagnosi convalidate da apposite perizie asseverate.

art. AC10) Sottozona AC: Norme progettuali, esecutive e dimensionali per gli interventi sugli spazi pedonali, sulla viabilità e relativi accessori e sugli spazi liberi

1. Le vecchie pavimentazioni in lastre e masselli di arenaria e di granito devono essere ripristinate con particolare attenzione al disegno e alle livellette ed essere rilevate e fotografate, prima della rimozione.
2. I materiali di recupero di buona qualità devono preferibilmente essere reimpiegati.
3. I marciapiedi esistenti devono preferibilmente essere eliminati, al fine di riproporre l'originaria spazialità e per migliorare la percorribilità e fruibilità pedonale.
4. Negli interventi di manutenzione, restauro e rinnovo delle pavimentazioni deve essere verificato lo stato delle canalizzazioni e delle utenze in sottosuolo e preferibilmente prevista la loro contemporanea bonifica; in tale sede si devono altresì predisporre gli alloggiamenti interrati per la sostituzione dei cavi esterni e aerei esistenti e sistemi idonei di raccolta e regimazione delle acque piovane o presenti nel sottosuolo.
5. La ventilazione di locali interrati e intercapedini deve avvenire mediante bocche di lupo o sfiati preferibilmente posti all'interno dei cavedi e distacchi evitando il ricorso alle griglie a filo della pavimentazione.
6. Gli spazi pedonali devono essere arredati in base a un P.U. ovvero con elementi di carattere tradizionale o previsti specificatamente per il centro storico nel regolamento dell'arredo urbano.
7. I chioschi, le verande per pubblici esercizi, gli eventuali banchi di vendita e i manufatti accessori alla viabilità devono essere realizzati con riguardo al valore ambientale e storico in cui si collocano, evitando il ricorso a materiali dissonanti e l'intralcio alla fluidità dei percorsi, secondo criteri da definirsi nel regolamento dell'arredo urbano.

8. I giardini esistenti devono essere conservati e riqualificati nelle essenze vegetali e nell'arredo, recuperando e valorizzando gli elementi della sistemazione storica, comprese le recinzioni.
9. Gli spazi liberi di formazione recente devono essere pavimentati, arredati o piantumati in base a un P.U. ovvero con elementi di carattere tradizionale o previsti specificatamente per il centro storico **con appositi atti di indirizzo.** ~~nel regolamento dell'arredo urbano.~~
10. Vicoli e percorsi pedonali, il cui transito pubblico é caduto in desuetudine, possono essere chiusi al transito pedonale mediante cancellata, trasformandoli in spazi di uso privato.
- 11. I passi carrabili sono consentiti esclusivamente per aree esterne o locali regolarmente destinati a parcheggio.**

art. AC11) Sottozona AC: Disciplina degli interventi di costruzione di nuovi edifici

1. Nella sottozona AC, unitamente alle relative norme progettuali, esecutive e dimensionali, valgono le seguenti specificazioni e limitazioni:
 - 1.1 **Demolizione e ricostruzione:** consentita per:
 - la categoria "f", in cui gli interventi sono subordinati a P.U. esteso all'intero ambito di modificabilità, dove le opere di demolizione totale o parziale sono finalizzate alla riqualificazione ambientale. Le previsioni di intervento possono limitarsi alla sola riduzione volumetrica o prevedere eccezionalmente la modificazione dei lotti, salvaguardando comunque la leggibilità del tessuto preesistente e conformandosi ai caratteri degli edifici dotati di significativi elementi architettonici più prossimi al lotto di intervento;
 - la demolizione e ricostruzione é inoltre consentita per la categoria "e" nei casi in cui sia opportuno procedere ad una limitata ricostruzione finalizzata alla rimodellazione degli spazi liberi;
 - la demolizione e ricostruzione é altresì consentita per i casi di comprovato dissesto statico in base ad analisi e diagnosi convalidate da apposite perizie asseverate o nel caso di crollo accidentale; in tali situazioni l'eventuale ricostruzione, la cui opportunità é da valutarsi a livello di progetto architettonico, é consentita solo in quanto determini una riduzione volumetrica senza incremento di S.A.
 - 1.2 **Nuova costruzione:** consentita esclusivamente per:
 - la categoria "g", al fine della ricomposizione del tessuto urbano manomesso, con l'obiettivo del ripristino della leggibilità dell'ambiente storico e del miglioramento della sua vivibilità, tenendo conto delle caratteristiche degli edifici contigui, con particolare riguardo al mantenimento e, ove

possibile, al miglioramento delle condizioni di luminosità e ventilazione.

Il numero dei piani dei nuovi fabbricati dovrà essere verificato in sede di progetto architettonico;

La S.A. necessaria per la nuova costruzione deve essere acquisita tra quella disponibile derivante da preventivi o contestuali interventi di demolizione di edifici o di parti di edifici realizzati nella stessa sottozona AC.

- parcheggi pubblici e privati interrati esclusivamente in presenza di accessibilità consolidata, sulle percorrenze secondarie e a condizione che non contrasti con le caratteristiche ambientali del tessuto e con le eventuali preesistenze archeologiche vincolate; il progetto del parcheggio dovrà inoltre prevedere la soprastante sistemazione degli spazi liberi privati, pubblici e di uso pubblico e, ove possibile e necessario, interventi di pedonalizzazione o di miglioramento della circolazione pedonale al contorno;

art. AC12) Sottozona AC: Norme progettuali, esecutive e dimensionali per gli interventi di costruzione di nuovi edifici anche destinati a servizio pubblico

1. Gli interventi di ricostruzione e di costruzione di nuovi edifici devono uniformarsi ai valori architettonici e ambientali dell'intorno, perseguendo la realizzazione di edifici dimensionalmente e architettonicamente armonici con quelli circostanti.
2. La realizzazione di edifici con tipologia e destinazioni diverse da quelle ricorrenti é consentita solo per i servizi o per strutture di carattere leggero a condizione che si configurino come inserimento architettonico qualificante o di ricucitura del contesto.
3. Ai fini suddetti é prescritta una valutazione di compatibilità sotto il profilo architettonico e ambientale, da effettuarsi mediante la predisposizione di elaborati di progetto che ne dimostrino la congruenza architettonica rispetto all'intorno, anche con riferimento ai materiali, alle finiture e ai colori impiegati.

art. AC13) Sottozona AC: Norme progettuali, esecutive e dimensionali per i nuovi edifici destinati a parcheggi

1. Gli interventi di costruzione di parcheggi in struttura devono uniformarsi ai valori architettonici e ambientali dell'intorno, con particolari cautele nella realizzazione degli accessi.
2. I parcheggi in struttura devono essere interrati, salvo contenute correzioni del profilo del terreno tendenti alla qualificazione ambientale dell'intorno.
3. Le sistemazioni esterne e la copertura sono soggette alle norme progettuali e esecutive per gli spazi liberi.

4. La realizzazione dei parcheggi deve comunque preservare le essenze ad alto fusto di pregio.
5. Gli interventi di realizzazione di parcheggi interrati dovranno essere preceduti da apposita valutazione di rischio archeologico, che potrà anche comportare l'eventuale esecuzione di scavi archeologici preventivi, a giudizio della Soprintendenza archeologica della Liguria, alla quale il progetto sarà sottoposto per il parere di competenza.

art. AV1) Sottozona AV: Funzioni ammesse

1. La sottozona AV ha una funzione di salvaguardia ambientale ed é prevalentemente inediticata.
2. Sono ammesse le seguenti funzioni:
 - residenza, alberghi, residenze turistico-alberghiere, connettivo urbano, direzionale, servizi pubblici e d'uso pubblico e servizi d'uso privato;
 - parcheggi pubblici e privati prevalentemente di superficie e agricoltura compatibili sotto il profilo ambientale;
 - esercizi di vicinato nei limiti previsti dalle disposizioni regionali in materia, esposizioni di merci e pubblici esercizi compatibili sotto il profilo ambientale e tipologico;
 - terziario avanzato compatibile sotto il profilo tipologico e architettonico.
3. Sono di conseguenza vietate tutte le altre funzioni.
Le funzioni vietate, **solo se in attività e regolarmente autorizzate ai sensi delle normative di settore**, possono essere mantenute o adeguate sotto il profilo tecnologico, **funzionale e igienico sanitario, senza frazionamenti e accorpamenti**.

art. AV2) Sottozona AV: Applicabilità dei regolamenti igienico-edilizi

1. In considerazione delle particolari caratteristiche degli edifici storici e della primaria esigenza di conservazione e di recupero, le norme igienico-edilizie vigenti si applicano nei limiti consentiti dalle caratteristiche dell'edificio e dal suo grado di trasformabilità, nel rispetto dei caratteri tipologici e architettonici, a condizione che siano dimostrati gli effettivi miglioramenti dello stato dell'edificio stesso.

art. AV3) Sottozona AV: Disciplina degli interventi sugli edifici esistenti e relativi parcheggi pertinenziali

1. Nella sottozona AV gli interventi sugli edifici esistenti sono subordinati al rispetto e alla conservazione delle caratteristiche architettoniche, tipologiche e storico-ambientali degli edifici e degli spazi liberi nonché delle tecnologie e dei materiali tradizionali qualificanti.
Gli edifici, le infrastrutture, gli impianti tecnologici e i parcheggi incompatibili devono, pertanto, essere trasformati al fine di un più consono inserimento ambientale.
2. Valgono inoltre unitamente alle relative norme progettuali, esecutive e dimensionali, le seguenti specificazioni e limitazioni:
 - 2.1 **Manutenzione ordinaria e opere interne:** consentite.
 - 2.2 **Manutenzione straordinaria:** consentita.

- 2.3 **Restauro scientifico:** prescritto per gli edifici monumentali, senza obbligo di reperire parcheggi pertinenziali.
E' obbligatoria la compilazione di una relazione storico critica atta a rilevare gli elementi caratterizzanti l'edificio e a suffragare la scelta del tipo di intervento.
- 2.4 **Restauro conservativo:** prescritto per gli edifici compatibili rappresentativi del tessuto edilizio storico, senza obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali.
E' obbligatoria la compilazione di una relazione storico critica atta a rilevare gli elementi caratterizzanti l'edificio e a suffragare le scelte progettuali dell'intervento.
- 2.5 **Risanamento conservativo:** consentito limitatamente agli edifici compatibili per i quali non é prescritto il restauro, senza obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali.
E' obbligatoria la compilazione di una relazione storico critica atta a rilevare gli elementi caratterizzanti l'edificio e a suffragare la scelta del tipo di intervento.
Gli interventi che comportino anche il cambio d'uso, il frazionamento o l'incremento superficario sono subordinati alle relative prescrizioni.
- 2.6 **Cambio d'uso:** consentito
- per gli edifici compatibili senza obbligo di reperimento dei parcheggi pertinenziali;
 - per gli edifici incompatibili solo subordinatamente alla contestuale ristrutturazione, con obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali per gli interventi superiori a mq. 500 di S.A. ovvero a mq. 250 di S.N.V.
- Vigono inoltre le seguenti limitazioni specifiche:
- l'introduzione di parcheggi é ammessa solo ai piani terreni o nei piani fondi, a condizione che non contrasti con le caratteristiche tipologiche dell'immobile;
 - negli edifici incompatibili i locali adibiti a parcheggi possono essere oggetto di cambio d'uso esclusivamente al fine di un migliore inserimento ambientale.
- 2.7 **Frazionamento e accorpamento di unità immobiliari o di edifici :** consentiti
- per **le unità immobiliari di edifici compatibili e per gli edifici compatibili in posizione di contiguità**, senza obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali;
 - per gli edifici incompatibili, subordinatamente alla contestuale ristrutturazione, con reperimento dei parcheggi pertinenziali per accorpamenti che generino unità immobiliari superiore a mq. 500 di S.A. ovvero a mq. 250 di S.N.V. e con obbligo di reperire un posto auto pertinenziale per ogni unità immobiliare aggiuntiva.
- 2.8 **Ristrutturazione edilizia:** consentita ~~limitatamente agli edifici incompatibili~~ con obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali.

Per gli edifici incompatibili Il progetto deve prevedere la ricomposizione architettonica dell'edificio con particolare attenzione all'aspetto esterno.

Quando l'incompatibilità dell'edificio non consenta di ottenere un risultato adeguato con la ristrutturazione, può essere prescritta la demolizione con ricostruzione.

Per gli edifici compatibili purché prevista da un progetto esteso all'intero edificio che ne dimostri la compatibilità sotto il profilo architettonico e funzionale.

~~La ristrutturazione è consentita sugli edifici compatibili solo in caso di comprovato dissesto statico asseverato ovvero se le caratteristiche originarie dell'immobile siano state irrimediabilmente compromesse.~~

- 2.9 **Incremento superficiale di Superficie Agibile:** consentito limitatamente agli edifici compatibili **nei limiti previsti per gli interventi di ristrutturazione edilizia**, con obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali per la parte aggiuntiva.

art. AV4) Sottozona AV: Norme progettuali, esecutive e dimensionali per gli interventi sugli edifici esistenti

1. Nella sottozona AV gli interventi consentiti - comprese la manutenzione e le opere interne - devono essere realizzati secondo le indicazioni seguenti.
 - 1.1 Gli interventi relativi a edifici compatibili devono perseguire il mantenimento e la valorizzazione delle caratteristiche architettoniche degli edifici stessi, dell'intorno e degli spazi liberi.
Per gli interventi relativi a ville storiche e a edifici di particolare pregio architettonico può essere prescritta la redazione di un progetto di massima che investa l'intero immobile e le aree di pertinenza, inclusa la sistemazione delle aree agricole e dei percorsi storici.
 - 1.2 Gli interventi devono comportare l'uso di materiali e di tecnologie tradizionali o compatibili con essi.
 - 1.3 Gli interventi devono assicurare la conservazione degli elementi artistici e architettonici presenti nell'edificio e negli spazi di pertinenza, il cui rilevamento é obbligatorio anche mediante indagini storico-stratigrafiche dei terreni e rilevazioni delle fonti archivistiche e documentarie nei casi più rilevanti.
 - 1.4 La rifusione dei corpi di fabbrica **contigui** é consentita solo quando gli stessi non abbiano un valore documentario particolarmente rilevante.
 - 1.5 E' consentita la costruzione di tetti a falde con sottotetto anche abitabile laddove la tipologia dell'immobile e i suoi elementi architettonici lo consentano.

- 1.6 Gli interventi interni sono ammessi anche ove comportino contenute modifiche delle altezze interne, realizzazione di soppalchi, raccordi tra diversi livelli mediante scale interne purché non compromettano gli ambienti e gli elementi architettonici di pregio.
- 1.7 Gli interventi su edifici con presenza di superfetazioni devono essere progettati in modo da favorirne l'eliminazione. Negli interventi di restauro o risanamento con incremento superficario o di ristrutturazione, l'eliminazione delle superfetazioni é obbligatoria.
- 1.8 Agli interventi deve essere correlata la riqualificazione degli spazi di pertinenza con particolare attenzione alla progettazione e al ripristino di parchi e giardini. Le essenze ad alto fusto di pregio devono essere mantenute e, ove possibile, incrementate.

art. AV5) Sottozona AV: Disciplina degli interventi di sistemazione degli spazi liberi e della viabilità

1. Nella sottozona AV, unitamente alle relative norme progettuali, esecutive e dimensionali, valgono le seguenti specificazioni e limitazioni:
 - 1.1 **Sistemazione superficiale delle aree:** consentita per
 - conservare e valorizzare gli spazi liberi esistenti adibiti a parchi, giardini, aree verdi e orti;
 - realizzare impianti sportivi scoperti, parcheggi a raso, pubblici, di uso pubblico e privati, nonché piccole serre di servizio, chioschi e verande per pubblici esercizi, , **depositi di cui all'art. 39.3**, viabilità pedonale e carrabile, compatibili sotto il profilo ambientale.
 - 1.2 **Demolizione:** consentita, limitatamente agli edifici incompatibili e alle superfetazioni, per realizzare sistemazione superficiale delle aree.

art. AV6) Sottozona AV: Norme progettuali, esecutive e dimensionali per la sistemazione degli spazi liberi

1. Gli spazi liberi adibiti a parchi e giardini devono essere sistemati nel rispetto delle caratteristiche ambientali dell'intorno e degli elementi di pregio esistenti, con utilizzo di specie vegetali idonee, nell'obiettivo di conservare e restaurare l'assetto del suolo, della partizione agraria e della vegetazione preesistente.
2. Le pavimentazioni, le recinzioni e le opere di contenimento devono essere realizzate con ricorso a tecniche e materiali tradizionali. Il ricorso a tecnologie alternative é ammesso solo se è compatibile sotto il profilo ambientale e se assicura migliori risultati in termini di funzionalità, smaltimento delle acque, permeabilità dei suoli e stabilità degli stessi.

3. Gli impianti sportivi scoperti e i parcheggi a raso devono essere di piccole dimensioni, di limitato impatto, muniti di pavimentazione drenante, e devono essere progettati con riguardo ai valori ambientali dell'intorno.
4. Chioschi e verande per pubblici esercizi devono essere progettati e inseriti con riguardo ai valori paesistico ambientali del contesto.
5. Le pavimentazioni dei viali e degli spiazzi devono essere drenanti e realizzate nel rispetto delle preesistenze di pregio, con materiali e tecniche preferibilmente tradizionali.
6. Gli interventi sono subordinati alla contestuale sistemazione idrogeologica dell'intero lotto di pertinenza e dei corsi d'acqua che lo attraversino o ne costituiscano il confine.

art. AV7) Sottozona AV: Disciplina degli interventi di costruzione di nuovi edifici e relativi parcheggi pertinenziali

1. Nella sottozona AV, unitamente alle relative norme progettuali, esecutive e dimensionali valgono le seguenti specificazioni e limitazioni:

1.1 **Demolizione e ricostruzione:** consentita limitatamente agli edifici incompatibili con reperimento dei parcheggi pertinenziali, a condizione che il progetto preveda la riqualificazione architettonica e ambientale dell'edificio nei suoi rapporti con il complesso degli spazi liberi circostanti anche con eventuale riduzione dell'altezza, del volume, delle distanze e della S.A. che non può, comunque, essere incrementata.

La demolizione e ricostruzione è consentita sugli edifici compatibili solo in caso di comprovato dissesto statico.

L'eventuale dissesto statico deve essere asseverato da un professionista. Il Comune si riserva la facoltà di intervenire d'ufficio onde accertare un'eventuale inesistenza del dissesto statico dichiarato.

1.2 **Nuova costruzione:** consentita esclusivamente per

- edifici compatibili, in luogo di edifici preesistenti, ove si rilevi l'esigenza di riqualificare una situazione ambientalmente compromessa ad esclusione dei casi in cui l'edificio sia stato demolito espressamente ai fini di riedificazione, con obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali.

A tal fine é prescritta la predisposizione di apposita analisi storico-documentaria che consenta di individuare le caratteristiche dimensionali e architettoniche dell'immobile preesistente.

Gli interventi di cui sopra sono consentiti a condizione che il progetto preveda il corretto inserimento architettonico dell'edificio nel complesso degli spazi liberi circostanti, anche con eventuale riduzione dell'altezza, del volume, delle distanze e della S.A. preesistenti, come sopra documentate; la S.A. non può comunque essere incrementata;

- parcheggi privati, interamente interrati, di contenute dimensioni anche in rapporto all'estensione dell'area, posti in posizione marginale rispetto alla stessa, sotto spazi non interessati da essenze di pregio e dai loro apparati radicali e non costituenti parte organica del disegno del parco, con soprastanti sistemazioni private, pubbliche e di uso pubblico, arredate con verde qualificato.

art. AV8) Sottozona AV: Norme progettuali, esecutive e dimensionali per gli interventi di costruzione di nuovi edifici anche destinati a servizio pubblico

1. Gli interventi di ricostruzione e di costruzione di nuovi edifici devono uniformarsi ai valori architettonici e ambientali dell'intorno, perseguendo la realizzazione di edifici architettonicamente armonici con il complesso degli spazi liberi circostanti.
2. La realizzazione di edifici con tipologia e destinazioni diverse da quelle ricorrenti è consentita solo per i servizi o per strutture di carattere leggero atte a sostituire edifici costruiti con materiali impropri e comunque a condizione che si configurino come inserimento architettonico qualificante rispetto al contesto.
3. Ai fini suddetti é prescritta una valutazione di compatibilità sotto il profilo architettonico e ambientale, da effettuarsi mediante la predisposizione di elaborati di progetto che ne dimostrino la congruenza architettonica rispetto all'intorno, anche con riferimento ai materiali, alle finiture e ai colori impiegati.
4. Gli interventi sono subordinati alla contestuale sistemazione idrogeologica dell'intero lotto di pertinenza e dei corsi d'acqua che lo attraversino o ne costituiscano il confine.

art. AV9) Sottozona AV: Norme progettuali, esecutive e dimensionali per i nuovi edifici destinati a parcheggi

1. Gli interventi di costruzione di parcheggi in struttura devono uniformarsi ai valori architettonici e ambientali dell'intorno, con particolari cautele nella realizzazione degli accessi da realizzarsi lungo il perimetro dell'area.
2. I parcheggi in struttura devono essere interrati, salvo contenute correzioni del profilo del terreno tendenti alla qualificazione ambientale.
3. Le sistemazioni esterne e la copertura sono soggette alle norme progettuali e esecutive per gli spazi liberi; nelle situazioni ove risulti ambientalmente compatibile, la copertura dei parcheggi deve contemplare la piantumazione con alberi di alto fusto e, in tali casi, i parcheggi devono essere ricoperti da un manto di terreno vegetale avente spessore adeguato all'apparato radicale delle essenze prescelte.

4. La realizzazione dei parcheggi deve comunque preservare le essenze ad alto fusto di pregio ed é esclusa in corrispondenza di zone alberate.
5. Gli interventi sono subordinati alla contestuale sistemazione idrogeologica dell'intero lotto di pertinenza e dei corsi d'acqua che lo attraversino o ne costituiscano il confine ristabilendone, ove possibile, con tecniche naturalistiche, la fisionomia ambientale e la vegetazione riparia.

art. AE1) Sottozona AE: Funzioni ammesse

1. Nella sottozona AE la funzione caratterizzante é la residenza con agricoltura.
2. Sono inoltre ammesse le seguenti funzioni:
 - alberghi, residenze turistico-alberghiere, servizi pubblici e privati;
 - esercizi commerciali fino a 250 mq. di S.N.V. suddivisi in esercizi di vicinato o medie strutture di vendita come definiti dalle disposizioni regionali in materia, pubblici esercizi, connettivo urbano, parcheggi pubblici e privati e viabilità secondaria, purché compatibili sotto il profilo ambientale e architettonico;
 - forestazione finalizzata al riequilibrio ecologico del paesaggio.
3. Sono di conseguenza vietate tutte le altre funzioni.
Le funzioni vietate, **solo se in attività e regolarmente autorizzate ai sensi delle normative di settore**, possono essere mantenute o adeguate sotto il profilo tecnologico, **funzionale e igienico sanitario, senza frazionamenti e accorpamenti**.

art. AE2) Sottozona AE: Applicabilità dei regolamenti igienico-edilizi

1. In considerazione delle particolari caratteristiche degli edifici storici e della primaria esigenza di conservazione e di recupero, le norme igienico-edilizie vigenti si applicano nei limiti consentiti dalle caratteristiche dell'edificio e dal suo grado di trasformabilità, nel rispetto dei caratteri tipologici e architettonici, a condizione che siano dimostrati gli effettivi miglioramenti dello stato dell'edificio stesso.

art. AE3) Sottozona AE: Disciplina paesistica specifica

1. In funzione dei caratteri e delle potenzialità paesistiche e dell'equilibrio ambientale, la sottozona AE é contraddistinta da un regime normativo di conservazione.
2. Gli interventi, oltre alla disciplina e alle norme progettuali di seguito riportate, in funzione dei caratteri dei tessuti insediativi preesistenti come classificati nella cartografia di livello puntuale del P.T.C.P., devono fare riferimento ai criteri di intervento sui tessuti insediativi.

art. AE4) Sottozona AE: Disciplina degli interventi sugli edifici esistenti e relativi parcheggi pertinenziali

1. Nella sottozona AE gli interventi sugli edifici esistenti sono subordinati al rispetto e alla conservazione delle caratteristiche architettoniche, tipologiche e storico-ambientali degli edifici e degli spazi liberi nonché delle tecnologie e dei materiali tradizionali qualificanti.
Gli edifici incompatibili devono, pertanto, essere trasformati al fine di un più consono inserimento ambientale.
2. Valgono inoltre, unitamente alle relative norme progettuali, esecutive e dimensionali, le seguenti specificazioni e limitazioni:

- 2.1 **Manutenzione ordinaria e opere interne:** consentite.
- 2.2 **Manutenzione straordinaria:** consentita.
- 2.3 **Restauro scientifico:** prescritto per gli edifici monumentali, senza obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali.
E' obbligatoria la compilazione di una relazione storico critica atta a rilevare gli elementi caratterizzanti l'edificio e gli spazi di pertinenza e a suffragare la scelta del tipo di intervento.
- 2.4 **Restauro conservativo:** prescritto per gli edifici compatibili rappresentativi del tessuto edilizio storico e che abbiano mantenuto i caratteri originari, senza obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali.
E' obbligatoria la compilazione di una relazione storico critica e della scheda istruttoria contenuta nei criteri paesistici di intervento per rilevare gli elementi caratterizzanti l'edificio e suffragare la scelta del tipo di intervento.
- 2.5 **Risanamento conservativo:** consentito limitatamente agli edifici compatibili per i quali non é prescritto il restauro, senza obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali.
E' obbligatoria la compilazione di una relazione storico critica e della scheda istruttoria contenuta nei criteri paesistici di intervento per rilevare gli elementi caratterizzanti l'edificio e suffragare la scelta del tipo di intervento.
Gli interventi che comportino anche il cambio d'uso, il frazionamento o l'incremento superficario sono subordinati alle relative prescrizioni.
- 2.6 **Cambio d'uso:** consentito
- per gli edifici compatibili senza obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali;
 - per gli edifici incompatibili subordinatamente alla contestuale ristrutturazione, con obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali per gli interventi superiori a mq. 500 di S.A. ovvero a mq. 250 di S.N.V.
- Vigono inoltre le seguenti limitazioni specifiche:
- l'introduzione di parcheggi é ammessa solo ai piani terreni o nei piani fondi, a condizione che non contrasti con le caratteristiche tipologiche dell'immobile;
 - negli edifici incompatibili i locali adibiti a parcheggi possono essere oggetto di cambio di destinazione d'uso esclusivamente al fine di un migliore inserimento ambientale.
- 2.7 **Frazionamento e accorpamento di unità immobiliari o di edifici:** consentiti
- per **le unità immobiliari di edifici compatibili e per gli edifici compatibili in posizione di contiguità**, senza obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali;

- per gli edifici incompatibili, subordinatamente alla contestuale ristrutturazione, con reperimento dei parcheggi pertinenziali per accorpamenti che generino unità immobiliari superiori a mq. 500 di S.A. ovvero a mq. 250 di S.N.V. e con obbligo di reperire un posto auto pertinenziale per ogni unità immobiliare aggiuntiva.

2.8 **Ristrutturazione edilizia:** consentita ~~limitatamente agli edifici incompatibili~~ con obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali. E' obbligatoria la compilazione della scheda contenuta nei criteri paesistici di intervento per suffragare la scelta del tipo di intervento.

Per gli edifici incompatibili Il progetto deve prevedere la ricomposizione architettonica dell'edificio con particolare attenzione all'aspetto esterno e all'integrazione della funzione dell'edificio con l'uso agricolo del suolo.

Quando l'incompatibilità dell'edificio non consenta di ottenere un risultato adeguato con la ristrutturazione, può essere prescritta la demolizione con ricostruzione.

Per gli edifici compatibili purché prevista da un progetto esteso all'intero edificio che ne dimostri la compatibilità sotto il profilo architettonico e funzionale senza obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali

~~La ristrutturazione è consentita sugli edifici compatibili solo in caso di comprovato dissesto statico ovvero se le caratteristiche originarie dell'immobile siano state irrimediabilmente compromesse.~~

~~L'eventuale dissesto statico deve essere asseverato da un professionista. Il Comune si riserva la facoltà di intervenire d'ufficio onde accertare un'eventuale inesistenza del dissesto statico dichiarato.~~

2.9 **Incremento superficiale di Superficie Agibile:** consentito limitatamente agli edifici compatibili, **nei limiti previsti per gli interventi di ristrutturazione edilizia** ~~senza limiti dimensionali predeterminati, purché inserito in un intervento di restauro o risanamento,~~ con obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali per la parte aggiuntiva.

art. AE5) Sottozona AE: Norme progettuali, esecutive e dimensionali per gli interventi sugli edifici esistenti

1. Nella sottozona AE gli interventi consentiti - comprese la manutenzione e le opere interne - devono essere realizzati secondo le indicazioni seguenti.

1.1 Gli interventi relativi a edifici compatibili devono perseguire il mantenimento e la valorizzazione delle caratteristiche architettoniche, tipologiche e storico-ambientali degli edifici stessi, dell'intorno e degli spazi liberi e a verde. Per gli interventi relativi a ville storiche e a edifici di particolare pregio architettonico può essere prescritta la redazione di un progetto di massima che investa l'intero immobile e le aree di pertinenza.

- 1.2 Gli interventi devono comportare l'uso di materiali e di tecnologie tradizionali o compatibili con essi e di specie vegetali idonee.
- 1.3 Gli interventi devono assicurare la conservazione degli elementi artistici e architettonici presenti nell'edificio e negli spazi di pertinenza, il cui rilevamento é obbligatorio.
- 1.4 La rifusione dei corpi di fabbrica **contigui** é consentita solo quando gli stessi non abbiano un valore documentario particolarmente rilevante.
- 1.5 E' consentita la costruzione di tetti a falde con sottotetto anche abitabile in sostituzione di copertura piana ovvero la contenuta modifica delle quote di imposta per raggiungere i requisiti minimi di abitabilità laddove la tipologia dell'immobile e i suoi elementi architettonici lo consentano e laddove ciò risponda alle caratteristiche tipologiche prevalenti all'intorno.
- 1.6 Gli interventi interni sono ammessi anche ove comportino contenute modifiche delle altezze interne, la realizzazione di soppalchi, raccordi tra diversi livelli mediante scale interne purché non compromettano gli ambienti e gli elementi architettonici di pregio.
- 1.7 Le modifiche e gli incrementi superficiali ammessi devono risultare organicamente connessi con l'edificio preesistente, in particolare con l'unificazione delle coperture e degli allineamenti, evitando la formazione di superfetazioni.
- 1.8 Gli interventi su edifici con presenza di superfetazioni devono essere progettati in modo da favorirne l'eliminazione. Negli interventi di restauro o risanamento con incremento superficiale o di ristrutturazione, l'eliminazione delle superfetazioni é obbligatoria.
- 1.9 Agli interventi deve essere correlata la sistemazione paesistica delle aree di pertinenza, con drenaggio dei suoli e regimazione delle acque. Le essenze ad alto fusto di pregio devono essere mantenute. Gli elementi tipici della strutturazione agricola tradizionale presenti nelle aree di pertinenza quali pergole, pilastri, lavatoi, crose, devono essere mantenuti, riqualificati e reintegrati rispettandone i caratteri tradizionali.
- 1.10 Ove l'intervento comporti demolizione delle superfetazioni, interessi gli spazi pubblici all'intorno o contempli la riqualificazione di elementi artistici e architettonici ritenuti necessari, le relative opere possono essere scomutate dai pertinenti oneri di urbanizzazione, in quanto determinino riqualificazione paesistica o ambientale.

art. AE6) Sottozona AE: Disciplina degli interventi di sistemazione degli spazi liberi e della viabilità

1. Nella sottozona AE, unitamente alle relative norme progettuali, esecutive e dimensionali, valgono le seguenti specificazioni e limitazioni:
 - 1.1 **Sistemazione superficiale delle aree:** consentita per conservare e valorizzare gli spazi liberi esistenti con sistemazioni a uso agricolo o forestale, compresi terrazzamenti e modesti ampliamenti o ricostruzione delle serre esistenti, orti, giardini, aree verdi.
Può essere inoltre consentita per realizzare impianti sportivi scoperti di contenute dimensioni, viabilità pedonale e carrabile, mezzi meccanici di risalita, parcheggi a raso, pubblici e privati, nonché chioschi e verande per pubblici esercizi, **depositi di cui all'art. 39.3**, compatibili sotto il profilo ambientale.
 - 1.2 **Demolizione:** consentita, limitatamente agli edifici incompatibili, alle superfetazioni e agli edifici compatibili in caso di comprovato dissesto statico, per realizzare migliorie ambientali e sistemazione superficiale delle aree.

art. AE7) Sottozona AE: Norme progettuali, esecutive e dimensionali per la sistemazione degli spazi liberi

1. Trattandosi di aree soggette a regime di conservazione, non é consentita la modellazione dei versanti; deve essere privilegiato il mantenimento delle colture agricole tradizionali e delle parti boscate al fine di conservare la composizione d'insieme del paesaggio.
2. Gli spazi liberi devono essere sistemati nel rispetto delle caratteristiche ambientali dell'intorno e degli elementi di pregio esistenti, con riferimento, in particolare, al riassetto idrogeologico, alla reintroduzione delle colture agricole e di essenze ad alto fusto e alla riqualificazione del paesaggio.
3. I muri di contenimento devono essere mantenuti con le tipologie e i materiali tradizionali; il loro ripristino deve assicurare il paramento murario a secco in pietra naturale a corsi orizzontali ed é limitato a contenute correzioni del terreno.
Le cisterne dei nuovi impianti di irrigazione devono essere interrate o poste all'interno degli edifici.
4. Le pavimentazioni, le recinzioni e le opere di contenimento devono essere realizzate con tecniche e materiali tradizionali e assicurare lo smaltimento delle acque, la permeabilità dei suoli e la loro stabilità.
5. Gli interventi di ampliamento e ricostruzione di serre devono essere progettati nell'obiettivo della tutela dei caratteri paesistico-ambientali.

Essi sono subordinati alla contestuale realizzazione delle opere di incanalamento delle acque piovane del lotto e delle acque derivanti dall'esercizio dell'impianto.

Gli ampliamenti sono consentiti nella misura del 10% della superficie coperta esistente.

6. Le aree sportive e ricreative devono essere scoperte, di piccole dimensioni, di limitato impatto, munite di pavimentazione drenante ed essere progettate con riguardo ai valori paesistico-ambientali dell'intorno.
7. Chioschi e verande per pubblici esercizi devono essere progettati e inseriti con riguardo ai valori paesistico-ambientali del contesto..
8. Le reti tecnologiche speciali devono comunque essere totalmente interrata e poste, di preferenza, lungo le zone di margine.

art. AE8) Sottozona AE: Norme progettuali, esecutive e dimensionali per gli interventi sugli spazi pedonali, sulla viabilità e relativi accessori

1. Gli interventi sugli spazi pedonali e sulla viabilità devono tendere alla conservazione o al ripristino delle caratteristiche tradizionali degli stessi, con particolare riguardo alla pavimentazione, agli arredi, agli impianti di illuminazione, alle recinzioni, alle opere di sostegno e alle piantumazioni.
Gli interventi suddetti devono assicurare la razionalizzazione del sistema delle reti di distribuzione utilizzando, ove possibile, manufatti e collegamenti interrati.
2. Non é consentita l'apertura di nuove strade carrabili, salvo modesti interventi di integrazione della viabilità esistente.
3. Gli interventi di modifica o integrazione della viabilità devono essere dimensionalmente contenuti; salvaguardare la continuità dei percorsi storici, prevedere il ricorso a tecniche e materiali tradizionali, con pavimentazioni a secco o con alto grado di permeabilità e garantire lo smaltimento delle acque piovane con interventi a basso impatto e la continuità dei versanti mediante le tecniche presenti nelle aree circostanti.
4. Gli interventi di modifica o integrazione dei percorsi storici devono inoltre essere progettati unitariamente e prevedere il restauro e il recupero delle parti degradate.
5. I parcheggi a raso devono rispettare la modellazione dei versanti e gli elementi di pregio esistenti quali pergole, pilastrini, lavatoi, cisterne e crose, essere posti in fregio alla strada, di piccole dimensioni, pavimentati e arredati con tecniche e materiali tradizionali in modo da realizzare il più gradevole inserimento ambientale.
6. Le volumetrie degli impianti tecnologici a rete devono, di preferenza, essere collocate all'interno degli edifici.

7. E' consentita la realizzazione di impianti meccanizzati leggeri di trasporto, subordinatamente a uno S.O.I., nel primario obiettivo della riduzione dell'impatto ambientale e della migliore aderenza all'andamento dei suoli.

art. AE9) Sottozona AE: Disciplina degli interventi di costruzione di nuovi edifici e relativi parcheggi pertinenziali

1. Nella sottozona AE, unitamente alle relative norme progettuali, esecutive e dimensionali, valgono le seguenti specificazioni e limitazioni:

- 1.1 **Demolizione e ricostruzione:** consentita limitatamente agli edifici incompatibili, con reperimento dei parcheggi pertinenziali, a condizione che il progetto preveda la riqualificazione architettonica e ambientale dell'edificio nei suoi rapporti con l'intorno.

E' obbligatoria la compilazione della scheda contenuta nei criteri paesistici di intervento per suffragare la scelta del tipo di intervento.

La demolizione e ricostruzione é consentita sugli edifici compatibili solo in caso di comprovato dissesto statico.

L'eventuale dissesto statico deve essere asseverato da un professionista. Il Comune si riserva la facoltà di intervenire d'ufficio onde accertare un'eventuale inesistenza del dissesto statico dichiarato.

Gli interventi di cui sopra sono consentiti a condizione che il progetto preveda il corretto inserimento architettonico dell'edificio nell'intorno secondo le indicazioni contenute nelle schede dei tessuti insediativi e dei tipi edilizi; la S.A. non può, comunque, essere incrementata.

- 1.2 **Nuova costruzione:** consentita secondo le limitazioni e indicazioni contenute nelle schede dei tessuti insediativi e dei tipi edilizi esclusivamente per

- edifici compatibili, in luogo di edifici preesistenti diruti ad esclusione dei casi in cui l'edificio sia stato demolito espressamente ai fini di riedificazione, con obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali.

A tal fine é prescritta la predisposizione di apposita analisi storico-documentaria che consenta di individuare le caratteristiche dimensionali e architettoniche dell'immobile preesistente.

Gli interventi di cui sopra sono consentiti a condizione che il progetto preveda il corretto inserimento architettonico dell'edificio nell'intorno; la S.A. non può, comunque, essere incrementata;

- parcheggi privati, di contenute dimensioni, interamente interrati, con soprastanti sistemazioni degli spazi liberi privati, pubblici e di uso pubblico.

E' altresì prescritta la compilazione della scheda istruttoria contenuta nei criteri paesistici di intervento per suffragare la scelta del tipo di intervento.

art. AE10) Sottozona AE: Norme progettuali, esecutive e dimensionali per gli interventi di costruzione di nuovi edifici anche destinati a servizio pubblico

1. Gli interventi di ricostruzione e di costruzione di nuovi edifici devono uniformarsi ai valori architettonici e ambientali dell'intorno, perseguendo la realizzazione di edifici dimensionalmente e architettonicamente armonici con l'ambiente e il paesaggio circostanti.
2. Gli interventi sono subordinati alla contestuale sistemazione idrogeologica dell'intero lotto di pertinenza e dei corsi d'acqua che lo attraversino o ne costituiscano il confine.

art. AE11) Sottozona AE: Norme progettuali, esecutive e dimensionali per i nuovi edifici destinati a parcheggi

1. Gli interventi di costruzione di parcheggi in struttura devono uniformarsi ai valori architettonici e ambientali dell'intorno, con particolari cautele nella realizzazione degli accessi.
2. I parcheggi in struttura devono essere interrati, salvo contenute correzioni del profilo del terreno tendenti alla qualificazione ambientale dell'intorno o al ripristino di sistemazioni originarie compromesse.
3. Essi devono essere ricoperti da un manto di terreno vegetale avente spessore di almeno m. 1 adeguatamente piantumato.
4. Le sistemazioni esterne e la copertura sono soggette alle norme progettuali e esecutive per gli spazi liberi.
5. La realizzazione dei parcheggi deve comunque preservare le essenze ad alto fusto di pregio.
6. Gli interventi sono subordinati alla contestuale sistemazione idrogeologica dell'intero lotto di pertinenza e dei corsi d'acqua che lo attraversino o ne costituiscano il confine.

art. 62)

Zona B: Tessuto urbano e di frangia

1. La zona B é formata da aree urbane totalmente o parzialmente edificate, ~~nel loro complesso sature,~~ a destinazione prevalentemente residenziale, diverse dalla zona A.
2. Comprende pertanto l'insieme dei tessuti urbani esistenti, destinati ad essere razionalizzati, ~~trasformati e, in parte, completati~~ **conservati, in ragione del compiuto assetto urbanistico conseguito, o riqualificati in ragione della necessità di apportare razionalizzazioni e modificazioni dell'assetto urbanistico mediante interventi sul sistema delle infrastrutture e dei servizi, anche comportanti incrementi del carico insediativo esistente.**

art. 63)

Sottozona BA, BB, BC, BE

1. La zona B é suddivisa nelle seguenti sottozone:
 - 1.1 **BA** residenziale, caratterizzata da presenza di edifici di valore architettonico e da buona qualità ambientale, nel suo complesso satura, e destinata a ~~mantenimento~~ **essere conservata sotto il profilo dell'assetto insediativo, ammettendo unicamente interventi sul patrimonio edilizio esistente;**
 - 1.2 **BB** residenziale, ~~nel suo complesso satura, e destinata a razionalizzazione~~ **articolata nelle seguenti due tipologie di ambiti:**

BB-CE residenziale di conservazione, caratterizzata dalla compiutezza dell'assetto edificato e nella quale la residua presenza di spazi liberi, connotati da contesti agrari o vegetazionali di pausa dell'edificato, costituiscono elemento di valore da preservare che prevale sulle eventuali situazioni di inadeguatezza dell'assetto infrastrutturale e dei servizi;

BB-RQ residenziale di riqualificazione, caratterizzata dalla inadeguatezza dell'assetto infrastrutturale e dei servizi, nella quale l'incremento del carico insediativo esistente, mediante interventi di completamento del tessuto edificato, costituisce occasione per il miglioramento dell'assetto urbanistico e della qualità architettonica e paesaggistica ancorché avente carattere puntuale.

Nella sottozona **BB-RQ** sono individuati, **inoltre e** con simbologia specifica, alcuni ambiti speciali:

BBu ambito soggetto a progetto unitario di demolizione e ricostruzione.

BBp ambito su cui é prevista la realizzazione di un parcheggio in elevazione.

~~**BBc** ambito su cui é prevista la realizzazione di interventi di completamento sulla base della disciplina previgente.~~

1.3 **BC** insediamenti residenziali di completamento a margine del tessuto urbano derivanti da previsioni insediative del previgente P.U.C. parzialmente confermate quali integrazioni del tessuto urbano stesso in considerazione del loro stato di progettazione.

Nella sottozona BC sono individuati con simbologia specifica alcuni ambiti speciali:

BCspc ambito soggetto a ~~strumento urbanistico attuativo.~~
permesso di costruire convenzionato.

1.4 **BE** insediamenti residenziali di transizione tra il tessuto urbano e la zona agricola destinati a completamento.

art. BA1) Sottozona BA: Funzioni ammesse

1. Nella sottozona BA la funzione caratterizzante é la residenza.
2. Sono inoltre ammesse le seguenti funzioni:
 - alberghi, residenze turistico-alberghiere, connettivo urbano, esercizi commerciali fino a 250 mq. di S.N.V. e pubblici esercizi, direzionale, servizi pubblici e privati;
 - esercizi commerciali con S.N.V. fino a mq. 1500, esclusivamente se derivanti da operazioni di concentrazione e accorpamento di punti vendita, della stessa merceologia, esistenti nello stesso Municipio;
 - centro integrato di via naturale e artificiale senza media struttura di vendita, terziario avanzato, parcheggi pubblici e privati, viabilità secondaria, purché compatibili sotto il profilo ambientale e dell'accessibilità.
3. Sono di conseguenza vietate tutte le altre funzioni.
Le funzioni vietate, **solo se in attività e regolarmente autorizzate ai sensi delle normative di settore**, possono essere mantenute o adeguate sotto il profilo tecnologico, **funzionale e igienico-sanitario mediante interventi edilizi fino al risanamento conservativo senza frazionamenti o accorpamenti**.

Per le attività agricole esistenti e in atto è consentito il consolidamento, applicando il regime della sottozona EE-CO.

art. BA2) Sottozona BA: Disciplina degli interventi sugli edifici esistenti e relativi parcheggi pertinenziali

1. Nella sottozona BA gli interventi sugli edifici esistenti sono subordinati al rispetto e alla conservazione delle caratteristiche architettoniche di pregio degli edifici e degli spazi liberi.
2. Valgono inoltre, unitamente alle relative norme progettuali, esecutive e dimensionali, le seguenti specificazioni e limitazioni:
 - 2.1 **Manutenzione ordinaria e opere interne:** consentite.
 - 2.2 **Manutenzione straordinaria:** consentita.
 - 2.3 **Restauro scientifico:** non previsto.
 - 2.4 **Restauro: conservativo** prescritto per gli edifici di pregio architettonico, senza obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali.
 - 2.5 **Risanamento conservativo:** consentito per gli edifici compatibili, senza obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali. Gli interventi che comportino anche il cambio d'uso, ~~il frazionamento o l'incremento superficiale~~ sono subordinati

alle relative prescrizioni.

- 2.6 **Cambio d'uso:** consentito per gli edifici compatibili con obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali **ovvero ricorrere alla monetizzazione prevista dall'art. 51** ~~per gli interventi superiori a mq. 500 di S.A. ovvero a mq. 250 di S.N.V.~~
Vigono inoltre le seguenti limitazioni specifiche:
- i locali adibiti a parcheggi o autorimesse non possono essere oggetto di cambio d'uso; ~~i locali adibiti ad altre pertinenze degli edifici possono essere oggetto di cambio d'uso soltanto per realizzare parcheggi;~~
 - ~~i locali adibiti, all'atto della costruzione, a parcheggio o ad altre pertinenze che abbiano cambiato utilizzo, possono essere nuovamente destinati solo a parcheggi o a pertinenze dell'edificio;~~
 - i piani fondi **con possibilità di accesso carrabile** possono essere destinati esclusivamente a parcheggi o a pertinenze dell'edificio ovvero essere ricondotti alla loro destinazione preesistente;
 - i locali commerciali esistenti con S.N.V. superiore a mq. 250 non possono essere utilizzati per l'introduzione di tipologie merceologiche relative ai generi alimentari.
- 2.7 **Frazionamento e accorpamento di unità immobiliari o di edifici:** consentiti **per le unità immobiliari di edifici compatibili e per gli edifici compatibili in posizione di contiguità**, con obbligo di reperire ~~i parcheggi pertinenziali per accorpamenti che generino unità immobiliari superiori a mq. 500 di S.A. ovvero a mq. 250 di S.N.V. e con obbligo di reperire un posto auto pertinenziale per ogni unità immobiliare aggiuntiva~~ **ovvero ricorrere alla monetizzazione di cui all'art. 51.**
- 2.8 **Ristrutturazione edilizia:** consentita limitatamente agli edifici compatibili con obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali **ovvero ricorrere alla monetizzazione prevista dall'art. 51**
- 2.9 **Incremento superficiale di Superficie Agibile:** consentito limitatamente agli edifici compatibili **negli interventi di ristrutturazione edilizia** nei seguenti casi:
- per l'ampliamento funzionale di servizi pubblici esistenti, senza obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali;
 - ~~per gli alberghi nel limite del 10% della S.A.~~ **le altre funzioni, purché previsto da un progetto che ne dimostri la compatibilità sotto il profilo architettonico e funzionale**, con obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali **ovvero ricorrere alla monetizzazione prevista dall'art. 51 e con le seguenti limitazioni:**
 - a) nel limite del 20% della S.A. esistente anche tramite la sopraelevazione limitatamente a un piano;
 - b) senza limiti di S.A. se realizzato all'interno degli edifici, ma esclusivamente per effetto di recupero di S.A., derivante da contestuali o anticipati interventi di

demolizione di edifici esistenti nell'ambito della sottozona BA o interferenti con la realizzazione di opere pubbliche.

- per gli alberghi, purchè previsto da un progetto che ne dimostri la compatibilità sotto il profilo architettonico e funzionale, con obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali ovvero ricorrere alla monetizzazione prevista dall'art. 51 e con le seguenti limitazioni:

a) nel limite del 20% della S.A. esistente anche tramite la sopraelevazione limitatamente a un piano;

b) senza limiti di S.A. se realizzato all'interno degli edifici.

art. BA3) Sottozona BA: Norme progettuali, esecutive e dimensionali per gli interventi sugli edifici esistenti

1. Nella sottozona BA gli interventi consentiti - comprese la manutenzione e le opere interne - devono essere realizzati secondo le indicazioni seguenti.

1.1 Gli interventi relativi a edifici compatibili devono perseguire il mantenimento delle caratteristiche architettoniche dell'edificio stesso e dell'intorno, con particolari cautele nei casi prospicienti le zone A e gli spazi liberi.

1.1bis Gli ampliamenti volumetrici comportanti sopraelevazione devono salvaguardare i caratteri architettonici dell'edificio stesso armonizzando l'ampliamento anche rispetto agli edifici circostanti; nel caso di fabbricati con evidenti situazioni di alterazione della composizione volumetrica, l'intervento di ampliamento deve costituire occasione di riordino e qualificazione complessiva mediante un progetto esteso all'intero edificio.

Ove siano presenti allineamenti delle altezze degli edifici che costituiscono elemento connotante l'immagine urbana, l'eventuale sopraelevazione deve conservare il valore di immagine prevedendo adeguate soluzioni architettoniche.

Nel caso di complessi edilizi progettati unitariamente e connotati dai rilevanti caratteri architettonici l'eventuale sopraelevazione deve riguardare l'intero complesso.

1.2 Ai piani terreni, i fronti adibiti ad attività commerciali o a pubblici esercizi devono essere mantenuti o ricostituiti, nell'obiettivo di assicurare continuità alla presenza di tali funzioni.

1.2' La realizzazione di parcheggi ai piani terreni sui fronti principali degli edifici è subordinata ad un progetto esteso all'intero fronte quando l'intervento comporta modifiche alle aperture esterne.

1.3 E' consentita la costruzione di tetti a falde con sottotetto **abitabile o non abitabile, per l'incremento di S.A.**, per occultare volumi tecnici, per favorire il risparmio energetico e **ridurre l'occupazione di suolo**, laddove la tipologia

dell'immobile e i suoi elementi architettonici lo consentano e ciò risponda alle caratteristiche tipologiche prevalenti all'intorno.

- 1.4 ~~La costruzione di tetti a falde abitabili e la sopraelevazione di un piano sono consentite solo nel caso di redistribuzione della S.A. esistente finalizzata al recupero di parcheggi di pertinenza e a condizione che determinino un miglioramento sostanziale dell'edificio e dell'intorno.~~

Gli interventi su edifici con presenza di superfetazioni devono essere progettati in modo da favorirne l'eliminazione.

Negli interventi di ristrutturazione edilizia con ampliamento volumetrico, l'eliminazione delle superfetazioni é obbligatoria.

- 1.5 Agli interventi deve essere correlata la riqualificazione degli spazi di pertinenza, nell'obiettivo di una progettazione organica del verde, con particolari cautele nei casi prospicienti le zone A.

Le essenze ad alto fusto di pregio eventualmente rimosse devono essere messe a dimora nella zona circostante.

- 1.6 Gli interventi devono assicurare la conservazione di eventuali elementi artistici e architettonici presenti nell'edificio e negli spazi di pertinenza, il cui rilevamento é obbligatorio.

art. BA4)

Sottozona BA: Disciplina degli interventi di sistemazione degli spazi liberi e della viabilità

1. Nella sottozona BA, unitamente alle relative norme progettuali, esecutive e dimensionali, valgono le seguenti specificazioni e limitazioni:

- 1.1 **Sistemazione superficiale delle aree:** consentita per realizzare parcheggi a raso, viabilità, giardini, aree verdi e impianti sportivi scoperti, pubblici e privati, nonché chioschi e verande per pubblici esercizi, **depositi di cui all'art. 39.3.**

Gli impianti sportivi pubblici possono essere dotati di edifici accessori di minime dimensioni.

- 1.2 **Demolizione:** consentita, limitatamente agli edifici incompatibili, **con possibilità di recupero della relativa S.A. nei casi ammessi nella stessa sottozona BA.**

A tal fine la S.A. demolita deve essere inserita nel registro dei diritti edificatori derivanti dalle demolizioni istituito presso il competente ufficio.

~~Gli edifici demoliti possono essere ricostruiti nell'ambito delle sottozone BB, BE, nella misura del 70% della S.A. e secondo quanto ivi disciplinato per le nuove costruzioni.~~

art. BA5) Sottozona BA: Norme progettuali, esecutive e dimensionali per la sistemazione degli spazi liberi

1. Gli spazi liberi tra edifici **o derivanti da interventi di demolizione** destinati a giardini, a spazi gioco o a parcheggi a raso devono essere drenanti e arredati con verde naturale piantumato.
- 1'. Dove la coltivazione dei giardini lo renda necessario, è ammessa la collocazione di un deposito di utensili agricoli in posizione defilata e non visibile da spazi pubblici.
2. Gli impianti sportivi scoperti devono preferibilmente essere di piccole dimensioni, essere drenanti e progettati con riguardo ai valori ambientali dell'intorno.
Per i locali accessori valgono le distanze minime prescritte per i parcheggi.
3. Le divisioni tra proprietà, anche lungo strada, devono essere realizzate con siepi o recinzioni non totalmente in muratura, possibilmente rivestite da rampicanti, fatta eccezione per il mantenimento delle "crose" esistenti.
4. Le essenze ad alto fusto di pregio vanno comunque mantenute a meno che non sia necessario sostituirle o rimuoverle per deperimento. Le alberature eventualmente rimosse, devono essere messe a dimora nella zona circostante.

art. BA6) Sottozona BA: Norme progettuali, esecutive e dimensionali per gli interventi sulla viabilità e relativi accessori

1. Gli interventi di modifica o integrazione della viabilità devono essere inseriti in un P.U. esteso a un ambito omogeneo, finalizzato alla razionalizzazione dell'asse viario. Gli interventi suddetti, compresi quelli finalizzati alla realizzazione di parcheggi in fregio alla strada, devono sempre comportare la realizzazione di un marciapiede continuo, possibilmente piantumato e diaframmato con essenze vegetali, non interrotto da elementi accessori che creino intralcio alla percorribilità.
2. Gli interventi di modifica o integrazione della viabilità devono salvaguardare la continuità dei percorsi storici e risultare dimensionalmente omogenei con la viabilità esistente, salvo quando si ravvisi l'opportunità e la possibilità di migliorarne complessivamente la geometria.
Le dimensioni regolamentari devono essere considerate parametri di riferimento e, ove possibile, essere rispettate.
3. I muri di sostegno devono essere di altezza limitata, con superficie adeguatamente trattata, modellata o rivestita in pietra o con essenze vegetali, volte a limitarne l'impatto.
4. Le volumetrie degli impianti tecnologici a rete devono, di preferenza, essere collocate all'interno degli edifici o interrato. Quando ciò non sia possibile e risulti pertanto necessario integrarle con la viabilità o

con le aree prospicienti, la loro progettazione deve uniformarsi ai valori ambientali dell'intorno.

Dette volumetrie non devono comunque costituire intralcio alla circolazione pedonale.

5. E' vietata l'installazione di tralicci per elettrodotti e simili e le reti esistenti devono essere sostituite con reti sotterranee.

art. BA7) Sottozona BA: Disciplina degli interventi di ricostruzione e di costruzione di nuovi edifici e relativi parcheggi pertinenziali

1. Nella sottozona BA, unitamente alle relative norme progettuali, esecutive e dimensionali, valgono le seguenti specificazioni e limitazioni:

1.1 **Demolizione e ricostruzione:** ~~non consentita con l'eccezione di edifici compatibili in caso di comprovato dissesto statico.~~ **consentita, salvo che per gli edifici significativi sotto il profilo monumentale, architettonico, ambientale o documentario anche in relazione al contesto, con obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali, che non possono essere monetizzati, anche con incremento nel limite del 20% della S.A. esistente nei seguenti casi:**

- per realizzare alberghi;
- per realizzare edifici compatibili e nel rispetto della normativa in materia di rendimento energetico degli edifici, mediante recupero della S.A. derivante da contestuali o anticipati interventi di demolizione di edifici esistenti nell'ambito della sottozona BA o interferenti con la realizzazione di opere pubbliche.

1.2 **Nuova costruzione:** ~~consentita, limitatamente alla realizzazione di edifici compatibili, esclusivamente per effetto di recupero di S.A., derivante da contestuali o anticipati interventi di demolizione:~~

- di edifici compatibili esistenti nell'ambito della sottozona BB, o parti di essi di cui è consentita la demolizione nella sottozona AS ovvero appartenenti alle categorie "d", "e", "f" nella sottozona AC nonchè di edifici interferenti con la realizzazione di opere pubbliche, a parità di S.A.;
- di edifici incompatibili o adibiti a funzioni vietate esistenti nell'ambito della sottozona BB, nella misura del 70% della S.A.;
- di edifici residenziali esistenti nelle sottozone DD, DT e DM, nella misura del 50% della S.A.;
- di edifici residenziali esistenti nelle zone H, X e W a parità di S.A.;
- di edifici residenziali esistenti demoliti perchè incompatibili con le funzioni e gli obiettivi degli ambiti speciali di riqualificazione e dei distretti di trasformazione nella misura del 50% della S.A. o nella misura del 100% della S.A. se interferenti con la realizzazione di opere pubbliche.

~~La nuova costruzione è subordinata al reperimento dei parcheggi pertinenziali e all'osservanza dei seguenti parametri edificatori:~~

- ~~- lotto minimo asservibile: mq 1500;~~
- ~~- I.U.I. massimo: 0,50 mq/mq.~~

E' consentita inoltre la realizzazione di:

- edifici per servizi pubblici;
- parcheggi **pubblici e privati interrati** con soprastanti sistemazioni degli spazi liberi, pubblici o privati.

~~1.3 Nella nuova costruzione derivante da demolizione di edifici incompatibili possono essere superati i limiti di S.A. fissati, entro il valore massimo del 100% della S.A. preesistente, laddove il progetto evidenzi ragioni di pubblico interesse.~~

1.4 La nuova costruzione è consentita:

- **per l'ampliamento volumetrico di alberghi, comportante l'incremento della S.A. esistente eccedente il 20% anche tramite la sopraelevazione di un solo piano con obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali ovvero ricorrere alla monetizzazione prevista dall'art. 51;**
- **per la realizzazione di nuovi alberghi subordinatamente al reperimento dei parcheggi pertinenziali, che non possono essere monetizzati, e all'osservanza dei seguenti parametri edificatori:**
 - **lotto minimo asservibile: mq. 3.000;**
 - **I.U.I. massimo: 0,50 mq/mq.**

art. BA8) Sottozona BA: Norme progettuali, esecutive e dimensionali per gli interventi di ricostruzione e di costruzione di nuovi edifici

1. Gli interventi di **ricostruzione**, costruzione di nuovi edifici e **gli ampliamenti degli edifici esistenti** devono uniformarsi ai valori architettonici **paesaggistici** e ambientali dell'intorno, con particolari cautele nei casi prospicienti le zone A e gli spazi liberi, perseguendo la realizzazione di edifici tipologicamente e dimensionalmente omogenei con quelli circostanti.
Ove la situazione in atto sia di complessiva disomogeneità ovvero la S.A. disponibile sia insufficiente a determinare un edificio omogeneo con quelli circostanti, è consentita la realizzazione di edifici con tipologia e destinazioni anche diverse da quella prevalente, da scegliersi fra quelle compatibili.
2. Ai fini suddetti è prescritta una valutazione di compatibilità sotto il profilo ambientale, urbanistico e funzionale, da effettuarsi mediante la predisposizione di uno S.O.I., cui è rinviata anche l'ammissibilità dell'inserimento addizionale di servizi pubblici che non concorrono alla formazione della S.A.
3. Gli interventi di **demolizione e ricostruzione** di nuovi edifici **esistenti, con esclusione di quelli da destinare ad albergo**, sono subordinati alla realizzazione di spazi per parcheggi, verde o servizi

pubblici, nella misura minima del ~~50% del lotto asservito~~ **30% della S.A. prevista.**

4. Devono essere osservate le seguenti distanze minime:
 - da confini: m. 5;
 - da edifici: m. 10;
 - da strade:
in caso di urbanizzazione regolare, pari a quella dell'allineamento prevalente;
in caso di urbanizzazione irregolare, é fatto obbligo di arretramento, da determinarsi sulla base di un P.U., finalizzato a regolarizzare l'asse viario.
5. Gli interventi sono subordinati alla contestuale sistemazione idrogeologica dell'intero lotto di pertinenza e alla manutenzione dei corsi d'acqua che lo attraversino o ne costituiscano il confine.

art. BA9) Sottozona BA: Norme progettuali, esecutive e dimensionali per i nuovi edifici destinati a servizio pubblico

1. Gli edifici destinati a servizio pubblico ~~non concorrono alla formazione della S.A. e non~~ sono soggetti a specifici limiti dimensionali, in quanto disciplinati dalle prescrizioni di legge proprie del servizio stesso.
2. Essi devono osservare le norme progettuali e le distanze minime prescritte per le nuove costruzioni.
3. Gli interventi sono subordinati alla contestuale sistemazione idrogeologica dell'intero lotto di pertinenza e dei corsi d'acqua che lo attraversino o ne costituiscano il confine.

art. BA10) Sottozona BA: Norme progettuali, esecutive e dimensionali per i nuovi edifici destinati a parcheggi

1. Gli interventi di costruzione di parcheggi ~~in struttura~~ devono uniformarsi ai valori ambientali dell'intorno, con particolari cautele nei casi prospicienti le zone A e gli spazi liberi.
La progettazione di parcheggi ~~in struttura~~ deve essere, inoltre, corredata da una verifica sul traffico, commisurata all'entità dell'intervento, ed essere volta, ove possibile e necessario, alla sistemazione degli spazi pedonali, al miglioramento della viabilità, all'inserimento di verde, di elementi di arredo e di impianti di raccolta differenziata dei rifiuti.
Non è consentita la realizzazione di parcheggi interrati in presenza di Le essenze ad alto fusto **che devono essere conservate in sito e con pertinenti arretramenti degli eventuali fronti di scavo.** ~~di pregio vanno comunque mantenute a meno che non sia necessario sostituirle o rimuoverle per deperimento. Le alberature eventualmente rimosse devono essere messe a dimora nella zona circostante.~~

2. I parcheggi in struttura devono inoltre essere ricoperti da un manto di terreno vegetale avente spessore di almeno m. 1, adeguatamente piantumato. La copertura può essere realizzata con pavimentazione impermeabile in misura non superiore al 50% della superficie.
I distacchi sono soggetti alle norme progettuali degli spazi liberi.
3. I parcheggi in struttura devono essere di regola interrati, in caso emergano dal profilo del terreno, valgono le seguenti limitazioni:
- nel caso il lotto sia posto sotto la quota della strada di accesso, possono emergere di non più di un piano rispetto alla quota più bassa del terreno sistemato, purché la copertura non superi la quota della strada di accesso stessa;
 - è ammessa la costruzione di parcheggi emergenti di un piano rispetto alla quota della strada di accesso, esclusivamente se finalizzata a una rimodellazione del terreno che tenda a ricostituire l'andamento originario naturale;
 - non sono comunque ammesse soluzioni a gradoni.
4. Devono essere osservate le seguenti distanze minime:
- parti in sottosuolo:
- da confini: m. 1,50;
 - da strade:
in caso di urbanizzazione regolare: m. 1,50;
in caso di urbanizzazione irregolare è fatto obbligo di arretramento da determinarsi sulla base di un P.U. finalizzato a regolarizzare l'asse viario;
Nel caso di nuovi parcheggi totalmente interrati in terrapieni con muri di sostegno esistenti può essere assentito il mantenimento dell'allineamento del muro esistente.
- parti **accessorie** in elevazione:
- da confini: m. 1,50;
 - da pareti finestrate: m. 10;
 - da edifici: m. 3;
 - da strade:
in caso di urbanizzazione regolare: m. 5;
in caso di urbanizzazione irregolare, è fatto obbligo di arretramento, da determinarsi sulla base di un P.U. finalizzato a regolarizzare l'asse viario.
5. Gli interventi sono subordinati alla contestuale sistemazione idrogeologica dell'intero lotto di pertinenza e alla manutenzione dei corsi d'acqua che lo attraversino o ne costituiscano il confine.

art. BA11)

Sottozona BA: Ambiti Speciali

1. Norma Speciale (29)

Per quanto concerne l'intervento destinato alla realizzazione del nuovo edificio per lo sport, mediante demolizione del fabbricato diruto esistente di via Porta degli Archi e ricostruzione, si rinvia espressamente al progetto S.U. 197/2005, presentato da Ginnastica Ligure Cristoforo Colombo, approvato nella seduta decisoria di Conferenza di Servizi tenutasi in data 13 dicembre 2006, ai sensi

dell'art.18, comma 3, della Legge Regionale 24 marzo 1999, n.9 e successive modificazioni.

In fase esecutiva sono ammesse contenute variazioni al progetto come sopra approvato, senza che ciò comporti la necessità della correlata modificazione della disciplina urbanistica dell'ambito, sempreché non comportino il cambio della destinazione d'uso prevista, modificazioni delle caratteristiche dimensionali, tipologiche ed architettoniche del fabbricato come risultante dal progetto approvato, e siano determinate da esigenze derivanti da approfondimenti tecnici della progettazione esecutiva, volti e volte a garantire una migliore funzionalità dell'immobile.

art. BB-CE1) Sottozona BB: Funzioni ammesse

1. Nella sottozona BB la funzione caratterizzante é la residenza.
2. Sono inoltre ammesse le seguenti funzioni:
 - alberghi, residenze turistico-alberghiere, connettivo urbano, esercizi commerciali fino a 250 mq. di S.N.V., centro integrato di via naturale, pubblici esercizi, direzionale, servizi pubblici e privati;
 - esercizi commerciali con S.N.V. fino a mq. 1500, esclusivamente se derivanti da operazioni di concentrazione e accorpamento di punti vendita, della stessa merceologia, esistenti nello stesso Municipio;
 - terziario avanzato, parcheggi pubblici e privati, viabilità secondaria, purché compatibili sotto il profilo ambientale.
3. Sono di conseguenza vietate tutte le altre funzioni.
Le funzioni vietate, **solo se in attività e regolarmente autorizzate ai sensi delle normative di settore**, possono essere mantenute o adeguate sotto il profilo tecnologico, **funzionale e igienico-sanitario mediante interventi edilizi fino al risanamento conservativo senza frazionamenti o accorpamenti**.

Per le attività agricole esistenti e in atto è consentito il consolidamento, applicando il regime della sottozona EE-CO.

art. BB-CE2) Sottozona BB: Disciplina degli interventi sugli edifici esistenti e relativi parcheggi pertinenziali

1. Nella sottozona BB gli interventi sugli edifici esistenti sono finalizzati alla riqualificazione, nel rispetto delle caratteristiche architettoniche di pregio degli edifici e degli spazi liberi.
2. Valgono inoltre, unitamente alle relative norme progettuali, esecutive e dimensionali, le seguenti specificazioni e limitazioni:
 - 2.1 **Manutenzione ordinaria e opere interne:** consentite.
 - 2.2 **Manutenzione straordinaria:** consentita.
 - 2.3 **Restauro scientifico:** non previsto.
 - 2.4 **Restauro conservativo:** prescritto per gli edifici di pregio architettonico, senza obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali.
 - 2.5 **Risanamento conservativo:** consentito per gli edifici compatibili senza obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali. Gli interventi che comportino anche il cambio d'uso, ~~il frazionamento o l'incremento superficiale~~ sono subordinati alle relative prescrizioni.

2.6 **Cambio d'uso:** consentito per gli edifici compatibili con obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali **ovvero ricorrere alla monetizzazione prevista dall'art. 51** ~~per gli interventi superiori a mq. 500 di S.A. ovvero a mq. 250 di S.N.V.~~

Vigono inoltre le seguenti limitazioni specifiche:

- i locali adibiti a parcheggi o autorimesse non possono essere oggetto di cambio d'uso; ~~i locali adibiti ad altre pertinenze degli edifici possono essere oggetto di cambio d'uso soltanto per realizzare parcheggi;~~
- ~~- i locali adibiti, all'atto della costruzione, a parcheggio o ad altre pertinenze che abbiano cambiato utilizzo, possono essere nuovamente destinati solo a parcheggi o a pertinenze dell'edificio;~~
- i piani fondi **con possibilità di accesso carrabile** possono essere destinati esclusivamente a parcheggi o a pertinenze dell'edificio ovvero essere ricondotti alla loro destinazione preesistente;
- i locali commerciali esistenti con S.N.V. superiore a mq. 250 non possono essere utilizzati per l'introduzione di tipologie merceologiche relative ai generi alimentari.

2.7 **Frazionamento e accorpamento di unità immobiliari o di edifici:** consentiti **per le unità immobiliari di edifici compatibili e per gli edifici compatibili in posizione di contiguità**, con obbligo di reperire ~~i parcheggi pertinenziali per accorpamenti che generino unità immobiliari superiori a mq. 500 di S.A. ovvero a mq. 250 di S.N.V. e con obbligo di reperire un posto auto pertinenziale per ogni unità immobiliare aggiuntiva~~ **ovvero ricorrere alla monetizzazione di cui all'art. 51.**

2.8 **Ristrutturazione edilizia:** consentita limitatamente agli edifici compatibili con obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali **ovvero ricorrere alla monetizzazione prevista dall'art. 51.** ~~Per gli edifici compatibili, adibiti a funzioni vietate, è ammessa la ristrutturazione solo con cambio d'uso per funzioni ammesse, con riduzione al 70% della S.A.~~

2.9 **Incremento superficiale di Superficie Agibile:** consentito limitatamente agli edifici compatibili, **negli interventi di ristrutturazione edilizia**, nei seguenti casi:

- per l'ampliamento funzionale di servizi pubblici esistenti e ~~per il tamponamento di logge esposte prevalentemente a settentrione, l'integrazione dei servizi igienico-sanitari e la migliore distribuzione interna degli edifici senza obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali;~~
- per gli alberghi nel limite del 10% della S.A. **le altre funzioni, purché previsto da un progetto che ne dimostri la compatibilità sotto il profilo architettonico e funzionale**, con obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali **ovvero ricorrere alla monetizzazione prevista dall'art. 51 e con le seguenti limitazioni:**
 - a) nel limite del 20% della S.A. esistente anche tramite la sopraelevazione, limitatamente a un piano;

b) senza limiti di S.A. se realizzato all'interno degli edifici ma esclusivamente per effetto di recupero di S.A., derivante da contestuali o anticipati interventi di demolizione con le stesse modalità di cui al successivo art. BB-CE7) punto 1.2.

- per gli alberghi, purchè previsto da un progetto che ne dimostri la compatibilità sotto il profilo architettonico e funzionale, con obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali ovvero ricorrere alla monetizzazione prevista dall'art. 51 e con le seguenti limitazioni:

a) nel limite del 20% della S.A. esistente anche tramite la sopraelevazione limitatamente a un piano;

b) senza limiti di S.A. se realizzato all'interno degli edifici.

art. BB-CE3) Sottozona BB: Norme progettuali, esecutive e dimensionali per gli interventi sugli edifici esistenti

1. Nella sottozona BB gli interventi consentiti devono essere realizzati secondo le indicazioni seguenti.

1.1 Gli interventi relativi a edifici compatibili devono perseguire il miglioramento delle caratteristiche architettoniche dell'edificio stesso e contribuire alla qualificazione ambientale dell'intorno, con particolari cautele nei casi prospicienti le zona A e gli spazi liberi.

1.1bis. Gli ampliamenti volumetrici devono rispettare anche le norme progettuali per gli interventi di nuova costruzione.

1.2 Ai piani terreni, i fronti adibiti ad attività commerciali o a pubblici esercizi, qualora la C.A. lo ritenga necessario, devono essere mantenuti o ricostituiti, nell'obiettivo di assicurare continuità alla presenza di tali funzioni.

1.2' La realizzazione di parcheggi ai piani terreni sui fronti principali degli edifici è subordinata ad un progetto esteso all'intero fronte quando l'intervento comporta modifiche alle aperture esterne.

1.3 E' consentita la costruzione di tetti a falde con sottotetto **abitabile o non abitabile, per l'incremento di S.A.**, per occultare volumi tecnici, per favorire il risparmio energetico e **ridurre l'occupazione di suolo**, laddove la tipologia dell'immobile e i suoi elementi architettonici lo consentano e ciò risponda alle caratteristiche tipologiche prevalenti all'intorno.

1.4 ~~La costruzione di tetti a falde abitabili o la sopraelevazione di un piano sono consentite solo nel caso di redistribuzione della S.A. esistente finalizzata al recupero di parcheggi di pertinenza e a condizione che determinino un miglioramento sostanziale dell'edificio e dell'intorno.~~

Gli interventi su edifici con presenza di superfetazioni devono essere progettati in modo da favorirne l'eliminazione.

Negli interventi di ristrutturazione edilizia con ampliamento volumetrico, l'eliminazione delle superfetazioni é obbligatoria.

- 1.5 E' consentito il tamponamento delle logge esposte prevalentemente a settentrione, a condizione che si tratti di un intervento esteso all'intero edificio, progettato e realizzato unitariamente.
- 1.6 Agli interventi deve essere correlata la riqualificazione degli spazi di pertinenza nell'obiettivo di una progettazione organica del verde, con particolari cautele nei casi prospicienti le zone A.
Le essenze ad alto fusto di pregio eventualmente rimosse devono essere messe a dimora nella zona circostante.

art. BB-CE4) Sottozona BB: Disciplina degli interventi di sistemazione degli spazi liberi e della viabilità

1. Nella sottozona BB, unitamente alle relative norme progettuali, esecutive e dimensionali, valgono le seguenti specificazioni e limitazioni:
 - 1.1 **Sistemazione superficiale delle aree:** consentita per realizzare parcheggi a raso, viabilità, giardini, aree verdi, impianti sportivi scoperti, pubblici e privati, nonché chioschi e verande per pubblici esercizi, **depositi di cui all'art. 39.3.**
Gli impianti sportivi pubblici possono essere dotati di edifici accessori, di minime dimensioni.
 - 1.2 **Demolizione:** consentita, salvo che per gli edifici significativi sotto il profilo monumentale, architettonico, ambientale o documentario anche in relazione al contesto, al fine di realizzare infrastrutture o servizi e parcheggi pubblici.
Gli edifici demoliti possono essere ricostruiti nell'ambito delle sottozone BA, BB-CE e BE secondo quanto ivi disciplinato per le nuove costruzioni.
A tal fine la S.A. demolita deve essere inserita nel registro dei diritti edificatori derivanti dalle demolizioni istituito presso il competente ufficio.
~~Se l'edificio da demolire é compatibile é consentita la ricostruzione del 100% della S.A.; se lo stesso é incompatibile e adibito a funzione vietata é consentita la ricostruzione del 70% della S.A..~~
~~Gli edifici produttivi incompatibili possono essere ricostruiti nelle sottozone DD e DM alle condizioni ivi previste per le nuove costruzioni con incremento dell'indice a parità di S.A..~~
~~La demolizione può altresì legittimare la riconversione nella sottozona RH nella misura massima del 100% della S.A. per gli edifici compatibili e del 70% per quelli incompatibili.~~

art. BB-CE5) Sottozona BB: Norme progettuali, esecutive e dimensionali per la sistemazione degli spazi liberi

1. Gli spazi liberi tra edifici, destinati a giardini, a spazi gioco o a parcheggi a raso devono essere drenanti e arredati con verde naturale piantumato.
2. Gli impianti sportivi scoperti devono, ove possibile, essere drenanti e progettati con riguardo ai valori ambientali dell'intorno.
Per i locali accessori valgono le distanze minime prescritte per i parcheggi.
3. Le divisioni tra proprietà, anche lungo strada, devono essere realizzate con siepi o recinzioni non totalmente in muratura, possibilmente rivestite da rampicanti, fatta eccezione per il mantenimento delle "crose" esistenti.
4. Le essenze ad alto fusto di pregio vanno comunque mantenute a meno che non sia necessario sostituirle o rimuoverle per deperimento. Le alberature eventualmente rimosse, devono essere messe a dimora nella zona circostante.

art. BB-CE6) Sottozona BB: Norme progettuali, esecutive e dimensionali per gli interventi sulla viabilità e relativi accessori

1. Gli interventi di modifica o integrazione della viabilità devono essere inseriti in un P.U. esteso a un ambito omogeneo, finalizzato alla razionalizzazione dell'asse viario.
Gli interventi suddetti, compresi quelli finalizzati alla realizzazione di parcheggi in fregio alla strada, devono sempre comportare la realizzazione di un marciapiede continuo, possibilmente piantumato e diaframmato con essenze vegetali, non interrotto da elementi accessori che creino intralcio alla percorribilità.
2. Gli interventi di modifica o integrazione alla viabilità devono risultare dimensionalmente omogenei con la viabilità esistente, salvo quando si ravvisi l'opportunità e la possibilità di migliorarne complessivamente la geometria.
Le dimensioni regolamentari devono essere considerate parametri di riferimento e, ove possibile, essere rispettate.
3. I muri di sostegno devono essere di altezza limitata, con superficie adeguatamente trattata, modellata o rivestita in pietra o con essenze vegetali, volte a limitarne l'impatto.
4. Le volumetrie degli impianti tecnologici a rete devono, di preferenza, essere collocate all'interno degli edifici o interrato. Quando ciò non sia possibile e risulti pertanto necessario integrarle con la viabilità o con le aree prospicienti, la loro progettazione deve contribuire alla qualificazione ambientale dell'intorno.

Dette volumetrie non devono comunque costituire intralcio alla circolazione pedonale.

5. E' vietata l'installazione di tralicci per elettrodotti e simili e le reti esistenti devono essere sostituite con reti sotterranee.

art. BB-CE7) Sottozona BB: Disciplina degli interventi di ricostruzione e di costruzione di nuovi edifici e relativi parcheggi pertinenziali

1. Nella sottozona BB, unitamente alle relative norme progettuali, esecutive e dimensionali, valgono le seguenti specificazioni e limitazioni:

1.1 Demolizione e ricostruzione: consentita - salvo che per gli edifici significativi sotto il profilo monumentale, architettonico, ambientale o documentario anche in relazione al contesto - **anche con incremento nel limite del 30% della S.A. esistente** per realizzare edifici compatibili e nel rispetto della normativa in materia di rendimento energetico degli edifici, e comunque mediante recupero della S.A. derivante da contestuali o anticipati interventi di demolizione:

- di edifici esistenti nella stessa sottozona BB-CE;
- di edifici residenziali esistenti nelle zone F, H, X e W;
- di edifici residenziali esistenti demoliti perché incompatibili con le funzioni e gli obiettivi degli ambiti speciali di riqualificazione e dei distretti di trasformazione nella misura del 50% della S.A. o nella misura del 100% della S.A. se interferenti con la realizzazione di opere pubbliche;

subordinatamente al reperimento dei parcheggi pertinenziali che non possono essere monetizzati.

- la demolizione e ricostruzione per realizzare alberghi può essere effettuata anche con incremento nel limite del 20% della S.A. esistente, con obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali che non possono essere monetizzati.

~~Se l'edificio da demolire è compatibile è consentita la ricostruzione del 100% della S.A.; se lo stesso è incompatibile o adibito a funzioni vietate è consentita la ricostruzione del 70% della S.A..~~

~~La demolizione e ricostruzione di edifici incompatibili può essere effettuata anche a parità di S.A. ove venga assicurata la realizzazione di spazi per parcheggi e verde pubblici (anche su più livelli) nella misura minima del 60% del lotto.~~

Ove la ricostruzione in sito o per trasferimento, preveda una S.A. inferiore a quella massima prevista, la S.A. non riedificata può essere conservata quale diritto di edificazione, successivamente trasferibile nelle aree ove è consentita la ricostruzione; a tal fine è necessario che il progetto di demolizione venga **inserito nel registro dei diritti edificatori derivanti dalle demolizioni istituito presso il competente ufficio.** ~~registrato presso il Servizio Edilizia Privata.~~

- 1.2 **Nuova costruzione:** consentita, **in alternativa alla ristrutturazione con ampliamento volumetrico esterno, solo per l'ampliamento volumetrico di edifici residenziali esistenti, anche tramite la sopraelevazione, comportante l'incremento della S.A. esistente nel limite del 30%, limitatamente alla realizzazione di edifici compatibili, esclusivamente per effetto di recupero di S.A., derivante da contestuali o anticipati interventi di demolizione:**
- di edifici compatibili esistenti nell'ambito della sottozona **BB-CE**, e parti di essi di cui è consentita la demolizione nella sottozona **AS** ovvero appartenenti alle categorie "d", "e", "f" nella sottozona **AC** nonché di edifici demoliti nella sottozona **AS**
 - di edifici incompatibili o adibiti a funzioni vietate esistenti nell'ambito delle sottozone **BA** e **BB**, nella misura del 70% della S.A.;
 - di edifici residenziali esistenti nelle sottozone **DD**, **DT** e **DM**, nella misura del 50% della S.A.;
 - di edifici residenziali esistenti nelle zone **F**, **H**, **X** e **W** a parità di S.A.;
 - di edifici residenziali esistenti demoliti perché incompatibili con le funzioni e gli obiettivi degli ambiti speciali di riqualificazione e dei distretti di trasformazione nella misura del 50% della S.A. o nella misura del 100% della S.A. se interferenti con la realizzazione di opere pubbliche.

La nuova costruzione è subordinata al reperimento dei parcheggi pertinenziali **che non possono essere monetizzati** e all'osservanza dei seguenti parametri edificatori:

- lotto minimo asservibile: mq. 1.500;
- I.U.I. massimo: 0,50 mq/mq.

Il lotto minimo asservibile può essere ottenuto anche mediante demolizione di edifici esistenti; in tal caso all'I.U.I. = 0,50 mq/mq derivante dal trasferimento può sommarsi un I.U.I. aggiuntivo massimo pari al 50 % della S.A. derivante dalla demolizione in sito, da computarsi come specificato per la demolizione e ricostruzione.

È consentita inoltre la realizzazione di:

- edifici per servizi pubblici;
- parcheggi **pubblici** e privati **interrati**, con soprastanti sistemazioni degli spazi liberi, pubblici o privati.

- 1.3 ~~Nella nuova costruzione derivante da demolizione di edifici incompatibili possono essere superati i limiti di S.A. fissati, entro il valore massimo del 100% della S.A. preesistente, laddove il progetto evidenzia ragioni di pubblico interesse.~~

1.4 La nuova costruzione è inoltre consentita senza recupero di S.A.:

- **per l'ampliamento volumetrico di alberghi, comportante l'incremento della S.A. esistente eccedente il 20% anche tramite la sopraelevazione di un solo piano con obbligo di**

reperire i parcheggi pertinenziali ovvero ricorrere alla monetizzazione prevista dall'art. 51;

- per la realizzazione di nuovi alberghi subordinatamente al reperimento dei parcheggi pertinenziali, che non possono essere monetizzati, e all'osservanza dei seguenti parametri edificatori:

- lotto minimo asservibile: mq. 3.000;

- I.U.I. massimo: 0,50 mq/mq.

art. BB-CE8) Sottozona BB: Norme progettuali, esecutive e dimensionali per gli interventi di ricostruzione e di costruzione di nuovi edifici

1. Gli interventi di ricostruzione, ~~e di~~ costruzione di nuovi edifici e **gli ampliamenti degli edifici esistenti** devono contribuire alla qualificazione ambientale dell'intorno, con particolari cautele nei casi prospicienti le zone A e gli spazi liberi, perseguendo la realizzazione di edifici tipologicamente e dimensionalmente omogenei con quelli circostanti.

Ove la situazione in atto sia di complessiva disomogeneità ovvero la S.A. disponibile sia insufficiente a determinare un edificio omogeneo con quelli circostanti, é consentita la realizzazione di edifici con tipologia e destinazioni anche diverse da quella prevalente, da scegliersi fra quelle compatibili.

- 1bis. Gli interventi su edifici esistenti comportanti sopraelevazione devono salvaguardare i caratteri architettonici dell'edificio stesso armonizzando l'ampliamento anche rispetto agli edifici circostanti; nel caso di fabbricati con evidenti situazioni di alterazione della composizione volumetrica, l'intervento di ampliamento deve costituire occasione di riordino e qualificazione complessiva mediante un progetto esteso all'intero edificio.**

Ove siano presenti allineamenti delle altezze degli edifici che costituiscono elemento connotante l'immagine urbana, l'eventuale sopraelevazione deve conservare il valore di immagine prevedendo adeguate soluzioni architettoniche.

Nel caso di complessi edilizi progettati unitariamente e connotati dai rilevanti caratteri architettonici l'eventuale sopraelevazione deve riguardare l'intero complesso.

2. Ai fini suddetti é prescritta una valutazione di compatibilità sotto il profilo ambientale, urbanistico e funzionale, da effettuarsi mediante la predisposizione di uno S.O.I., cui é rinviata anche l'ammissibilità dell'inserimento addizionale di servizi pubblici che non concorrono alla formazione della S.A.
3. Gli interventi di **demolizione e ricostruzione**, ~~e di~~ ~~costruzione~~ di ~~nuovi~~ edifici **esistenti, con esclusione di quelli da destinare ad albergo**, sono subordinati alla realizzazione di spazi per parcheggi, verde o servizi pubblici (anche su più livelli), nella misura minima del 30% **della S.A. prevista** ~~del lotto asservito~~.
4. Devono essere osservate le seguenti distanze minime:

- da confini: m. 5;
 - da edifici: m. 10;
 - da strade:
in caso di urbanizzazione regolare, pari a quella dell'allineamento prevalente;
in caso di urbanizzazione irregolare, é fatto obbligo di arretramento, da determinarsi sulla base di un P.U., finalizzato a regolarizzare l'asse viario.
5. Gli interventi sono subordinati alla contestuale sistemazione idrogeologica dell'intero lotto di pertinenza e dei corsi d'acqua che lo attraversino o ne costituiscano il confine.

art. BB-CE9) Sottozona BB: Norme progettuali, esecutive e dimensionali per i nuovi edifici destinati a servizio pubblico

1. Gli edifici destinati a servizio pubblico ~~non concorrono alla formazione della S.A. e~~ non sono soggetti a specifici limiti dimensionali, in quanto disciplinati dalle prescrizioni di legge proprie del servizio stesso.
2. Essi devono osservare le norme progettuali e le distanze minime prescritte per le nuove costruzioni.
3. Gli interventi sono subordinati alla contestuale sistemazione idrogeologica dell'intero lotto di pertinenza e dei corsi d'acqua che lo attraversino o ne costituiscano il confine.

art. BB-CE10) Sottozona BB: Norme progettuali, esecutive e dimensionali per i nuovi edifici destinati a parcheggi

1. Gli interventi di costruzione di parcheggi ~~in struttura~~ devono contribuire alla qualificazione ambientale dell'intorno, con particolari cautele nei casi prospicienti le zone A e gli spazi liberi.
Non è consentita la realizzazione di parcheggi interrati in presenza di essenze ad alto fusto che devono essere conservate in sito e con pertinenti arretramenti degli eventuali fronti di scavo.
~~La realizzazione dei parcheggi, ove possibile, deve preservare le essenze ad alto fusto di pregio che, se rimosse, devono possibilmente essere messe a dimora nella zona circostante ovvero essere sostituite;~~ nelle situazioni ove risulti ambientalmente compatibile, la copertura dei parcheggi deve contemplare la piantumazione con alberi di alto fusto e, in tali casi, i parcheggi devono essere ricoperti da un manto di terreno vegetale avente spessore adeguato all'apparato radicale delle essenze prescelte. I distacchi sono soggetti alle norme progettuali degli spazi liberi.
2. ~~I parcheggi in struttura possono emergere al massimo di un piano rispetto al terreno sistemato, con esclusione di soluzioni progettuali a gradoni.~~

~~La copertura, anche se sistemata a parcheggio, deve essere progettata con l'obiettivo della qualificazione ambientale mediante l'uso di essenze vegetali o di pergolati.~~

3. Devono essere osservate le seguenti distanze minime:
parti in sottosuolo:
 - da confini: m. 1,50;
 - da strade:
 - in caso di urbanizzazione regolare: m. 1,50;
 - in caso di urbanizzazione irregolare é fatto obbligo di arretramento da determinarsi sulla base di un P.U. finalizzato a regolarizzare l'asse viario;
 - Nel caso di nuovi parcheggi totalmente interrati in terrapieni con muri di sostegno esistenti può essere assentito il mantenimento dell'allineamento del muro esistente.

Parti **accessorie** in elevazione:

 - da confini: m. 1,50;
 - da pareti finestrate: m. 10;
 - da edifici: m. 3;
 - da strade:
 - in caso di urbanizzazione regolare: m. 5;
 - in caso di urbanizzazione irregolare, é fatto obbligo di arretramento, da determinarsi sulla base di un P.U. finalizzato a regolarizzare l'asse viario.
4. Gli interventi sono subordinati alla contestuale sistemazione idrogeologica dell'intero lotto di pertinenza e dei corsi d'acqua che lo attraversino o ne costituiscano il confine.

art. BB-CE11) Sottozona BB: Ambiti speciali

1. **Norma speciale:**
Zona posta tra via Galvani e il giardino di Villa Parodi:
Area destinata alla realizzazione di una palestra, obbligatoriamente convenzionata per la pubblica fruizione durante l'orario scolastico, con sottostanti locali ad uso della palestra e parcheggi privati anche non completamente interrati, da approvarsi mediante Conferenza dei Servizi art. 14 e s. L. 241/1990, per la valutazione del progetto e la definizione degli aspetti convenzionali.

art. BB-RQ1) Sottozona BB: Funzioni ammesse

1. Nella sottozona BB la funzione caratterizzante é la residenza.
2. Sono inoltre ammesse le seguenti funzioni:
 - alberghi, residenze turistico-alberghiere, connettivo urbano, esercizi commerciali fino a 250 mq. di S.N.V., centro integrato di via naturale, pubblici esercizi, direzionale, servizi pubblici e privati;
 - esercizi commerciali con S.N.V. fino a mq. 1500, esclusivamente se derivanti da operazioni di concentrazione e accorpamento di punti vendita, della stessa merceologia, esistenti nella stessa Circostrizione;
 - terziario avanzato, parcheggi pubblici e privati, viabilità secondaria, purché compatibili sotto il profilo ambientale.
3. Sono di conseguenza vietate tutte le altre funzioni.
Le funzioni vietate, **solo se in attività e regolarmente autorizzate ai sensi delle normative di settore**, possono essere mantenute o adeguate sotto il profilo tecnologico, **funzionale e igienico-sanitario mediante interventi edilizi fino al risanamento conservativo senza frazionamenti o accorpamenti**.
Per le attività agricole esistenti e in atto è consentito il consolidamento, applicando il regime della sottozona EE-CO.

art. BB-RQ2) Sottozona BB: Disciplina degli interventi sugli edifici esistenti e relativi parcheggi pertinenziali

1. Nella sottozona BB gli interventi sugli edifici esistenti sono finalizzati alla riqualificazione, nel rispetto delle caratteristiche architettoniche di pregio degli edifici e degli spazi liberi.
2. Valgono inoltre, unitamente alle relative norme progettuali, esecutive e dimensionali, le seguenti specificazioni e limitazioni:
 - 2.1 **Manutenzione ordinaria e opere interne:** consentite.
 - 2.2 **Manutenzione straordinaria:** consentita.
 - 2.3 **Restauro scientifico:** non previsto.
 - 2.4 **Restauro conservativo:** prescritto per gli edifici di pregio architettonico, senza obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali.
 - 2.5 **Risanamento conservativo:** consentito per gli edifici compatibili senza obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali. Gli interventi che comportino anche il cambio d'uso, ~~il frazionamento o l'incremento superficiale~~ sono subordinati alle relative prescrizioni.
 - 2.6 **Cambio d'uso:** consentito per gli edifici compatibili con obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali **ovvero ricorrere**

alla monetizzazione prevista dall'art. 51 per gli interventi superiori a mq. 500 di S.A. ovvero a mq. 250 di S.N.V.

Vigono inoltre le seguenti limitazioni specifiche:

- i locali adibiti a parcheggi o autorimesse non possono essere oggetto di cambio d'uso; i locali adibiti ad altre pertinenze degli edifici possono essere oggetto di cambio d'uso soltanto per realizzare parcheggi;
- i locali adibiti, all'atto della costruzione, a parcheggio o ad altre pertinenze che abbiano cambiato utilizzo, possono essere nuovamente destinati solo a parcheggi o a pertinenze dell'edificio;
- i piani fondi **con possibilità di accesso carrabile** possono essere destinati esclusivamente a parcheggi o a pertinenze dell'edificio ovvero essere ricondotti alla loro destinazione preesistente;
- i locali commerciali esistenti con S.N.V. superiore a mq. 250 non possono essere utilizzati per l'introduzione di tipologie merceologiche relative ai generi alimentari.

2.7 **Frazionamento e accorpamento di unità immobiliari o di edifici:** consentiti per **le unità immobiliari di edifici compatibili e per gli edifici compatibili in posizione di contiguità**, con obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali per accorpamenti che generino unità immobiliari superiori a mq. 500 di S.A. ovvero a mq. 250 di S.N.V. e con obbligo di reperire un posto auto pertinenziale per ogni unità immobiliare aggiuntiva **ovvero ricorrere alla monetizzazione di cui all'art. 51.**

2.8 **Ristrutturazione edilizia:** consentita limitatamente agli edifici compatibili con obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali **ovvero ricorrere alla monetizzazione prevista dall'art. 51.** Per gli edifici compatibili, adibiti a funzioni vietate, è ammessa la ristrutturazione solo con cambio d'uso per funzioni ammesse, con riduzione al 70% della S.A.

2.9 **Incremento superficiale di Superficie Agibile:** consentito limitatamente agli edifici compatibili, **negli interventi di ristrutturazione edilizia**, nei seguenti casi:

- per l'ampliamento funzionale di servizi pubblici esistenti e per il tamponamento di logge esposte prevalentemente a settentrione, l'integrazione dei servizi igienico sanitari e la migliore distribuzione interna degli edifici senza obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali;
- per gli alberghi nel limite del 10% della S.A. **le altre funzioni, purché previsto da un progetto che ne dimostri la compatibilità sotto il profilo architettonico e funzionale**, con obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali **ovvero ricorrere alla monetizzazione prevista dall'art. 51 e con le seguenti limitazioni:**
 - a) nel limite del 20% della S.A. esistente anche tramite la sopraelevazione, limitatamente a un piano;
 - b) senza limiti di S.A. se realizzato all'interno degli edifici ma esclusivamente per effetto di recupero di S.A.,

derivante da contestuali o anticipati interventi di demolizione con le stesse modalità di cui al successivo art. BB-RQ7) punto 1.2.

- per gli alberghi, purchè previsto da un progetto che ne dimostri la compatibilità sotto il profilo architettonico e funzionale, con obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali ovvero ricorrere alla monetizzazione prevista dall'art. 51 e con le seguenti limitazioni:

a) nel limite del 20% della S.A. esistente anche tramite la sopraelevazione limitatamente a un piano;

b) senza limiti di S.A. se realizzato all'interno degli edifici.

art. BB-RQ3) Sottozona BB: Norme progettuali, esecutive e dimensionali per gli interventi sugli edifici esistenti

1. Nella sottozona BB gli interventi consentiti devono essere realizzati secondo le indicazioni seguenti.

1.1 Gli interventi relativi a edifici compatibili devono perseguire il miglioramento delle caratteristiche architettoniche dell'edificio stesso e contribuire alla qualificazione ambientale dell'intorno, con particolari cautele nei casi prospicienti le zona A e gli spazi liberi.

1.1bis. Gli ampliamenti volumetrici devono rispettare anche le norme progettuali per gli interventi di nuova costruzione.

1.2 Ai piani terreni, i fronti adibiti ad attività commerciali o a pubblici esercizi, qualora la C.A. lo ritenga necessario, devono essere mantenuti o ricostituiti, nell'obiettivo di assicurare continuità alla presenza di tali funzioni.

1.2' La realizzazione di parcheggi ai piani terreni sui fronti principali degli edifici è subordinata ad un progetto esteso all'intero fronte quando l'intervento comporta modifiche alle aperture esterne.

1.3 E' consentita la costruzione di tetti a falde con sottotetto **abitabile o non abitabile, per l'incremento di S.A.**, per occultare volumi tecnici, per favorire il risparmio energetico e **ridurre l'occupazione di suolo**, laddove la tipologia dell'immobile e i suoi elementi architettonici lo consentano e ciò risponda alle caratteristiche tipologiche prevalenti all'intorno.

~~1.4 La costruzione di tetti a falde abitabili o la sopraelevazione di un piano sono consentite solo nel caso di redistribuzione della S.A. esistente finalizzata al recupero di parcheggi di pertinenza e a condizione che determinino un miglioramento sostanziale dell'edificio e dell'intorno.~~

Gli interventi su edifici con presenza di superfetazioni devono essere progettati in modo da favorirne l'eliminazione.

Negli interventi di ristrutturazione edilizia con ampliamento volumetrico, l'eliminazione delle superfetazioni é obbligatoria.

- 1.5 E' consentito il tamponamento delle logge esposte prevalentemente a settentrione, a condizione che si tratti di un intervento esteso all'intero edificio, progettato e realizzato unitariamente.
- 1.6 Agli interventi deve essere correlata la riqualificazione degli spazi di pertinenza nell'obiettivo di una progettazione organica del verde, con particolari cautele nei casi prospicienti le zone A.
Le essenze ad alto fusto di pregio eventualmente rimosse devono essere messe a dimora nella zona circostante.

art. BB-RQ4)

Sottozona BB: Disciplina degli interventi di sistemazione degli spazi liberi e della viabilità

1. Nella sottozona BB, unitamente alle relative norme progettuali, esecutive e dimensionali, valgono le seguenti specificazioni e limitazioni:
 - 1.1 **Sistemazione superficiale delle aree:** consentita per realizzare parcheggi a raso, viabilità, giardini, aree verdi, impianti sportivi scoperti, pubblici e privati, nonché chioschi e verande per pubblici esercizi, **depositi di cui all'art. 39.3.**
Gli impianti sportivi pubblici possono essere dotati di edifici accessori, di minime dimensioni.
 - 1.2 **Demolizione:** consentita, salvo che per gli edifici significativi sotto il profilo monumentale, architettonico, ambientale o documentario anche in relazione al contesto, al fine di realizzare infrastrutture o servizi e parcheggi pubblici.
Gli edifici demoliti possono essere ricostruiti nell'ambito delle sottozone BA, BB-RQ e BE secondo quanto ivi disciplinato per le nuove costruzioni.
A tal fine la S.A. demolita deve essere inserita nel registro dei diritti edificatori derivanti dalle demolizioni istituito presso il competente ufficio.
~~Se l'edificio da demolire é compatibile é consentita la ricostruzione del 100% della S.A.; se lo stesso é incompatibile e adibito a funzione vietata é consentita la ricostruzione del 70% della S.A..~~
~~Gli edifici produttivi incompatibili possono essere ricostruiti nelle sottozone DD e DM alle condizioni ivi previste per le nuove costruzioni con incremento dell'indice a parità di S.A..~~
~~La demolizione può altresì legittimare la riconversione nella sottozona RH nella misura massima del 100% della S.A. per gli edifici compatibili e del 70% per quelli incompatibili.~~

art. BB-RQ5) Sottozona BB: Norme progettuali, esecutive e dimensionali per la sistemazione degli spazi liberi

1. Gli spazi liberi tra edifici, destinati a giardini, a spazi gioco o a parcheggi a raso devono essere drenanti e arredati con verde naturale piantumato.
2. Gli impianti sportivi scoperti devono, ove possibile, essere drenanti e progettati con riguardo ai valori ambientali dell'intorno.
Per i locali accessori valgono le distanze minime prescritte per i parcheggi.
3. Le divisioni tra proprietà, anche lungo strada, devono essere realizzate con siepi o recinzioni non totalmente in muratura, possibilmente rivestite da rampicanti, fatta eccezione per il mantenimento delle "crose" esistenti.
4. Le essenze ad alto fusto di pregio vanno comunque mantenute a meno che non sia necessario sostituirle o rimuoverle per deperimento. Le alberature eventualmente rimosse, devono essere messe a dimora nella zona circostante.

art. BB-RQ6) Sottozona BB: Norme progettuali, esecutive e dimensionali per gli interventi sulla viabilità e relativi accessori

1. Gli interventi di modifica o integrazione della viabilità devono essere inseriti in un P.U. esteso a un ambito omogeneo, finalizzato alla razionalizzazione dell'asse viario.
Gli interventi suddetti, compresi quelli finalizzati alla realizzazione di parcheggi in fregio alla strada, devono sempre comportare la realizzazione di un marciapiede continuo, possibilmente piantumato e diaframmato con essenze vegetali, non interrotto da elementi accessori che creino intralcio alla percorribilità.
2. Gli interventi di modifica o integrazione alla viabilità devono risultare dimensionalmente omogenei con la viabilità esistente, salvo quando si ravvisi l'opportunità e la possibilità di migliorarne complessivamente la geometria.
Le dimensioni regolamentari devono essere considerate parametri di riferimento e, ove possibile, essere rispettate.
3. I muri di sostegno devono essere di altezza limitata, con superficie adeguatamente trattata, modellata o rivestita in pietra o con essenze vegetali, volte a limitarne l'impatto.
4. Le volumetrie degli impianti tecnologici a rete devono, di preferenza, essere collocate all'interno degli edifici o interrate. Quando ciò non sia possibile e risulti pertanto necessario integrarle con la viabilità o con le aree prospicienti, la loro progettazione deve contribuire alla qualificazione ambientale dell'intorno.
Dette volumetrie non devono comunque costituire intralcio alla circolazione pedonale.

5. E' vietata l'installazione di tralicci per elettrodotti e simili e le reti esistenti devono essere sostituite con reti sotterranee.

art. BB-RQ7) Sottozona BB: Disciplina degli interventi di ricostruzione e di costruzione di nuovi edifici e relativi parcheggi pertinenziali

1. Nella sottozona BB, unitamente alle relative norme progettuali, esecutive e dimensionali, valgono le seguenti specificazioni e limitazioni:

1.1 **Demolizione e ricostruzione:** consentita - salvo che per gli edifici significativi sotto il profilo monumentale, architettonico, ambientale o documentario anche in relazione al contesto - **anche con incremento nel limite del 30% della S.A. esistente** per realizzare edifici compatibili e nel rispetto della normativa in materia di rendimento energetico degli edifici, e comunque mediante recupero della S.A. derivante da contestuali o anticipati interventi di demolizione:

- di edifici esistenti nella sottozona BB-RQ;
 - di edifici residenziali esistenti nelle sottozone DD, DT e DM, nella misura del 50% della S.A.;
 - di edifici residenziali esistenti nelle zone F, H, X, e W a parità di S.A.;
 - di edifici residenziali esistenti demoliti perché incompatibili con le funzioni e gli obiettivi degli ambiti speciali di riqualificazione e dei distretti di trasformazione nella misura del 50% della S.A. o nella misura del 100% della S.A. se interferenti con la realizzazione di opere pubbliche.
- subordinatamente al reperimento dei parcheggi pertinenziali che non possono essere monetizzati.

- la demolizione e ricostruzione per realizzare alberghi può essere effettuata anche con incremento nel limite del 20% della S.A. esistente, con obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali che non possono essere monetizzati.

~~Se l'edificio da demolire è compatibile è consentita la ricostruzione del 100% della S.A.; se lo stesso è incompatibile o adibito a funzioni vietate è consentita la ricostruzione del 70% della S.A..~~

~~La demolizione e ricostruzione di edifici incompatibili può essere effettuata anche a parità di S.A. ove venga assicurata la realizzazione di spazi per parcheggi e verde pubblici (anche su più livelli) nella misura minima del 60% del lotto.~~

~~Ove la ricostruzione in sito o per trasferimento, preveda una S.A. inferiore a quella massima prevista, la S.A. non riedificata può essere conservata quale diritto di edificazione, successivamente trasferibile nelle aree ove è consentita la ricostruzione; a tal fine è necessario che il progetto di demolizione venga **inserito nel registro dei diritti edificatori derivanti dalle demolizioni istituito presso il competente ufficio.** registrato presso il Servizio Edilizia Privata.~~

1.2 **Nuova costruzione:** consentita **sia per l'ampliamento volumetrico di edifici residenziali, in alternativa alla**

ristrutturazione con ampliamento volumetrico esterno, anche tramite la sopraelevazione, comportante l'incremento della S.A. esistente nel limite del 30% che per la limitatamente alla realizzazione di nuovi edifici compatibili, esclusivamente per effetto di recupero di S.A., derivante da contestuali o anticipati interventi di demolizione:

- di edifici compatibili esistenti nell'ambito della sottozona **BB-RQ**, e parti di essi di cui è consentita la demolizione nella sottozona AS ovvero appartenenti alle categorie "d", "e", "f" nella sottozona AC nonché di edifici demoliti nella sottozona AS e di edifici interferenti con la realizzazione di opere pubbliche, a parità di S.A.;
- di edifici incompatibili o adibiti a funzioni vietate esistenti nell'ambito delle sottozone BA e BB, nella misura del 70% della S.A.;
- di edifici residenziali esistenti nelle sottozone DD, DT e DM, nella misura del 50% della S.A.;
- di edifici residenziali esistenti nelle zone **F, H, X, e W** a parità di S.A.;
- di edifici residenziali esistenti demoliti perché incompatibili con le funzioni e gli obiettivi degli ambiti speciali di riqualificazione e dei distretti di trasformazione nella misura del 50% della S.A. o nella misura del 100% della S.A. se interferenti con la realizzazione di opere pubbliche.

La nuova costruzione è subordinata al reperimento dei parcheggi pertinenziali **che non possono essere monetizzati e** all'osservanza delle seguenti **condizioni** parametri edificatori:

- lotto **libero** minimo asservibile: mq. 1.500;
- I.U.I. massimo **derivante da trasferimento**: 0,50 mq/mq.

Il lotto **libero** minimo **da asservire alla nuova costruzione** asservibile può essere ottenuto anche mediante demolizione di edifici esistenti; in tal caso all'I.U.I. = 0,50 mq/mq derivante dal trasferimento può sommarsi un I.U.I. aggiuntivo massimo pari al **sino ad un massimo del 50 %** della S.A. derivante dalla demolizione in sito, da computarsi come specificato per la demolizione e ricostruzione.

È consentita inoltre la realizzazione di:

- edifici per servizi pubblici;
- parcheggi **pubblici e** privati **interrati**, con soprastanti sistemazioni degli spazi liberi, pubblici o privati.

~~1.3~~ Nella nuova costruzione derivante da demolizione di edifici incompatibili possono essere superati i limiti di S.A. fissati, entro il valore massimo del 100% della S.A. preesistente, laddove il progetto evidenzia ragioni di pubblico interesse.

1.4 La nuova costruzione è inoltre consentita senza recupero di S.A.:

- **per l'ampliamento volumetrico di alberghi, comportante l'incremento della S.A. esistente eccedente il 20% anche tramite la sopraelevazione di un solo piano con obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali ovvero ricorrere alla monetizzazione prevista dall'art. 51;**

- per la realizzazione di nuovi alberghi subordinatamente al reperimento dei parcheggi pertinenziali, che non possono essere monetizzati, e all'osservanza dei seguenti parametri edificatori:

- lotto libero minimo asservibile: mq. 3.000;

- I.U.I. massimo: 0,50 mq/mq.

art. BB-RQ8) Sottozona BB: Norme progettuali, esecutive e dimensionali per gli interventi di ricostruzione e di costruzione di nuovi edifici

1. Gli interventi di ricostruzione, ~~e di~~ costruzione di nuovi edifici **e gli ampliamenti degli edifici esistenti** devono contribuire alla qualificazione ambientale dell'intorno, con particolari cautele nei casi prospicienti le zone A e gli spazi liberi, perseguendo la realizzazione di edifici tipologicamente e dimensionalmente omogenei con quelli circostanti.

Ove la situazione in atto sia di complessiva disomogeneità ovvero la S.A. disponibile sia insufficiente a determinare un edificio omogeneo con quelli circostanti, é consentita la realizzazione di edifici con tipologia e destinazioni anche diverse da quella prevalente, da scegliersi fra quelle compatibili.

1bis. Gli interventi su edifici esistenti comportanti sopraelevazione devono salvaguardare i caratteri architettonici dell'edificio stesso armonizzando l'ampliamento anche rispetto agli edifici circostanti; nel caso di fabbricati con evidenti situazioni di alterazione della composizione volumetrica, l'intervento di ampliamento deve costituire occasione di riordino e qualificazione complessiva mediante un progetto esteso all'intero edificio.

2. Ai fini suddetti é prescritta una valutazione di compatibilità sotto il profilo ambientale, urbanistico e funzionale, da effettuarsi mediante la predisposizione di uno S.O.I., cui é rinviata anche l'ammissibilità dell'inserimento addizionale di servizi pubblici che non concorrono alla formazione della S.A.

3. Gli interventi di **demolizione e** ricostruzione e di costruzione di nuovi edifici, **con esclusione di quelli da destinare ad albergo**, sono subordinati alla realizzazione di spazi per parcheggi, verde o servizi pubblici (anche su più livelli), nella misura minima del 30% **della S.A. prevista del lotto asservito.**

4. Devono essere osservate le seguenti distanze minime:

- da confini: m. 5;

- da edifici: m. 10;

- da strade:

in caso di urbanizzazione regolare, pari a quella dell'allineamento prevalente;

in caso di urbanizzazione irregolare, é fatto obbligo di arretramento, da determinarsi sulla base di un P.U., finalizzato a regolarizzare l'asse viario.

5. Gli interventi sono subordinati alla contestuale sistemazione idrogeologica dell'intero lotto di pertinenza e dei corsi d'acqua che lo attraversino o ne costituiscano il confine.

art. BB-RQ9) Sottozona BB: Norme progettuali, esecutive e dimensionali per i nuovi edifici destinati a servizio pubblico

1. Gli edifici destinati a servizio pubblico ~~non concorrono alla formazione della S.A. e~~ non sono soggetti a specifici limiti dimensionali, in quanto disciplinati dalle prescrizioni di legge proprie del servizio stesso.
2. Essi devono osservare le norme progettuali e le distanze minime prescritte per le nuove costruzioni.
3. Gli interventi sono subordinati alla contestuale sistemazione idrogeologica dell'intero lotto di pertinenza e dei corsi d'acqua che lo attraversino o ne costituiscano il confine.

art. BB-RQ10) Sottozona BB: Norme progettuali, esecutive e dimensionali per i nuovi edifici destinati a parcheggi

1. Gli interventi di costruzione di parcheggi ~~in struttura~~ devono contribuire alla qualificazione ambientale dell'intorno, con particolari cautele nei casi prospicienti le zone A e gli spazi liberi.
Non è consentita la realizzazione di parcheggi interrati in presenza di essenze ad alto fusto che devono essere conservate in sito;
~~La realizzazione dei parcheggi, ove possibile, deve preservare le essenze ad alto fusto di pregio che, se rimosse, devono possibilmente essere messe a dimora nella zona circostante ovvero essere sostituite;~~ nelle situazioni ove risulti ambientalmente compatibile, la copertura dei parcheggi deve contemplare la piantumazione con alberi di alto fusto e, in tali casi, i parcheggi devono essere ricoperti da un manto di terreno vegetale avente spessore adeguato all'apparato radicale delle essenze prescelte. I distacchi sono soggetti alle norme progettuali degli spazi liberi.
2. **Nel caso il lotto sia posto sotto la quota della strada di accesso i parcheggi in struttura** possono emergere al massimo di un piano rispetto al terreno sistemato, con esclusione di soluzioni progettuali a gradoni, **purchè la copertura non superi la quota della strada di accesso stessa.**
La copertura, anche se sistemata a parcheggio, deve essere progettata con l'obiettivo della qualificazione ambientale mediante l'uso di essenze vegetali o di pergolati.
3. Devono essere osservate le seguenti distanze minime:
parti in sottosuolo:
 - da confini: m. 1,50;
 - da strade:
 - in caso di urbanizzazione regolare: m. 1,50;
 - in caso di urbanizzazione irregolare é fatto obbligo di

arretramento da determinarsi sulla base di un P.U. finalizzato a regolarizzare l'asse viario;

Nel caso di nuovi parcheggi totalmente interrati in terrapieni con muri di sostegno esistenti può essere assentito il mantenimento dell'allineamento del muro esistente.

parti in elevazione:

- da confini: m. 1,50;
- da pareti finestrate: m. 10;
- da edifici: m. 3;
- da strade:

in caso di urbanizzazione regolare: m. 5;

in caso di urbanizzazione irregolare, è fatto obbligo di arretramento, da determinarsi sulla base di un P.U. finalizzato a regolarizzare l'asse viario.

4. Gli interventi sono subordinati alla contestuale sistemazione idrogeologica dell'intero lotto di pertinenza e dei corsi d'acqua che lo attraversino o ne costituiscano il confine.

art. BB-RQ11) Sottozona BB: Ambiti speciali

1. **BBu** Negli ambiti specificatamente perimetrati in cartografia è prescritta la demolizione con ricostruzione, subordinata a P.U. soggetto a **permesso di costruire** ~~concessione~~ convenzionato esteso a tutto il perimetro.
In tal caso è consentita la ricostruzione del 100% della S.A. di tutti gli edifici, compatibili o incompatibili.
L'intervento è inoltre subordinato alla realizzazione di spazi per parcheggi, verde o servizi pubblici (anche su più livelli) **da cedere o vincolare all'uso pubblico a favore del Comune** nella misura minima del 60% del lotto. La destinazione e la posizione di tali spazi in alcuni casi sono indicativamente riportati in cartografia.
In sede di progettazione unitaria può essere motivata l'opportunità di non demolire parte degli edifici esistenti.
In assenza del P.U., sono consentiti esclusivamente interventi manutentori senza cambio d'uso e senza frazionamenti e accorpamenti degli edifici esistenti ed è altresì consentita la demolizione con ricostruzione nell'ambito delle sottozone BA, BB e BE secondo quanto ivi disciplinato per la nuova costruzione escludendo la possibilità di ricostruzione in sito.
Oltre alle funzioni ammesse nella sottozona BB, esclusivamente in connessione con gli interventi di demolizione e ricostruzione, è consentito, nel rispetto della dotazione di parcheggi pertinenziali, l'inserimento di Medie Strutture di Vendita per una Superficie Netta di Vendita globale massima di mq. 1500, riguardanti:
 - a) nuove Medie Strutture di Vendita di generi non alimentari
 - b) Medie Strutture di Vendita di generi alimentari derivanti da trasferimento e accorpamento di attività, comprensive di almeno una M.S.V. alimentare, presenti nella zona circostante. La quantità di S.N.V. degli esercizi da trasferire ed accorpare deve corrispondere complessivamente

all'80% della S.N.V. di nuova identificazione, ~~come previsto dalla D.C.R. n° 29/1999 punto 11.3.~~

2. **BBp** In situazioni specificatamente individuate in cartografia è prevista la realizzazione di parcheggi pubblici o privati in elevazione, in ragione della carenza di parcheggi e dello stato di compromissione dell'area.
- Tali parcheggi devono essere progettati per favorire il migliore inserimento ambientale e possono emergere al massimo fino alla quota del terreno soprastante.
- Il progetto deve assicurare il riassetto idrogeologico del lotto e prospettare una soluzione architettonica unitaria.
- La copertura, con tetto a falde o piano, deve essere realizzata in modo da limitarne l'impatto ambientale, nel caso essa venga utilizzata per parcheggio, deve essere progettata con l'obiettivo della qualificazione ambientale mediante l'uso di essenze vegetali o di pergolati; nelle situazioni ove risulti ambientalmente compatibile, la copertura dei parcheggi deve contemplare la piantumazione con alberi di alto fusto e, in tali casi, i parcheggi devono essere ricoperti da un manto di terreno vegetale avente spessore adeguato all'apparato radicale delle essenze prescelte.
- Nell'ambito della struttura possono essere inserite quote di servizi e parcheggi pubblici o di uso pubblico.
- La progettazione dei parcheggi in struttura deve essere corredata da una verifica sul traffico, commisurata all'entità dell'intervento, ed essere volta, ove possibile e necessario, alla sistemazione degli spazi pedonali, al miglioramento della viabilità, all'inserimento di verde, di elementi di arredo e di impianti di raccolta differenziata dei rifiuti.

Norma speciale:

La realizzazione del parcheggio previsto in copertura di passo Barsanti è subordinata alla contestuale installazione di un ascensore pubblico atto a collegare la parte terminale di via Caffaro con la circonvallazione a monte, tale da smorzare il percorso pedonale costituito da passo Barsanti.

- ~~3. **BBc** In particolari ambiti specificatamente individuati in cartografia, sono parzialmente confermate le previsioni urbanistiche vigenti prima dell'adozione del presente P.U.C., per cui è consentita una residua attività edificatoria di completamento su lotti liberi esistenti, secondo i parametri normativi previgenti.~~

Norma speciale:

La realizzazione del parcheggio "fai da te" di via Montaldo e via Burlando deve contemplare la costruzione di un ascensore pubblico o di uso pubblico atto a collegare via Burlando, via Montaldo e via Bobbio.

4. E.R.P. Esclusivamente nell'ambito dei quartieri di edilizia residenziale pubblica ove esistano porticati di uso pubblico

o altri spazi pubblici o condominiali scarsamente utilizzati è consentita la trasformazione anche con incremento superficario subordinatamente ad un progetto organico esteso all'intero edificio.

5. **Norma speciale:**
L'intervento previsto sugli edifici di via Cantore e via Milano è attuabile attraverso un P.U. che disciplini la distribuzione delle funzioni residenziali e ricettive indipendentemente da quanto schematicamente indicato in cartografia.

6. **Norma speciale:**
E' consentita, conformemente all'Accordo di Programma stipulato fra il Ministero delle Infrastrutture, la Regione Liguria ed il Comune di Genova per l'attuazione del progetto di cui al D.M. 16.3.2006 "Recupero di immobili da destinarsi ad edilizia sociale", ed in ragione dell'interesse pubblico sotteso da tale programma, l'attuazione del Lotto 3D del Piano di Zona di Begato.

art. BC1) Sottozona BC: Funzioni ammesse

1. Nella sottozona BC la funzione caratterizzante é la residenza.
2. Sono inoltre ammesse le seguenti funzioni:
 - alberghi, residenze turistico-alberghiere, connettivo urbano, esercizi di vicinato, pubblici esercizi, direzionale, terziario avanzato;
 - servizi pubblici e privati, parcheggi pubblici e privati, viabilità secondaria, purché di piccole dimensioni.
3. Sono di conseguenza vietate tutte le altre funzioni.
Le funzioni vietate, **solo se in attività e regolarmente autorizzate ai sensi delle normative di settore**, possono essere mantenute o adeguate sotto il profilo tecnologico, **funzionale e igienico-sanitario mediante interventi edilizi fino al risanamento conservativo senza frazionamenti o accorpamenti**.

art. BC2) Sottozona BC: Disciplina degli interventi sugli edifici esistenti e relativi parcheggi pertinenziali

1. Nella sottozona BC, unitamente alle relative norme progettuali, esecutive e dimensionali, valgono le seguenti specificazioni e limitazioni:
 - 1.1 **Manutenzione ordinaria e opere interne:** consentite.
 - 1.2 **Manutenzione straordinaria:** consentita.
 - 1.3 **Restauro scientifico:** non previsto.
 - 1.4 **Restauro conservativo:** prescritto per gli edifici di pregio architettonico, senza obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali.
 - 1.5 **Risanamento conservativo:** consentito per gli edifici compatibili, senza obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali. Gli interventi che comportino anche il cambio d'uso, il frazionamento o l'incremento superficario sono subordinati alle relative prescrizioni.
 - 1.6 **Cambio d'uso:** consentito per gli edifici compatibili con obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali per gli interventi superiori a mq. 500 di S.A. ovvero a mq. 250 di S.N.V..
Vigono inoltre le seguenti limitazioni specifiche:
 - i locali adibiti a parcheggi o autorimesse non possono essere oggetto di cambio d'uso; i locali adibiti ad altre pertinenze degli edifici possono essere oggetto di cambio d'uso soltanto per realizzare parcheggi;
 - l'inserimento di parcheggi ai piani terreni é consentito solo quando compreso in un progetto esteso all'intero piano

terreno che ne dimostri la compatibilità sotto il profilo ambientale.

- 1.7 **Frazionamento e accorpamento di unità immobiliari o di edifici:** consentiti per gli edifici compatibili, con obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali per accorpamenti che generino unità immobiliari superiori a mq. 500 di S.A. ovvero a mq. 250 di S.N.V..
- 1.8 **Ristrutturazione edilizia:** consentita limitatamente agli edifici compatibili con obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali.
- 1.9 **Incremento superficiale di Superficie Agibile:** consentito limitatamente agli edifici compatibili per l'ampliamento funzionale di servizi pubblici esistenti, senza obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali.

art. BC3) Sottozona BC: Norme progettuali, esecutive e dimensionali per gli interventi sugli edifici esistenti

1. Nella sottozona BC gli interventi consentiti devono essere realizzati secondo le indicazioni seguenti.
 - 1.1 Gli interventi relativi a edifici compatibili anche di recente costruzione devono perseguire il miglioramento delle caratteristiche architettoniche dell'edificio stesso e contribuire alla qualificazione ambientale dell'intorno.
 - 1.2 Agli interventi deve essere correlato il mantenimento degli spazi di pertinenza nell'obiettivo di una progettazione organica del verde.
Le essenze ad alto fusto di pregio devono essere mantenute.
 - 1.3 Gli interventi devono assicurare la conservazione di eventuali elementi artistici e architettonici presenti nell'edificio e negli spazi di pertinenza, il cui rilevamento é obbligatorio.

art. BC4) Sottozona BC: Disciplina degli interventi di sistemazione degli spazi liberi e della viabilità

1. Nella sottozona BC, unitamente alle relative norme progettuali, esecutive e dimensionali, valgono le seguenti specificazioni e limitazioni:
 - 1.1 **Sistemazione superficiale delle aree:** consentita per realizzare parcheggi a raso, viabilità, giardini, aree verdi, impianti sportivi scoperti, pubblici e privati, nonché chioschi e verande per pubblici esercizi, **depositi di cui all'art. 39.3.** Gli impianti sportivi pubblici possono essere dotati di edifici accessori di minime dimensioni.

- 1.2 **Demolizione:** consentita, salvo che per gli edifici significativi sotto il profilo monumentale, architettonico, ambientale o documentario anche in relazione al contesto, al fine di realizzare interventi di nuova edificazione o di sistemazione superficiale delle aree.

art. BC5) Sottozona BC: Norme progettuali, esecutive e dimensionali per la sistemazione degli spazi liberi

1. Gli spazi liberi tra edifici, destinati a giardini, a spazi gioco o a parcheggi a raso devono essere drenanti e arredati con verde naturale piantumato.
La superficie sistemata a parcheggi a raso non può superare il 25% del lotto.
2. Gli impianti sportivi scoperti devono, ove possibile, essere drenanti e progettati con riguardo ai valori ambientali dell'intorno.
3. Le divisioni tra proprietà, anche lungo strada, devono essere realizzate con siepi o recinzioni non totalmente in muratura, possibilmente rivestite da rampicanti, fatta eccezione per il mantenimento delle "crose" esistenti.
4. La progettazione deve garantire il mantenimento e la riqualificazione del verde esistente e, ove possibile, l'inserimento di nuovo verde.
Le essenze ad alto fusto di pregio devono essere mantenute.

art. BC6) Sottozona BC: Norme progettuali, esecutive e dimensionali per gli interventi sulla viabilità e relativi accessori

1. Gli interventi di modifica o integrazione della viabilità devono essere inseriti in un P.U. esteso a un ambito omogeneo, finalizzato alla razionalizzazione dell'asse viario.
Gli interventi suddetti, compresi quelli finalizzati alla realizzazione di parcheggi in fregio alla strada, devono sempre comportare la realizzazione di un marciapiede continuo, piantumato e diaframmato con essenze vegetali, non interrotto da elementi accessori che creino intralcio alla percorribilità.
2. Gli interventi di modifica o integrazione della viabilità devono risultare dimensionalmente omogenei con la viabilità esistente, salvo quando si ravvisi l'opportunità e la possibilità di migliorarne complessivamente la geometria.
Le dimensioni regolamentari devono essere considerate parametri di riferimento e, ove possibile, essere rispettate.
3. I muri di sostegno devono essere di altezza limitata, con superficie adeguatamente trattata, modellata o rivestita in pietra o con essenze vegetali, volte a limitarne l'impatto.
4. Le volumetrie degli impianti tecnologici a rete devono, di preferenza, essere collocate all'interno degli edifici o interrato.

5. E' vietata l'installazione di tralicci per elettrodotti e simili e le reti esistenti devono essere sostituite con reti sotterranee.

art. BC7) Sottozona BC: Disciplina degli interventi di costruzione di nuovi edifici e relativi parcheggi pertinenziali

1. Nella sottozona BC, unitamente alle relative norme progettuali, esecutive e dimensionali, valgono le seguenti specificazioni e limitazioni:
 - 1.1 **Demolizione e ricostruzione:** consentita - salvo che per gli edifici significativi sotto il profilo monumentale, architettonico, ambientale o documentario anche in relazione al contesto - con possibilità di ricostruzione a parità di S.A. subordinatamente al reperimento dei parcheggi pertinenziali.
 - 1.2 **Nuova costruzione:** consentita, limitatamente alla realizzazione di:
 - edifici compatibili, subordinatamente al reperimento dei parcheggi pertinenziali e nell'osservanza dei seguenti parametri edificatori:
 - lotto minimo asservibile: mq. 1.000;
 - I.U.I. massimo: 0,25 mq/mq, comprensivo di volumi preesistenti, da conservare o da demolire e ricostruire;
 - edifici per servizi pubblici;
 - parcheggi privati, con soprastanti sistemazioni degli spazi liberi, pubblici o privati.

art. BC8) Sottozona BC: Norme progettuali, esecutive e dimensionali per gli interventi di costruzione di nuovi edifici

1. Gli interventi di ricostruzione e di costruzione di nuovi edifici devono contribuire alla qualificazione ambientale dell'intorno, con particolari cautele nei casi prospicienti le zone A e gli spazi liberi.
2. I nuovi edifici devono inserirsi in modo armonico nel contesto.
3. Ai fini suddetti è prescritta una valutazione di compatibilità sotto il profilo ambientale, urbanistico e funzionale, da effettuarsi mediante la predisposizione di uno S.O.I. cui è rinviata anche l'ammissibilità dell'inserimento addizionale di servizi pubblici che non concorrono alla formazione della S.A..
4. Gli interventi di ricostruzione e di costruzione di nuovi edifici possono essere subordinati allo studio sui volumi di traffico nonché alla realizzazione di viabilità, di reti e impianti tecnologici nonché di parcheggi e verde pubblici quando la C.A. ne ravvisi l'opportunità.
5. Devono essere osservate le seguenti distanze minime:
 - da confini: m. 6;
 - da edifici: m. 10;
 - da strade: m. 6.

6. Gli interventi sono subordinati alla contestuale sistemazione idrogeologica dell'intero lotto di pertinenza e alla manutenzione dei corsi d'acqua che lo attraversino o ne costituiscano il confine.

art. BC9) Sottozona BC: Norme progettuali, esecutive e dimensionali per i nuovi edifici destinati a servizio pubblico

1. Gli edifici destinati a servizio pubblico non concorrono alla formazione della S.A. e non sono soggetti a specifici limiti dimensionali, in quanto disciplinati dalle prescrizioni di legge proprie del servizio stesso.
2. Essi devono osservare le norme progettuali e le distanze minime prescritte per le nuove costruzioni.
3. Gli interventi sono subordinati alla contestuale sistemazione idrogeologica dell'intero lotto di pertinenza e alla manutenzione dei corsi d'acqua che lo attraversino o ne costituiscano il confine.

art. BC10) Sottozona BC: Norme progettuali, esecutive e dimensionali per i nuovi edifici destinati a parcheggi

1. Gli interventi di costruzione di parcheggi in struttura devono contribuire alla qualificazione ambientale dell'intorno.
2. La realizzazione dei parcheggi deve comunque garantire il mantenimento e la riqualificazione nonchè, ove possibile, l'aumento del verde esistente.
3. Le essenze ad alto fusto di pregio devono essere mantenute.
4. I parcheggi in struttura devono inoltre essere ricoperti da un manto di terreno vegetale avente spessore di almeno m. 1, adeguatamente piantumato. L'eventuale pavimentazione impermeabile non può essere estesa oltre il 25% della superficie della copertura.
5. I distacchi sono soggetti alle norme progettuali degli spazi liberi.
6. I parcheggi in struttura devono essere di regola interrati, tuttavia:
 - nel caso il lotto sia posto sotto la quota della strada di accesso, possono emergere di non più di un piano rispetto alla quota più bassa del terreno sistemato, purché la copertura non superi la quota della strada di accesso stessa;
 - é ammessa la costruzione di parcheggi emergenti di un piano rispetto alla quota della strada di accesso, esclusivamente se finalizzata a una rimodellazione del terreno che tenda a ricostituirne l'andamento originario naturale.
7. Devono essere osservate le seguenti distanze minime:
parti in sottosuolo:
 - da confini: m. 1,50;
 - da strade:

in caso di urbanizzazione regolare: m. 1,50;

in caso di urbanizzazione irregolare é fatto obbligo di arretramento da determinarsi sulla base di un P.U. finalizzato a regolarizzare l'asse viario;

Nel caso di nuovi parcheggi totalmente interrati in terrapieni con muri di sostegno esistenti può essere assentito il mantenimento dell'allineamento del muro esistente.

parti in elevazione:

- da confini: m. 1,50;
- da pareti finestrate: m. 10;
- da edifici: m. 3;
- da strade:

in caso di urbanizzazione regolare: m. 5; in caso di urbanizzazione irregolare, é fatto obbligo di arretramento, da determinarsi sulla base di un P.U. finalizzato a regolarizzare l'asse viario estendendo, ove possibile, la superficie dei marciapiedi e gli spazi pedonali.

8. Gli interventi sono subordinati alla contestuale sistemazione idrogeologica dell'intero lotto di pertinenza e dei corsi d'acqua che lo attraversino o ne costituiscano il confine.

art. BC11) Sottozona BC: Ambiti speciali

1. **BCspc** In situazioni specificatamente individuate in cartografia, in relazione a più significative esigenze di urbanizzazione, é prescritta **l'attuazione con titolo abilitativo convenzionato** ~~la procedura del P.U.O.~~, ferme restando la disciplina e le norme progettuali della sottozona. Il perimetro dell'ambito riportato in cartografia può essere rettificato in sede di progettazione attuativa, senza che ciò comporti variante al P.U.C.

~~2. **Norma speciale:**~~

~~Confermando l'esigenza della attuazione di un collegamento viario tra via Monaco Simone e corso Europa, secondo il tracciato che sarà definito dal Commissario ad Acta, la fabbricabilità dell'area denominata Rio Penego 2, con I.U.I. 0,25 mq/mq è subordinata alla eventuale realizzazione del tracciato viario come approvato dal Commissario ad Acta.~~

art. BE1) Sottozona BE: Disciplina paesistica specifica

1. Gli interventi relativi ad aree ricadenti fuori dal tessuto urbano come perimetrato nella cartografia di livello puntuale del P.T.C.P., in funzione dei caratteri dei tessuti insediativi preesistenti, oltre alla disciplina e alle norme di seguito riportate, devono fare riferimento ai criteri di intervento sui tessuti insediativi.

art. BE2) Sottozona BE: Funzioni ammesse

1. Nella sottozona BE le funzioni caratterizzanti sono la residenza, l'agricoltura e l'artigianato.
2. Sono inoltre ammesse le seguenti funzioni:
 - alberghi, residenze turistico-alberghiere, strutture turistiche, connettivo urbano, esercizi di vicinato, pubblici esercizi, terziario avanzato;
 - assistenza alla mobilità veicolare, con limitazione a mq. 250 di superficie agibile per ciascun edificio;
 - servizi e parcheggi, pubblici e privati, viabilità secondaria, purché di piccole dimensioni.
3. Sono di conseguenza vietate tutte le altre funzioni.
Le funzioni vietate, **solo se in attività e regolarmente autorizzate ai sensi delle normative di settore**, possono essere mantenute o adeguate sotto il profilo tecnologico, **funzionale e igienico-sanitario mediante interventi edilizi fino al risanamento conservativo senza frazionamenti o accorpamenti.**

art. BE3) Sottozona BE: Disciplina degli interventi sugli edifici esistenti e relativi parcheggi pertinenziali

1. Nella sottozona BE, unitamente alle relative norme progettuali, esecutive e dimensionali, valgono le seguenti specificazioni e limitazioni:
 - 1.1 **Manutenzione ordinaria e opere interne:** consentite.
 - 1.2 **Manutenzione straordinaria:** consentita.
 - 1.3 **Restauro scientifico:** non prescritto.
 - 1.4 **Restauro conservativo:** prescritto per i soli edifici monumentali, senza obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali.
 - 1.5 **Risanamento conservativo:** consentito per gli edifici compatibili, senza obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali. Per gli edifici di particolare pregio architettonico o artistico é obbligatoria la compilazione di una relazione storico critica atta a rilevare gli elementi caratterizzanti dell'edificio e dell'area circostante.

Gli interventi che comportino anche il cambio d'uso, il ~~frazionamento o l'incremento superficiale~~ sono subordinati alle relative prescrizioni.

- 1.6 **Cambio d'uso:** consentito per gli edifici compatibili con obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali **ovvero ricorrere alla monetizzazione prevista dall'art. 51** ~~per gli interventi superiori a mq. 200 di S.A. ovvero a mq. 250 di S.N.V.~~

Vigono inoltre le seguenti limitazioni specifiche:

- i locali adibiti a parcheggi o autorimesse non possono essere oggetto di cambio d'uso; ~~i locali adibiti ad altre pertinenze degli edifici possono essere oggetto di cambio d'uso soltanto per realizzare parcheggi;~~
- ~~i locali adibiti, all'atto della costruzione, a parcheggio o ad altre pertinenze che abbiano cambiato utilizzo possono essere nuovamente destinati solo a parcheggi o a pertinenze dell'edificio;~~
- l'inserimento di parcheggi ai piani terreni é consentito solo quando compreso in un progetto esteso all'intero piano terreno che ne dimostri la compatibilità sotto il profilo ambientale.

- 1.7 **Frazionamento e accorpamento di unità immobiliari o di edifici:** consentiti **per le unità immobiliari di edifici compatibili e per gli edifici compatibili in posizione di contiguità**, con obbligo di reperire ~~i parcheggi pertinenziali per accorpamenti che generino unità immobiliari superiori a mq. 200 di S.A. ovvero a mq. 250 di S.N.V. e con obbligo di reperire un posto auto pertinenziale per ogni unità immobiliare aggiuntiva~~ **ovvero ricorrere alla monetizzazione prevista dall'art. 51.**

- 1.8 **Ristrutturazione edilizia:** consentita limitatamente agli edifici compatibili con obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali **ovvero ricorrere alla monetizzazione prevista dall'art. 51.** Il progetto deve prevedere la ricomposizione architettonica dell'edificio con particolare attenzione all'aspetto esterno.

- 1.9 **Incremento ~~superficiale~~ di Superficie Agibile:** consentito limitatamente agli edifici compatibili, **negli interventi di ristrutturazione edilizia**, nei seguenti casi:

- per l'ampliamento funzionale di servizi pubblici esistenti senza obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali;
- ~~per alberghi, residenze turistico-alberghiere, strutture turistiche e pubblici esercizi, nel limite del 20% della S.A. con obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali;~~
- per le altre funzioni nel ~~limite del 10% della S.A., a condizione che si tratti di edificio con S.A. non superiore a mq. 250 e che l'intervento sia esteso all'intero edificio, progettato e realizzato unitariamente,~~ **purché previsto da un progetto che ne dimostri la compatibilità sotto il profilo architettonico e funzionale**, con obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali **ovvero ricorrere alla monetizzazione prevista dall'art. 51 e con le seguenti limitazioni:**

- a) nel limite del 20% della S.A. esistente anche tramite la sopraelevazione, limitatamente a un piano;
- b) senza limiti di S.A. se realizzato all'interno degli edifici ma esclusivamente per effetto di recupero di S.A., derivante da contestuali o anticipati interventi di demolizione con le stesse modalità di cui al successivo art. BE8) punto 1.2.

art. BE4) Sottozona BE: Norme progettuali, esecutive e dimensionali per gli interventi sugli edifici esistenti

1. Nella sottozona BE gli interventi consentiti - comprese la manutenzione e le opere interne - devono essere realizzati secondo le indicazioni seguenti.
 - 1.1 Gli interventi relativi a edifici compatibili devono perseguire il miglioramento delle caratteristiche architettoniche dell'edificio stesso e contribuire alla qualificazione ambientale dell'intorno, con particolari cautele nei casi prospicienti le zone A e gli spazi liberi.
 - 1.1bis. Gli ampliamenti volumetrici devono rispettare anche le norme progettuali per gli interventi di nuova costruzione.**
 - 1.2 E' consentita la costruzione di tetti a falde con sottotetto **abitabile o non abitabile, per l'incremento di S.A.**, per occultare volumi tecnici, e per favorire il risparmio energetico **e ridurre l'occupazione di suolo**, laddove la tipologia dell'immobile e i suoi elementi architettonici lo consentano e ciò risponda alle caratteristiche tipologiche prevalenti all'intorno.
 - 1.3 Le modifiche e gli incrementi ~~superficiali~~ ammessi devono risultare organicamente connessi con l'edificio preesistente, in particolare con l'unificazione delle coperture e degli allineamenti, evitando la formazione di superfetazioni.
 - 1.4 Gli interventi su edifici con presenza di superfetazioni devono essere progettati in modo da favorirne l'eliminazione. Negli interventi ~~di restauro con incremento superficiale~~ e di ristrutturazione **edilizia con ampliamento volumetrico**, l'eliminazione delle superfetazioni é obbligatoria.
 - 1.5 Agli interventi deve essere correlata la riqualificazione degli spazi di pertinenza nell'obiettivo di una progettazione organica del verde, incluso quello agricolo, del drenaggio dei suoli e della regimazione delle acque, con particolari cautele nei casi prospicienti le zone A.
Le essenze ad alto fusto di pregio eventualmente rimosse devono essere messe a dimora nella zona circostante.
 - 1.6 Gli interventi devono assicurare la conservazione di eventuali elementi artistici e architettonici presenti nell'edificio e negli spazi di pertinenza, il cui rilevamento é obbligatorio.

art. BE5) Sottozona BE: Disciplina degli interventi di sistemazione degli spazi liberi e della viabilità

1. Nella sottozona BE, unitamente alle norme progettuali, esecutive e dimensionali, valgono le seguenti specificazioni e limitazioni:

1.1 **Sistemazione superficiale delle aree:** consentita per realizzare parcheggi a raso, viabilità, giardini, orti, serre, vivai, aree verdi e impianti sportivi scoperti, pubblici e privati nonché tettoie, chioschi e verande per pubblici esercizi, **depositi di cui all'art. 39.3.**

Gli impianti sportivi possono essere dotati di attrezzature assimilate ai nuovi edifici.

La costruzione di serre é consentita nel limite del 25% della superficie del lotto.

1.2 **Demolizione:** consentita, salvo che per gli edifici significativi sotto il profilo monumentale, architettonico, ambientale o documentario, anche in relazione al contesto.

Gli edifici demoliti possono essere ricostruiti a parità di superficie agibile nell'ambito delle sottozona BE, secondo quanto ivi disciplinato per le nuove costruzioni.

A tal fine la S.A. demolita deve essere inserita nel registro dei diritti edificatori derivanti dalle demolizioni istituito presso il competente ufficio.

art. BE6) Sottozona BE: Norme progettuali, esecutive e dimensionali per la sistemazione degli spazi liberi

1. Gli spazi liberi tra edifici **o derivanti da interventi di demolizione**, destinati a giardini, a spazi gioco o a parcheggi a raso devono essere sistemati con pavimentazioni drenanti e arredati con verde naturale piantumato.

La superficie sistemata a parcheggi a raso non può superare il 25% del lotto.

2. Gli impianti sportivi scoperti devono, ove possibile, essere muniti di pavimentazione drenante e progettati con riguardo ai valori ambientali dell'intorno.

3. Le divisioni tra proprietà, anche lungo strada, devono essere realizzate con siepi o recinzioni non totalmente in muratura, possibilmente rivestite da rampicanti, fatta eccezione per il mantenimento delle "crose" esistenti.

4. E' consentita la realizzazione di tettoie solo nell'ambito di soluzioni progettuali unitarie degli spazi liberi, purché prive di pareti e di piccole dimensioni.

5. La progettazione deve garantire il mantenimento e la riqualificazione del verde esistente.

Le essenze ad alto fusto di pregio devono essere mantenute.

6. Gli interventi di costruzione di serre devono contribuire alla qualificazione ambientale dell'intorno.
Deve essere assicurata la realizzazione delle opere necessarie alla regimazione delle acque piovane e all'incanalamento delle acque derivanti dalla costruzione e dall'esercizio dell'impianto.
Devono comunque essere osservati i seguenti parametri:
 - altezza massima misurata al colmo della copertura: m. 6;
 - distanze minime:
 - da confini: m. 5;
 - da edifici: m. 5;
 - da strade: m. 5.
7. I depositi di utensili agricoli devono essere posizionati sul lotto in modo da ridurre al minimo l'impatto visivo.
8. I locali accessori per orti urbani devono essere progettati in modo unitario con le caratteristiche dei depositi per utensili agricoli.

art. BE7) Sottozona BE: Norme progettuali, esecutive e dimensionali per gli interventi sulla viabilità e relativi accessori

1. Gli interventi di modifica o integrazione della viabilità devono essere inseriti in un Progetto Unitario esteso a un ambito omogeneo, finalizzato alla razionalizzazione dell'asse viario.
Gli interventi suddetti, compresi quelli finalizzati alla realizzazione di parcheggi in fregio alla strada, devono sempre comportare la realizzazione di un marciapiede continuo, piantumato e diaframmato con essenze vegetali, non interrotto da elementi accessori che creino intralcio alla percorribilità.
2. Gli interventi di modifica o integrazione della viabilità devono risultare dimensionalmente omogenei con la viabilità esistente, salvo quando si ravvisi l'opportunità e la possibilità di migliorarne complessivamente la geometria.
Le dimensioni regolamentari devono essere considerate parametri di riferimento e, ove possibile, essere rispettate.
3. I muri di sostegno devono essere di altezza limitata, con superficie adeguatamente trattata, modellata o rivestita in pietra o con essenze vegetali, volte a limitarne l'impatto.
4. Le volumetrie degli impianti tecnologici a rete devono, di preferenza, essere collocate all'interno degli edifici o interrato. Quando ciò non sia possibile e risulti pertanto necessario integrarle con la viabilità o con le aree prospicienti, la loro progettazione deve contribuire alla qualificazione ambientale dell'intorno.
Dette volumetrie non devono comunque costituire intralcio alla circolazione pedonale.
5. E' vietata l'installazione di tralicci per elettrodotti e simili e le reti esistenti devono essere sostituite con reti sotterranee.

art. BE8) Sottozona BE: Disciplina degli interventi di costruzione di nuovi edifici e relativi parcheggi pertinenziali

1. Nella sottozona BE, unitamente alle relative norme progettuali, esecutive e dimensionali, valgono le seguenti specificazioni e limitazioni:

1.1 **Demolizione e ricostruzione:** consentita - salvo che per gli edifici significativi sotto il profilo monumentale, architettonico, ambientale o documentario anche in relazione al contesto - ~~con possibilità di ricostruzione a parità di superficie agibile, con obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali.~~ **anche con incremento nel limite del 20% della S.A. esistente per realizzare edifici compatibili, subordinatamente al reperimento dei parcheggi pertinenziali che non possono essere monetizzati.**

1.2 **Nuova costruzione:** consentita, ~~limitatamente alla~~ **per l'ampliamento volumetrico di edifici residenziali, anche tramite la sopraelevazione di un solo piano, comportante l'incremento della S.A. esistente eccedente il 20%, e per la realizzazione di edifici compatibili con obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali che non possono essere monetizzati** e nell'osservanza dei seguenti parametri edificatori:

- lotto minimo asservibile: mq. 1.000;
- I.U.I. massimo: 0,15 mq/mq comprensivo di volumi ~~preesistenti~~, da conservare o da demolire e ricostruire;
- l'I.U.I. di cui sopra può essere incrementato fino a 0,25 mq/mq esclusivamente per effetto di recupero di S.A. derivante da contestuali o anticipati interventi di demolizione:
 - di edifici compatibili esistenti nell'ambito della sottozona **BE, BB, BB-CE, BB-RQ** ~~ovvero di edifici o parti di essi appartenenti alla categoria "d", "e", "f" della sottozona AC, di edifici demoliti nella sottozona AS~~ e di edifici interferenti con la realizzazione di opere pubbliche, a parità di S.A.;
 - ~~di edifici incompatibili o adibiti a funzioni vietate esistenti nell'ambito della sottozona BB, nella misura del 70% della S.A.;~~
 - ~~di edifici residenziali esistenti nelle sottozone DD, DT e DM, nella misura del 50% della S.A.;~~
- di edifici residenziali esistenti nelle zone **F, H, X e W** a parità di S.A.;
- di edifici residenziali esistenti demoliti perchè incompatibili con le funzioni e gli obiettivi degli ambiti speciali di riqualificazione e dei distretti di trasformazione nella misura del 50% della S.A. o nella misura del 100% della S.A. se interferenti con la realizzazione di opere pubbliche.

E' consentita inoltre la realizzazione di:

- edifici per servizi pubblici;

- parcheggi **pubblici e privati interrati**, con soprastanti sistemazioni degli spazi liberi, pubblici o privati.

~~1.3 Nella nuova costruzione derivante da demolizione di edifici incompatibili possono essere superati i limiti di S.A. fissati, entro il valore massimo del 100% della S.A. preesistente, laddove il progetto evidenzia ragioni di pubblico interesse.~~

1.4 La nuova costruzione è inoltre consentita per la realizzazione di nuovi alberghi subordinatamente al reperimento dei parcheggi pertinenziali, che non possono essere monetizzati, e all'osservanza dei seguenti parametri edificatori:

- **lotto minimo asservibile: mq. 3.000;**
- **I.U.I. massimo: 0,50 mq/mq.**

art. BE9) Sottozona BE: Norme progettuali, esecutive e dimensionali per gli interventi ricostruzione e di costruzione di nuovi edifici

1. Gli interventi di ricostruzione, e di costruzione di nuovi e **gli ampliamenti degli edifici esistenti** edifici devono contribuire alla qualificazione ambientale dell'intorno, con particolari cautele nei casi prospicienti le zone A e gli spazi liberi.

1bis. Gli interventi su edifici esistenti comportanti sopraelevazione devono salvaguardare i caratteri architettonici dell'edificio stesso armonizzando l'ampliamento anche rispetto agli edifici circostanti; nel caso di fabbricati con evidenti situazioni di alterazione della composizione volumetrica, l'intervento di ampliamento deve costituire occasione di riordino e qualificazione complessiva mediante un progetto esteso all'intero edificio.

2. I nuovi edifici devono risultare tipologicamente e dimensionalmente omogenei con quelli circostanti; a tal fine la progettazione deve fare riferimento ai criteri paesistici di intervento.

Ove la situazione in atto sia di complessiva disomogeneità ovvero la superficie agibile disponibile sia insufficiente a determinare un edificio omogeneo con quelli circostanti, è consentita la realizzazione di edifici con tipologia e destinazioni anche diverse da quella prevalente, da scegliersi fra quelle compatibili.

3. Ai fini suddetti è prescritta una valutazione di compatibilità sotto il profilo ambientale, urbanistico e funzionale, da effettuarsi mediante la predisposizione di uno Studio Organico d'Insieme cui è rinviata anche l'ammissibilità dell'inserimento addizionale di servizi pubblici che non concorrono alla formazione della superficie agibile.

4. Gli interventi di ricostruzione e di costruzione di nuovi edifici possono essere subordinati alla realizzazione di viabilità, di reti e impianti tecnologici nonché di parcheggi e verde pubblici o di uso pubblico quando la Civica Amministrazione ne ravvisi l'opportunità.

5. Devono essere osservate le seguenti distanze minime:
 - dai confini: m. 5;
 - da pareti finestrate: m. 10;
 - da strade: m. 5.
6. Gli interventi sono subordinati alla contestuale sistemazione idrogeologica dell'intero lotto di pertinenza e alla manutenzione dei corsi d'acqua che lo attraversino o ne costituiscano il confine.

art. BE10) Sottozona BE: Norme progettuali, esecutive e dimensionali per i nuovi edifici destinati a servizio pubblico

1. Gli edifici destinati a servizio pubblico ~~non concorrono alla formazione della S.A.~~ e non sono soggetti a specifici limiti dimensionali, in quanto disciplinati dalle prescrizioni di legge proprie del servizio stesso.
2. Essi devono osservare le norme progettuali e le distanze minime prescritte per le nuove costruzioni.
3. Gli interventi sono subordinati alla contestuale sistemazione idrogeologica dell'intero lotto di pertinenza e dei corsi d'acqua che lo attraversino o ne costituiscano il confine.

art. BE11) Sottozona BE: Norme progettuali, esecutive e dimensionali per i nuovi edifici destinati a parcheggi

1. Gli interventi di costruzione di parcheggi ~~in struttura~~ devono uniformarsi ai valori ambientali dell'intorno, con particolari cautele nei casi prospicienti le zone A e gli spazi liberi.
La realizzazione dei parcheggi deve comunque garantire il mantenimento e la riqualificazione del verde esistente **e non è consentita in presenza di essenze ad alto fusto che devono essere conservate in sito.**
~~Le essenze ad alto fusto di pregio devono essere mantenute.~~
I parcheggi ~~in struttura~~ devono inoltre essere ricoperti da un manto di terreno vegetale avente spessore di almeno m. 1, adeguatamente piantumato.
L'eventuale pavimentazione impermeabile non può essere estesa oltre il 25% della superficie della copertura.
La progettazione di parcheggi ~~in struttura~~ deve essere, inoltre, corredata da una verifica sul traffico, commisurata all'entità dell'intervento, ed essere volta, ove possibile e necessario, alla sistemazione degli spazi pedonali, al miglioramento della viabilità, all'inserimento di verde, di elementi di arredo e di impianti di raccolta differenziata dei rifiuti.
2. ~~I parcheggi in struttura devono essere di regola interrati, tuttavia:~~
 - nel caso il lotto sia posto sotto la quota della strada di accesso, possono emergere di non più di un piano rispetto alla quota più bassa del terreno sistemato, purché la copertura non superi la quota della strada di accesso stessa;

- ~~é ammessa la costruzione di parcheggi emergenti di un piano rispetto alla quota della strada di accesso, esclusivamente se finalizzata a una rimodellazione del terreno che tenda a ricostituire l'andamento originario naturale.~~
3. Devono essere osservate le seguenti distanze minime:
parti in sottosuolo:
- da confini: m. 1,50;
 - da strade:
in caso di urbanizzazione regolare: m. 1,50;
in caso di urbanizzazione irregolare é fatto obbligo di arretramento da determinarsi sulla base di un Progetto Unitario finalizzato a regolarizzare l'asse viario;
Nel caso di nuovi parcheggi totalmente interrati in terrapieni con muri di sostegno esistenti può essere assentito il mantenimento dell'allineamento del muro esistente.
parti **accessorie** in elevazione:
 - da confini: m. 1,50;
 - da pareti finestrate: m. 10;
 - da edifici: m. 3;
 - da strade:
in caso di urbanizzazione regolare: m. 5;
in caso di urbanizzazione irregolare, é fatto obbligo di arretramento, da determinarsi sulla base di un Progetto Unitario finalizzato a regolarizzare l'asse viario.
4. Gli interventi sono subordinati alla contestuale sistemazione idrogeologica dell'intero lotto di pertinenza e alla manutenzione dei corsi d'acqua che lo attraversino o ne costituiscano il confine.

art. BE12) (soppresso)

art. 64) Zona D: Produttivo

1. La zona D é formata da parti del territorio, edificate o libere, per insediamenti produttivi o assimilabili destinate ad essere mantenute, trasformate, completate o costruite.

art. 65) Sottozone DD, DT, DM, DU

1. La zona D é suddivisa nelle seguenti sottozone:

- 1.1 **DD** artigianale e industriale, caratterizzata dalla presenza di attività produttive in parte dismesse, compatibile con alcune funzioni urbane.

- 1.2 **DT** artigianale e industriale, discosta dall'abitato e caratterizzata da situazioni di degrado, non compatibile con le funzioni urbane e compatibile con alcune funzioni speciali.

Nella sottozona DT sono individuati con simbologia specifica alcuni ambiti speciali:

DTc ambito su cui é prevista la realizzazione di interventi di completamento sulla base della disciplina previgente.

- 1.3 **DM** produttiva, destinata all'assistenza alla mobilità veicolare, non pienamente compatibile con le funzioni urbane.

Nella sottozona DM sono individuati con simbologia specifica alcuni ambiti speciali:

DMf ambito di assistenza alla mobilità veicolare in cui é prevista la realizzazione di servizi anche in copertura.

- 1.4 **DU** produttiva per uffici, caratterizzata da funzioni direzionali prevalenti.

Nella sottozona DU sono individuati con simbologia specifica alcuni ambiti speciali:

DUa ambito soggetto a controllo ambientale.

art. DD1) Sottozona DD: Funzioni ammesse

1. Nella sottozona DD la funzione caratterizzante é industria e artigianato.
2. Sono inoltre ammesse le seguenti funzioni:
 - terziario avanzato, assistenza alla mobilità veicolare, depositi e commercio all'ingrosso, parcheggi pubblici e privati e viabilità secondaria;
 - esercizi di vicinato, medie e grandi strutture di vendita con esclusione per i generi alimentari, pubblici esercizi, connettivo urbano, con le limitazioni dimensionali individuate nella disciplina degli interventi;
 - servizi pubblici e privati, compatibili e qualificanti sotto il profilo ambientale;
 - impianti produttivi e servizi speciali, compatibili sotto il profilo ambientale.

3. Sono di conseguenza vietate tutte le altre funzioni.
(modifiche operanti in salvaguardia – variante adottata con D.C.C. 35/2009)

~~Gli edifici o porzioni di essi e i relativi impianti adibiti a funzioni vietate possono essere mantenuti o adeguati sotto il profilo tecnologico.~~

Possono essere mantenuti o adeguati sotto il profilo tecnologico soltanto gli edifici o porzioni di essi e i relativi impianti adibiti a funzioni vietate solo se attivi e regolarmente autorizzati ai sensi della relativa normativa di settore.

art. DD2) Sottozona DD: Disciplina degli interventi sugli edifici esistenti e relativi parcheggi pertinenziali

1. Nella sottozona DD, unitamente alle norme progettuali, esecutive e dimensionali, valgono le seguenti specificazioni e limitazioni:
 - 1.1 **Manutenzione ordinaria e opere interne:** consentite.
 - 1.2 **Manutenzione straordinaria:** consentita.
 - 1.3 **Restauro scientifico:** non previsto.
 - 1.4 **Restauro conservativo:** prescritto per gli edifici di pregio architettonico, senza obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali.
 - 1.5 **Risanamento conservativo:** consentito per gli edifici compatibili senza obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali. Gli interventi che comportino anche il cambio d'uso, il frazionamento o l'incremento superficiale sono subordinati

alle relative prescrizioni.

- 1.6 **Cambio d'uso:** consentito per gli edifici compatibili con obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali per gli interventi superiori a mq. 500 di S.A. ovvero a mq. 250 di S.N.V.; per l'introduzione di connettivo urbano o di pubblici esercizi, l'obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali vige a partire da mq. 200 di S.A..

Vigono inoltre le seguenti limitazioni specifiche:

- per l'introduzione di connettivo urbano e di pubblici esercizi, servizi privati, esercizi di vicinato, medie e grandi strutture di vendita la S.A. non può superare il 20% della S.A. disponibile; all'interno di tale quantità la S.N.V. non può superare il 10% della S.A. disponibile fino ad un massimo di 5.000 mq.;
- E' inoltre consentito il cambio d'uso nel limite del 30% della S.A. disponibili per l'introduzione di attività commerciali di generi "non alimentari speciali", limitatamente alla tipologia dei mezzi di trasporto e macchinari, con S.N.V. massima di mq. 5000, esclusivamente per effetto di recupero di S.A. derivante da contestuali o anticipati interventi di demolizione di edifici compatibili esistenti nell'ambito della sottozona BB, o parti di essi di cui è consentita la demolizione nella sottozona AS ovvero appartenenti alle categorie "d", "e", "f" nella sottozona AC nonché di edifici demoliti nella sottozona AS e di edifici interferenti con la realizzazione di opere pubbliche, a parità di S.A.; di edifici incompatibili o adibiti a funzioni vietate esistenti nell'ambito della sottozona BB, nella misura del 70% della S.A.; di edifici residenziali esistenti nelle sottozone DD, DT e DM nella misura del 50% della S.A.; di edifici residenziali esistenti demoliti perché incompatibili con le funzioni e gli obiettivi degli ambiti speciali di riqualificazione e dei distretti di trasformazione nella misura del 50% della S.A. o nella misura del 100% della S.A. se interferenti con la realizzazione di opere pubbliche;
- i locali adibiti a parcheggi possono essere oggetto di cambio d'uso solo mediante reperimento di parcheggi alternativi.

- 1.7 **Frazionamento e accorpamento di unità immobiliari o di edifici:** consentiti per gli edifici compatibili con obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali e il verde di arredo per frazionamento che generi incremento di unità immobiliari.

- 1.8 **Ristrutturazione edilizia:** consentita limitatamente agli edifici compatibili con obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali e il verde di arredo.

Gli interventi che comportino anche il cambio d'uso sono subordinati alle relative prescrizioni.

- 1.9 **Incremento superficiale di Superficie Agibile:** consentito limitatamente agli edifici compatibili:

- ~~per la funzione produttiva in atto, nel limite del 10% della S.A.,~~ **nei limiti previsti dagli interventi classificati di ristrutturazione edilizia** con obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali e di realizzare il verde di arredo;
- per l'ampliamento funzionale di servizi pubblici esistenti, senza obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali.

art. DD3) Sottozona DD: Norme progettuali, esecutive e dimensionali per gli interventi sugli edifici esistenti

1. Nella sottozona DD gli interventi consentiti devono essere realizzati secondo le indicazioni seguenti.
 - 1.1 Gli interventi relativi a edifici compatibili devono perseguire il miglioramento delle caratteristiche architettoniche dell'edificio stesso e contribuire alla qualificazione ambientale dell'intorno, con particolari cautele nei casi prospicienti le zone residenziali, le zone A e gli spazi liberi.
 - 1.2 Ove gli edifici interessati dall'intervento siano significativi sotto il profilo dell'archeologia industriale, ne é prescritta la conservazione degli elementi documentari, salvo comprovato caso di dissesto statico.
 - 1.3 Agli interventi deve essere correlata la riqualificazione degli spazi di pertinenza con particolari cautele nei casi prospicienti le zone residenziali e le zone A, mediante la realizzazione di idonee sistemazioni sotto il profilo idrogeologico, il ricorso a piantumazioni ad alto fusto e alla costituzione di diaframmi vegetali, nell'obiettivo dell'attenuazione dell'impatto visivo e ambientale.
Le essenze ad alto fusto di pregio eventualmente rimosse devono essere messe a dimora nella zona circostante.
 - 1.4 Il ricorso a diaframmi vegetali e a barriere antirumore é obbligatorio nel caso di confrontanza con edifici con permanenza di persone al fine dell'abbattimento dell'inquinamento acustico.

art. DD4) Sottozona DD: Disciplina degli interventi di sistemazione degli spazi liberi e della viabilità

1. Nella sottozona DD, unitamente alle norme progettuali, esecutive e dimensionali, valgono le seguenti specificazioni e limitazioni:
 - 1.1 **Sistemazione superficiale delle aree:** consentita per realizzare parcheggi a raso, viabilità, tettoie, aree verdi, chioschi, impianti sportivi scoperti pubblici e privati.
 - 1.2 **Demolizione:** consentita - salvo che per gli edifici significativi sotto il profilo monumentale, architettonico e dell'archeologia industriale - per realizzare parcheggi e sistemazione superficiale delle aree, nonché edifici compatibili secondo la disciplina delle nuove costruzioni.

Gli edifici residenziali demoliti possono essere ricostruiti nell'ambito delle sottozone ~~BA~~, ~~BB-RQ~~ e ~~BE~~, nella misura del 50% della S.A. e secondo quanto ivi disciplinato per le nuove costruzioni.

art. DD5) Sottozona DD: Norme progettuali, esecutive e dimensionali per la sistemazione degli spazi liberi

1. Gli spazi liberi devono essere adeguatamente sistemati sotto il profilo idrogeologico e, ove possibile, essere realizzati con pavimentazioni drenanti e arredati con verde naturale piantumato. Lungo i confini del lotto devono essere realizzati diaframmi vegetali, possibilmente con essenze ad alto fusto.

Il ricorso a diaframmi vegetali e a barriere antirumore é obbligatorio nei casi di confrontanza con edifici con permanenza di persone, al fine dell'abbattimento dell'inquinamento acustico.

2. E' ammessa la realizzazione di tettoie con superficie coperta massima del 75%, comprensiva degli edifici esistenti.
3. Gli impianti sportivi scoperti devono, ove possibile, essere muniti di pavimentazione drenante.
4. Le essenze ad alto fusto di pregio eventualmente rimosse devono essere messe a dimora nella zona circostante.

art. DD6) Sottozona DD: Norme progettuali, esecutive e dimensionali per gli interventi sulla viabilità e relativi accessori

1. Gli interventi di modifica o integrazione della viabilità devono essere inseriti in un P.U. esteso a un ambito omogeneo, finalizzato alla razionalizzazione dell'asse viario.
Gli interventi suddetti, compresi quelli finalizzati alla realizzazione di parcheggi in fregio alla strada, devono sempre comportare la realizzazione di un marciapiede continuo, possibilmente piantumato e diaframmato con essenze vegetali, non interrotto da elementi accessori che creino intralcio alla percorribilità.
2. Gli interventi di modifica o integrazione alla viabilità devono risultare dimensionalmente omogenei con la viabilità esistente, salvo quando si ravvisi l'opportunità e la possibilità di migliorarne complessivamente la geometria.
Le dimensioni regolamentari devono essere considerate parametri di riferimento e, ove possibile, essere rispettate.
3. I muri di sostegno devono essere di altezza limitata, con superficie adeguatamente trattata, modellata o rivestita in pietra o con essenze vegetali volte a limitarne l'impatto.
4. Le volumetrie degli impianti tecnologici a rete devono di preferenza essere collocate all'interno degli edifici o interrate.

Quando ciò non sia possibile e risulti pertanto necessario integrarle con la viabilità o con le aree prospicienti, la loro progettazione deve contribuire al riordino dell'intorno.

Dette volumetrie non devono comunque costituire intralcio alla circolazione veicolare e pedonale.

art. DD7) Sottozona DD: Disciplina degli interventi di ricostruzione e di costruzione di nuovi edifici e relativi parcheggi pertinenziali

1. Nella sottozona DD, unitamente alle norme progettuali, esecutive e dimensionali, valgono le seguenti specificazioni e limitazioni:

1.1 **Demolizione e ricostruzione:** consentita - salvo che per gli edifici significativi sotto il profilo monumentale, architettonico e dell'archeologia industriale - per realizzare edifici compatibili, con obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali e il verde di arredo.

E' consentita la ricostruzione del 100% della S.A. preesistente, anche ove superi l'I.U.I. consentito.

Per ogni intervento é ammessa la destinazione a connettivo urbano, pubblici esercizi, servizi privati, esercizi di vicinato, medie e grandi strutture di vendita, nella misura massima del 20% della S.A. disponibile; all'interno di tale quantità la S.N.V. non può superare il 10% della S.A. disponibile fino ad un massimo di 5.000 mq.

1.2 **Nuova costruzione:** consentita, limitatamente alla realizzazione di:

- edifici compatibili, con obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali e il verde di arredo e con I.U.I. massimo: 0,75mq/mq.

Per ogni intervento é ammessa la destinazione a connettivo urbano, pubblici esercizi e servizi privati, esercizi di vicinato, medie e grandi strutture di vendita, nella misura massima del 20% della S.A. disponibile; all'interno di tale quantità la S.N.V. non può superare il 10% della S.A. disponibile fino ad un massimo di 5.000 mq.

L'I.U.I. può essere incrementato fino a 1,00 mq/mq ove l'intervento escluda espressamente le destinazioni suddette e con divieto di successivo cambio d'uso in tal senso.

L'I.U.I. può essere incrementato fino a 1,00 mq./mq. per effetto di ricostruzione a parità di S.A. di edifici produttivi incompatibili demoliti in sottozona BB.

L'I.U.I. può essere incrementato esclusivamente per esigenze di carattere funzionale alle attività produttive; in tal caso deve essere presentato un dettagliato piano di impresa che dimostri in maniera univoca la necessità di disporre di maggiori spazi e devono essere sottoscritti specifici accordi a garanzia del mantenimento dell'attività produttiva;

- edifici per servizi pubblici e speciali, senza limitazioni di S.A.;

- parcheggi privati interrati e in elevazione.

- 1.3 Nella nuova costruzione derivante da demolizione di edifici incompatibili possono essere superati i limiti di S.A. fissati, entro il valore massimo del 100% della S.A. preesistente, laddove il progetto evidenzia ragioni di pubblico interesse.

art. DD8) Sottozona DD: Norme progettuali, esecutive e dimensionali per gli interventi di ricostruzione e di costruzione di nuovi edifici

1. Gli interventi di ricostruzione e di costruzione di nuovi edifici devono contribuire alla qualificazione ambientale dell'intorno, perseguendo la realizzazione di edifici tipologicamente e dimensionalmente omogenei con quelli circostanti, con particolari cautele nei casi prospicienti le zone residenziali, le zone A e gli spazi liberi. Ove la situazione in atto sia di complessiva disomogeneità ovvero la S.A. disponibile sia insufficiente a determinare un edificio omogeneo con quelli circostanti, è consentita la realizzazione di edifici con tipologia e destinazioni anche diverse da quella prevalente, da scegliersi fra quelle compatibili.
2. Ai fini suddetti è prescritta una valutazione di compatibilità sotto il profilo ambientale, urbanistico e funzionale, da effettuarsi mediante la predisposizione di uno S.O.I. cui è rinviata anche l'ammissibilità dell'inserimento addizionale di servizi pubblici che non concorrono alla formazione della S.A.
3. La copertura degli edifici, soprattutto ove comporti la realizzazione di parcheggi scoperti, deve essere realizzata ricorrendo a soluzioni progettuali articolate, in modo da attenuarne l'impatto visivo.
4. Gli interventi di ricostruzione e di costruzione di nuovi edifici sono subordinati alla realizzazione di spazi per parcheggi e verde pubblici, nella misura minima del 15% del lotto asservito, scomputabili dagli oneri di urbanizzazione.
5. Gli interventi di nuova costruzione devono comunque rispettare i seguenti parametri:
 - superficie coperta massima: 50% del lotto disponibile;
 - altezza massima: m. 14, fatta eccezione per impianti con particolari esigenze di carattere funzionale ovvero ove maggiori altezze siano ricorrenti tra gli edifici circostanti.
6. Devono essere osservate le seguenti distanze minime:
 - da confini: m. 5;
 - per le porzioni di edifici interamente interrate: m. 1,50;
 - da pareti finestrate: m. 10, con l'eccezione di edifici appartenenti allo stesso complesso;
 - da strade urbane principali esistenti: m. 10;
 - da strade urbane secondarie esistenti: m. 5;
 - da strade urbane principali di progetto e da strade secondarie irregolari: arretramento minimo pari alle distanze sopra indicate, da determinarsi sulla base di un P.U., finalizzato a definire o a regolarizzare l'asse viario.

art. DD9) Sottozona DD: Norme progettuali, esecutive e dimensionali per i nuovi edifici destinati a servizi pubblici e speciali

1. Gli edifici destinati a servizi pubblici e servizi speciali, non concorrono alla formazione della S.A. e non sono soggetti a specifici limiti dimensionali in quanto disciplinati dalle prescrizioni di legge proprie del servizio stesso.
2. Essi devono osservare le norme progettuali e le distanze minime prescritte per le nuove costruzioni, e non sono soggetti a dotazione di spazi pubblici.
3. Gli edifici destinati a servizio pubblico con permanenza di persone devono essere collocati nella migliore posizione relativa, sotto il profilo ambientale e acustico, rispetto alle attività produttive esistenti e di progetto.

~~art. DD10) (soppresso)~~

art. DT1) Sottozona DT: Funzioni ammesse

1. Nella sottozona DT le funzioni caratterizzanti sono industria e artigianato.
2. Sono inoltre ammesse le seguenti funzioni:
 - terziario avanzato, assistenza alla mobilità veicolare, parcheggi pubblici e viabilità secondaria;
 - depositi e commercio all'ingrosso;
 - direzionale di pertinenza delle attività produttive;
 - servizi pubblici e privati, servizi e impianti produttivi speciali e attività trasportistiche, compatibili sotto il profilo funzionale e ambientale;
 - pubblici esercizi di piccole dimensioni
 - attività commerciali di generi non alimentari speciali esclusivamente in edifici esistenti con le limitazioni dimensionali e di tipologia individuate nella disciplina degli interventi
3. Sono di conseguenza vietate tutte le altre funzioni.
(modifiche operanti in salvaguardia – variante adottata con D.C.C. 35/2009)

~~Gli edifici o porzioni di essi e i relativi impianti adibiti a funzioni vietate possono essere mantenuti o adeguati sotto il profilo tecnologico.~~

Possono essere mantenuti o adeguati sotto il profilo tecnologico soltanto gli edifici o porzioni di essi e i relativi impianti adibiti a funzioni vietate solo se attivi e regolarmente autorizzati ai sensi della relativa normativa di settore.

art. DT2) Sottozona DT: Disciplina degli interventi sugli edifici esistenti e relativi parcheggi pertinenziali

1. Nella sottozona DT, unitamente alle norme progettuali, esecutive e dimensionali, valgono le seguenti specificazioni e limitazioni:
 - 1.1 **Manutenzione ordinaria e opere interne:** consentite.
 - 1.2 **Manutenzione straordinaria:** consentita.
 - 1.3 **Restauro scientifico:** non previsto.
 - 1.4 **Restauro conservativo:** prescritto per gli edifici di pregio architettonico, senza obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali.
 - 1.5 **Risanamento conservativo:** consentito per gli edifici compatibili, senza obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali. Gli interventi che comportino anche il cambio d'uso, il frazionamento o l'incremento superficario sono subordinati alle relative prescrizioni.

1.6 **Cambio d'uso:** consentito per gli edifici compatibili con obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali per gli interventi superiori a mq. 500 di S.A.

- E' inoltre consentito il cambio d'uso nel limite del 30% della S.A. disponibili per l'introduzione di attività commerciali di generi "non alimentari speciali", limitatamente alla tipologia dei mezzi di trasporto e macchinari, con S.N.V. massima di mq. 5000, esclusivamente per effetto di recupero di S.A. derivante da contestuali o anticipati interventi di demolizione di edifici compatibili esistenti nell'ambito della sottozona BB, o parti di essi di cui è consentita la demolizione nella sottozona AS ovvero appartenenti alle categorie "d", "e", "f" nella sottozona AC nonché di edifici demoliti nella sottozona AS e di edifici interferenti con la realizzazione di opere pubbliche, a parità di S.A.; di edifici incompatibili o adibiti a funzioni vietate esistenti nell'ambito della sottozona BB, nella misura del 70% della S.A.; di edifici residenziali esistenti nelle sottozone DD, DT e DM nella misura del 50% della S.A.; di edifici residenziali esistenti demoliti perché incompatibili con le funzioni e gli obiettivi degli ambiti speciali di riqualificazione e dei distretti di trasformazione nella misura del 50% della S.A. o nella misura del 100% della S.A. se interferenti con la realizzazione di opere pubbliche;

1.7 **Frazionamento e accorpamento di unità immobiliari o di edifici:** consentiti per gli edifici compatibili con obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali per frazionamento che generi incremento di unità immobiliari.

1.8 **Ristrutturazione edilizia:** consentita limitatamente agli edifici compatibili con obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali e il verde di arredo.
Gli interventi che comportino anche il cambio d'uso sono subordinati alle relative prescrizioni.

1.9 **Incremento superficiale di Superficie Agibile:** consentito limitatamente agli edifici compatibili:
- ~~per la funzione produttiva in atto, nel limite del 10% della S.A.,~~ **nei limiti previsti per gli interventi classificati di ristrutturazione edilizia** con obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali e di realizzare verde di arredo.

art. DT3) Sottozona DT: Norme progettuali, esecutive e dimensionali per gli interventi sugli edifici esistenti

1. Nella sottozona DT gli interventi consentiti devono essere realizzati secondo le indicazioni seguenti.
 - 1.1 Gli interventi relativi a edifici compatibili devono perseguire il miglioramento delle caratteristiche architettoniche dell'edificio stesso e contribuire alla qualificazione ambientale dell'intorno,

con particolari cautele nei casi prospicienti gli spazi liberi ed eventuali edifici residenziali.

- 1.2 Ove gli edifici interessati dall'intervento siano significativi sotto il profilo dell'archeologia industriale, ne é prescritta la conservazione degli elementi documentari, salvo comprovato caso di dissesto statico.
- 1.3 Agli interventi deve essere correlata la riqualificazione del complesso degli spazi di pertinenza mediante la realizzazione di idonee sistemazioni sotto il profilo idrogeologico e il ricorso a piantumazioni ad alto fusto e alla costituzione di diaframmi vegetali, nell'obiettivo del consolidamento dei suoli e dell'attenuazione dell'impatto visivo e ambientale.
- 1.4 Il ricorso a diaframmi vegetali e a barriere antirumore é obbligatorio nel caso di confrontanza con edifici con permanenza di persone al fine dell'abbattimento dell'inquinamento acustico.

art. DT4) Sottozona DT: Disciplina degli interventi di sistemazione degli spazi liberi e della viabilità

1. Nella sottozona DT, unitamente alle norme progettuali, esecutive e dimensionali, valgono le seguenti specificazioni e limitazioni:
 - 1.1 **Sistemazione superficiale delle aree:** consentita per realizzare parcheggi a raso, viabilità, tettoie, aree verdi e chioschi.
 - 1.2 **Demolizione:** consentita - salvo che per gli edifici significativi sotto il profilo monumentale, architettonico e dell'archeologia industriale - per realizzare sistemazione superficiale delle aree, nonché edifici compatibili, secondo la disciplina delle nuove costruzioni.
Gli edifici residenziali demoliti possono essere ricostruiti nell'ambito delle sottozone **BA, BB-RQ e BE**, nella misura del 50% della S.A. e secondo quanto ivi disciplinato per le nuove costruzioni.

art. DT5) Sottozona DT: Norme progettuali, esecutive e dimensionali per la sistemazione degli spazi liberi

1. Gli spazi liberi devono essere adeguatamente sistemati sotto il profilo idrogeologico e, ove possibile, essere realizzati con pavimentazioni drenanti e arredati con verde naturale piantumato. Lungo i confini del lotto devono essere realizzati diaframmi vegetali, possibilmente con essenze ad alto fusto.
Il ricorso a diaframmi vegetali e a barriere antirumore é obbligatorio nei casi di confrontanza con edifici con permanenza di persone, al fine dell'abbattimento dell'inquinamento acustico.

2. E' ammessa la realizzazione di tettoie con superficie coperta massima del 75%, comprensiva degli edifici esistenti.
3. Le essenze ad alto fusto di pregio eventualmente rimosse devono essere messe a dimora nella zona circostante.
4. Eventuali pareti rocciose derivanti da precedenti escavazioni devono essere adeguatamente consolidate e, ove possibile, piantumate.

art. DT6) Sottozona DT: Norme progettuali, esecutive e dimensionali per gli interventi sulla viabilità e relativi accessori

1. Gli interventi di modifica o integrazione della viabilità devono essere inseriti in un P.U. esteso a un ambito omogeneo, finalizzato alla razionalizzazione dell'asse viario.
Gli interventi suddetti devono, ove possibile, comportare la realizzazione di un marciapiede continuo, non interrotto da elementi accessori o da volumetrie degli impianti tecnologici a rete che creino intralcio alla percorribilità ovvero di percorsi pedonali protetti anche in sede separata e devono prevedere il rimboschimento delle eventuali aree naturali poste a margine.
2. Gli interventi di modifica o integrazione della viabilità devono risultare dimensionalmente omogenei con la viabilità esistente, salvo quando si ravvisi l'opportunità e la possibilità di migliorarne complessivamente la geometria.
Le dimensioni regolamentari devono essere considerate parametri di riferimento e, ove possibile, essere rispettate.
3. I muri di sostegno devono essere di altezza limitata, con superficie adeguatamente trattata, modellata o rivestita in pietra o con essenze vegetali volte a limitarne l'impatto.

art. DT7) Sottozona DT: Disciplina degli interventi di ricostruzione e di costruzione di nuovi edifici e relativi parcheggi pertinenziali

1. Nella sottozona DT, unitamente alle relative norme progettuali, esecutive e dimensionali, valgono le seguenti specificazioni e limitazioni:
 - 1.1 **Demolizione e ricostruzione:** consentita - salvo che per edifici significativi sotto il profilo monumentale, architettonico e dell'archeologia industriale - per realizzare edifici compatibili, con obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali.
E' consentita la ricostruzione del 75% della S.A. preesistente, anche ove superi l'I.U.I. consentito.
 - 1.2 **Nuova costruzione:** consentita, limitatamente alla realizzazione di:
 - edifici compatibili, con obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali e con I.U.I. massimo: 1,00mq/mq;

- edifici per servizi speciali, impianti produttivi speciali e attività trasportistiche, senza limitazioni di S.A.

art. DT8) Sottozona DT: Norme progettuali, esecutive e dimensionali per gli interventi di ricostruzione e di costruzione di nuovi edifici

1. Gli interventi di ricostruzione e di costruzione di nuovi edifici devono contribuire alla qualificazione ambientale dell'intorno, con particolari cautele nei casi prospicienti gli spazi liberi ed eventuali edifici residenziali.
2. Gli interventi di ricostruzione e di costruzione di nuovi edifici sono subordinati alla realizzazione di spazi per parcheggi e verde pubblici, nella misura minima del 10% del lotto asservito scomputabili dagli oneri di urbanizzazione; gli interventi di nuova costruzione devono comunque rispettare i seguenti parametri:
 - superficie coperta massima: 75% del lotto disponibile.
3. Devono essere osservate le seguenti distanze minime:
 - da confini: m. 5; per le porzioni di edifici interamente interrate: m. 1,50;
 - da pareti finestrate: m. 10, con l'eccezione di edifici appartenenti allo stesso complesso;
 - da strade urbane principali esistenti: m. 10;
 - da strade urbane secondarie esistenti: m. 5;
 - da strade urbane principali di progetto e da strade secondarie irregolari: arretramento minimo pari alle distanze sopra indicate, da determinarsi sulla base di un P.U., finalizzato a definire o a regolarizzare l'asse viario.

art. DT9) Sottozona DT: Norme progettuali, esecutive e dimensionali per i nuovi edifici destinati a servizi e impianti produttivi speciali

1. Gli edifici destinati a servizi e impianti produttivi speciali o attività trasportistiche, non concorrono alla formazione della S.A. e non sono soggetti a specifici limiti dimensionali in quanto gli stessi sono determinati da esigenze funzionali e soggetti a valutazioni di compatibilità.
2. Essi devono osservare le norme progettuali e le distanze minime prescritte per le nuove costruzioni.
3. Non sono soggetti a obbligo di parcheggi di pertinenza e a dotazione di spazi pubblici.

art. DT10) Sottozona DT: Ambiti speciali

1. **DTc** In particolari ambiti specificatamente individuati in cartografia sono parzialmente confermate le previsioni urbanistiche vigenti prima dell'adozione del presente piano.

Norma speciale:

L'attuazione delle previsioni urbanistiche relative alla sottozona DTc di via Geirato è subordinata alla contestuale realizzazione dell'allargamento della stessa via, in corrispondenza del fronte della sottozona stessa.

Norma speciale:

Per la sottozona DT della Val Varenna, valgono le norme progettuali della sottozona AS, in ragione delle esigenze di conservare l'immobile produttivo di rilevante valore storico-ambientale.

art. DM1) Sottozona DM: Funzioni ammesse

1. Nella sottozona DM la funzione caratterizzante é l'assistenza alla mobilità veicolare.
2. Sono inoltre ammesse le seguenti funzioni:
 - parcheggi pubblici e viabilità secondaria;
 - pubblici esercizi, esclusivamente se integrati con impianti di distribuzione carburanti;
 - parcheggi privati solo se integrati con la funzione caratterizzante e non prevalenti rispetto alla stessa;
 - servizi e impianti produttivi speciali compatibili sotto il profilo ambientale e attinenti alla funzione caratterizzante;
 - industria e artigianato, limitatamente alle piccole attività tipicamente locali che, pur non risultando pienamente compatibili con il tessuto urbano, necessitano di una distribuzione capillare sul territorio.

3. Sono di conseguenza vietate tutte le altre funzioni.
(modifiche operanti in salvaguardia – variante adottata con D.C.C. 35/2009)

~~Gli edifici o porzioni di essi e i relativi impianti adibiti a funzioni vietate possono essere mantenuti o adeguati sotto il profilo tecnologico.~~

Possono essere mantenuti o adeguati sotto il profilo tecnologico soltanto gli edifici o porzioni di essi e i relativi impianti adibiti a funzioni vietate solo se attivi e regolarmente autorizzati ai sensi della relativa normativa di settore.

art. DM2) Sottozona DM: Disciplina degli interventi sugli edifici esistenti e relativi parcheggi pertinenziali

1. Nella sottozona DM, unitamente alle norme progettuali, esecutive e dimensionali, valgono le seguenti specificazioni e limitazioni.
 - 1.1 **Manutenzione ordinaria e opere interne:** consentite.
 - 1.2 **Manutenzione straordinaria:** consentita.
 - 1.3 **Restauro scientifico:** non previsto.
 - 1.4 **Restauro conservativo:** prescritto per gli edifici di pregio architettonico, senza obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali.
 - 1.5 **Risanamento conservativo:** consentito per gli edifici tipologicamente compatibili senza obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali.
Gli interventi che comportino anche il cambio d'uso, il frazionamento o l'incremento superficario sono subordinati alle relative prescrizioni.

- 1.6 **Cambio d'uso:** consentito per gli edifici compatibili con obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali per gli interventi superiori a mq. 500 di S.A.
Per l'introduzione di pubblici esercizi l'obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali vige a partire da mq. 200 di S.A.
- 1.7 **Frazionamento e accorpamento di unità immobiliari o di edifici:** consentiti per gli edifici compatibili con obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali per frazionamento che generi incremento di unità immobiliari.
- 1.8 **Ristrutturazione edilizia:** consentita limitatamente agli edifici compatibili con obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali e il verde di arredo.
Gli interventi che comportino anche il cambio d'uso sono subordinati alle relative prescrizioni.
- 1.9 **Incremento superficiale di Superficie Agibile:** consentito limitatamente agli edifici compatibili:
- ~~per la funzione produttiva in atto, nel limite del 10% della S.A.,~~ **nei limiti previsti per gli interventi classificati di ristrutturazione edilizia** con obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali e di realizzare il verde di arredo.

art. DM3) Sottozona DM: Norme progettuali, esecutive e dimensionali per gli interventi sugli edifici esistenti

1. Nella sottozona DM gli interventi consentiti devono essere realizzati secondo le indicazioni seguenti.
- 1.1 Gli interventi relativi a edifici compatibili devono perseguire il miglioramento delle caratteristiche architettoniche dell'edificio stesso e contribuire alla qualificazione ambientale dell'intorno, con particolari cautele nei casi prospicienti le zone residenziali, le zone A e gli spazi liberi.
- 1.2 Ove gli edifici interessati dall'intervento siano significativi sotto il profilo dell'archeologia industriale, ne é prescritta la conservazione degli elementi documentari, salvo comprovato stato di dissesto statico.
- 1.3 Agli interventi deve essere correlata la riqualificazione degli spazi di pertinenza con particolari cautele nei casi prospicienti le zone residenziali e le zone A, mediante la realizzazione di idonee sistemazioni sotto il profilo idrogeologico e il ricorso a piantumazioni ad alto fusto e alla costituzione di diaframmi vegetali, nell'obiettivo del consolidamento dei suoli e dell'attenuazione dell'impatto visivo.
- 1.4 Il ricorso a diaframmi vegetali e a barriere antirumore é obbligatorio nel caso di confrontanza con edifici con

permanenza di persone al fine dell'abbattimento dell'inquinamento acustico.

art. DM4) Sottozona DM: Disciplina degli interventi di sistemazione degli spazi liberi e della viabilità

1. Nella sottozona DM, unitamente alle norme progettuali, esecutive e dimensionali, valgono le seguenti specificazioni e limitazioni:
 - 1.1 **Sistemazione superficiale delle aree:** consentita per realizzare parcheggi a raso, viabilità, tettoie, aree verdi e chioschi.
 - 1.2 **Demolizione:** consentita - salvo che per gli edifici significativi sotto il profilo monumentale, architettonico e dell'archeologia industriale - per realizzare sistemazione superficiale delle aree, nonché edifici compatibili, secondo la disciplina delle nuove costruzioni.
Gli edifici residenziali demoliti possono essere ricostruiti nell'ambito delle sottozone **BA, BB-RQ e BE**, nella misura del 50% della S.A. e secondo quanto ivi disciplinato per le nuove costruzioni.

art. DM5) Sottozona DM: Norme progettuali, esecutive e dimensionali per la sistemazione degli spazi liberi

1. Gli spazi liberi devono essere adeguatamente sistemati sotto il profilo idrogeologico e, ove possibile, essere realizzati con pavimentazioni drenanti e arredati con verde naturale piantumato. Lungo i confini del lotto devono essere realizzati diaframmi vegetali, possibilmente con essenze ad alto fusto. Il ricorso a diaframmi vegetali e a barriere antirumore é obbligatorio nei casi di confrontanza con edifici con permanenza di persone, al fine dell'abbattimento dell'inquinamento acustico.
2. E' ammessa la realizzazione di tettoie con superficie coperta massima del 75%, comprensiva degli edifici esistenti.
3. Gli impianti sportivi scoperti devono, ove possibile, essere muniti di pavimentazione drenante.
4. Le essenze ad alto fusto di pregio eventualmente rimosse devono essere messe a dimora nella zona circostante.
5. Eventuali pareti rocciose derivanti da precedenti escavazioni devono essere adeguatamente consolidate e, ove possibile, piantumate.

art. DM6) Sottozona DM: Norme progettuali, esecutive e dimensionali per gli interventi sulla viabilità e relativi accessori

1. Gli interventi di modifica o integrazione della viabilità devono essere inseriti in un P.U. esteso a un ambito omogeneo, finalizzato alla razionalizzazione dell'asse viario.
Gli interventi suddetti, compresi quelli finalizzati alla realizzazione di parcheggi in fregio alla strada, devono, ove possibile, comportare la realizzazione di un marciapiede continuo, non interrotto da elementi accessori o da volumetrie degli impianti tecnologici a rete che creino intralcio alla percorribilità.
2. Gli interventi di modifica o integrazione della viabilità devono risultare dimensionalmente omogenei con la viabilità esistente, salvo quando si ravvisi l'opportunità e la possibilità di migliorarne complessivamente la geometria.
Le dimensioni regolamentari devono essere considerate parametri di riferimento e, ove possibile, essere rispettate.
3. I muri di sostegno devono essere di altezza limitata, con superficie adeguatamente trattata, modellata o rivestita in pietra o con essenze vegetali volte a limitarne l'impatto.
4. Le volumetrie degli impianti tecnologici a rete devono, di preferenza, essere collocate all'interno degli edifici o interrati.
Quando ciò non sia possibile e risulti pertanto necessario integrarle con la viabilità o con le aree prospicienti, la loro progettazione deve contribuire al riordino dell'intorno.
Dette volumetrie non devono comunque costituire intralcio alla circolazione veicolare e pedonale.

art. DM7) Sottozona DM: Disciplina degli interventi di ricostruzione e di costruzione di nuovi edifici anche destinati a parcheggi

1. Nella sottozona DM, unitamente alle relative norme progettuali, esecutive e dimensionali, valgono le seguenti specificazioni e limitazioni:
 - 1.1 **Demolizione e ricostruzione:** consentita, salvo che per edifici significativi sotto il profilo monumentale, architettonico e dell'archeologia industriale, per realizzare edifici compatibili, con obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali.
E' consentita la ricostruzione del 75% della S.A. preesistente, anche ove superi l'I.U.I. consentito.
 - 1.2 **Nuova costruzione:** consentita, limitatamente alla realizzazione di:
 - edifici compatibili, con obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali con I.U.I. massimo: 0,75mq/mq;
 - edifici per servizi e impianti produttivi speciali, senza limitazioni di S.A.;
 - parcheggi pubblici e privati.

L'I.U.I. può essere incrementato fino a 1 mq./mq. per effetto di ricostruzione a parità di S.A. di edifici produttivi incompatibili demoliti in sottozona BB.

art. DM8) Sottozona DM: Norme progettuali, esecutive e dimensionali per gli interventi di ricostruzione e di costruzione di nuovi edifici anche destinati a parcheggio

1. Gli interventi di ricostruzione e di costruzione di nuovi edifici devono contribuire alla qualificazione ambientale dell'intorno, con particolari cautele nei casi prospicienti le zone residenziali, le zone A e gli spazi liberi.
2. Gli interventi di ricostruzione e di costruzione di nuovi edifici sono subordinati alla realizzazione di spazi per parcheggi e verde pubblici, nella misura minima del 20% del lotto asservito, scomputabili dagli oneri di urbanizzazione; gli interventi di nuova costruzione devono comunque rispettare i seguenti parametri:
 - superficie coperta massima: 50% del lotto disponibile;
 - altezza massima m. 10, fatta eccezione per impianti con particolari esigenze di carattere funzionale.
3. Devono essere osservate le seguenti distanze minime:
 - da confini: m. 5; per le porzioni di edifici interamente interrate: m. 1,50;
 - da pareti finestrate: m. 10, con l'eccezione di edifici appartenenti allo stesso complesso;
 - da strade urbane principali esistenti: m. 10;
 - da strade urbane secondarie esistenti: m. 5;
 - da strade urbane principali di progetto e da strade secondarie irregolari: arretramento minimo pari alle distanze sopra indicate, da determinarsi sulla base di un P.U., finalizzato a definire o a regolarizzare l'asse viario.
4. La copertura degli edifici, soprattutto ove comporti la realizzazione di parcheggi scoperti, deve essere realizzata ricorrendo a soluzioni progettuali articolate in modo da attenuarne l'impatto visivo.

art. DM9) Sottozona DM: Norme progettuali, esecutive e dimensionali per i nuovi edifici destinati a servizi e impianti produttivi speciali

1. Gli edifici destinati a servizi e impianti produttivi speciali non concorrono alla formazione della S.A. e non sono soggetti a specifici limiti dimensionali in quanto gli stessi sono determinati da esigenze funzionali e soggetti a valutazioni di compatibilità.
2. Essi devono osservare le norme progettuali e le distanze minime prescritte per le nuove costruzioni.
3. Non sono soggetti a obbligo di parcheggi di pertinenza e a dotazione di spazi pubblici.

art. DM10) Sottozona DM: Ambiti speciali

1. **DMf** In situazioni specificatamente individuate in cartografia per ragioni funzionali, l'attuazione degli interventi previsti nella sottozona é subordinata alla realizzazione in copertura di spazi per parcheggi o servizi pubblici.

2. Norma speciale (22) :

E' consentito il frazionamento dell'immobile di proprietà comunale di via Ronchi 54 limitatamente alla generazione di una ulteriore unità immobiliare senza obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali.

art. DU1) Sottozona DU: Funzioni ammesse

1. Nella sottozona DU la funzione caratterizzante é il direzionale.
2. Sono inoltre ammesse le seguenti funzioni:
 - alberghi, residenze turistico-alberghiere, connettivo urbano, parcheggi pubblici e privati, servizi pubblici e privati e viabilità secondaria;
 - terziario avanzato e servizi speciali compatibili sotto il profilo ambientale;
 - residenza, esercizi di vicinato, centro integrato di via naturale ed artificiale, medie e grandi strutture di vendita, con esclusione dei generi alimentari e fino ad un massimo di 5.000 mq. di S.N.V., pubblici esercizi con le limitazioni dimensionali previste nella disciplina degli interventi.
3. Sono di conseguenza vietate tutte le altre funzioni.
(modifiche operanti in salvaguardia – variante adottata con D.C.C. 35/2009)
~~Le funzioni vietate possono essere mantenute o adeguate sotto il profilo tecnologico.~~
Possono essere mantenuti o adeguati sotto il profilo tecnologico soltanto gli edifici o porzioni di essi e i relativi impianti adibiti a funzioni vietate solo se attivi e regolarmente autorizzati ai sensi della relativa normativa di settore.

art. DU2) Sottozona DU: Disciplina degli interventi sugli edifici esistenti e relativi parcheggi pertinenziali

1. Nella sottozona DU, unitamente alle relative norme progettuali, esecutive e dimensionali. valgono le seguenti specificazioni e limitazioni:
 - 1.1 **Manutenzione ordinaria e opere interne:** consentite.
 - 1.2 **Manutenzione straordinaria:** consentita.
 - 1.3 **Restauro scientifico:** non previsto.
 - 1.4 **Restauro conservativo:** prescritto per gli edifici di pregio architettonico senza obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali.
 - 1.5 **Risanamento conservativo:** consentito per gli edifici compatibili, senza obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali. Gli interventi che comportino anche il cambio di destinazione d'uso, il frazionamento o l'incremento superficario sono subordinati alle relative prescrizioni.

- 1.6 **Cambio d'uso:** consentito per gli edifici compatibili con obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali per gli interventi superiori a mq. 500 di S.A. ovvero a mq. 250 di S.N.V..
Vigono inoltre le seguenti limitazioni specifiche:
- i locali adibiti a parcheggi possono essere oggetto di cambio d'uso solo mediante reperimento di parcheggi alternativi;
 - per l'introduzione di residenza la S.A. non può superare il 25% della S.A. disponibile;
 - l'inserimento di parcheggi ai piani terreni é consentito solo quando compreso in un progetto esteso all'intero piano terreno che ne dimostri la compatibilità sotto il profilo architettonico e funzionale.
- 1.7 **Frazionamento e accorpamento di unità immobiliari o di edifici:** consentito per gli edifici compatibili.
- 1.8 **Ristrutturazione edilizia:** consentita limitatamente agli edifici compatibili con obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali la cui fruizione può essere comune con le residenze circostanti. Gli interventi che comportino anche il cambio d'uso sono subordinati alle relative prescrizioni.
- 1.9 **Incremento superficiale di Superficie Agibile:** consentito limitatamente agli edifici compatibili **nei limiti previsti per gli interventi classificati di ristrutturazione edilizia con obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali ovvero ricorrere alla monetizzazione prevista dall'art. 51;**
- consentito per l'ampliamento funzionale di servizi pubblici esistenti senza obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali.

art. DU3) Sottozona DU: Norme progettuali, esecutive e dimensionali per gli interventi sugli edifici esistenti

1. Nella sottozona DU gli interventi consentiti devono essere realizzati secondo le indicazioni seguenti.
- 1.1 Gli interventi relativi a edifici compatibili devono perseguire il miglioramento delle caratteristiche architettoniche dell'edificio stesso e contribuire alla qualificazione ambientale dell'intorno, con particolari cautele nei casi prospicienti le zone A e gli spazi liberi.
- 1.2 Ai piani terreni, i fronti adibiti ad attività commerciali o a pubblici esercizi devono essere mantenuti o ricostituiti, nell'obiettivo di assicurare continuità alla presenza di tali funzioni.
- 1.3 Agli interventi deve essere correlata la riqualificazione degli spazi di pertinenza nell'obiettivo di una progettazione organica degli spazi pubblici, con particolari cautele nei casi prospicienti le zone A.

art. DU4) Sottozona DU: Disciplina degli interventi di sistemazione degli spazi liberi e della viabilità

1. Nella sottozona DU, unitamente alle relative norme progettuali, esecutive e dimensionali, valgono le seguenti specificazioni e limitazioni:
 - 1.1 **Sistemazione superficiale delle aree:** consentita per realizzare parcheggi a raso, viabilità pedonale e carrabile, giardini, aree verdi e impianti sportivi scoperti, pubblici e privati, nonché chioschi e verande per pubblici esercizi.
 - 1.2 **Demolizione:** consentita, salvo che per gli edifici significativi sotto il profilo monumentale e architettonico, per realizzare servizi pubblici, parcheggi e sistemazione superficiale delle aree nonché edifici compatibili secondo la disciplina delle nuove costruzioni.

art. DU5) Sottozona DU: Norme progettuali, esecutive e dimensionali per la sistemazione degli spazi liberi

1. Gli spazi liberi, ove possibile, devono essere realizzati con pavimentazioni drenanti e arredati con verde naturale piantumato.
2. La progettazione degli elementi di arredo e di recinzione deve essere ricondotta a criteri di unitarietà avuto riguardo alle caratteristiche dell'intero complesso.

art. DU6) Sottozona DU: Norme progettuali, esecutive e dimensionali per gli interventi sugli spazi pedonali, sulla viabilità e relativi accessori

1. Gli interventi di modifica o integrazione della viabilità devono essere inseriti in un P.U. esteso a un ambito omogeneo, finalizzato alla razionalizzazione dell'asse viario.
Gli interventi suddetti, compresi quelli finalizzati alla realizzazione di parcheggi in fregio alla strada, devono sempre comportare la realizzazione di un marciapiede continuo, possibilmente piantumato e diaframmato con essenze vegetali, non interrotto da elementi accessori che creino intralcio alla percorribilità.
2. Gli interventi di modifica o integrazione della viabilità devono risultare dimensionalmente omogenei con la viabilità esistente, salvo quando si ravvisi l'opportunità e la possibilità di migliorarne complessivamente la geometria.
Le dimensioni regolamentari devono essere considerate parametri di riferimento e, ove possibile, essere rispettate.
3. La progettazione dei percorsi pedonali deve essere mirata alla loro massima fluidità e brevità con esclusione di barriere architettoniche e visive e di spazi defilati, di difficile utilizzazione.

4. Le volumetrie degli impianti tecnologici a rete devono essere collocate all'interno degli edifici o interrati. Quando ciò non sia possibile e risulti pertanto necessario integrarle con la viabilità o con le aree prospicienti, la loro progettazione deve contribuire al riordino dell'intorno.
Dette volumetrie non devono comunque costituire intralcio alla circolazione veicolare e pedonale.

art. DU7) Sottozona DU: Disciplina degli interventi di ricostruzione di edifici e relativi parcheggi pertinenziali

1. Nella sottozona DU, unitamente alle relative norme progettuali, esecutive e dimensionali, valgono le seguenti specificazioni e limitazioni:

- 1.1 **Demolizione e ricostruzione:** consentita, salvo che per gli edifici significativi sotto il profilo monumentale, architettonico, ambientale o documentario anche in relazione al contesto, per realizzare edifici compatibili, a parità di S.A. con obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali.

Per ogni intervento é ammessa la destinazione a residenza nella misura massima del 25% della S.A. disponibile.

- La demolizione e ricostruzione per realizzare alberghi può essere effettuata anche con incremento nel limite del 20% della S.A. esistente con obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali che non possono essere monetizzati.

- 1.2 **Nuova costruzione:** consentita, limitatamente alla realizzazione di:

- edifici per servizi pubblici, senza limitazione di S.A.;
- parcheggi pubblici e privati, con eventuali soprastanti sistemazioni degli spazi liberi pubblici e privati.
- *consentita per l'ampliamento volumetrico di alberghi esistenti, comportante l'incremento della S.A. esistente eccedente il 20% anche tramite la sopraelevazione di un solo piano con obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali ovvero ricorrere alla monetizzazione prevista dall'art. 51.*

art. DU8) Sottozona DU: Norme progettuali, esecutive e dimensionali per gli interventi di ricostruzione di edifici

1. Gli interventi di ricostruzione di edifici devono contribuire alla qualificazione ambientale dell'intorno, perseguendo la realizzazione di edifici tipologicamente e dimensionalmente omogenei con quelli circostanti, con particolari cautele nei casi prospicienti le zona A e gli spazi liberi.

Ove la situazione in atto sia di complessiva disomogeneità ovvero la S.A. disponibile sia insufficiente a determinare un edificio omogeneo con quelli circostanti, é consentita la realizzazione di edifici con tipologia e destinazioni anche diverse da quella prevalente, da scegliersi fra quelle compatibili.

2. Ai fini suddetti é prescritta una valutazione di compatibilità sotto il profilo ambientale, urbanistico e funzionale, da effettuarsi mediante la predisposizione di uno S.O.I. e di uno studio sul traffico veicolare indotto, cui é rinviata anche l'ammissibilità dell'inserimento addizionale di servizi pubblici che non concorrono alla formazione della S.A..
3. Gli interventi di ricostruzione di edifici sono subordinati alla realizzazione di spazi per parcheggi, verde o servizi pubblici, nella misura minima del 40% della S.A.
4. Devono essere osservate le seguenti distanze minime:
 - da confini: m. 5;
 - da edifici: m. 10;
 - da strade:
 - in caso di urbanizzazione regolare, pari a quella dell'allineamento prevalente;
 - in caso di urbanizzazione irregolare, é fatto obbligo di arretramento, da determinarsi sulla base di un P.U., finalizzato a regolarizzare l'asse viario.

art. DU9) Sottozona DU: Norme progettuali, esecutive e dimensionali per i nuovi edifici destinati a servizio pubblico

1. Gli edifici destinati a servizio pubblico non concorrono alla formazione della S.A. e non sono soggetti a specifici limiti dimensionali, in quanto disciplinati dalle prescrizioni di legge proprie del servizio stesso.
2. Essi devono osservare le norme progettuali e le distanze minime prescritte per le nuove costruzioni.
3. Non sono soggetti a obbligo di parcheggi di pertinenza e a dotazione di spazi pubblici.

art. DU10) Sottozona DU: Norme progettuali, esecutive e dimensionali per i nuovi edifici destinati a parcheggi

1. Gli interventi di costruzione di parcheggi in struttura devono risultare di limitato impatto sull'intorno, con particolari cautele nei casi prospicienti le zone A e gli spazi liberi.
2. I parcheggi in struttura devono essere di preferenza interrati, con sistemazione della copertura progettata nell'obiettivo della qualificazione ambientale, secondo quanto indicato dalle norme per gli spazi liberi.
3. I parcheggi in struttura emergenti dal suolo devono essere preferibilmente defilati e localizzati in posizioni marginali e essere realizzati con soluzioni architettoniche qualificate che ne limitino l'impatto ambientale.
4. Devono essere osservate le seguenti distanze minime:
 - parti in sottosuolo:

- da confini: m. 1,50;
- da strade:
in caso di urbanizzazione regolare: m. 1,50;
in caso di urbanizzazione irregolare é fatto obbligo di arretramento da determinarsi sulla base di un P.U. finalizzato a regolarizzare l'asse viario;

Nel caso di nuovi parcheggi totalmente interrati in terrapieni con muri di sostegno esistenti può essere assentito il mantenimento dell'allineamento del muro esistente.

parti in elevazione:

- da confini: m. 1,50;
- da pareti finestrate: m. 10;
- da edifici: m. 3;
- da strade:
in caso di urbanizzazione regolare: m. 5;
in caso di urbanizzazione irregolare, é fatto obbligo di arretramento, da determinarsi sulla base di un P.U. finalizzato a regolarizzare l'asse viario.

art. DU11) Sottozona DU: Ambiti speciali

1. **DUa** In ambiti specificatamente individuati in cartografia e determinati in base alla presenza di rilevanti valori storico-ambientali, gli interventi ammessi devono conformarsi alle norme progettuali della sottozona AS.
2. (soppresso)

art. 66) Zona R: Ricettivo

1. La zona R é formata da parti del territorio edificate e libere, caratterizzate da presenza di strutture ricettive o suscettibili di tali usi.

art. 67) Sottozone RH, RC

1. La zona R é suddivisa nelle seguenti sottozone:

- 1.1 **RH** produttiva ricettiva, caratterizzata da presenza di strutture ricettive esistenti qualificate e da riqualificare.

Nella sottozona RH sono individuati con simbologia specifica alcuni ambiti speciali:

RHa ambito soggetto a controllo ambientale.

- 1.2 **RC** comprende le aziende ricettive all'aria aperta, qualificate e da riqualificare nonché aree libere suscettibili di tali usi.

Nella sottozona RC sono individuati con simbologia specifica alcuni ambiti speciali:

RCe ambito con prevalente caratterizzazione agricolo-ambientale.

art. RH1) Sottozona RH: Funzioni ammesse

1. Nella sottozona RH la funzione caratterizzante é quella degli alberghi.
2. Sono inoltre ammesse le seguenti funzioni:
 - residenze turistico-alberghiere;
 - parcheggi pubblici e servizi pubblici;
 - servizi privati, parcheggi privati, pubblici esercizi, connettivo urbano, esercizi di vicinato ~~ed esposizioni di merci, solo se integrati con la funzione caratterizzante e non prevalenti rispetto alla stessa;~~
 - residenza, ~~esclusivamente nel caso di riconversione di strutture alberghiere non utilizzate derivante da contestuali o anticipati interventi di demolizione come di seguito disciplinati.~~
3. Sono di conseguenza vietate tutte le altre funzioni.
Le funzioni vietate, **solo se in attività e regolarmente autorizzate ai sensi delle normative di settore**, possono essere mantenute o adeguate sotto il profilo tecnologico, **funzionale e igienico-sanitario mediante interventi edilizi fino al risanamento conservativo senza frazionamenti o accorpamenti.**

art. RH2) Sottozona RH: Disciplina degli interventi sugli edifici esistenti e relativi parcheggi pertinenziali

1. Nella sottozona RH, unitamente alle relative norme progettuali, esecutive e dimensionali, valgono le seguenti specificazioni e limitazioni:
 - 1.1 **Manutenzione ordinaria e opere interne:** consentite.
 - 1.2 **Manutenzione straordinaria:** consentita.
 - 1.3 **Restauro scientifico:** non previsto.
 - 1.4 **Restauro conservativo:** prescritto per gli edifici di pregio architettonico senza obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali.
 - 1.5 **Risanamento conservativo:** consentito per gli edifici compatibili, senza obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali. Gli interventi che comportino anche il cambio d'uso o l'incremento superficiale sono subordinati alle relative prescrizioni.
 - 1.6 **Cambio d'uso:** consentito per gli edifici compatibili con obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali per gli interventi superiori a mq. 500 di S.A. ovvero a mq. 250 di S.N.V.
Vigono inoltre le seguenti limitazioni specifiche:
 - ~~— gli alberghi possono essere cambiati in residenze turistico-alberghiere nel limite del 15% della S.A.;~~
 - i locali adibiti a parcheggi possono essere oggetto di cambio d'uso solo mediante reperimento di parcheggi alternativi;
 - l'inserimento di parcheggi ai piani terreni é consentito solo quando compreso in un progetto esteso all'intero piano terreno che ne dimostri la compatibilità sotto il profilo architettonico e funzionale.
 - 1.7 **Frazionamento e accorpamento di unità immobiliari o di edifici:** consentito esclusivamente l'accorpamento.
 - 1.8 **Ristrutturazione edilizia:** consentita limitatamente agli edifici compatibili con obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali. Gli interventi che comportino anche il cambio d'uso sono subordinati alle relative prescrizioni.
 - 1.9 **Incremento superficiale di Superficie Agibile:** consentito limitatamente agli edifici compatibili, nei seguenti casi:
 - per gli alberghi, **nei limiti previsti per gli interventi di ristrutturazione edilizia, purchè previsto da un progetto che ne dimostri la compatibilità sotto il profilo architettonico e funzionale,** ~~nel limite del 10% della S.A.~~ con obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali **ovvero ricorrere alla monetizzazione prevista dall'art. 51 e con le seguenti limitazioni:**

- per l'ampliamento funzionale di servizi pubblici esistenti senza obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali.

art. RH3) Sottozona RH: Norme progettuali, esecutive e dimensionali per gli interventi sugli edifici esistenti

1. Nella sottozona RH gli interventi consentiti devono essere realizzati secondo le indicazioni seguenti.
 - 1.1 Gli interventi relativi a edifici compatibili devono perseguire il miglioramento delle caratteristiche architettoniche degli edifici stessi e contribuire alla qualificazione ambientale dell'intorno, con particolari cautele nei casi prospicienti le zone A e gli spazi liberi.
 - 1.2 Ai piani terreni, i fronti adibiti ad attività commerciali o a pubblici esercizi devono essere mantenuti o ricostituiti, nell'obiettivo di assicurare continuità alla presenza di tali funzioni.
 - 1.3 Agli interventi deve essere correlata la riqualificazione degli spazi di pertinenza nell'obiettivo di una progettazione organica degli spazi pubblici, con particolari cautele nei casi prospicienti le zone A.
 - 1.4 Gli interventi devono assicurare la conservazione di eventuali elementi artistici e architettonici presenti nell'edificio e negli spazi di pertinenza, il cui rilevamento é obbligatorio.
 - 1.5 L'incremento superficiale deve essere realizzato mediante una progettazione estesa all'intero edificio che ne garantisca il corretto inserimento architettonico e ambientale.

art. RH4) Sottozona RH: Disciplina degli interventi di sistemazione degli spazi liberi e della viabilità

1. Nella sottozona RH, unitamente alle relative norme progettuali, esecutive e dimensionali, valgono le seguenti specificazioni e limitazioni:
 - 1.1 **Sistemazione superficiale delle aree:** consentita per realizzare parcheggi a raso, giardini, aree verdi, chioschi e verande per pubblici esercizi, impianti sportivi scoperti, pubblici e privati e viabilità pedonale e carrabile.
Gli impianti sportivi aperti al pubblico, possono essere dotati di attrezzature nei limiti stabiliti per l'incremento superficiale.
 - 1.2 **Demolizione:** consentita, salvo che per gli edifici significativi sotto il profilo monumentale e architettonico, per realizzare servizi pubblici, parcheggi e sistemazione superficiale delle aree nonché edifici compatibili secondo la disciplina delle nuove costruzioni.

art. RH5) Sottozona RH: Norme progettuali, esecutive e dimensionali per la sistemazione degli spazi liberi

1. Gli spazi liberi, ove possibile, devono essere realizzati con pavimentazioni drenanti e arredati con verde naturale piantumato.
2. La progettazione degli elementi di arredo e di recinzione deve essere ricondotta a criteri di unitarietà avuto riguardo alle caratteristiche dell'intero complesso.
3. Gli impianti sportivi scoperti devono, ove possibile, essere muniti di pavimentazione drenante.
4. Le attrezzature degli impianti sportivi devono essere progettate con riguardo ai valori ambientali dell'intorno con le distanze minime prescritte per i parcheggi.
5. I muri di sostegno devono essere di altezza limitata, con superficie adeguatamente trattata, modellata o rivestita in pietra o con essenze vegetali volte a limitarne l'impatto.
6. Le essenze ad alto fusto di pregio eventualmente rimosse devono essere messe a dimora nella zona circostante.
7. La progettazione dei percorsi pedonali deve essere mirata alla loro massima fluidità e brevità con esclusione di barriere architettoniche e visive e di spazi defilati, di difficile utilizzazione.
8. Le volumetrie degli impianti tecnologici a rete devono essere collocate all'interno degli edifici o interrate. Quando ciò non sia possibile e risulti pertanto necessario integrarle con la viabilità o con le aree prospicienti, la loro progettazione deve contribuire al riordino dell'intorno.
Dette volumetrie non devono comunque costituire intralcio alla circolazione veicolare e pedonale.

art. RH6) Sottozona RH: Disciplina degli interventi di ricostruzione e di costruzione di nuovi edifici e relativi parcheggi pertinenziali

1. Nella sottozona RH, unitamente alle relative norme progettuali, esecutive e dimensionali, valgono le seguenti specificazioni e limitazioni:
 - 1.1 **Demolizione e ricostruzione:** consentita - salvo che per gli edifici significativi sotto il profilo monumentale, architettonico, ambientale o documentario anche in relazione al contesto - per realizzare alberghi a parità di S.A. **anche con incremento nel limite del 20% della S.A. esistente**, con obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali **che non possono essere monetizzati.**
~~E' ammessa una quota di albergo residenziale nel limite del 15% della S.A.~~

1.2 **Nuova costruzione:** consentita esclusivamente per realizzare:

- edifici per servizi pubblici, senza limitazione di S.A.;
- parcheggi privati, con eventuali soprastanti sistemazioni degli spazi liberi privati, pubblici e di uso pubblico.
- *consentita per l'ampliamento volumetrico di alberghi esistenti comportante l'incremento della S.A. esistente eccedente il 20% anche tramite la sopraelevazione di un solo piano con obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali ovvero ricorrere alla monetizzazione prevista dall'art. 51.*

art. RH7) Sottozona RH: Norme progettuali, esecutive e dimensionali per gli interventi di ricostruzione e di costruzione di nuovi edifici

1. Gli interventi di ricostruzione e di costruzione di nuovi edifici devono contribuire alla qualificazione ambientale dell'intorno, con particolari cautele nei casi prospicienti le zone A e gli spazi liberi, perseguendo la realizzazione di edifici tipologicamente e dimensionalmente omogenei con quelli circostanti.
Ove la situazione in atto sia di complessiva disomogeneità ovvero la S.A. disponibile sia insufficiente a determinare un edificio omogeneo con quelli circostanti, è consentita la realizzazione di edifici con tipologia e destinazioni anche diverse da quella prevalente, da scegliersi fra quelle compatibili.
2. Ai fini suddetti è prescritta una valutazione di compatibilità sotto il profilo ambientale, urbanistico e funzionale, da effettuarsi mediante la predisposizione di uno S.O.I., cui è rinviata anche l'ammissibilità dell'inserimento addizionale di servizi pubblici che non concorrono alla formazione della S.A..
3. Gli interventi di ricostruzione sono subordinati alla realizzazione di spazi per parcheggi, verde o servizi pubblici nella misura minima del 20% della S.A.
4. Devono essere osservate le seguenti distanze minime:
 - da confini: m. 5;
 - da edifici: m. 10;
 - da strade:
in caso di urbanizzazione regolare, pari a quella dell'allineamento prevalente;
in caso di urbanizzazione irregolare, è fatto obbligo di arretramento, da determinarsi sulla base di un Progetto Unitario, finalizzato a regolarizzare l'asse viario.

art. RH8) Sottozona RH: Norme progettuali, esecutive e dimensionali per i nuovi edifici destinati a servizio pubblico

1. Gli edifici destinati a servizio pubblico non concorrono alla formazione della S.A. e non sono soggetti a specifici limiti dimensionali, in quanto disciplinati dalle prescrizioni di legge proprie del servizio stesso.

2. Essi devono osservare le norme progettuali e le distanze minime prescritte per le ricostruzioni.
3. Non sono soggetti a obbligo di parcheggi di pertinenza e a dotazione di spazi pubblici.

art. RH9) Sottozona RH: Norme progettuali, esecutive e dimensionali per i nuovi edifici destinati a parcheggi

1. Gli interventi di costruzione di parcheggi in struttura devono uniformarsi ai valori ambientali dell'intorno, con particolari cautele nei casi prospicienti le zone A e gli spazi liberi.
La realizzazione dei parcheggi deve comunque preservare le essenze ad alto fusto di pregio che, se rimosse, devono essere messe a dimora nella zona circostante.
I parcheggi in struttura devono essere ricoperti da un manto di terreno vegetale avente spessore di almeno m. 1, adeguatamente piantumato.
L'eventuale pavimentazione impermeabile non può essere estesa oltre il 50% della superficie della copertura.
I distacchi sono soggetti alle norme progettuali degli spazi liberi.
2. I parcheggi in struttura devono essere di preferenza interrati, tuttavia:
 - nel caso il lotto sia posto sotto la quota della strada di accesso, possono emergere di non più di un piano rispetto alla quota più bassa del terreno sistemato, purché la copertura non superi la quota della strada di accesso stessa;
 - é ammessa la costruzione di parcheggi emergenti di un piano rispetto alla quota della strada di accesso, esclusivamente se finalizzata a una rimodellazione del terreno che tenda a ricostituirne l'andamento originario naturale.
3. Devono essere osservate le seguenti distanze minime:
parti in sottosuolo:
 - da confini: m. 1,50;
 - da strade:
in caso di urbanizzazione regolare: m. 1,50;
in caso di urbanizzazione irregolare é fatto obbligo di arretramento da determinarsi sulla base di un Progetto Unitario finalizzato a regolarizzare l'asse viario;
Nel caso di nuovi parcheggi totalmente interrati in terrapieni con muri di sostegno esistenti può essere assentito il mantenimento dell'allineamento del muro esistente.
parti in elevazione:
 - da confini: m. 1,50;
 - da pareti finestrate: m. 10;
 - da edifici: m. 3;
 - da strade:
in caso di urbanizzazione regolare: m. 5;
in caso di urbanizzazione irregolare, é fatto obbligo di arretramento, da determinarsi sulla base di un Progetto Unitario finalizzato a regolarizzare l'asse viario.

4. Gli interventi sono subordinati alla contestuale sistemazione idrogeologica dell'intero lotto di pertinenza e alla manutenzione dei corsi d'acqua che lo attraversino o ne costituiscano il confine.

art. RH10) Sottozona RH: Ambiti speciali

1. **RHa** In ambiti specificatamente individuati in cartografia, determinati in base alla presenza di rilevanti valori storico-ambientali, gli interventi ammessi devono conformarsi alle norme progettuali della sottozona AS.

~~art. RH11) Sottozona RH: Riconversione di strutture ricettive di carattere alberghiero non utilizzate (variante alberghi)~~

- ~~1. La riconversione di strutture ricettive di tipo alberghiero è consentita esclusivamente per effetto di recupero di S.A. derivante da contestuali o anticipati interventi di demolizione:
 - ~~— di edifici compatibili esistenti nell'ambito della sottozona BB, o parti di essi di cui è consentita la demolizione nella sottozona AS ovvero appartenenti alle categorie "d", "e", "f" nella sottozona AG nonchè di edifici demoliti nella sottozona AS e di edifici interferenti con la realizzazione di opere pubbliche, a parità di S.A.;~~
 - ~~— di edifici incompatibili o adibiti a funzioni vietate esistenti nell'ambito della sottozona BB, nella misura del 70% della S.A.;~~
 - ~~— di edifici residenziali esistenti nelle sottozone DD, DT e DM, nella misura del 50% della S.A.;~~
 - ~~— di edifici residenziali esistenti demoliti perchè incompatibili con le funzioni e gli obiettivi degli ambiti speciali di riqualificazione e dei distretti di trasformazione nella misura del 50% della S.A. o nella misura del 100% della S.A. se interferenti con la realizzazione di opere pubbliche.~~La riconversione è comunque subordinata al reperimento dei parcheggi pertinenziali e, ove possibile, di spazi per parcheggi e verde pubblico.~~
- ~~2. La riconversione di strutture ricettive è consentita altresì per destinarle a servizi pubblici: in tal caso la S.A. derivante dagli interventi di demolizione indicati al punto precedente viene computata in misura doppia.~~
- ~~3. La riconversione della struttura ricettiva ex Motel Agip è consentita per destinarla a servizi pubblici, con rinuncia alla edificazione della palazzina indicata con la sigla C nel piano di lottizzazione a suo tempo approvato e con destinazione della villa Spinola a zona AS mentre il parco di pertinenza e l'area residua non più interessata da fabbricabilità sono destinate a zona FFa al fine di realizzare un parco pubblico.~~

art. RC1) Sottozona RC: Funzioni ammesse

1. Nella sottozona RC la funzione caratterizzante é quella delle strutture turistiche.
2. Sono inoltre ammesse le seguenti funzioni:
 - parcheggi pubblici, servizi pubblici e viabilità secondaria;
 - servizi privati, pubblici esercizi e esercizi di vicinato solo se integrati con la funzione caratterizzante e non prevalenti rispetto alla stessa.
3. Sono di conseguenza vietate tutte le altre funzioni.
Le funzioni vietate, **solo se in attività e regolarmente autorizzate ai sensi delle normative di settore**, possono essere mantenute o adeguate sotto il profilo tecnologico, **funzionale e igienico-sanitario mediante interventi edilizi fino al risanamento conservativo senza frazionamenti o accorpamenti**.

art. RC2) Sottozona RC: Disciplina degli interventi sugli edifici esistenti e relativi parcheggi pertinenziali

1. Nella sottozona RC, unitamente alle relative norme progettuali, esecutive e dimensionali, valgono le seguenti specificazioni e limitazioni:
 - 1.1 **Manutenzione ordinaria e opere interne**: consentite.
 - 1.2 **Manutenzione straordinaria**: consentita.
 - 1.3 **Restauro scientifico**: non previsto.
 - 1.4 **Restauro conservativo**: non consentito.
 - 1.5 **Risanamento conservativo**: consentito per gli edifici compatibili, senza obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali. Gli interventi che comportino anche il cambio d'uso o l'incremento superficario sono subordinati alle relative prescrizioni.
 - 1.6 **Cambio d'uso**: consentito per gli edifici compatibili con obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali.
 - 1.7 **Frazionamento e accorpamento di unità immobiliari o di edifici**: consentito esclusivamente l'accorpamento.
 - 1.8 **Ristrutturazione edilizia**: consentita limitatamente agli edifici compatibili con obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali. Gli interventi che comportino anche il cambio d'uso sono subordinati alle relative prescrizioni.

- 1.9 **Incremento superficiale di Superficie Agibile:** consentito limitatamente agli edifici compatibili, ~~nei seguenti casi:~~ **nei limiti previsti per gli interventi di ristrutturazione edilizia** ~~nel limite del 20% della S.A.~~ con obbligo di reperimento dei parcheggi pertinenziali;
- per l'ampliamento funzionale di servizi pubblici esistenti, senza obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali.

art. RC3) Sottozona RC: Norme progettuali, esecutive e dimensionali per gli interventi sugli edifici esistenti

1. Nella sottozona RC gli interventi consentiti devono essere realizzati secondo le indicazioni seguenti.
 - 1.1 Gli interventi relativi a edifici compatibili devono perseguire il miglioramento delle caratteristiche architettoniche degli edifici stessi e contribuire alla qualificazione ambientale dell'intorno, con particolari cautele nei casi prospicienti le zone A e gli spazi liberi.
 - 1.2 Agli interventi deve essere correlata la riqualificazione degli spazi di pertinenza nell'obiettivo di una progettazione organica degli spazi liberi, con particolari cautele nei casi prospicienti le zone A.
 - 1.3 Gli interventi devono assicurare la conservazione di eventuali elementi artistici e architettonici presenti nell'edificio e negli spazi di pertinenza, il cui rilevamento é obbligatorio.
 - 1.4 L'incremento superficiale deve essere realizzato mediante una progettazione estesa all'intero edificio che ne garantisca il corretto inserimento architettonico e ambientale.

art. RC4) Sottozona RC: Disciplina degli interventi di sistemazione degli spazi liberi

1. Nella sottozona RC, unitamente alle relative norme progettuali, esecutive e dimensionali, valgono le seguenti specificazioni e limitazioni:
 - 1.1 **Sistemazione superficiale delle aree:** consentita per realizzare piazzole di sosta per tende, campers e roulotte, aree verdi, parcheggi a raso, viabilità pedonale e carrabile, giardini, chioschi e verande per pubblici esercizi e impianti sportivi scoperti.
 - 1.2 **Demolizione:** consentita, salvo che per gli edifici significativi sotto il profilo monumentale e architettonico, per realizzare servizi pubblici, parcheggi e sistemazione superficiale delle aree nonché edifici compatibili secondo la disciplina delle nuove costruzioni.

art. RC5) Sottozona RC: Norme progettuali, esecutive e dimensionali per la sistemazione degli spazi liberi

1. I campeggi di nuovo impianto devono essere progettati unitariamente, nel rispetto dei requisiti delle leggi di settore e tenendo conto delle esigenze di rimessaggio di campers e roulotte.
2. La dimensione dell'area destinata ai campers e alle roulotte non deve superare quella destinata alle tende.
3. Gli spazi liberi devono essere realizzati con pavimentazioni permeabili all'acqua, arredati con verde naturale e piantumati con essenze di pregio.
4. L'assetto complessivo dell'area può comportare la rimodellazione dei versanti senza obbligo di ripristino dei terrazzamenti purché sia assicurata la continuità con le aree contermini non interessate dall'intervento.
5. La progettazione degli elementi di arredo e di recinzione, dei chioschi e delle verande deve essere ricondotta a criteri di unitarietà avuto riguardo alle caratteristiche dell'intero complesso.
6. Gli impianti sportivi scoperti devono essere muniti di pavimentazione permeabile.
7. I muri di sostegno devono essere di altezza limitata, con superficie adeguatamente trattata, modellata o rivestita in pietra o con essenze vegetali volte a limitarne l'impatto.
8. Le essenze ad alto fusto di pregio eventualmente rimosse devono essere messe a dimora nella zona circostante.
9. Le volumetrie degli impianti tecnologici a rete devono essere collocate all'interno degli edifici o interrato. Quando ciò non sia possibile e risulti pertanto necessario integrarle con la viabilità o con le aree prospicienti, la loro progettazione deve contribuire al riordino dell'intorno.
Dette volumetrie non devono comunque costituire intralcio alla circolazione veicolare e pedonale.

art. RC6) Sottozona RC: Disciplina degli interventi di ricostruzione e di costruzione di nuovi edifici e relativi parcheggi pertinenziali

1. Nella sottozona RC, unitamente alle relative norme progettuali esecutive e dimensionali, valgono le seguenti specificazioni e limitazioni:
 - 1.1 **Demolizione e ricostruzione:** consentita - salvo che per gli edifici significativi sotto il profilo monumentale, architettonico, ambientale o documentario anche in relazione al contesto -

per realizzare edifici compatibili, a parità di S.A. con obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali.

1.2 **Nuova costruzione:** consentita esclusivamente per realizzare:

- edifici compatibili, con obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali e con I.U.I. massimo: 0,15mq/mq.

art. RC7) Sottozona RC: Norme progettuali, esecutive e dimensionali per gli interventi di ricostruzione e di costruzione di nuovi edifici

1. Gli interventi di ricostruzione e di costruzione di nuovi edifici devono essere organicamente inseriti nella progettazione dell'intero complesso e contribuire alla qualificazione ambientale dell'intorno, con particolari cautele nei casi prospicienti le zone A.
2. Devono essere osservate le seguenti distanze minime:
 - da confini: m. 5;
 - da pareti finestrate: m. 10;
 - da strade:
 - in caso di urbanizzazione regolare, pari a quella dell'allineamento prevalente;
 - in caso di urbanizzazione irregolare, é fatto obbligo di arretramento, da determinarsi sulla base di un P.U., finalizzato a regolarizzare l'asse viario.

art. RC8) Sottozona RC: Ambiti speciali

1. **RCe** In ambiti specificatamente individuati in cartografia, di carattere prettamente agricolo, gli interventi ammessi devono conformarsi alle norme progettuali previste per la zona EE - regime normativo di consolidamento - e con l'I.U.I. relativo agli edifici destinati all'agricoltura e all'allevamento (0,03 mq/mq).
La dimensione dell'area destinata ai campers e alle roulotte non può superare il 25% di quella destinata alle tende.

art. 68) Zona E: Tessuto agricolo

1. La zona E é formata da parti di territorio naturali e coltivate in cui la presenza di edifici é connessa o compatibile con l'uso agricolo, forestale e pastorale del suolo.
Comprende aggregati rurali, insediamenti sparsi e aree coltivate seminaturali, da assoggettare a interventi di tutela del contesto ambientale complessivo, dei caratteri e delle qualità paesistiche e delle attività produttive compatibili.

art. 69) Sottozone EE, EM, EB, EP

1. La zona E é suddivisa nelle seguenti sottozone:
 - 1.1 **EE** agricola storicamente strutturata, prevalentemente omogenea, caratterizzata da insediamenti rurali, terreni agrari, fasce terrazzate e relativi percorsi.
 - 1.2 **EM** mosaico di aree agricole e boschive, caratterizzate da insediamenti rurali sparsi, aree strutturate terrazzate e aree in via di rinaturalizzazione o naturali.
 - 1.3 **EB** boscata, cespugliata o prativa non insediata, da far evolvere a copertura arborea stabile mediante gestione agro-forestale.
 - 1.4 **EP** prateria, arida o caratterizzata da vegetazione naturale erbacea o arbustiva, non insediata, da mantenere tale anche per la tutela delle visuali panoramiche e dei caratteri paesaggistici nonchè per la pratica pastorale e l'allevamento del bestiame.

art. EE1) Sottozona EE: Disciplina paesistica specifica

1. In funzione dei caratteri e delle potenzialità agricole e paesistiche e dell'equilibrio ambientale, la sottozona EE é contraddistinta, in cartografia, da due diversi regimi normativi:
 - MA** mantenimento dell'alta rappresentatività del paesaggio e dell'equilibrato rapporto esistente tra l'insediamento e l'ambiente agricolo naturale.
 - CO** consolidamento e recupero ambientale degli insediamenti di transizione città-campagna con miglioramento delle funzioni agricole, residenziali e ricreative delle aree rurali periurbane.
2. Gli interventi, oltre alla disciplina e alle norme progettuali di seguito riportate, in funzione dei caratteri dei tessuti insediativi preesistenti come classificati nella cartografia di livello puntuale del P.T.C.P., devono fare riferimento ai criteri di intervento sui tessuti insediativi.

art. EE2) Sottozona EE: Funzioni ammesse

1. Nella sottozona EE la funzione caratterizzante é l'agricoltura. Compatibilmente con le limitazioni proprie dei diversi regimi normativi possono essere previsti l'allevamento, i vivai e le serre.
2. Sono inoltre ammesse, sempre con le limitazioni proprie dei diversi regimi normativi, le seguenti funzioni:
 - residenza, strutture turistiche;
 - servizi e parcheggi pubblici e privati; viabilità secondaria di piccole dimensioni;
 - esercizi di vicinato e pubblici esercizi, compatibili sotto il profilo ambientale e tipologico.
3. Sono comunque ammessi gli interventi di sistemazione dei versanti finalizzati al riassetto idrogeologico, alla riqualificazione del paesaggio e alla prevenzione degli incendi, facendo ricorso, ove possibile, a tecniche di ingegneria naturalistica e la forestazione finalizzata al riequilibrio ecologico del paesaggio e alla sua fruizione nei modi compatibili.
4. Sono di conseguenza vietate tutte le altre funzioni.
Le funzioni vietate, **solo se in attività e regolarmente autorizzate ai sensi delle normative di settore**, possono essere mantenute o adeguate sotto il profilo tecnologico, **funzionale e igienico-sanitario mediante interventi edilizi fino al risanamento conservativo senza frazionamenti o accorpamenti**.
Per le attività agricole esistenti e in atto è consentito il consolidamento, applicando il regime della sottozona EE-CO.
5. Gli interventi si relazionano organicamente ai Piani di sviluppo agricolo, in particolare promuovendo il recupero degli incolti, l'accorpamento fondiario a fini agricoli, associando la presenza residenziale alla gestione territoriale e paesaggistica mediante pratiche agronomiche condotte anche in forme secondarie e ludico-ricreative.

art. EE3) Sottozona EE: Disciplina degli interventi sugli edifici esistenti e relativi parcheggi pertinenziali

1. Nella sottozona EE, unitamente alle relative norme progettuali, esecutive e dimensionali, valgono le seguenti specificazioni e limitazioni, compatibilmente con quelle proprie dei diversi regimi normativi:
 - 1.1 **Manutenzione ordinaria e opere interne:** consentite.
 - 1.2 **Manutenzione straordinaria:** consentita.
 - 1.3 **Restauro scientifico:** prescritto per i soli edifici monumentali, senza obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali.

E' obbligatoria la compilazione di una relazione storico critica atta a rilevare gli elementi caratterizzanti l'edificio e gli spazi di pertinenza e a suffragare la scelta del tipo di intervento.

- 1.4 **Restauro conservativo:** prescritto per gli edifici compatibili rappresentativi del tessuto edilizio storico e che abbiano mantenuto i caratteri originari, senza obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali.

E' obbligatoria la compilazione di una relazione storico critica e della scheda istruttoria contenuta nei criteri paesistici di intervento per rilevare gli elementi caratterizzanti l'edificio e suffragare la scelta del tipo di intervento.

- 1.5 **Risanamento conservativo:** consentito limitatamente agli edifici compatibili, senza obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali.

Gli interventi che comportino anche il cambio d'uso e/o il frazionamento sono subordinati alle relative prescrizioni.

- 1.6 **Cambio d'uso:** consentito:

per gli edifici compatibili, con obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali nei seguenti casi:

- per l'introduzione di strutture turistiche, pubblici esercizi, connettivo urbano e terziario avanzato, a partire da mq. 200 di superficie agibile;

per gli edifici incompatibili, esclusivamente in caso di contestuale ristrutturazione, con obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali nei seguenti casi:

- per l'introduzione di residenza, strutture turistiche, pubblici esercizi, connettivo urbano e terziario avanzato, a partire da mq. 200 di superficie agibile.

Gli spazi di pertinenza degli edifici e i manufatti diversi dagli edifici non possono essere oggetto di cambio d'uso.

I locali adibiti a parcheggio possono essere oggetto di cambio d'uso solo se collocati all'interno di edifici e al fine di un migliore inserimento ambientale.

L'introduzione di funzioni diverse da quella agricola negli edifici adibiti alla produzione e alla trasformazione agricola é subordinata ad una valutazione di compatibilità sotto il profilo architettonico e ambientale nonché alle previsioni della pianificazione di settore e al ruolo dell'attività agricola nel mantenimento del paesaggio tipico.

- 1.7 **Frazionamento e accorpamento di unità immobiliari o di edifici:** consentiti:

per gli edifici compatibili, con obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali nei seguenti casi:

- per accorpamento che generi unità immobiliari destinate a strutture turistiche, pubblici esercizi, connettivo urbano e terziario avanzato con superficie agibile superiore a mq. 200;

per gli edifici incompatibili, esclusivamente in caso di contestuale ristrutturazione, con obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali nei seguenti casi:

- per accorpamento che generi unità immobiliari con superficie agibile superiore a mq. 200;
- per frazionamento che generi aumento di unità immobiliari, nella misura di un posto auto per ogni unità immobiliare aggiuntiva.

1.8 **Ristrutturazione edilizia:** consentita con obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali.

1.9 **Incremento ~~superficario~~ di Superficie Agibile:** consentito limitatamente agli edifici compatibili **nei limiti previsti per gli interventi di ristrutturazione edilizia**, per il raggiungimento di volumi organicamente definiti in rapporto alle tipologie tradizionali nei seguenti casi,:

- per l'ampliamento funzionale di servizi pubblici esistenti senza obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali;
- per attività agrituristiche, strutture turistiche e pubblici esercizi, ~~nel limite del 20% della superficie agibile~~ con obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali;
- per le altre funzioni ~~nel limite del 20% della superficie agibile~~, a condizione che si tratti di edificio con superficie agibile non superiore a mq. 250 e che l'intervento sia esteso all'intero edificio, progettato e realizzato unitariamente, senza obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali;
- per lo sviluppo di attività agro-silvo-pastorali e l'uso di terreni incolti secondo un piano aziendale asseverato, ~~nel limite del 15% della superficie agibile~~, senza obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali.

art. EE4) Sottozona EE: Norme progettuali, esecutive e dimensionali per gli interventi sugli edifici esistenti

1. Nella sottozona EE gli interventi consentiti - compresa la manutenzione e le opere interne - devono essere realizzati secondo le indicazioni seguenti:

1.1 Gli interventi relativi a edifici compatibili devono perseguire il mantenimento e la valorizzazione delle caratteristiche architettoniche, tipologiche e storico-ambientali dell'edificio stesso, dell'intorno, degli spazi liberi e a verde e dei percorsi pedonali e storici.

1.2 Gli interventi devono comportare l'uso di materiali e di tecnologie tradizionali o compatibili con essi.

1.3 Gli interventi devono assicurare la conservazione degli elementi artistici e architettonici presenti nell'edificio e negli spazi di pertinenza, il cui rilevamento é obbligatorio.

- 1.4 E' consentita la costruzione di tetti a falde con sottotetto anche abitabile, in sostituzione di copertura piana, ovvero la contenuta modifica delle quote di imposta per raggiungere i requisiti minimi di abitabilità, laddove la tipologia dell'immobile e i suoi elementi architettonici lo consentano e laddove ciò risponda alle caratteristiche tipologiche prevalenti all'intorno.
- 1.5 Le modifiche e gli incrementi superficiali ammessi devono risultare organicamente connessi con l'edificio preesistente, in particolare con l'unificazione della copertura e degli allineamenti, evitando la formazione di superfetazioni.
- 1.6 Gli interventi su edifici con presenza di superfetazioni devono essere progettati in modo da favorirne l'eliminazione. Negli interventi di restauro con incremento superficiale o di ristrutturazione, l'eliminazione delle superfetazioni é obbligatoria.
- 1.7 Agli interventi che eccedono la manutenzione e le opere interne deve essere correlata la sistemazione delle aree di pertinenza, con drenaggio dei suoli e regimazione delle acque.
Le essenze ad alto fusto di pregio devono essere mantenute ed eventualmente reimpiantate nel fondo.

art. EE5) Sottozona EE: Disciplina degli interventi di sistemazione dei suoli

1. Nella sottozona EE, unitamente alle relative norme progettuali, esecutive e dimensionali, valgono le seguenti specificazioni e limitazioni:
 - 1.1 **Sistemazione superficiale delle aree:** consentita per colture agricole anche con terrazzamenti, vivai, serre, tettoie, allevamento, manufatti tecnologici per l'agricoltura, forestazione nei compluvi e in aree spazialmente limitate, nonché per gli interventi di riassetto idrogeologico, facendo ricorso, ove possibile, a tecniche di ingegneria naturalistica. Sono inoltre ammessi, purchè compatibili con il paesaggio e utilizzando specie vegetali tipiche: giardini, aree verdi, impianti sportivi scoperti, piazzole e aree scoperte per il campeggio, viabilità pedonale e mezzi meccanici di risalita, parcheggi a raso con superficie pavimentata massima pari al 10% del fondo e comunque non superiore a mq. 100, depositi commerciali di attrezzature agricole con superficie non superiore a mq. 200 e adeguatamente alberati. La realizzazione di nuova viabilità veicolare é consentita esclusivamente nei seguenti casi:
 - raccordi finalizzati al collegamento di nuclei ed edifici esistenti;
 - viabilità per il riassetto idrogeologico, antincendio e funzionale allo svolgimento dell'attività agricola;
 - viabilità di collegamento di nuovi edifici con le modalità progettuali prescritte per i diversi regimi normativi .

La costruzione di serre é ammessa con le limitazioni proprie dei diversi regimi normativi e non concorre alla formazione della S.A.

- 1.2 **Demolizione:** consentita, limitatamente agli edifici incompatibili, alle superfetazioni e agli edifici compatibili in caso di comprovato dissesto statico, per realizzare migliorie ambientali e sistemazione superficiale delle aree.

art. EE6) Sottozona EE: Norme progettuali, esecutive e dimensionali per la sistemazione dei suoli e la modellazione dei versanti

1. Le opere di riassetto idrogeologico e antincendio devono privilegiare tecniche di limitato impatto e il ricorso a materiali naturali.
2. Gli elementi tipici della strutturazione agricola tradizionale, presenti nelle aree di pertinenza, quali pergole, pilastri, lavatoi, crose, devono essere mantenuti e riqualificati rispettandone i caratteri tradizionali.
3. Devono essere osservate le seguenti indicazioni relative ai diversi regimi normativi:

MA mantenimento

Sono consentiti interventi di rimodellazione dei versanti con ripristino di fasce terrazzate e cigli inerbiti purché l'intervento garantisca la continuità con le aree adiacenti; la strutturazione dei terrazzamenti e dei cigli deve mantenere altezza e profondità dei terrazzi e dei cigli analoghe a quelle circostanti; deve essere privilegiata la prosecuzione delle coltivazioni agricole tradizionali per mantenere la composizione d'insieme del paesaggio.

I muri di contenimento devono essere preferibilmente realizzati con ricorso a tecniche e materiali tradizionali, in ogni caso con paramento in pietra a faccia vista.

Gli spazi liberi tra edifici devono essere sistemati nel rispetto delle caratteristiche ambientali tipiche dell'area di appartenenza e degli elementi di pregio esistenti.

Le pavimentazioni, le recinzioni e gli elementi di arredo devono essere realizzati facendo ricorso a materiali e tecniche tradizionali o a essenze vegetali idonee.

Le essenze ad alto fusto di pregio devono essere mantenute ed eventualmente reimpiantate nel fondo.

CO consolidamento

E' consentita la rimodellazione dei versanti senza obbligo di ripristino di terrazzamenti e di cigli inerbiti, purché sia assicurata la continuità con le aree contermini non interessate dall'intervento.

In caso di aree terrazzate, l'altezza dei muri di contenimento dei terrazzamenti di nuova modellazione deve essere limitata, in funzione della pendenza del terreno.

Sono altresì ammesse le colture non tradizionali e l'impianto di vivai all'aperto strutturati esclusivamente con impianti di movimentazione a terra.

Le opere di contenimento devono essere realizzate con ricorso a tecniche e materiali tradizionali; il ricorso a tecnologie alternative è ammesso solo quando assicurino migliori risultati in termini di funzionalità, smaltimento delle acque, permeabilità dei suoli e stabilità degli stessi e risultati compatibili con i manufatti tradizionali delle aree circostanti.

Le essenze ad alto fusto di pregio eventualmente rimosse devono essere mantenute ed eventualmente reimpiantate nel fondo.

art. EE7) Sottozona EE: Norme progettuali, esecutive e dimensionali per i manufatti diversi dagli edifici per usi agricoli

1. E' consentita la realizzazione di depositi per utensili agricoli anche relativi all'impianto di orti urbani nonché di piccoli manufatti per il ricovero degli animali da cortile o per altre funzioni agricole, in legno o in muratura, **aventi dimensioni non eccedenti quelle stabilite per le pertinenze di cui all'art. 30**, posizionati sul lotto in modo da ridurre al minimo l'impatto visivo ovvero interrati in terrazzamenti con apertura entro il muro di contenimento.
2. E' consentita la realizzazione di tettoie in legno, esclusivamente finalizzate al riparo di prodotti agricoli, purché prive di pareti e di piccole dimensioni.
3. Gli interventi di costruzione di serre **e di pertinenze agricole di cui al precedente punto 1**, devono essere progettati nell'obiettivo di non alterare la qualità dell'ambiente e i valori del paesaggio e devono assicurare l'incanalamento delle acque derivanti dalla costruzione e dall'esercizio dell'impianto nonché la regimazione delle acque piovane sul lotto.
Devono essere osservati i seguenti parametri:
 - altezza massima al colmo: m. 6;
 - distanze minime:
 - da confini: m. 1,50;
 - da pareti finestrate: m. 10;
 - da strade pubbliche veicolari: m. 5.Le distanze suddette possono essere ridotte in caso di consenso della proprietà confinante, compresa la proprietà della strada, ovvero in caso la zona fronteggi edifici della stessa proprietà.
4. Devono essere osservate le seguenti indicazioni relative ai diversi regimi normativi:

MA mantenimento

Sono consentiti ampliamenti di serre esistenti nella misura del 20% della copertura; è altresì consentito l'impianto di serre con rapporto di copertura massimo del 25% del lotto.

CO consolidamento

Sono consentiti ampliamenti di serre esistenti nella misura del 20% della copertura.

Sono consentite la costruzione di serre e la modificazione di quelle esistenti con rapporto di copertura massimo del 50% del lotto.

Esse devono essere dimensionate in funzione delle caratteristiche morfologiche e vegetazionali dei suoli.

art. EE8) Sottozona EE: Norme progettuali, esecutive e dimensionali per la sistemazione dei suoli ad usi non agricoli

1. Gli impianti sportivi devono essere progettati nel rispetto delle norme per la sistemazione dei suoli e per la modellazione dei versanti con riferimento ai diversi regimi normativi, avere fondo permeabile e garantire una corretta regimazione delle acque.
2. I depositi commerciali di attrezzature agricole e i campeggi devono essere progettati nel rispetto delle norme per la sistemazione dei suoli e per la modellazione dei versanti, avere fondo permeabile, non alterare la qualità ambientale dell'intorno ed essere opportunamente schermati e inframmezzati con alberi e arbusti tipici del paesaggio ligure; tali interventi sono subordinati alla contestuale sistemazione idrogeologica dell'intero fondo e dei corsi d'acqua pubblici che lo attraversino o ne costituiscano il confine, facendo ricorso, ove possibile, a tecniche di ingegneria naturalistica.

art. EE9) Sottozona EE: Norme progettuali, esecutive e dimensionali per gli interventi sulla viabilità e relativi accessori

1. Gli interventi di modifica o integrazione della viabilità devono essere inseriti in un Progetto Unitario esteso a un ambito omogeneo, finalizzato alla razionalizzazione dell'asse viario, nell'obiettivo del contenimento dell'impatto ambientale.
Gli interventi suddetti, compresi quelli finalizzati alla realizzazione di parcheggi in fregio alla strada, devono espressamente prevedere la posa di alberi e arbusti, collocati a distanza tale da consentire un adeguato sviluppo degli apparati radicali, allo scopo di attenuare l'impatto visivo delle opere, anche interessando le aree adiacenti.
2. Non é consentita la modifica dei percorsi di interesse storico che conservino i caratteri originari nella loro integrità.
Gli interventi di modifica o integrazione degli altri percorsi storici devono essere progettati unitariamente, prevedere il restauro e il recupero delle parti degradate, con tecniche e materiali tradizionali, pavimentazioni permeabili e garantire il corretto smaltimento delle acque piovane con interventi a basso impatto.
3. Gli interventi di realizzazione di nuova viabilità devono essere inseriti in uno Studio Organico di Insieme nel primario obiettivo della riduzione dell'impatto ambientale, progettati aderendo alla morfologia del suolo, con larghezza massima di m. 2,50, salvi casi di comprovata necessità per motivi di sicurezza.

4. Esclusivamente nelle aree soggette al regime normativo di Consolidamento, gli interventi sulla viabilità possono discostarsi dall'andamento delle curve di livello, in misura contenuta.
5. Le opere di contenimento devono essere realizzate preferibilmente in pietra, in continuità con i muri dei terrazzamenti limitrofi.
6. I muri di sostegno devono essere di altezza limitata o gradonati, in pietra o con superficie adeguatamente trattata, modellata, rivestita in pietra e mantenuta permeabile.
7. La pavimentazione delle strade deve essere a fondo naturale; possono essere asfaltate solo le strade pubbliche o di uso pubblico, con l'eccezione dei percorsi di interesse storico, la cui pavimentazione deve essere mantenuta o ripristinata.
8. E' consentita la realizzazione di impianti meccanizzati leggeri di trasporto, purché di limitato impatto ambientale e aderenti all'andamento dei versanti.
9. I parcheggi a raso devono rispettare le norme per la modellazione dei versanti, essere posti in fregio alle strade, di piccole dimensioni, con pavimentazione permeabile e adeguatamente piantumati.

art. EE10) Sottozona EE: Disciplina degli interventi di costruzione di nuovi edifici e relativi parcheggi pertinenziali

1. Nella sottozona EE, unitamente alle relative norme progettuali, esecutive e dimensionali, valgono le seguenti specificazioni e limitazioni:
 - 1.1 **Demolizione e ricostruzione:** consentita, salvo che per gli edifici significativi sotto il profilo monumentale, architettonico, paesistico o documentario, da valutarsi anche in relazione al contesto, senza obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali. Ove l'intervento contempli anche il cambio d'uso, il frazionamento o l'accorpamento valgono le relative limitazioni.
 - 1.2 **Nuova costruzione:** consentita, limitatamente alla realizzazione di:
 - edifici compatibili destinati ad agricoltura e allevamento, sulla base di un piano aziendale che ne assicuri l'uso effettivo e con vincolo di destinazione d'uso per un periodo non inferiore a 10 anni mediante apposito atto registrato e trascritto alla Conservatoria dei RR.II., con esclusione della residenza e delle attività agrituristiche, senza obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali, nell'osservanza dei seguenti parametri edificatori:
 - I.U.I. massimo: 0,03mq/mq del fondo agricolo;
- l'asservimento di porzioni di terreno appartenenti a sottozone agricole diverse concorre all'edificabilità nella misura dell'I.U.I. proprio della relativa sottozona;

- edifici compatibili destinati a residenza, strutture turistiche, pubblici esercizi, esercizi di vicinato e servizi privati, con obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali, nell'osservanza dei seguenti parametri edificatori:
 - fondo agricolo minimo: mq. 3.500;
 - I.U.I. massimo: 0,01 mq/mq; le porzioni di terreno sulle quali è stato applicato tale indice conservano un I.U.I. pari a 0,02 mq/mq per edifici destinati ad agricoltura e allevamento sulla base di un piano aziendale; l'asservimento di porzioni di terreno appartenenti a sottozone agricole diverse concorre all'edificabilità nella misura dell'I.U.I. proprio della relativa sottozona;
 - S.A. massima per ogni singolo intervento: mq. 500;
 - distanza massima dell'edificio dalla accessibilità carrabile esistente: m. 100;
 - edifici per servizi pubblici;
- parcheggi pubblici e privati.

1.3 Il collegamento funzionale tra edificazione e fondo agricolo attraverso la coltivazione o le opere di presidio ambientale prescritte è garantito dall'obbligo di specifico atto di impegno sottoscritto in sede di rilascio del titolo edilizio.

art. EE11) Sottozona EE: Norme progettuali, esecutive e dimensionali per gli interventi di costruzione di nuovi edifici

1. Gli interventi di ricostruzione e di costruzione di nuovi edifici devono contribuire alla qualificazione paesistico-ambientale dell'intorno, con particolari cautele nelle aree prospicienti le zone A.
2. Ai fini suddetti é prescritta una valutazione di compatibilità sotto il profilo architettonico e paesistico-ambientale, da effettuarsi mediante la compilazione di una scheda istruttoria atta a rilevare gli elementi caratterizzanti dell'intorno e la predisposizione di elaborati di progetto che dimostrino la congruenza architettonica con l'area circostante, anche con riferimento ai materiali, alle finiture e ai colori impiegati.
3. Gli interventi di ricostruzione e di costruzione di nuovi edifici sono subordinati alla contestuale sistemazione idrogeologica dell'intero fondo asservito e alla manutenzione dei corsi d'acqua pubblici che lo attraversino o ne costituiscano il confine.
4. Il numero massimo dei piani consentito é di n. 2 su aree pianeggianti e di n. 3 su aree terrazzate.
5. Le distanze da confini, edifici e strade sono determinate in base alle caratteristiche dei tessuti insediativi, fatto salvo quanto disposto dal codice della strada.
6. Devono essere osservate le seguenti indicazioni relative ai diversi regimi normativi:

MA mantenimento

Sono consentiti esclusivamente interventi di completamento dei tessuti insediativi, senza integrazione o alterazione della rete dei percorsi veicolari, fatta salva la realizzazione di viali privati di accesso con pavimentazioni drenanti, senza opere di sostegno e occultati da piantumazione.

CO consolidamento

Oltre alle edificazioni ammesse nel regime di mantenimento é consentita la costruzione di nuovi edifici e dei relativi collegamenti viari secondo la fisionomia prevalente del tessuto insediativo.

art. EE12) Sottozona EE: Norme progettuali, esecutive e dimensionali per i nuovi edifici destinati all'agricoltura e all'allevamento

1. Gli interventi di ricostruzione e di costruzione di nuovi edifici devono inserirsi armonicamente nell'ambiente circostante, ai fini suddetti é prescritta una valutazione di compatibilità sotto il profilo architettonico e paesistico-ambientale, da effettuarsi mediante la predisposizione di elaborati di progetto che dimostrino la congruenza architettonica con l'intorno, anche con riferimento alla giacitura, agli allineamenti, alle dimensioni, alle volumetrie, ai materiali, alle finiture e ai colori impiegati.
2. Gli interventi di ricostruzione e di costruzione di nuovi edifici sono subordinati alla osservanza delle norme sulla modellazione dei versanti e devono assicurare la contestuale sistemazione idrogeologica dell'intero fondo asservito e alla manutenzione dei corsi d'acqua pubblici che lo attraversino o ne costituiscano il confine nonché il ripristino dei percorsi pedonali esistenti.
3. Gli edifici devono avere copertura a falde e altezza massima m. 6.
4. Devono essere osservate le distanze prescritte dalle norme igieniche vigenti in materia nonché le seguenti distanze minime:
 - da confini: m. 1,50;
 - da pareti finestrate: m. 10;
 - da strade veicolari pubbliche: m. 10.
5. Devono essere osservate le seguenti indicazioni relative ai diversi regimi normativi:

MA mantenimento

Sono consentiti esclusivamente interventi che non richiedano integrazione o alterazione della rete dei percorsi veicolari, per la realizzazione di volumi architettonici compatti e definiti.

CO consolidamento

E' consentita la realizzazione di nuovi edifici e la relativa accessibilità di nuovo impianto.

art. EE13) Sottozona EE: Norme progettuali, esecutive e dimensionali per i nuovi edifici destinati a servizio pubblico

1. Gli interventi di costruzione di nuovi edifici devono uniformarsi ai valori ambientali del tessuto edilizio in cui vengono inseriti e devono risultare dimensionalmente e architettonicamente rapportati al tessuto stesso.
Ai fini suddetti é prescritta una valutazione di compatibilità da effettuarsi mediante la predisposizione di elaborati di progetto che dimostrino la sua congruenza rispetto all'intorno, anche con riferimento alle giaciture, agli allineamenti, alle volumetrie, ai profili, ai materiali, alle finiture e ai colori impiegati.
2. E' consentita la realizzazione di edifici con tipologia anche diversa da quelle preesistenti solo se correlata ad esigenze di carattere funzionale, subordinatamente a uno Studio Organico d'Insieme che ne garantisca l'inserimento architettonico qualificante nel tessuto edilizio.

art. EE14) Sottozona EE: Norme progettuali, esecutive e dimensionali per i nuovi edifici destinati a parcheggi

1. Gli interventi di costruzione di parcheggi in struttura devono essere di ridotto impatto e compatibili con la qualità ambientale dell'intorno e con l'andamento del terreno, con particolari cautele nei casi prospicienti le zone A.
2. E' consentita la realizzazione di box singoli o multipli purché dotati di unico ingresso.
La progettazione deve essere volta a limitare la visibilità dell'accesso, mediante adeguata sistemazione del distacco dalla strada, e i relativi serramenti devono essere realizzati con soluzioni e materiali qualificanti.
3. I parcheggi in struttura devono essere di regola interrati.
E' ammessa la realizzazione di parcheggi emergenti di non più di un piano dalla quota più bassa del terreno sistemato esclusivamente per ricostituire la continuità dell'andamento dei versanti, con divieto di costruire parcheggi in elevazione.
4. I parcheggi in struttura devono essere ricoperti da un manto di terreno vegetale avente spessore di almeno m. 1, adeguatamente piantumato.
5. Gli interventi sono subordinati alla contestuale sistemazione idrogeologica dell'intera area, intendendosi con tale termine:
 - l'adeguamento della sezione dei tombinamenti esistenti;
 - la previsione di un efficiente sistema di regimazione delle acque;
 - la creazione di nuove reti di smaltimento, ad integrazione di quelle eventualmente insufficienti o gravemente sottodimensionate nei tratti interessati dall'intervento limitatamente alle parti di competenza della proprietà.

6. La realizzazione dei parcheggi deve comunque preservare le essenze ad alto fusto di pregio.
7. Le distanze da confini, edifici e strade sono determinate in base alle caratteristiche dei tessuti insediativi, fatto salvo quanto disposto dal codice della strada.
In caso di urbanizzazione irregolare può rendersi necessario un arretramento da determinarsi sulla base di un Progetto Unitario finalizzato alla regolarizzazione dell'asse viario.

art. EM1) Sottozona EM: Disciplina paesistica specifica

1. In funzione dei caratteri e delle potenzialità agricole e paesistiche e dell'equilibrio ambientale, la sottozona EM é contraddistinta, in cartografia, da due diversi regimi normativi:

MA mantenimento dell'alta rappresentatività del paesaggio e dell'equilibrato rapporto esistente tra l'insediamento e l'ambiente agricolo naturale.

CO consolidamento della qualità residenziale rurale e delle altre funzioni ammesse orientate al recupero e alla valorizzazione della risorsa agricola e ambientale.

art. EM2) Sottozona EM: Funzioni ammesse

1. Nella sottozona EM si alternano le funzioni caratterizzanti dell'agricoltura, con vivai e serre, dell'allevamento e della forestazione, compatibilmente con le limitazioni proprie dei diversi regimi normativi.

2. Sono inoltre ammesse, sempre con le limitazioni proprie dei diversi regimi normativi, le seguenti funzioni:

- residenza, strutture turistiche;
- servizi e parcheggi pubblici e privati; viabilità secondaria di piccole dimensioni;
- esercizi di vicinato e pubblici esercizi, compatibili sotto il profilo ambientale e tipologico.

3. Sono comunque ammessi gli interventi di sistemazione dei versanti finalizzati al riassetto idrogeologico, alla riqualificazione del paesaggio e alla prevenzione degli incendi, facendo ricorso, ove possibile, a tecniche di ingegneria naturalistica e la forestazione finalizzata al riequilibrio ecologico del paesaggio oltre a scopi vivaistico-produttivi.

Per le attività agricole esistenti e in atto è consentito il consolidamento, applicando il regime della sottozona EE-CO.

4. Sono di conseguenza vietate tutte le altre funzioni. Le funzioni vietate, **solo se in attività e regolarmente autorizzate ai sensi delle normative di settore**, possono essere mantenute o adeguate sotto il profilo tecnologico, **funzionale e igienico-sanitario mediante interventi edilizi fino al risanamento conservativo senza frazionamenti o accorpamenti**.

art. EM3) Sottozona EM: Disciplina degli interventi sugli edifici esistenti e relativi parcheggi pertinenziali

1. Nella sottozona EM, unitamente alle relative norme progettuali, esecutive e dimensionali, valgono le seguenti specificazioni e limitazioni, compatibilmente con quelle proprie dei diversi regimi normativi:

- 1.1 **Manutenzione ordinaria e opere interne:** consentite.
- 1.2 **Manutenzione straordinaria:** consentita.
- 1.3 **Restauro scientifico:** prescritto per i soli edifici monumentali, senza obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali.
E' obbligatoria la compilazione di una relazione storico critica atta a rilevare gli elementi caratterizzanti l'edificio e gli spazi di pertinenza e a suffragare la scelta del tipo di intervento.
- 1.4 **Restauro conservativo:** prescritto per gli edifici compatibili rappresentativi del tessuto edilizio storico e che abbiano mantenuto i caratteri originari, senza obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali.
E' obbligatoria la compilazione di una relazione storico critica e della scheda istruttoria contenuta nei criteri paesistici di intervento per rilevare gli elementi caratterizzanti l'edificio e suffragare la scelta del tipo di intervento.
- 1.5 **Risanamento conservativo:** consentito limitatamente agli edifici compatibili, senza obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali.
Gli interventi che comportino anche il cambio d'uso e/o il frazionamento sono subordinati alle relative prescrizioni.
- 1.6 **Cambio d'uso:** consentito:
per gli edifici compatibili, con obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali nei seguenti casi:
- per l'introduzione di strutture turistiche, pubblici esercizi, connettivo urbano e terziario avanzato, a partire da mq. 200 di superficie agibile;
per gli edifici incompatibili, esclusivamente in caso di contestuale ristrutturazione, con obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali nei seguenti casi:
- per l'introduzione di residenza, strutture turistiche, pubblici esercizi, connettivo urbano e terziario avanzato, a partire da mq. 200 di superficie agibile.

Gli spazi di pertinenza degli edifici e i manufatti diversi dagli edifici non possono essere oggetto di cambio d'uso.

I locali adibiti a parcheggio possono essere oggetto di cambio d'uso solo se collocati all'interno di edifici e al fine di un migliore inserimento ambientale.

L'introduzione di funzioni diverse da quella agricola negli edifici adibiti alla produzione e alla trasformazione agricola é subordinata ad una valutazione di compatibilità sotto il profilo architettonico e ambientale.

1.7 **Frazionamento e accorpamento di unità immobiliari o di edifici:** consentiti:

per gli edifici compatibili, con obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali nei seguenti casi:

- per accorpamento che generi unità immobiliari destinate a strutture turistiche, pubblici esercizi, connettivo urbano e terziario avanzato con superficie agibile superiore a mq. 200;

per gli edifici incompatibili, esclusivamente in caso di contestuale ristrutturazione, con obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali nei seguenti casi:

- per accorpamento che generi unità immobiliari con superficie agibile superiore a mq. 200;
- per frazionamento che generi aumento di unità immobiliari, nella misura di un posto auto per ogni unità immobiliare aggiuntiva.

1.8 **Ristrutturazione edilizia:** consentita con obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali.

1.9 **Incremento ~~superficario~~ di Superficie Agibile:** consentito limitatamente agli edifici compatibili **nei limiti previsti per gli interventi di ristrutturazione edilizia**, per il raggiungimento di volumi organicamente definiti in rapporto alle tipologie tradizionali nei seguenti casi:

- per l'ampliamento funzionale di servizi pubblici esistenti senza obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali;
- per le funzioni agriturismo, strutture turistiche e pubblici esercizi, ~~nel limite del 20% della superficie agibile~~ senza obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali;
- per le altre funzioni ~~nel limite del 20% della superficie agibile~~, a condizione che si tratti di edificio con superficie agibile non superiore a mq. 250 e che l'intervento sia esteso all'intero edificio, progettato e realizzato unitariamente, senza obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali;
- per lo sviluppo di attività agro-silvo-pastorali e l'uso di terreni incolti secondo un piano aziendale asseverato, ~~nel limite del 20% della superficie agibile~~ senza obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali.

art. EM4) Sottozona EM: Norme progettuali, esecutive e dimensionali per gli interventi sugli edifici esistenti

1. Nella sottozona EM gli interventi consentiti - compresa la manutenzione e le opere interne - devono essere realizzati secondo le indicazioni seguenti.

1.1 Gli interventi relativi a edifici compatibili devono perseguire il mantenimento e la valorizzazione delle caratteristiche architettoniche, tipologiche e storico-ambientali dell'edificio stesso, dell'intorno, degli spazi liberi e a verde.

- 1.2 Gli interventi devono comportare l'uso di materiali e di tecnologie tradizionali o compatibili con essi.
- 1.3 Gli interventi devono assicurare la conservazione degli elementi artistici e architettonici presenti nell'edificio e negli spazi di pertinenza, il cui rilevamento é obbligatorio.
- 1.4 E' consentita la costruzione di tetti a falde con sottotetto anche abitabile, in sostituzione di copertura piana, ovvero la contenuta modifica delle quote di imposta per raggiungere i requisiti minimi di abitabilità, laddove la tipologia dell'immobile e i suoi elementi architettonici lo consentano e laddove ciò risponda alle caratteristiche tipologiche prevalenti all'intorno.
- 1.5 Le modifiche e gli incrementi superficiali ammessi devono risultare organicamente connessi con l'edificio preesistente, in particolare con l'unificazione della copertura e degli allineamenti, evitando la formazione di superfetazioni.
- 1.6 Gli interventi su edifici con presenza di superfetazioni devono essere progettati in modo da favorirne l'eliminazione. Negli interventi di restauro con incremento superficiale o di ristrutturazione, l'eliminazione delle superfetazioni é obbligatoria.
- 1.7 Agli interventi che eccedono la manutenzione e le opere interne deve essere correlata la sistemazione delle aree di pertinenza, con drenaggio dei suoli e regimazione delle acque.
Le essenze ad alto fusto di pregio devono essere mantenute ed eventualmente reimpiantate nel fondo.

art. EM5) Sottozona EM: Disciplina degli interventi di sistemazione dei suoli

1. Nella sottozona EM valgono le seguenti specificazioni e limitazioni:
 - 1.1 **Sistemazione superficiale delle aree:** consentita per silvicoltura, riforestazione, colture agricole anche con terrazzamenti, vivai, serre, tettoie. allevamento nonché per interventi di riassetto idrogeologico, facendo ricorso, ove possibile, a tecniche di ingegneria naturalistica.
Sono inoltre ammessi, purché compatibili con il paesaggio e utilizzando specie vegetali tipiche: giardini, aree verdi, impianti sportivi scoperti, piazzole e aree scoperte per il campeggio, viabilità pedonale e mezzi meccanici di risalita, parcheggi a raso con superficie pavimentata massima pari al 10% del fondo e comunque non superiore a mq. 100, depositi commerciali di attrezzature agricole con superficie non superiore a mq. 200 e adeguatamente alberati.
La realizzazione di nuova viabilità veicolare é consentita esclusivamente nei seguenti casi:
 - raccordi finalizzati al collegamento di nuclei ed edifici esistenti;

- viabilità per il riassetto idrogeologico, antincendio e funzionale allo svolgimento dell'attività agricola;
- viabilità di collegamento di nuovi edifici con le modalità progettuali prescritte per i diversi regimi normativi.

La costruzione di serre é ammessa con le limitazioni proprie dei diversi regimi normativi e non concorre alla formazione della S.A.

- 1.2 **Demolizione:** consentita, limitatamente agli edifici incompatibili, alle superfetazioni e agli edifici compatibili in caso di comprovato dissesto statico, per realizzare migliorie ambientali e sistemazione superficiale delle aree.

art. EM6) Sottozona EM: Norme progettuali, esecutive e dimensionali per la sistemazione dei suoli e la modellazione dei versanti

1. Le opere di riassetto idrogeologico e antincendio devono privilegiare tecniche di limitato impatto e ricorso a materiali naturali.
2. Gli elementi tipici della strutturazione agricola tradizionale presenti nelle aree di pertinenza quali pergole, pilastrini, lavatoi, crose, devono essere mantenuti e riqualificati rispettandone le tecniche costruttive e i materiali tradizionali.
3. Devono essere osservate le seguenti indicazioni relative ai diversi regimi normativi:

MA mantenimento

Sono consentiti interventi di rimodellazione dei versanti con ripristino di fasce terrazzate e cigli inerbiti purché l'intervento garantisca la continuità con le aree adiacenti; la strutturazione dei terrazzamenti e dei cigli deve mantenere altezza e profondità dei terrazzi e dei cigli analoghe a quelle circostanti.

Le aree attualmente arbustate o boscate devono essere mantenute nelle localizzazioni attuali; é pertanto consentito il taglio selettivo del bosco purché non venga compromessa la sistemazione idrogeologica dei suoli e la continuità della copertura arborea.

E' parimenti consentito il rimboschimento con specie idonee di modeste porzioni di territorio, mantenendo il carattere misto agricolo-boscato della zona.

Deve essere privilegiato la prosecuzione delle coltivazioni agricole tradizionali per mantenere la composizione paesistico-ambientale dell'insieme.

I muri di contenimento devono essere preferibilmente realizzati con ricorso a tecniche e materiali tradizionali, in ogni caso con paramento in pietra a faccia vista.

Gli spazi liberi tra edifici devono essere sistemati nel rispetto delle caratteristiche ambientali tipiche dell'area di appartenenza e degli elementi di pregio esistenti.

Le pavimentazioni, le recinzioni e gli elementi di arredo devono essere realizzati facendo ricorso a materiali e tecniche tradizionali o a essenze vegetali idonee.

Le essenze ad alto fusto di pregio devono essere mantenute ed eventualmente reimpiantate nel fondo; le specie arboree di nuovo impianto devono essere in prevalenza quelle tipiche del paesaggio ligure.

CO consolidamento

E' consentita la rimodellazione dei versanti senza obbligo di ripristino di terrazzamenti e di cigli inerbiti, purché sia assicurata la continuità con le aree contermini non interessate dall'intervento. In caso di aree terrazzate, l'altezza dei muri di contenimento dei terrazzamenti di nuova modellazione deve essere limitata, in funzione della pendenza del terreno.

Sono consentiti il rimboschimento con specie idonee e il taglio dei boschi purché si mantenga il carattere agricolo-boscato della zona.

Sono' altresì ammesse le colture agricole non tradizionali e i vivai all'aperto strutturati esclusivamente con impianti di movimentazione a terra.

Le opere di contenimento devono essere realizzate con ricorso a tecniche e materiali tradizionali; il ricorso a tecnologie alternative é ammesso solo quando assicurati migliori risultati in termini di funzionalità, smaltimento delle acque, permeabilità dei suoli e stabilità degli stessi e risulti compatibile con i manufatti tradizionali delle aree circostanti.

Le essenze ad alto fusto di pregio eventualmente rimosse devono essere mantenute ed eventualmente reimpiantate nel fondo.

art. EM7) Sottozona EM: Norme progettuali, esecutive e dimensionali per i manufatti diversi dagli edifici per usi agricoli

1. E' consentita la realizzazione di depositi per utensili agricoli anche relativi all'impianto di orti urbani nonché di piccoli manufatti per il ricovero degli animali da cortile o per altre funzioni agricole, in legno o in muratura, **aventi dimensioni non eccedenti quelle stabilite per le pertinenze di cui all'art. 30**, posizionati sul lotto in modo da ridurre al minimo l'impatto visivo ovvero interrati in terrazzamenti con apertura entro il muro di contenimento.
2. E' consentita la realizzazione di tettoie in legno, esclusivamente finalizzate al riparo di prodotti agricoli, purché prive di pareti e di piccole dimensioni e collocate al margine delle zone boscate.
3. Gli interventi di costruzione di serre **e di pertinenze agricole di cui al precedente punto 1**, devono essere progettati nell'obiettivo di non alterare la qualità dell'ambiente e i valori del paesaggio, devono essere collocati nelle aree non boscate e devono assicurare l'incanalamento delle acque derivanti dalla costruzione e dall'esercizio dell'impianto nonché la regimazione delle acque piovane sul lotto.
Devono essere osservati i seguenti parametri:
 - altezza massima al colmo: m. 6;

- distanze minime:
da confini: m. 1,50;
da edifici: m. 10;
da strade: m. 5.

Le distanze suddette possono essere ridotte in caso di consenso della proprietà confinante, compresa la proprietà della strada, ovvero in caso la zona fronteggi edifici della stessa proprietà.

4. Devono essere osservate le seguenti indicazioni relative ai diversi regimi normativi:

MA mantenimento

Sono consentiti ampliamenti di serre esistenti nella misura del 20% della copertura; é altresì consentito l'impianto di serre con rapporto di copertura massimo del 25% del lotto.

CO consolidamento

Sono consentiti ampliamenti di serre esistenti nella misura del 20% della copertura.

Sono consentite la costruzione di serre e la modificazione di quelle esistenti con rapporto di copertura massimo del 50% del lotto.

Esse devono essere dimensionate in funzione delle caratteristiche morfologiche e vegetazionali dei suoli.

art. EM8) Sottozona EM: Norme progettuali, esecutive e dimensionali per la sistemazione dei suoli ad usi non agricoli

1. Gli impianti sportivi devono essere progettati nel rispetto delle norme per la sistemazione dei suoli e per la modellazione dei versanti con riferimento ai diversi regimi normativi, avere fondo permeabile e garantire una corretta regimazione delle acque.
2. I depositi commerciali di attrezzature agricole e i campeggi devono essere progettati nel rispetto delle norme per la sistemazione dei suoli e la modellazione dei versanti, avere fondo permeabile, non alterare la qualità ambientale dell'intorno ed essere opportunamente schermati e inframmezzati con alberi e arbusti tipici del paesaggio ligure.
Tali interventi sono subordinati alla contestuale sistemazione idrogeologica dell'intero fondo e dei corsi d'acqua pubblici che lo attraversino o ne costituiscano il confine, facendo ricorso, ove possibile, a tecniche di ingegneria naturalistica.

art. EM9) Sottozona EM: Norme progettuali, esecutive e dimensionali per gli interventi sulla viabilità e relativi accessori

1. Gli interventi di modifica o integrazione della viabilità devono essere inseriti in un Progetto Unitario esteso a un ambito omogeneo, finalizzato alla razionalizzazione dell'asse viario, nell'obiettivo del contenimento dell'impatto ambientale.
Gli interventi suddetti, compresi quelli finalizzati alla realizzazione di parcheggi in fregio alla strada, devono espressamente prevedere la

posa di alberi e arbusti collocati a distanza tale da consentire un adeguato sviluppo degli apparati radicali, allo scopo di attenuare l'impatto visivo delle opere, anche interessando le aree adiacenti.

2. Non é consentita la modifica dei percorsi di interesse storico che conservino i caratteri originari nella loro integrità.
Gli interventi di modifica o integrazione degli altri percorsi storici devono essere progettati unitariamente, prevedere il restauro e il recupero delle parti degradate, con tecniche e materiali tradizionali, pavimentazioni permeabili e garantire il corretto smaltimento delle acque piovane con interventi a basso impatto.
3. Gli interventi di realizzazione di nuova viabilità devono essere inseriti in uno Studio Organico di Insieme nel primario obiettivo della riduzione dell'impatto ambientale, progettati aderendo alla morfologia del suolo, con larghezza massima di m. 2,50, salvi casi di comprovata necessità per motivi di sicurezza.
4. Esclusivamente nelle aree soggette al regime normativo di Consolidamento, gli interventi sulla viabilità possono discostarsi dall'andamento delle curve di livello, in misura contenuta.
5. Le opere di contenimento devono essere realizzate preferibilmente in pietra, in continuità con i muri dei terrazzamenti limitrofi.
6. I muri di sostegno devono essere di altezza limitata o gradonati, in pietra o con superficie adeguatamente trattata, modellata e rivestita in pietra e mantenuta permeabile.
7. La pavimentazione delle strade deve essere a fondo naturale; essa può essere asfaltata solo nelle strade pubbliche o di uso pubblico, con l'eccezione dei percorsi di interesse storico, la cui pavimentazione deve essere mantenuta o ripristinata.
8. E' consentita la realizzazione di impianti meccanizzati leggeri di trasporto, subordinatamente a uno Studio Organico d'Insieme, nel primario obiettivo della riduzione dell'impatto ambientale e della migliore aderenza all'andamento dei versanti.
9. I parcheggi a raso devono rispettare le norme per la modellazione dei versanti, essere posti in fregio alle strade, di piccole dimensioni, con pavimentazione permeabile e adeguatamente alberati.

art. EM10) Sottozona EM: Disciplina degli interventi di costruzione di nuovi edifici e relativi parcheggi pertinenziali

1. Nella sottozona EM, unitamente alle relative norme progettuali, esecutive e dimensionali, valgono le seguenti specificazioni e limitazioni:
 - 1.1 **Demolizione e ricostruzione:** consentita, salvo che per gli edifici significativi sotto il profilo monumentale, architettonico, paesistico o documentario, da valutarsi anche in relazione al contesto senza obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali.

Ove l'intervento contemplici anche il cambio d'uso, il frazionamento, l'accorpamento, valgono le relative limitazioni.

1.2 **Nuova costruzione:** consentita, secondo le limitazioni e le integrazioni contenute nelle schede dei tessuti insediativi, limitatamente alla realizzazione di:

- edifici compatibili destinati ad agricoltura e allevamento, sulla base di un piano aziendale che ne assicuri l'uso effettivo **e con vincolo di destinazione d'uso per un periodo non inferiore a 10 anni mediante apposito atto registrato e trascritto alla Conservatoria dei RR.II.**, con esclusione della residenza e delle attività agrituristiche, senza obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali, nell'osservanza dei seguenti parametri edificatori:
 - I.U.I. massimo: 0,03 mq/mq del fondo agricolo;
l'asservimento di porzioni di terreno appartenenti a sottozone agricole diverse concorre all'edificabilità nella misura dell'I.U.I. proprio della relativa sottozona;
- edifici compatibili ~~destinati a residenza, strutture turistiche, pubblici esercizi, esercizi di vicinato, servizi privati~~ con obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali, nell'osservanza dei seguenti parametri edificatori:
 - fondo agricolo minimo: mq. 3.500;
 - I.U.I. massimo: 0,01 mq/mq; le porzioni di terreno sulle quali è stato applicato tale indice conservano un I.U.I. pari a 0,02 mq/mq per edifici destinati ad agricoltura e allevamento sulla base di un piano aziendale;
l'asservimento di porzioni di terreno appartenenti a sottozone agricole diverse concorre all'edificabilità nella misura dell'I.U.I. proprio della relativa sottozona;
 - S.A. massima per ogni singolo intervento: mq. 500;
 - distanza massima dell'edificio dalla accessibilità carrabile esistente: m. 100;
- edifici per servizi pubblici;
- parcheggi pubblici e privati.

1.3 Il collegamento funzionale tra edificazione e fondo agricolo attraverso la coltivazione o le opere di presidio ambientale prescritte è garantito dall'obbligo di specifico atto di impegno sottoscritto in sede di rilascio del titolo edilizio.

art. EM11) Sottozona EM: Norme progettuali, esecutive e dimensionali per gli interventi di costruzione di nuovi edifici

1. Gli interventi di ricostruzione e di costruzione di nuovi edifici non devono interessare aree boscate e devono contribuire alla qualificazione paesistico-ambientale dell'intorno, con particolari cautele nei casi prospicienti le zone A.
2. Ai fini suddetti é prescritta una valutazione di compatibilità sotto il profilo architettonico e paesistico-ambientale, da effettuarsi mediante la compilazione di una scheda istruttoria atta a rilevare gli

elementi caratterizzanti dell'intorno e la predisposizione di elaborati di progetto che dimostrino la congruenza architettonica con l'area circostante, anche con riferimento ai materiali, alle finiture e ai colori impiegati.

3. Gli interventi di ricostruzione e di costruzione di nuovi edifici sono subordinati alla contestuale sistemazione idrogeologica dell'intero fondo asservito e alla manutenzione dei corsi d'acqua pubblici che lo attraversino o ne costituiscano il confine.
4. Il numero massimo dei piani consentito é di n. 2 su aree pianeggianti e di n. 3 su aree terrazzate.
5. Le distanze da confini, edifici e strade sono determinate in base alle caratteristiche dei tessuti insediativi, fatto salvo quanto disposto dal codice della strada.
6. Devono essere osservate le seguenti indicazioni relative ai diversi regimi normativi:

MA mantenimento

Sono consentiti esclusivamente interventi di completamento di tessuti insediativi senza integrazione o alterazione della rete dei percorsi veicolari, fatta salva la realizzazione di viali privati di accesso con pavimentazioni drenanti, senza opere di sostegno e occultati da piantumazione.

CO consolidamento

Oltre alle edificazioni ammesse nel regime di mantenimento é consentita la costruzione di nuovi edifici e dei relativi collegamenti viari secondo la fisionomia prevalente del tessuto insediativo.

art. EM12) Sottozona EM: Norme progettuali, esecutive e dimensionali per i nuovi edifici destinati all'agricoltura e all'allevamento

1. Gli interventi di ricostruzione e di costruzione di nuovi edifici non devono interessare le aree boscate, devono inserirsi armonicamente nell'ambiente circostante; ai fini suddetti é prescritta una valutazione di compatibilità sotto il profilo architettonico e paesistico-ambientale, da effettuarsi mediante la predisposizione di elaborati di progetto che dimostrino la congruenza architettonica con l'intorno, anche con riferimento alle giaciture, agli allineamenti, alle dimensioni, alle volumetrie, ai materiali, alle finiture e ai colori impiegati.
2. Gli interventi di ricostruzione e di costruzione di nuovi edifici sono subordinati all'osservanza delle norme sulla modellazione dei versanti, devono assicurare la contestuale sistemazione idrogeologica dell'intero fondo asservito e dei corsi d'acqua pubblici che lo attraversino o ne costituiscano il confine nonché il ripristino dei percorsi pedonali esistenti.

3. Gli edifici devono avere copertura a falde e altezza massima m. 6.
4. Devono essere osservate le distanze prescritte dalle norme igieniche vigenti in materia nonché le seguenti distanze minime:
 - da confini: m. 1,50;
 - da pareti finestrate: m. 10;
 - da strade veicolari pubbliche: m. 10.
5. Devono essere osservate le seguenti indicazioni relative ai diversi regimi normativi:

MA mantenimento

Sono consentiti esclusivamente interventi che non richiedano integrazione o alterazione della rete dei percorsi veicolari, per la realizzazione di volumi architettonici compatti e definiti.

CO consolidamento

E' consentita la realizzazione di nuovi edifici e la relativa accessibilità di nuovo impianto.

art. EM13) Sottozona EM: Norme progettuali, esecutive e dimensionali per i nuovi edifici destinati a servizio pubblico

1. Gli interventi di costruzione di nuovi edifici non devono interessare le aree boscate, salvo quando si tratti di servizi funzionalmente connessi al bosco, devono uniformarsi ai valori ambientali del tessuto edilizio in cui vengono inseriti, e devono risultare dimensionalmente e architettonicamente rapportati al tessuto stesso.
2. Ai fini suddetti é prescritta una valutazione di compatibilità, da effettuarsi mediante la predisposizione di elaborati di progetto che dimostrino la sua congruenza rispetto all'intorno, anche con riferimento alle giaciture, agli allineamenti, alle volumetrie, ai profili, ai materiali, alle finiture e ai colori impiegati.
3. E' consentita la realizzazione di edifici con tipologia anche diversa da quelle preesistenti solo se correlata ad esigenze di carattere funzionale, subordinatamente a Studio Organico d'Insieme che ne garantisca l'inserimento architettonico qualificante nel tessuto edilizio in cui vengono inseriti.

art. EM14) Sottozona EM: Norme progettuali, esecutive e dimensionali per i nuovi edifici destinati a parcheggi

1. Gli interventi di costruzione di parcheggi in struttura non devono interessare le aree boscate e devono essere di ridotto impatto e compatibili con la qualità ambientale dell'intorno e con l'andamento del terreno, con particolari cautele nei casi prospicienti le zone A.
2. E' consentita la realizzazione di box singoli o multipli purché dotati di unico ingresso.

La progettazione deve essere volta a limitare la visibilità dell'accesso, mediante adeguata sistemazione del distacco dalla strada, e i relativi serramenti devono essere realizzati con soluzioni e materiali qualificanti.

3. I parcheggi in struttura devono essere di regola interrati. E' ammessa la realizzazione di parcheggi emergenti di non più di un piano dalla quota più bassa del terreno sistemato esclusivamente per ricostituire la continuità dell'andamento dei versanti, con divieto di costruire parcheggi in elevazione.
4. I parcheggi in struttura devono essere ricoperti da un manto di terreno vegetale avente spessore di almeno m. 1, adeguatamente piantumato.
5. Gli interventi sono subordinati alla contestuale sistemazione idrogeologica dell'intera area, intendendosi con tale termine:
 - l'adeguamento della sezione dei tombinamenti esistenti;
 - la previsione di un efficiente sistema di regimazione delle acque;
 - la creazione di nuove reti di smaltimento, ad integrazione di quelle eventualmente insufficienti o gravemente sottodimensionate nei tratti interessati dall'intervento limitatamente alle parti di competenza della proprietà.
6. La realizzazione dei parcheggi deve comunque preservare le essenze ad alto fusto di pregio; le specie di nuovo impianto devono essere quelle tipiche del paesaggio ligure.
7. Le distanze da confini, edifici e strade sono determinate in base alle caratteristiche dei tessuti insediativi, fatto salvo quanto disposto dal codice della strada.
In caso di urbanizzazione irregolare può rendersi necessario un arretramento da determinarsi sulla base di un Progetto Unitario finalizzato alla regolarizzazione dell'asse viario.

art. EB1) Sottozona EB: Disciplina paesistica specifica

1. In funzione dei caratteri e delle condizioni ecologico-paesistiche e dell'equilibrio ambientale la sottozona EB é contraddistinta, in cartografia, da due diversi regimi normativi:

MA mantenimento

Aree boscate che svolgono funzione protettiva ed in evoluzione verso l'alto fusto.

CO consolidamento

Versanti boscati e arbustati discontinui o di scarso valore ambientale connessi ad un sistema naturale più ampio con rilevanti funzioni protettive sotto il profilo idrogeologico ed ecologico, che necessitano di interventi progressivi utili alla evoluzione delle associazioni vegetali presenti ed alla conversione verso il ceduo composto o verso l'alto fusto.

art. EB2) Sottozona EB: Funzioni ammesse

1. Nella sottozona EB la funzione caratterizzante é la forestazione, nel rispetto del regolamento di polizia forestale.
2. Sono inoltre ammesse, con le limitazioni dei diversi regimi normativi, le seguenti funzioni:
 - agricoltura e forme di allevamento compatibili, residenza, pubblici esercizi;
 - servizi pubblici e privati, strutture turistiche, parcheggi pubblici e privati e viabilità secondaria, di piccole dimensioni.
3. Sono comunque ammessi gli interventi di sistemazione dei versanti finalizzati al riassetto idrogeologico, alla riqualificazione del paesaggio e alla prevenzione degli incendi, facendo ricorso, ove possibile, a tecniche di ingegneria naturalistica.
4. Sono di conseguenza vietate tutte le altre funzioni.
Le funzioni vietate, **solo se in attività e regolarmente autorizzate ai sensi delle normative di settore**, possono essere mantenute o adeguate sotto il profilo tecnologico, **funzionale e igienico-sanitario mediante interventi edilizi fino al risanamento conservativo senza frazionamenti o accorpamenti**.

art. EB3) Sottozona EB: Disciplina degli interventi sugli edifici esistenti e relativi parcheggi pertinenziali

1. Nella sottozona EB, unitamente alle relative norme progettuali, esecutive e dimensionali, valgono le seguenti specificazioni e limitazioni:
 - 1.1 **Manutenzione ordinaria e opere interne:** consentite.
 - 1.2 **Manutenzione straordinaria:** consentita.

- 1.3 **Restauro scientifico:** prescritto per i soli edifici monumentali, senza obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali.
E' obbligatoria la compilazione di una relazione storico critica atta a rilevare gli elementi caratterizzanti l'edificio e gli spazi di pertinenza e a suffragare la scelta del tipo di intervento.
- 1.4 **Restauro conservativo:** prescritto per gli edifici compatibili rappresentativi del tessuto edilizio storico e che abbiano mantenuto i caratteri originari, senza obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali.
E' obbligatoria la compilazione di una relazione storico critica e della scheda istruttoria contenuta nei criteri paesistici di intervento per rilevare gli elementi caratterizzanti l'edificio e suffragare la scelta del tipo di intervento.
- 1.5 **Risanamento conservativo:** consentito limitatamente agli edifici compatibili, senza obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali.
Gli interventi che comportino anche il cambio d'uso e/o il frazionamento sono subordinati alle relative prescrizioni.
- 1.6 **Cambio d'uso:** consentito senza obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali:
- per gli edifici compatibili;
- per gli edifici incompatibili esclusivamente in caso di contestuale ristrutturazione.
Gli spazi di pertinenza e i manufatti diversi dagli edifici non possono essere oggetto di cambio di destinazione d'uso.
I locali adibiti a parcheggio possono essere oggetto di cambio d'uso solo se collocati all'interno di edifici e al fine di un migliore inserimento ambientale.
L'introduzione di funzioni diverse da quella agricola negli edifici adibiti alla produzione e alla trasformazione agricola é subordinata ad una valutazione di compatibilità sotto il profilo architettonico e ambientale.
- 1.7 **Frazionamento e accorpamento di unità immobiliari o di edifici:** consentiti per gli edifici compatibili senza obbligo di reperimento di parcheggi pertinenziali.
- 1.8 **Ristrutturazione edilizia:** consentita senza obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali.
- 1.9 **Incremento superficiale di Superficie Agibile:** consentito limitatamente agli edifici compatibili **nei limiti previsti per gli interventi di ristrutturazione edilizia**, senza obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali, per il raggiungimento di volumi organicamente definiti in rapporto alle tipologie tradizionali, nei seguenti casi:
- per l'ampliamento funzionale di servizi pubblici esistenti;

- per le attività agrituristiche, strutture turistiche e pubblici esercizi, ~~nel limite del 20% della S.A.~~;
- per le altre funzioni ~~nel limite del 20% della S.A.~~ a condizione che si tratti di un edificio con S.A. non superiore a mq. 250 e che l'intervento sia esteso all'intero edificio, progettato e realizzato unitariamente.

art. EB4) Sottozona EB: Norme progettuali, esecutive e dimensionali per gli interventi sugli edifici esistenti e gli spazi di pertinenza

1. Nella sottozona EB gli interventi consentiti - compresa la manutenzione e le opere interne - devono essere realizzati secondo le indicazioni seguenti:
 - 1.1 Gli interventi relativi a edifici compatibili devono perseguire il mantenimento e la valorizzazione delle caratteristiche architettoniche, tipologiche e storico-ambientali dell'edificio stesso, dell'intorno e degli spazi liberi e a verde.
 - 1.2 Gli interventi devono comportare l'uso di materiali e di tecnologie tradizionali o compatibili con essi.
 - 1.3 Gli interventi devono assicurare la conservazione degli elementi artistici e architettonici presenti nell'edificio e negli spazi di pertinenza, il cui rilevamento é obbligatorio.
 - 1.4 E' consentita la costruzione di tetti a falde con sottotetto anche abitabile in sostituzione di copertura piana ovvero la contenuta modifica delle quote di imposta per raggiungere i requisiti minimi di abitabilità laddove la tipologia dell'immobile e i suoi elementi architettonici lo consentano e laddove ciò risponda alle caratteristiche tipologiche prevalenti all'intorno.
 - 1.5 Le modifiche e gli incrementi superficiali ammessi devono risultare organicamente connessi con l'edificio preesistente, in particolare con l'unificazione delle coperture e degli allineamenti, evitando la formazione di superfetazioni.
 - 1.6 Gli interventi su edifici con presenza di superfetazioni devono essere progettati in modo da favorirne l'eliminazione. Negli interventi di restauro con incremento superficiale o di ristrutturazione, l'eliminazione delle superfetazioni é obbligatoria.
 - 1.7 Agli interventi, che eccedono la manutenzione e le opere interne, deve essere correlata la sistemazione delle aree di pertinenza, nell'obiettivo della coltivazione del bosco, dei coltivi e dei pascoli, con drenaggio dei suoli e regimazione delle acque.
Le essenze ad alto fusto di pregio devono essere mantenute ed eventualmente reimpiantate nel fondo.

art. EB5) Sottozona EB: Disciplina degli interventi di sistemazione dei suoli

1. Nella sottozona EB, unitamente alle relative norme progettuali, esecutive e dimensionali, valgono le seguenti specificazioni e limitazioni:

1.1 **Sistemazione superficiale delle aree:** consentita per esercitare silvicoltura e riforestazione, nel rispetto del regolamento di polizia forestale ed attuare interventi di riassetto idrogeologico, riqualificazione del paesaggio, prevenzione degli incendi, facendo ricorso, ove possibile, a tecniche e materiali di ingegneria naturalistica.

Sono inoltre ammessi: conservazione e valorizzazione delle specie protette e delle piante paesaggisticamente significative, controllo delle specie infestanti e delle fitopatie secondo le modalità previste dalle leggi vigenti, giardini, aree verdi, impianti sportivi scoperti e piazzole e aree scoperte per il campeggio, di limitato impatto sul paesaggio, viabilità pedonale e mezzi meccanici di risalita, piccoli parcheggi a raso.

La realizzazione di nuova viabilità veicolare é consentita esclusivamente per il riassetto idrogeologico e antincendio, nel rispetto della legge regionale forestale.

1.2 **Demolizione:** consentita, limitatamente agli edifici incompatibili, alle superfetazioni e agli edifici compatibili in caso di comprovato dissesto statico, per realizzare migliorie ambientali e sistemazione superficiale delle aree.

art. EB6) Sottozona EB: Norme progettuali, esecutive e dimensionali per la sistemazione dei suoli e la modellazione dei versanti

1. Le aree boschive devono essere sistemate e gestite con riferimento ai diversi regimi normativi.
2. E' consentito il taglio selettivo del bosco secondo il regolamento di polizia forestale, purché non venga compromessa la sistemazione idrogeologica dei suoli, la continuità della copertura arborea ed il processo di rinnovamento del bosco ovvero al fine di salvaguardare la visibilità dei crinali e la tutela dei punti panoramici.
3. Le opere di riassetto idrogeologico e antincendio devono privilegiare tecniche di limitato impatto e il ricorso a materiali naturali.
4. Le essenze ad alto fusto di pregio devono essere mantenute o reimpiantate o sostituite nel fondo.
5. Le specie vegetali di nuovo impianto devono essere in prevalenza quelle tipiche del paesaggio ligure.
6. Devono essere osservate le seguenti indicazioni relative ai diversi regimi normativi:

MA mantenimento

- mantenimento della modellazione dei versanti;
- conservazione e valorizzazione delle specie protette e delle piante paesaggisticamente significative;
- limitati adeguamenti alla viabilità esistente e viali privati di accesso agli edifici, con pavimentazioni drenanti, senza opere di sostegno e occultati da piantumazione.

CO consolidamento

Oltre agli interventi consentiti nel regime di mantenimento sono ammessi:

- la modellazione dei versanti per la bonifica di aree degradate al fine di ripristinare la continuità con le aree contermini e favorire la ripresa del dinamismo vegetazionale:

art. EB7) Sottozona EB: Norme progettuali, esecutive e dimensionali per i manufatti diversi dagli edifici per usi agricoli

1. E' consentita la realizzazione di depositi per utensili agricoli nonché di piccoli manufatti per il ricovero degli animali da cortile o per altre funzioni agricole, in legno o in muratura, posizionati sul lotto in modo da ridurre al minimo l'impatto visivo.
2. E' consentita la realizzazione di tettoie in legno, esclusivamente finalizzate al riparo di prodotti agricoli, purché prive di pareti, di piccole dimensioni e collocate al margine delle zone boscate o, comunque in aree tali da mitigarne l'impatto visivo.

art. EB8) Sottozona EB: Norme progettuali, esecutive e dimensionali per la sistemazione dei suoli ad usi non agricoli

1. Gli impianti sportivi scoperti e le aree per campeggio devono essere di piccole dimensioni, progettati nel rispetto delle norme per la sistemazione dei suoli, adeguatamente piantumate con specie vegetali climatiche, avere fondo permeabile e non devono compromettere i punti panoramici.
2. Tali interventi sono subordinati alla contestuale sistemazione idrogeologica dell'intero fondo e alla manutenzione dei corsi d'acqua pubblici che lo attraversino o ne costituiscano il confine e al ripristino dei percorsi pedonali esistenti.

art. EB9) Sottozona EB: Norme progettuali, esecutive e dimensionali per gli interventi sulla viabilità e relativi accessori

1. Non é consentita la modifica dei percorsi storici.
E' consentito il ripristino dei sentieri e dei percorsi interpoderali utili alla silvicoltura o per attività escursionistica-ricreativa.
2. Le opere di contenimento devono essere realizzate preferibilmente in continuità con le sistemazioni delle zone contermini, facendo

ricorso a tecniche e materiali tradizionali o di ingegneria naturalistica.

3. La pavimentazione delle strade deve essere a fondo naturale; possono essere asfaltate solo le strade pubbliche o di uso pubblico.
4. E' consentita la realizzazione di impianti meccanizzati leggeri di trasporto, purché di limitato impatto ambientale e aderenti all'andamento dei versanti.
5. I parcheggi a raso devono rispettare le norme di modellazione dei versanti, essere posti in fregio alle strade, di piccole dimensioni, con pavimentazione permeabile e adeguatamente piantumati.
6. Le recinzioni necessarie alle attività agricole o di allevamento devono comunque consentire l'accessibilità pedonale in corrispondenza dei principali sentieri.

art. EB10) Sottozona EB: Disciplina degli interventi di costruzione di nuovi edifici e relativi parcheggi pertinenziali

1. Nella sottozona EB, unitamente alle relative norme progettuali, esecutive e dimensionali, valgono le seguenti specificazioni e limitazioni:
 - 1.1 **Demolizione e ricostruzione:** consentita, salvo che per gli edifici significativi sotto il profilo monumentale, architettonico, ambientale o documentario, da valutarsi anche in relazione al contesto, senza obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali.
 - 1.2 **Nuova costruzione:** consentita, limitatamente alla realizzazione di:
 - edifici compatibili destinati a forestazione, agricoltura e allevamento, residenza, strutture turistiche, pubblici esercizi, senza obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali, nell'osservanza dei seguenti parametri edificatori:
 - fondo agricolo minimo appartenente alle sole sottozone EB e EP: mq. 6.000;
 - I.U.I. massimo: 0,003 mq/mq;
l'asservimento di porzioni di terreno appartenenti a sottozone agricole diverse non é consentito;
 - S.A. massima per ogni singolo intervento: mq. 200;
 - distanza massima dell'edificio dalla accessibilità carrabile esistente: m. 300;
 - edifici per servizi pubblici e di uso pubblico nel rispetto dei parametri edificatori relativi agli altri edifici.
 - 1.3 Il collegamento funzionale tra edificazione e fondo agricolo attraverso la coltivazione o le opere di presidio ambientale prescritte è garantito dall'obbligo di specifico atto d'impegno sottoscritto in sede di rilascio del titolo edilizio.

art. EB11) Sottozona EB: Norme progettuali, esecutive e dimensionali per gli interventi di costruzione di nuovi edifici

1. Gli interventi di ricostruzione e di costruzione di nuovi edifici devono contribuire alla qualificazione paesistico-ambientale dell'intorno, con particolari cautele nelle aree prospicienti le zone A.
2. Ai fini suddetti é prescritta una valutazione di compatibilità, da effettuarsi mediante la predisposizione di elaborati di progetto che dimostrino la congruenza architettonica con l'intorno, anche con riferimento ai materiali, alle finiture e ai colori impiegati.
3. Gli interventi di ricostruzione e di costruzione di nuovi edifici sono subordinati al contestuale rimboschimento, alla gestione forestale e dei terreni prativi e alla sistemazione idrogeologica dell'intero fondo asservito e alla manutenzione dei corsi d'acqua pubblici che lo attraversino o ne costituiscano il confine.
4. Le costruzioni destinate all'allevamento o agricoltura devono collocarsi in modo da garantire la continuità della copertura arborea e collocarsi preferibilmente nelle radure esistenti.

art. EP1) Sottozona EP: Funzioni ammesse

1. La sottozona EP é caratterizzata dalla presenza di crinali con un prevalente assetto naturale a vegetazione erbacea e arbustiva. Ha rilevante valore ecologico, storico-insediativo, agro-pastorale e panoramico.
2. Sono ammesse le seguenti funzioni:
 - residenza, pubblici esercizi, strutture turistiche, servizi pubblici nell'ambito degli edifici esistenti;
 - agricoltura limitatamente alla produzione foraggera o alle attività esistenti e a forme di allevamento compatibili;
 - parcheggi pubblici e privati di piccole dimensioni;
 - viabilità per il riassetto idrogeologico e antincendio.
3. Sono comunque ammessi gli interventi di sistemazione dei versanti finalizzati al riassetto idrogeologico, alla riqualificazione del paesaggio, alla prevenzione degli incendi, al miglioramento dei pascoli, facendo ricorso, ove possibile, a tecniche di ingegneria naturalistica.
4. Sono di conseguenza vietate tutte le altre funzioni.
Le funzioni vietate, **solo se in attività e regolarmente autorizzate ai sensi delle normative di settore**, possono essere mantenute o adeguate sotto il profilo tecnologico, **funzionale e igienico-sanitario mediante interventi edilizi fino al risanamento conservativo senza frazionamenti o accorpamenti**.

art. EP2) Sottozona EP: Disciplina degli interventi sugli edifici esistenti e relativi parcheggi pertinenziali

1. Nella sottozona EP, unitamente alle relative norme progettuali, esecutive e dimensionali, valgono le seguenti specificazioni e limitazioni:
 - 1.1 **Manutenzione ordinaria e opere interne:** consentite.
 - 1.2 **Manutenzione straordinaria:** consentita.
 - 1.3 **Restauro scientifico:** prescritto per i soli edifici monumentali, senza obbligo di reperimento dei parcheggi pertinenziali.
E' obbligatoria la compilazione di una relazione storico critica atta a rilevare gli elementi caratterizzanti l'edificio e a suffragare la scelta del tipo di intervento.
 - 1.4 **Restauro conservativo:** non consentito.
 - 1.5 **Risanamento conservativo:** consentito limitatamente agli edifici compatibili, senza obbligo di reperimento dei parcheggi pertinenziali.
 - 1.6 **Cambio d'uso:** consentito senza obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali:
 - per gli edifici compatibili;

- per gli edifici incompatibili, esclusivamente in caso di contestuale ristrutturazione.

Gli spazi di pertinenza e i manufatti diversi dagli edifici non possono essere oggetto di cambio d'uso.

I locali adibiti a parcheggio possono essere oggetto di cambio d'uso solo se collocati all'interno di edifici e al fine di un migliore inserimento ambientale.

L'introduzione di funzioni diverse da quella agricola negli edifici adibiti alla produzione e alla trasformazione agricola é subordinata ad una valutazione di compatibilità sotto il profilo architettonico e ambientale.

1.7 **Frazionamento e accorpamento di unità immobiliari o di edifici:** consentiti per gli edifici compatibili, senza obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali.

1.8 **Ristrutturazione edilizia:** consentita senza obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali.

1.9 **Incremento superficiale di Superficie Agibile:** consentito limitatamente agli edifici compatibili **nei limiti previsti per gli interventi di ristrutturazione edilizia**, senza obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali, per il raggiungimento di volumi organicamente definiti in rapporto alle tipologie tradizionali, nei seguenti casi:

- per l'ampliamento funzionale di servizi pubblici esistenti;
- per attività agrituristiche, strutture turistiche e pubblici esercizi, ~~nel limite del 20% della S.A.;~~
- per le altre funzioni ~~nel limite del 20% della S.A.~~ a condizione che si tratti di un edificio con S.A. non superiore a mq. 250 e che l'intervento sia esteso all'intero edificio, progettato e realizzato unitariamente.

art. EP3)

Sottozona EP: Norme progettuali, esecutive e dimensionali per gli interventi sugli edifici esistenti

1. Nella sottozona EP gli interventi consentiti - compresa la manutenzione e le opere interne - devono essere realizzati secondo le indicazioni seguenti:

1.1 Gli interventi relativi a edifici compatibili devono perseguire il mantenimento e la valorizzazione delle caratteristiche architettoniche, tipologiche e storico-ambientali dell'edificio stesso, dell'intorno e degli spazi liberi e a verde.

1.2 Gli interventi devono comportare l'uso di materiali e di tecnologie tradizionali o compatibili con essi.

1.3 Gli interventi devono assicurare la conservazione degli elementi artistici e architettonici presenti nell'edificio e negli spazi di pertinenza, il cui rilevamento é obbligatorio.

1.4 E' consentita la costruzione di tetti a falde con sottotetto anche abitabile in sostituzione di copertura piana ovvero la contenuta

modifica delle quote di imposta per raggiungere i requisiti minimi di abitabilità laddove la tipologia dell'immobile e i suoi elementi architettonici lo consentano e laddove ciò non incida negativamente sulle visuali panoramiche.

- 1.5 Le modifiche e gli incrementi superficiali ammessi devono risultare organicamente connessi con l'edificio preesistente, in particolare con l'unificazione delle coperture e degli allineamenti, evitando la formazione di superfetazioni.
- 1.6 Gli interventi su edifici con presenza di superfetazioni devono essere progettati in modo da favorirne l'eliminazione. Negli interventi di restauro con incremento superficiale o di ristrutturazione, l'eliminazione delle superfetazioni é obbligatoria.
- 1.7 Agli interventi, che eccedono la manutenzione e le opere interne, deve essere correlata la sistemazione delle aree di pertinenza, con drenaggio dei suoli e regimazione delle acque.
Le essenze ad alto fusto di pregio devono essere mantenute ed eventualmente reimpiantate nel fondo.

art. EP4) Sottozona EP: Disciplina degli interventi di sistemazione dei suoli

1. Nella sottozona EP, unitamente alle relative norme progettuali, esecutive e dimensionali, valgono le seguenti specificazioni e limitazioni:
 - 1.1 **Sistemazione superficiale delle aree:** consentita per esercitare riassetto idrogeologico, agricoltura limitatamente alla produzione foraggera e alle attività esistenti e forme di allevamento compatibili.
Sono inoltre ammessi: giardini, aree verdi, impianti sportivi scoperti e piazzole e aree scoperte per il campeggio, di limitato impatto sul paesaggio, viabilità pedonale e mezzi meccanici di risalita, piccoli parcheggi a raso, viabilità per il riassetto idrogeologico, antincendio e forestale.
 - 1.2 **Demolizione:** consentita, limitatamente agli edifici incompatibili, alle superfetazioni e agli edifici compatibili in caso di comprovato dissesto statico, per realizzare miglie ambientali e sistemazione superficiale delle aree.

art. EP5) Sottozona EP: Norme progettuali, esecutive e dimensionali per la sistemazione dei suoli e la modellazione dei versanti

1. Le aree a prateria devono essere mantenute a copertura erbacea continua, con particolare riferimento alla difesa dai fenomeni erosivi, alla valorizzazione degli aspetti vegetazionali e panoramici e alla conservazione dei profili dei crinali.

2. E' consentita una lieve modellazione dei versanti solo al fine di bonificare aree degradate o in stato di pericolosità, ripristinando la continuità con le aree contermini e la copertura erbacea, con tecniche di ingegneria naturalistica.
3. Sono consentiti il ripristino delle aree percorse dal fuoco e gli interventi di riqualificazione delle specie vegetali e di controllo delle infestanti.
4. Le opere di riassetto idrogeologico e antincendio devono privilegiare tecniche di limitato impatto e il ricorso a materiali naturali.
5. La sistemazione delle aree per agricoltura e allevamento é consentita esclusivamente se connessa al presidio del territorio e deve concorrere alla riqualificazione del paesaggio.

art. EP6) Sottozona EP: Norme progettuali, esecutive e dimensionali per i manufatti diversi dagli edifici per usi agricoli

1. E' consentita la realizzazione di depositi per utensili agricoli nonché di piccoli manufatti per il ricovero degli animali da cortile o per altre funzioni agricole, in legno o in muratura, posizionati sul lotto in modo da ridurre al minimo l'impatto visivo, con particolare attenzione alla conservazione delle linee di crinale e dei punti panoramici.
2. E' consentita la realizzazione di tettoie in legno, esclusivamente finalizzate al riparo di prodotti agricoli, purché prive di pareti, di piccole dimensioni e collocate al margine delle zone boscate o, comunque in aree tali da mitigarne l'impatto visivo.

art. EP7) Sottozona EP: Norme progettuali, esecutive e dimensionali per la sistemazione dei suoli ad usi non agricoli

1. Gli impianti sportivi scoperti e le aree per campeggio devono essere di piccole dimensioni, progettati nel rispetto delle norme per la sistemazione dei suoli, adeguatamente piantumate con specie vegetali climatiche, avere fondo permeabile e non devono compromettere i punti panoramici.
2. Tali interventi sono subordinati alla contestuale sistemazione idrogeologica dell'intero fondo e alla manutenzione dei corsi d'acqua pubblici che lo attraversino o ne costituiscano il confine e al ripristino dei percorsi pedonali esistenti.

art. EP8) Sottozona EP: Norme progettuali, esecutive e dimensionali per gli interventi sulla viabilità e relativi accessori

1. Non é consentita la modifica dei percorsi storici.
E' consentito il ripristino dei sentieri e dei percorsi interpoderali utili per attività escursionistico-ricreativa.

2. Le opere di contenimento devono essere realizzate preferibilmente in continuità con le sistemazioni delle zone contermini, facendo ricorso a tecniche e materiali tradizionali di ingegneria naturalistica.
3. La pavimentazione delle strade deve essere a fondo naturale; possono essere asfaltate solo le strade pubbliche o di uso pubblico.
4. E' consentita la realizzazione di impianti meccanizzati leggeri di trasporto, di limitato impatto ambientale e aderenti all'andamento dei versanti.
5. I parcheggi a raso devono rispettare le norme di modellazione dei versanti, essere posti in fregio alle strade, di piccole dimensioni, con pavimentazione permeabile.
6. Le recinzioni necessarie alle attività agricole o di allevamento devono comunque consentire l'accessibilità pedonale in corrispondenza dei principali sentieri.

art. EP9) Sottozona EP: Disciplina degli interventi di ricostruzione di edifici e relativi parcheggi pertinenziali

1. Nella sottozona EP, unitamente alle relative norme progettuali, esecutive e dimensionali, valgono le seguenti specificazioni e limitazioni:
 - 1.1 **Demolizione e ricostruzione:** consentita, salvo che per gli edifici significativi sotto il profilo monumentale, architettonico, ambientale o documentario, da valutarsi anche in relazione al contesto senza obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali.
 - 1.2 **Nuova costruzione:** non consentita.

art. EP10) Sottozona EP: Norme progettuali, esecutive e dimensionali per gli interventi di ricostruzione

1. Gli interventi di ricostruzione di edifici devono contribuire alla qualificazione paesistico-ambientale dell'intorno, con particolari cautele nelle aree prospicienti le zone A.
2. Ai fini suddetti é prescritta una valutazione di compatibilità da effettuarsi mediante la predisposizione di elaborati di progetto che dimostrino la congruenza architettonica con l'intorno, anche con riferimento ai materiali, alle finiture e ai colori impiegati.
3. Gli interventi di ricostruzione di edifici sono subordinati alla contestuale sistemazione idrogeologica dell'intero fondo asservito e alla manutenzione dei corsi d'acqua pubblici che lo attraversino o ne costituiscano il confine.

art. 70)

Zona F: Servizi

1. La zona F è formata dalle aree e dagli immobili destinati a servizi pubblici esistenti o di previsione.
Comprende gli spazi computati negli standard urbanistici e gli altri servizi.
2. Laddove la rappresentazione cartografica non consenta di distinguere immobili o porzioni immobiliari già esistenti la cui tipologia e destinazione d'uso risulti diversa dalla destinazione a servizi indicata dal Piano, si applicano a detti immobili le norme della sottozona alla quale i medesimi immobili appartengono per evidenti ragioni di continuità, analogica di tipologia e di destinazione d'uso.
3. *Gli immobili esistenti assoggettati a specifico vincolo urbanistico di destinazione d'uso ad "albergo", ai sensi dell'art. 2, comma 1, della legge regionale n. 1 del 07.02.2008, possono essere adeguati sotto il profilo tecnologico, funzionale e igienico-sanitario mediante interventi edilizi fino al risanamento conservativo.*

art. 71)

Sottozone FF, FP, FU, FB

1. La zona F é suddivisa nelle seguenti sottozone:
 - 1.1 **FF** servizi di quartiere di livello urbano o territoriale destinati a istruzione, interesse comune, verde, gioco e sport e attrezzature pubbliche di interesse generale.

Nella sottozona FF sono individuati con simbologia specifica alcuni ambiti speciali:

FFa ambito soggetto a controllo ambientale.

FFc cimiteri
 - 1.1a Entro 1 anno dall'invio del P.U.C. alla Regione dovrà essere approvato dal Consiglio Comunale il Piano del Verde in cui vengono censite le aree naturali ed attrezzate a verde del territorio urbanizzato.
Il censimento deve ricomprendere il complesso delle aree verdi, a prescindere dal regime proprietario, ma deve espressamente regolamentare solo quelle ricadenti in sottozona FF e destinate a rimanere a verde, ancorché non ne sia prevista necessariamente l'acquisizione.
 - 1.2 (soppresso)
 - 1.2a Nella sottozona FF i giardini pubblici esistenti devono essere conservati per le loro caratteristiche morfologiche e di effettiva fruibilità libera e gli eventuali interventi devono tendere ad una rinaturalizzazione dei luoghi, con inserimento di alberature e aree a prato limitando le superfici cementate o asfaltate. L'eventuale sostituzione motivata di un giardino con altro servizio dà luogo alla contestuale realizzazione, in ambito limitrofo non ancora a verde, di un giardino di analoghe dimensioni.

1.3 **FP** parcheggi pubblici a raso e in struttura.

Nella sottozona FP sono individuati con simbologia specifica alcuni ambiti speciali:

FPa ambito soggetto a controllo ambientale.

FPf ambito in cui é prevista la realizzazione di un parcheggio interrato con copertura a verde o a servizi.

1.4 **FU** parchi urbani.

Nella sottozona FU sono individuati con simbologia specifica alcuni ambiti speciali:

FUa ambito soggetto a controllo ambientale.

FUe ambito in cui l'attività agricola é compatibile con la funzione del parco urbano.

1.5 **FB** coste e attrezzature balneari.

art. FF1) Sottozona FF: Funzioni ammesse

1. Nella sottozona FF la funzione caratterizzante é quella dei servizi pubblici.

2. Sono inoltre ammesse le seguenti funzioni:

- parcheggi pubblici e viabilità secondaria funzionali al servizio o marginali;
- residenza di tipo specialistico assimilabile alla funzione dei servizi;
- limitate quote di pubblici esercizi ed esercizi di vicinato funzionali al servizio o compatibili con esso;
- locali di pubblico spettacolo, pubblici o funzionalmente connessi al servizio principale;
- parcheggi privati interrati esclusivamente se realizzati contestualmente all'attuazione del servizio pubblico soprastante.

3. Sono di conseguenza vietate tutte le altre funzioni.

Le funzioni vietate, **solo se in attività e regolarmente autorizzate ai sensi delle normative di settore**, possono essere mantenute o adeguate sotto il profilo tecnologico, **funzionale e igienico-sanitario mediante interventi edilizi fino al risanamento conservativo senza frazionamenti o accorpamenti**.

Per le attività agricole esistenti e in atto è consentito il consolidamento, applicando il regime della sottozona EE-CO.

4. La realizzazione di nuovi servizi é subordinata a una verifica del bilancio degli standard urbanistici che assicuri un'adeguata ripartizione tra le diverse categorie di servizi, in relazione allo stato di attuazione del P.U.C. e ai fabbisogni.

art. FF2) Sottozona FF: Disciplina degli interventi sugli edifici esistenti e relativi parcheggi pertinenziali

1. Nella sottozona FF, unitamente alle relative norme progettuali, esecutive e dimensionali, valgono le seguenti specificazioni e limitazioni:
 - 1.1 **Manutenzione ordinaria e opere interne:** consentite.
 - 1.2 **Manutenzione straordinaria:** consentita.
 - 1.3 **Restauro scientifico:** non previsto.
 - 1.4 **Restauro conservativo:** previsto per i soli edifici di pregio architettonico adibiti a servizi o contestualmente al cambio d'uso per l'introduzione di servizi, senza obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali..
 - 1.5 **Risanamento conservativo:** consentito per gli edifici adibiti a servizi o contestualmente al cambio d'uso per l'introduzione di servizi, senza obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali.
 - 1.6 **Cambio d'uso:** consentito per l'introduzione delle funzioni ammesse senza obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali.
 - 1.7 **Frazionamento e accorpamento di unità immobiliari o di edifici:** consentiti esclusivamente per l'introduzione o il mantenimento di servizi, senza obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali.
 - 1.8 **Ristrutturazione edilizia:** consentita per gli edifici già adibiti a servizi e contestualmente al cambio d'uso per l'introduzione di servizi, senza obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali.
 - 1.9 **Incremento ~~superficario~~ di Superficie Agibile:** consentito nei limiti delle esigenze funzionali del servizio, senza obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali.

art. FF3) Sottozona FF: Norme progettuali, esecutive e dimensionali per gli interventi sugli edifici esistenti

1. Nella sottozona FF gli interventi consentiti devono essere realizzati secondo le indicazioni seguenti.
 - 1.1 Gli interventi relativi a edifici compatibili devono perseguire il miglioramento delle caratteristiche architettoniche dell'edificio stesso e contribuire alla qualificazione ambientale dell'intorno, con particolari cautele nei casi prospicienti la zona A e gli spazi liberi, favorendo la sistemazione delle aree circostanti, allo scopo di identificare e caratterizzare la funzione collettiva svolta.

- 1.2 Agli interventi deve essere correlata la riqualificazione degli spazi di pertinenza con particolari cautele nei casi prospicienti le zone A, nell'obiettivo di una progettazione organica degli spazi verdi e del drenaggio superficiale dei suoli.
Le essenze ad alto fusto di pregio eventualmente rimosse devono essere messe a dimora nella zona circostante.
- 1.3 L'incremento superficario deve essere realizzato mediante una progettazione estesa all'intero edificio che ne garantisca il corretto inserimento architettonico e ambientale.

art. FF4) Sottozona FF: Disciplina degli interventi di sistemazione degli spazi liberi e della viabilità

1. Nella sottozona FF, unitamente alle relative norme progettuali, esecutive e dimensionali, valgono le seguenti specificazioni e limitazioni:
 - 1.1 **Sistemazione superficiale delle aree:** consentita per realizzare attrezzature pubbliche, quali giardini, aree verdi e impianti sportivi scoperti con relative attrezzature, chioschi, parcheggi a raso, viabilità secondaria.
 - 1.2 **Demolizione:** consentita - salvo che per gli edifici significativi sotto il profilo monumentale, architettonico, ambientale o documentario, anche in relazione al contesto - per realizzare servizi e parcheggi pubblici e sistemazione superficiale delle aree.
Gli edifici demoliti possono essere ricostruiti nell'ambito delle sottozone BA, BB-CE, **BB-RQ** e BE, a parità di S.A. e secondo quanto ivi disciplinato per le nuove costruzioni, esclusivamente se la demolizione risulta funzionale alla realizzazione dei servizi previsti.

art. FF5) Sottozona FF: Norme progettuali, esecutive e dimensionali per la sistemazione degli spazi liberi

1. Gli spazi liberi destinati a giardini e a spazi gioco devono essere realizzati con pavimentazioni permeabili all'acqua e arredati con verde naturale piantumato.
Gli interventi devono prevedere la conservazione degli spazi liberi esistenti adibiti a parchi o giardini e delle sistemazioni strutturate, come eventuali terrazzamenti, realizzati con tecniche tradizionali.
2. Gli impianti sportivi scoperti devono essere progettati con riguardo ai valori ambientali dell'intorno e muniti di pavimentazione drenante e le strutture accessorie devono garantire la massima fruibilità pubblica del servizio.
Per i locali accessori suddetti valgono le distanze minime prescritte per i nuovi edifici.
3. La realizzazione di impianti sportivi scoperti deve assicurare la dotazione di spazi verdi a libero accesso in misura, ove possibile

equivalente e, nel caso vadano ad insistere in aree precedentemente verdi, nella misura minima del 30% della zona.

4. Le essenze ad alto fusto vanno comunque mantenute salvo quando sia opportuno sostituirle. Le alberature eventualmente rimosse vanno messe a dimora nella zona circostante.
5. Nella sistemazione delle aree per servizi deve essere privilegiato l'andamento naturale del terreno; tuttavia, ove si rendano necessari, i muri di sostegno devono essere di altezza limitata, con superficie adeguatamente trattata, modellata o rivestita in pietra o con essenze vegetali volte a limitarne l'impatto.
6. Le aree già attrezzate a giardino o nelle quali sia presente una sistemazione vegetale strutturata, quali uliveti o boschi, devono, possibilmente, essere mantenute allo stato attuale.
7. Eventuali interventi di modifica o integrazione della viabilità devono essere di dimensione contenuta e, possibilmente, comportare la realizzazione di un marciapiede continuo, anche indipendente, piantumato e diaframmato con essenze vegetali, non interrotto da elementi accessori che creino intralcio alla percorribilità.
8. Le volumetrie degli impianti tecnologici a rete devono, di preferenza, essere collocate all'interno degli edifici o interrate.
9. Ove la sottozona FF sia sovrapposta a tracciati infrastrutturali esistenti o di progetto la progettazione del servizio deve tendere alla massima attenuazione dell'impatto ambientale dell'infrastruttura e, nel contempo, assicurarne la funzionalità.

art. FF6) Sottozona FF: Disciplina degli interventi di costruzione di nuovi edifici

1. Nella sottozona FF, unitamente alle relative norme progettuali, esecutive e dimensionali, valgono le seguenti specificazioni e limitazioni:
 - 1.1 **Demolizione e ricostruzione:** consentita - salvo che per gli edifici significativi sotto il profilo monumentale, architettonico, ambientale o documentario, anche in relazione al contesto - limitatamente alla realizzazione di edifici compatibili destinati alle funzioni ammesse.
 - 1.2 **Nuova costruzione:** consentita, limitatamente alla realizzazione di:
 - servizi pubblici, realizzati da parte di soggetti istituzionalmente competenti, dimensionati in relazione alle esigenze funzionali del servizio, senza limitazione dimensionale;
 - servizi di uso pubblico con I.U.I. = 0,5 mq/mq;
 - parcheggi privati interrati, con soprastanti sistemazioni degli spazi liberi, pubblici e di uso pubblico.

art. FF7) Sottozona FF: Norme progettuali, esecutive e dimensionali per gli interventi di ricostruzione e di costruzione di nuovi edifici

1. Gli interventi di costruzione di nuovi edifici devono contribuire alla qualificazione ambientale dell'intorno, con particolari cautele nei casi prospicienti le zone A e gli spazi liberi, perseguendo la realizzazione di edifici architettonicamente qualificanti.
2. Gli interventi di costruzione di nuovi edifici devono assicurare la dotazione di spazi verdi a libero accesso in misura, ove possibile equivalente e, nel caso vadano ad insistere su aree precedentemente verdi, nella misura minima del 30% della zona.
3. Le aree già attrezzate a giardino o nelle quali sia presente una sistemazione vegetale strutturata quali uliveti o boschi devono, possibilmente, essere mantenute allo stato attuale.
4. Devono essere osservate le seguenti distanze minime:
 - da confini: m. 5;
 - da edifici: m. 10;
 - da strade:
 - in caso di urbanizzazione regolare pari a quella dell'allineamento prevalente;
 - in caso di urbanizzazione irregolare, é fatto obbligo di arretramento, da determinarsi sulla base di un P.U., finalizzato a regolarizzare l'asse viario.

art. FF8) Sottozona FF: Norme progettuali, esecutive e dimensionali per i nuovi edifici destinati a parcheggi

1. Gli interventi di costruzione di parcheggi in struttura devono contribuire alla qualificazione ambientale dell'intorno, con particolari cautele nei casi prospicienti le zone A e gli spazi liberi.
La realizzazione dei parcheggi deve comunque preservare le essenze ad alto fusto di pregio e le sistemazioni vegetali strutturate che devono essere mantenute allo stato attuale.
I parcheggi in struttura devono inoltre essere ricoperti da un manto di terreno vegetale avente spessore di almeno m. 1, e devono contemplare la piantumazione con alberi di alto fusto, ove ciò sia possibile in relazione alle caratteristiche delle aree in cui si inseriscono.
L'eventuale pavimentazione superficiale impermeabile non può essere superiore al 50% della superficie di copertura.
I distacchi sono soggetti alle norme progettuali degli spazi liberi.
2. I parcheggi in struttura devono essere di regola interrati, in caso emergano dal profilo del terreno, valgono le seguenti limitazioni:
 - nel caso il lotto sia posto sotto la quota della strada di accesso, possono emergere di non più di un piano rispetto alla quota più bassa del terreno sistemato, purché la copertura non superi la quota della strada di accesso stessa;
 - é ammessa la costruzione di parcheggi emergenti di un piano rispetto alla quota della strada di accesso, esclusivamente se

finalizzata a una rimodellazione che tenda a ricostituire l'andamento originario del terreno naturale o in caso di eccezionale acclività del terreno, come un pendio o una scarpata quando il lotto sia posto sopra la strada di accesso;

- non sono comunque ammesse soluzioni a gradoni.

Gli interventi sono subordinati alla contestuale sistemazione idrogeologica dell'intera area, intendendosi con tale termine:

- l'adeguamento della sezione dei tombinamenti esistenti;
- la previsione di un efficiente sistema di regimazione delle acque;
- la creazione di nuove reti di smaltimento, ad integrazione di quelle eventualmente insufficienti o gravemente sottodimensionate nei tratti interessati dall'intervento limitatamente alle parti di competenza della proprietà.

3. Devono essere osservate le seguenti distanze minime:

parti in sottosuolo:

- da confini: m. 1,50;

- da strade:

in caso di urbanizzazione regolare: m. 1,50;

in caso di urbanizzazione irregolare é fatto obbligo di arretramento da determinarsi sulla base di un P.U. finalizzato a regolarizzare l'asse viario;

Nel caso di nuovi parcheggi totalmente interrati in terrapieni con muri di sostegno esistenti può essere assentito il mantenimento dell'allineamento del muro esistente.

parti in elevazione:

- da confini: m. 1,50;

- da pareti finestrate: m. 10;

- da edifici: m. 3;

- da strade:

in caso di urbanizzazione regolare: m. 5;

in caso di urbanizzazione irregolare é fatto obbligo di arretramento, da determinarsi sulla base di un P.U. finalizzato a regolarizzare l'asse viario.

art. FF9) Sottozona FF: Ambiti speciali

1. **FFa** In tali ambiti, determinati in base alla presenza di rilevanti valori storico ambientali, gli interventi ammessi devono conformarsi alle norme progettuali della sottozona AS e, ove compreso nel centro antico, a quelle della sottozona AC.

Per le attività agricole esistenti e in atto è consentito il consolidamento, applicando il regime della sottozona EE-CO.

2. **FFc** In tali ambiti, specificatamente individuati in cartografia, sono consentiti interventi per la manutenzione, l'ampliamento e la realizzazione di cimiteri.

Tali interventi devono garantire il corretto inserimento nel paesaggio mediante l'impiego di materiali qualificanti e di piantumazioni con essenze idonee.

Entro le fasce di rispetto di profondità pari a m. 100 dal perimetro degli ambiti come sopra delimitati, possono

essere attuate le previsioni di P.U.C. nei limiti della manutenzione degli edifici residenziali e della razionalizzazione degli insediamenti produttivi esistenti, della sistemazione superficiale delle aree e della realizzazione di edifici non comportanti la permanenza di persone o atti all'esercizio di attività funzionalmente connesse con il cimitero.

La fascia di rispetto é ridotta a m. 50 per i cimiteri radiati o considerati ad esaurimento, nei quali siano consentite esclusivamente tumulazioni nelle tombe di famiglia.

3. **FFh** L'ambito FFh è costituito da quattro aree collocate lungo il torrente Polcevera, suscettibili di ospitare il nuovo ospedale della vallata e funzionali alla concreta realizzazione della nuova struttura, secondo quanto previsto dal piano regionale di settore; la scelta fra le quattro possibilità alternative, costituite dai depositi dismessi Agip di Fegino, da un'area inedificata in località Pino di Murta, dal deposito Shell di S. Quirico e da parte della Piana di Teglia è conseguentemente demandata alla programmazione del settore sanitario.

Il P.U.C. indica comunque le destinazioni e le previsioni urbanistiche per le aree suddette, restando la localizzazione dell'ospedale di vallata come indicazione a servizi non vincolante e subordinata al necessario accordo di programma.

4. **Norma speciale**

Il progetto per la realizzazione di parcheggi interrati previsti nella sottozona FF di via Acquarone deve espressamente prevedere la tutela degli esistenti alberi di alto fusto.

5. (Stralciato)

6. **Norma speciale**

Il progetto di sistemazione a servizi delle aree FFa poste a lato della Rotonda di Carignano deve contemplare una valutazione comparativa degli eventuali utilizzi dell'interrato, in relazione all'operatività effettiva della previsione pianificatoria, alla compatibilità e alle esigenze di pubblico interesse inerenti la zona circostante.

A tal fine, considerata l'atipica regolamentazione di utilizzo rispetto alla sottozona FF, è prescritta l'approvazione preventiva di uno S.A.U. da parte del Consiglio Comunale.

art. FP1) Sottozona FP:Funzioni ammesse

1. Nella sottozona FP la funzione caratterizzante é il parcheggio pubblico.
2. Sono inoltre ammesse le seguenti funzioni:
 - viabilità secondaria;
 - parcheggi privati in sottosuolo contestualmente alla realizzazione del parcheggio pubblico di dimensione almeno pari a quella dell'area;
 - servizi pubblici purché marginali rispetto all'intervento;
 - singoli esercizi di vicinato, pubblici esercizi e assistenza alla mobilità veicolare, funzionalmente connessi al parcheggio e alla sua gestione.
3. Sono di conseguenza vietate tutte le altre funzioni.
Le funzioni vietate, **solo se in attività e regolarmente autorizzate ai sensi delle normative di settore**, possono essere mantenute o adeguate sotto il profilo tecnologico, **funzionale e igienico-sanitario mediante interventi edilizi fino al risanamento conservativo senza frazionamenti o accorpamenti**.
4. **Norma speciale:**
Il parcheggio di previsione indicato lungo via F. Semini all'altezza del ponte della Forestale dovrà essere riservato ai mezzi pesanti.

art. FP2) Sottozona FP:Disciplina degli interventi sugli edifici esistenti

1. Nella sottozona FP, unitamente alle relative norme progettuali, esecutive e dimensionali, valgono le seguenti specificazioni e limitazioni:
 - 1.1 **Manutenzione ordinaria e opere interne:** consentite.
 - 1.2 **Manutenzione straordinaria:** consentita.
 - 1.3 **Restauro scientifico:** non previsto.
 - 1.4 **Restauro conservativo:** non consentito.
 - 1.5 **Risanamento conservativo:** consentito per gli edifici già adibiti a parcheggio pubblico o a servizi, o contestualmente al cambio d'uso per l'introduzione di parcheggi pubblici.
 - 1.6 **Cambio d'uso:** consentito per gli edifici adibiti a parcheggio per l'introduzione delle funzioni ammesse nella misura del 10%.
 - 1.7 **Frazionamento e accorpamento di unità immobiliari o di edifici:** non consentito.
 - 1.8 **Ristrutturazione edilizia:** consentita per gli edifici adibiti a parcheggio pubblico.

1.9 **Incremento superficiale di Superficie Agibile:**
non consentito.

art. FP3) Sottozona FP: Norme progettuali, esecutive e dimensionali per gli interventi sugli edifici esistenti

1. Gli interventi sugli edifici esistenti adibiti a parcheggi che incidono sull'aspetto esterno devono essere volti a limitarne l'impatto visivo.
2. Il ricorso a diaframmi vegetali e a barriere antirumore é obbligatorio nei casi prospicienti edifici con permanenza di persone ai fini dell'abbattimento dell'inquinamento acustico.

art. FP4) Sottozona FP: Disciplina degli interventi di sistemazione degli spazi liberi e della viabilità

1. Nella sottozona FP, unitamente alle relative norme progettuali, esecutive e dimensionali, valgono le seguenti specificazioni e limitazioni:
 - 1.1 **Sistemazione superficiale delle aree:** consentita per realizzare parcheggi a raso pubblici eventualmente integrati con giardini, aree verdi, spazi pedonali, chioschi, tettoie, viabilità e spazi per la raccolta differenziata dei rifiuti.
 - 1.2 **Demolizione:** consentita - salvo che per gli edifici significativi sotto il profilo monumentale, architettonico, ambientale o documentario, anche in relazione al contesto - per realizzare sistemazione superficiale delle aree o edifici per parcheggio secondo la disciplina delle nuove costruzioni.
Gli edifici demoliti possono essere ricostruiti nell'ambito delle sottozone BA, BB-CE, **BB-RQ** e BE, a parità di S.A. e secondo quanto ivi disciplinato per le nuove costruzioni, esclusivamente se la demolizione risulta funzionale alla realizzazione dei parcheggi previsti.

art. FP5) Sottozona FP: Norme progettuali, esecutive e dimensionali per la sistemazione degli spazi liberi

1. I parcheggi a raso devono essere progettati con riguardo ai valori ambientali dell'intorno e muniti di pavimentazione drenante e arredati con verde naturale.
Per i locali accessori valgono le distanze minime prescritte per i nuovi edifici.
2. Nella sistemazione delle aree per parcheggi deve essere tendenzialmente mantenuto l'andamento naturale del terreno; tuttavia, ove si rendano necessari, i muri di sostegno devono essere di incombenza limitata, con superficie adeguatamente trattata, modellata o rivestita in pietra o con essenze vegetali volte a limitarne l'impatto.

3. Eventuali interventi di modifica o integrazione della viabilità devono essere di dimensione contenuta e, possibilmente, comportare la realizzazione di un marciapiede continuo, anche indipendente, piantumato e diaframmato con essenze vegetali, non interrotto da elementi accessori che creino intralcio alla percorribilità.
4. Le volumetrie degli impianti tecnologici a rete devono, di preferenza, essere collocate all'interno degli edifici o interrate.
5. Il ricorso a diaframmi vegetali e a barriere antirumore é obbligatorio nei casi prospicienti edifici con permanenza di persone ai fini dell'abbattimento dell'inquinamento acustico.
6. E' ammessa l'installazione di chioschi e tettoie qualificanti sotto il profilo ambientale.
7. Le essenze ad alto fusto fatta eccezione per quelle da sostituire vanno comunque mantenute. Le alberature eventualmente rimosse vanno messe a dimora nella zona circostante.
8. Ove la sottozona FP sia sovrapposta a tracciati infrastrutturali esistenti o previsti, la realizzazione del parcheggio deve assicurare la funzionalità dell'infrastruttura.

art. FP6) Sottozona FP: Disciplina degli interventi di costruzione di nuovi edifici

1. Nella sottozona FP, unitamente alle relative norme progettuali, esecutive e dimensionali, valgono le seguenti specificazioni e limitazioni:
 - 1.1 **Demolizione e ricostruzione:** consentita, anche in relazione al contesto, limitatamente alla realizzazione di:
 - parcheggi pubblici;
 - parcheggi privati interrati, contestuali alla realizzazione di un parcheggio pubblico di dimensione almeno pari a quella dell'area;
 - edifici accessori destinati alle funzioni ammesse
 - 1.2 **Nuova costruzione:** consentita, limitatamente alla realizzazione di:
 - parcheggi pubblici in struttura con soprastanti sistemazioni a parcheggio, con relativi accessori;
 - parcheggi privati, contestuali alla realizzazione di un parcheggio pubblico di dimensione almeno pari a quella dell'area;
 - edifici accessori destinati alle funzioni ammesse.

art. FP7) Sottozona FP: Norme progettuali, esecutive e dimensionali per i nuovi edifici destinati a parcheggi

1. I parcheggi devono essere progettati in funzione della migliore utilizzazione degli spazi e con particolare attenzione ai problemi di accessibilità e di fluidità del traffico locale.
2. Gli interventi di costruzione di parcheggi in struttura devono contribuire alla qualificazione ambientale dell'intorno, con particolari cautele nei casi prospicienti le zone A e gli spazi liberi.
Le essenze ad alto fusto fatta eccezione per quelle da sostituire vanno comunque mantenute. Le alberature eventualmente rimosse vanno messe a dimora nella zona circostante.
3. I parcheggi in struttura devono essere di regola interrati, tuttavia:
 - nel caso il lotto sia posto sotto la quota della strada di accesso, possono emergere di non più di un piano rispetto alla quota più bassa del terreno sistemato purché la copertura non superi la quota della strada di accesso stessa;
 - é ammessa la costruzione di parcheggi emergenti di un piano rispetto alla quota della strada di accesso, esclusivamente se finalizzata a una rimodellazione che tenda a ricostituire l'andamento originario del terreno naturale o in caso di eccezionale acclività del terreno.
4. I parcheggi pubblici devono essere di regola a raso o interrati e solo dove il terreno sia stato manomesso da gravi interventi di elevato impatto e dove siano presenti consistenti dislivelli, può essere ammessa la realizzazione di strutture emergenti rispetto alla strada di accesso.
Gli interventi devono sempre assicurare la realizzazione del parcheggio pubblico nella misura minima pari alla superficie dell'area, dislocando le altre funzioni ammesse all'interno dell'edificio o in copertura.
A tale condizione, può essere consentita la realizzazione di contenuti volumi fuori terra destinati agli ascensori montacarichi, ai dispositivi antiallagamento e alle funzioni accessorie, purché compatibili sotto il profilo ambientale.
I parcheggi in struttura devono preferibilmente essere ricoperti da un manto di terreno vegetale avente spessore di almeno mt. 1.
5. Devono essere osservate le seguenti distanze minime:
parti in sottosuolo:
 - da confini: m. 1,50;
 - da strade:
 - in caso di urbanizzazione regolare: m. 1,50;
 - in caso di urbanizzazione irregolare é fatto obbligo di arretramento da determinarsi sulla base di un P.U. finalizzato a regolarizzare l'asse viario;
 - Nel caso di nuovi parcheggi totalmente interrati in terrapieni con muri di sostegno esistenti può essere assentito il mantenimento dell'allineamento del muro esistente.
parti in elevazione:
 - da confini: m. 1,50;

- da pareti finestrate: m. 10;
- da edifici: m. 3;
- da strade:
in caso di urbanizzazione regolare: m. 5;
in caso di urbanizzazione irregolare, é fatto obbligo di arretramento, da determinarsi sulla base di un P.U. finalizzato a regolarizzare l'asse viario.

art. FP8) Sottozona FP: Ambiti speciali

1. **FPa** In tali ambiti, determinati in base alla presenza di rilevanti valori storico ambientali, gli interventi ammessi devono conformarsi alle norme progettuali della sottozona AS e, ove compresi nel centro antico, a quelle della sottozona AC.
2. **FPf** In tali ambiti é prevista la realizzazione degli interventi di nuova costruzione di parcheggi pubblici completamente interrati, con copertura attrezzata a verde pubblico, per ragioni di carattere ambientale.
E' inoltre consentita l'introduzione delle funzioni ammesse, contestualmente alla realizzazione di un parcheggio pubblico di dimensione almeno pari a quella dell'area.

art. FU1) Sottozona FU: Funzioni ammesse

1. Nella sottozona FU la funzione caratterizzante é quella di parco pubblico.
2. Sono inoltre ammesse le seguenti funzioni:
 - servizi e parcheggi pubblici a preferibile rapporto funzionale del parco, purchè di limitate dimensioni e compatibili con l'ambiente e il paesaggio;
 - limitate quote di pubblici esercizi e singoli esercizi di vicinato a supporto funzionale del parco;
 - attività agricole e forestali, inclusi vivai e impianti di compostaggio verde, funzionali alla gestione del parco.
3. Sono di conseguenza vietate tutte le altre funzioni.
Le funzioni vietate, **solo se in attività e regolarmente autorizzate ai sensi delle normative di settore**, possono essere mantenute o adeguate sotto il profilo tecnologico, **funzionale e igienico-sanitario mediante interventi edilizi fino al risanamento conservativo senza frazionamenti o accorpamenti**.

art. FU2) Sottozona FU: Disciplina degli interventi sugli edifici esistenti e relativi parcheggi pertinenziali

1. Nella sottozona FU, unitamente alle relative norme progettuali, esecutive e dimensionali, valgono le seguenti specificazioni e limitazioni:
 - 1.1 **Manutenzione ordinaria e opere interne:** consentite.
 - 1.2 **Manutenzione straordinaria:** consentita.
 - 1.3 **Restauro scientifico:** prescritto per gli edifici monumentali e i parchi e giardini storici. E' obbligatoria la redazione di una relazione storico-critica atta a rilevare gli elementi caratterizzanti il complesso e a suffragare le scelte progettuali dell'intervento.
 - 1.4 **Restauro conservativo:** consentito per gli edifici di pregio adibiti a funzioni ammesse o contestualmente al cambio d'uso per la loro introduzione, senza obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali.
 - 1.5 **Cambio d'uso:** consentito per l'introduzione delle funzioni ammesse senza obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali.
 - 1.6 **Frazionamento e accorpamento di unità immobiliari o di edifici:** consentiti esclusivamente per l'introduzione delle funzioni ammesse, senza obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali.

- 1.7 **Ristrutturazione edilizia:** consentita per gli edifici adibiti a funzioni ammesse o contestualmente al cambio d'uso per l'introduzione delle stesse, senza obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali.
- 1.8 **Incremento superficiale di Superficie Agibile:** consentito nei limiti delle esigenze funzionali del servizio senza obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali.

art. FU3) Sottozona FU: Norme progettuali, esecutive e dimensionali per gli interventi sugli edifici esistenti

1. Nella sottozona FU gli interventi consentiti devono essere realizzati secondo le indicazioni seguenti:
 - 1.1 Gli interventi relativi a edifici compatibili devono perseguire la conservazione o il miglioramento delle caratteristiche architettoniche dell'edificio stesso e contribuire alla qualificazione del parco.
 - 1.2 Gli interventi relativi a edifici incompatibili devono prevedere la ricomposizione architettonica dell'intero edificio, con particolare attenzione al suo aspetto esterno e al suo inserimento ambientale.
 - 1.3 L'incremento superficiale deve essere realizzato mediante una progettazione estesa all'intero edificio che ne garantisca il corretto inserimento architettonico e ambientale.

art. FU4) Sottozona FU: Disciplina degli interventi di sistemazione degli spazi liberi e della viabilità

1. Nella sottozona FU, unitamente alle relative norme progettuali, esecutive e dimensionali, valgono le seguenti specificazioni e limitazioni:
 - 1.1 **Sistemazione superficiale delle aree:** consentita per realizzare:
 - parchi e giardini;
 - impianti sportivi scoperti, viabilità interna e di servizio, serre di servizio e parcheggi a raso, funzionali al parco di piccole dimensioni e compatibili sotto il profilo ambientale.
 - 1.2 **Demolizione:** consentita, salvo che per gli edifici significativi sotto il profilo monumentale, architettonico, ambientale o documentario anche in relazione al contesto, per realizzare la sistemazione superficiale delle aree.

art. FU5) Sottozona FU: Norme progettuali, esecutive e dimensionali per la sistemazione degli spazi liberi

1. Gli spazi liberi destinati a parchi e giardini devono essere sistemati nel rispetto delle caratteristiche ambientali e degli elementi di pregio esistenti, nell'obiettivo di conservare e qualificare l'assetto del suolo e della vegetazione preesistente.
Le pavimentazioni, le recinzioni e le opere di contenimento devono essere realizzate con ricorso a tecniche e materiali tradizionali.
Il ricorso a tecnologie alternative é ammesso solo quando assicurati migliori risultati in termini di funzionalità, smaltimento delle acque, permeabilità dei suoli e stabilità degli stessi e risultati compatibili con i manufatti tradizionali delle aree circostanti..
2. Gli impianti sportivi scoperti e i parcheggi a raso devono essere progettati con riguardo ai valori ambientali dell'intorno ed essere muniti di pavimentazione permeabile.
3. Le pavimentazioni dei viali e degli spiazzi devono essere realizzate nel rispetto delle preesistenze di pregio, con materiali e tecniche preferibilmente tradizionali e permeabili.
4. Le essenze ad alto fusto di pregio devono essere mantenute.

art. FU6) Sottozona FU: Disciplina degli interventi di costruzione di nuovi edifici

1. Nella sottozona FU, unitamente alle relative norme progettuali, esecutive e dimensionali, valgono le seguenti specificazioni e limitazioni:
 - 1.1 **Demolizione e ricostruzione:** consentita per gli edifici incompatibili adibiti o destinati a funzioni ammesse.
E' altresì consentita per gli edifici compatibili esclusivamente in caso di comprovato dissesto statico e se adibiti o destinati a funzioni ammesse.
 - 1.2 **Nuova costruzione:** consentita limitatamente alla realizzazione di edifici compatibili, per servizi pubblici funzionali al parco ovvero in luogo di edifici preesistenti diruti da destinare a funzioni ammesse.
A tal fine é prescritta la predisposizione di apposita analisi storico-documentaria che consenta di individuare le caratteristiche dimensionali e tipologiche dell'immobile preesistente.
Gli interventi di cui sopra sono consentiti a condizione che il progetto preveda il corretto inserimento architettonico dell'edificio nell'intorno.

art. FU7) Sottozona FU: Norme progettuali, esecutive e dimensionali per gli interventi di ricostruzione e di costruzione di nuovi edifici

1. I nuovi edifici devono essere di contenute dimensioni, strettamente funzionali alla fruizione del parco e la loro progettazione deve prevedere il corretto inserimento architettonico dell'edificio nell'intorno.

art. FU8) Sottozona FU: Ambiti speciali

1. **FUa** In tali ambiti, determinati in base alla presenza di rilevanti valori storico ambientali, gli interventi ammessi devono conformarsi alle norme progettuali della sottozona AV.

2. **FUe** Tali ambiti sono determinati in base all'obiettivo di temperare l'esercizio dell'attività agricola con la fruizione pubblica del territorio per il tempo libero.

A tal fine valgono le norme proprie della sottozona agricola cartograficamente individuata, soggetta a specifiche limitazioni di seguito elencate:

- i percorsi pedonali possono essere assoggettati a servitù di pubblico passaggio;
- l'installazione di recinzioni è ammessa solo a protezione delle attività agricole in atto o delle abitazioni;
- specifici spazi di rilevante interesse per la fruizione pubblica possono essere destinati alla realizzazione di strutture di supporto per la funzione del parco e l'attività escursionistica, anche se non cartograficamente individuati.

Ciascun ambito FUe ha una propria connotazione che richiede una progettazione tematica unitaria da parte del Comune.

In prossimità delle zone AV, AE ed EE i percorsi pedonali ed escursionistici possono essere organizzati per la ricostruzione filologica e la divulgazione dell'agronomia promiscua tipica della villa ligure.

Possono essere creati appezzamenti orticoli ad uso ricreativo, altrimenti detti "orti urbani", coordinati e soggetti a servizi agronomici comuni prevedendo la possibilità di condurre l'allevamento di animali da cortile.

Possono essere creati habitat, recinti e strutture faunistiche con presenza di fauna ed avifauna locale soggetta a studi etologici, cure veterinarie ed eventuale reimmissione nel territorio.

3. Il percorso dell'acquedotto storico della Val Bisagno e le sue varianti è destinato alla realizzazione di un parco pubblico con funzione escursionistica.

4. (soppresso)

art. FB1) Sottozona FB: Funzioni ammesse

1. Tale sottozona coincide con la linea costiera comprendente le spiagge e le scogliere interessate alla fruizione pubblica per il tempo libero.
2. Nella sottozona FB la funzione caratterizzante é quella delle attrezzature balneari, dei servizi pubblici per il tempo libero, la balneazione e per la nautica minore.
3. Sono inoltre ammesse le seguenti funzioni:
 - rimessaggio di imbarcazioni e di attrezzature per la nautica;
 - servizi pubblici;
 - viabilità pedonale, ciclabile e secondaria;
 - locali di pubblico spettacolo funzionalmente connessi al servizio principale;
 - pubblici esercizi e singoli esercizi di vicinato di generi strettamente connessi.I parcheggi pubblici devono essere eventualmente reperiti in limitrofe zone a servizio.
4. Sono di conseguenza vietate tutte le altre funzioni.
Le funzioni vietate, **solo se in attività e regolarmente autorizzate ai sensi delle normative di settore**, possono essere mantenute o adeguate sotto il profilo tecnologico, **funzionale e igienico-sanitario mediante interventi edilizi fino al risanamento conservativo senza frazionamenti o accorpamenti**.

art. FB2) Sottozona FB: Disciplina paesistica specifica

1. In ragione dello stato di conservazione della costa e delle sue caratteristiche paesistiche, la sottozona FB é contraddistinta, in cartografia, da quattro diversi regimi normativi:

CE conservazione

Tale regime si applica ai tratti costieri di elevato valore paesaggistico per integrità, rappresentatività e leggibilità degli elementi naturali e antropici.

Le opere e gli interventi ammessi sono subordinati alla tutela storico-ambientale, alla protezione e salvaguardia dei caratteri geomorfologici, vegetazionali, panoramici, dei nuclei costieri tradizionali, dei complessi e edifici di interesse storico-artistico, dei parchi e giardini.

MA mantenimento

Tale regime si applica ai tratti costieri caratterizzati da un equilibrato rapporto tra i caratteri naturali della linea di costa, le sistemazioni e attrezzature per le attività balneari e ricreative e la retrostante fascia costiera, nonostante la presenza di elementi di degrado.

Le opere e gli interventi ammessi hanno la finalità di mantenere i valori paesistici presenti e di garantire la riqualificazione qualitativa del paesaggio.

CO consolidamento.

Tale regime si applica ai tratti costieri che hanno subito modificazioni tali da determinare, con la profonda alterazione dei caratteri geomorfologici, vegetazionali e visivi, un territorio fragile sotto il profilo idrogeologico e privo di valore paesistico.

Le opere e gli interventi ammessi sono finalizzati al riequilibrio ambientale, alla compensazione ecologica e al miglioramento qualitativo sotto il profilo paesistico della linea di costa e delle aree retrostanti.

MO modificabilità

Tale regime si applica ai tratti costieri situati in contesti fortemente urbanizzati che hanno subito modificazioni irreversibili dei caratteri naturali.

Le opere e gli interventi ammessi sono finalizzati al riequilibrio ecologico-ambientale della linea di costa, al miglioramento della qualità degli spazi urbani retrostanti, all'individuazione di nuove funzioni ed usi compatibili con le attività balneari e ricreative.

art. FB3) Sottozona FB: Disciplina degli interventi sugli edifici esistenti e relativi parcheggi pertinenziali

1. Nella sottozona FB, unitamente alle relative norme progettuali, esecutive e dimensionali, valgono le seguenti specificazioni e limitazioni.
 - 1.1 **Manutenzione ordinaria e opere interne:** consentite.
 - 1.2 **Manutenzione straordinaria:** consentita.
 - 1.3 **Restauro scientifico:** non previsto.
 - 1.4 **Restauro conservativo:** prescritto per i soli edifici di pregio architettonico, senza obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali.
 - 1.5 **Risanamento conservativo:** consentito per gli edifici adibiti o destinati a funzioni ammesse, senza obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali.
 - 1.6 **Cambio d'uso:** consentito per l'introduzione delle funzioni ammesse, senza obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali.
 - 1.7 **Frazionamento e accorpamento di unità immobiliari o di edifici:** consentiti per gli edifici adibiti o destinati a funzioni ammesse, senza obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali.

1.8 **Ristrutturazione edilizia:** consentita per gli edifici adibiti a funzioni ammesse o contestualmente al cambio d'uso per l'introduzione delle stesse, senza obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali.

1.9 **Incremento superficiale di Superficie Agibile:** consentito esclusivamente nell'ambito della riqualificazione complessiva dell'attrezzatura balneare e nei limiti delle esigenze funzionali della stessa, senza obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali.

art. FB4) Sottozona FB: Norme progettuali, esecutive e dimensionali per gli interventi sugli edifici esistenti

1. Gli interventi relativi a edifici compatibili devono perseguire il miglioramento delle caratteristiche architettoniche dell'edificio stesso e dei suoi rapporti con gli spazi di pertinenza e contribuire alla qualificazione della costa.
2. Gli interventi relativi a edifici incompatibili devono prevedere la ricomposizione architettonica dell'intero edificio, con particolare attenzione al suo aspetto esterno e al suo inserimento ambientale.
3. L'incremento superficiale deve essere realizzato mediante una progettazione estesa all'intero edificio che ne garantisca il corretto inserimento architettonico e ambientale, avuto riguardo all'esigenza di non occludere le visuali sul mare.

art. FB5) Sottozona FB: Disciplina degli interventi di sistemazione degli spazi liberi e della viabilità

1. Nella sottozona FB, unitamente alle relative norme progettuali, esecutive e dimensionali, valgono le seguenti specificazioni e limitazioni:
 - 1.1 **Sistemazione superficiale delle aree:** consentita per realizzare:
 - ripascimento degli arenili;
 - consolidamento idrogeologico della costa;
 - piccole opere marittime funzionali al ripascimento degli arenili, alla balneazione e alla nautica minore;
 - riqualificazione delle opere di difesa della costa;
 - riqualificazione delle sistemazioni e attrezzature costiere e delle attrezzature balneari;
 - cabine stagionali smontabili, chioschi e verande per pubblici esercizi e relative piattaforme di sostegno;
 - impianti sportivi scoperti e parcheggi a raso purchè ad uso funzionale delle attività presenti, di piccole dimensioni e compatibili sotto il profilo paesistico-ambientale;
 - aree verdi connesse alla fascia costiera;
 - percorsi pedonali e ciclabili.
 - 1.2 **Demolizione:** consentita per realizzare la sistemazione superficiale delle aree.

art. FB6) Sottozona FB: Norme progettuali, esecutive e dimensionali per la sistemazione degli spazi liberi

1. Devono essere osservate le seguenti indicazioni relative ai diversi regimi normativi:

CE conservazione

Nel regime di conservazione gli interventi sono subordinati alla salvaguardia dei caratteri geomorfologici, idrici, vegetazionali, panoramici, della costa, anche in relazione agli insediamenti storici, ai parchi e ai giardini.

Pertanto si individuano, a titolo di indirizzo, i seguenti interventi compatibili:

1.1 Assetto idrogeologico

- consolidamento idrogeologico della costa previa stesura di progetti d'intervento che garantiscano un basso impatto ambientale;
- utilizzo di materiali appropriati ai caratteri geomorfologici della costa, quali i calcari dell'Antola, per la realizzazione delle opere di difesa;
- ripascimento e la manutenzione delle spiagge;
- adeguamento della rete fognaria.

1.2 Sistemazioni ed attrezzature costiere

- riqualificazione delle aree utilizzate dagli stabilimenti balneari, delle costruzioni in muratura e dei rimessaggi barche;
- riqualificazione delle spiagge e delle scogliere a fruizione libera con la demolizione di piattaforme in cemento e di altri manufatti che alterano il carattere geomorfologico della costa;
- realizzazione di percorsi pedonali per il miglioramento dell'accessibilità al mare nelle spiagge e scogliere a fruizione libera, previa stesura di un progetto che tenda a ridurre l'impatto visivo;
- gli stabilimenti balneari devono essere riqualificati, ai fini di migliorarne l'inserimento ambientale;
- l'altezza massima delle cabine, delle attrezzature di servizio, dei ristoranti-bar non deve superare il livello della sede stradale soprastante;
- la superficie totale delle cabine, delle attrezzature di servizio e dei ristoranti-bar deve essere ridotta al minimo, in particolar modo sulle scogliere;
- le cabine possono essere addossate al muro di sostegno del percorso soprastante qualora non presenti caratteri architettonici di pregio;
- la superficie massima delle cabine é di mq. 2;
- le cabine e le attrezzature di servizio devono essere rimovibili e realizzate preferibilmente in legno o in tessuto;
- le piattaforme, le banchine, le piscine e i muri che non possono essere demoliti per ragioni funzionali, devono

essere riqualificati mediante l'uso di rivestimenti in pietra naturale;

- i rimessaggi barche possono essere localizzati esclusivamente negli spazi vuoti sottostanti le arcate di sostegno della sede stradale;
- le recinzioni devono essere realizzate con siepi di specie vegetali spontanee e naturalizzate che mascherino eventuali recinzioni in rete metallica.

1.3 **Trasformazioni antropiche**

- recupero dei percorsi e delle aree di pertinenza storici conservandone caratteri tipologici e architettonici tradizionali;
- pavimentazione dei percorsi storici di accesso al mare con materiali tradizionali;
- riqualificazione dei parcheggi esistenti con la piantagione di alberature, di quinte arbustive e di siepi;
- ripristino e realizzazione di muri di sostegno e di recinzione con materiali tradizionali quali intonaco o rivestimento in pietra;
- riqualificazione delle scarpate, dei terrapieni e delle aree di risulta con la piantagione di specie spontanee naturalizzate;
- riqualificazione dell'arredo urbano mediante progetti unitari;
- conservazione delle essenze ad alto fusto e in caso di inevitabile abbattimento prevedere la loro sostituzione con essenze di uguale pregio.

MA mantenimento

Gli interventi devono assicurare il mantenimento degli elementi di valore paesistico presenti secondo le modalità progettuali del regime di conservazione; sono tuttavia consentiti interventi di ampliamento funzionale degli stabilimenti balneari e dei rimessaggi barche, anche superando la quota della strada soprastante, laddove ciò non sia evitabile; la realizzazione di piccoli rimessaggi barche anche al di fuori delle arcate di sostegno della sede stradale; il superamento della quota della strada soprastante è consentito solo dove si renda inevitabile e per limitati tratti.

CO consolidamento

Gli interventi devono essere finalizzati al recupero ambientale e la riqualificazione paesistica della linea di costa nel rapporto con le aree urbanizzate retrostanti; l'ampliamento degli stabilimenti e il recupero dei manufatti esistenti sono consentiti esclusivamente nell'ambito della loro riorganizzazione complessiva con la sostituzione dei materiali impropri; sono consentiti il consolidamento idrogeologico della costa mediante opere marittime di limitato impatto, la realizzazione di nuove piscine e di piccoli impianti sportivi nei tratti costieri di spiaggia e di nuovi stabilimenti balneari progettati unitariamente in modo da non compromettere le visuali sul mare.

MO modificabilità

Gli interventi devono essere finalizzati al recupero di aree abbandonate per la fruizione ricreativa, sportiva e naturalistica attraverso interventi di radicale trasformazione dell'assetto in atto.

Essi devono essere progettati unitariamente, ma possono prevedere stabilimenti balneari, impianti sportivi e aree verdi di nuovo impianto.

art. FB7) Sottozona FB: Disciplina degli interventi di costruzione di nuovi edifici

1. Nella sottozona FB, unitamente alle relative norme progettuali, esecutive e dimensionali, valgono le seguenti specificazioni e limitazioni:

1.1 **Demolizione e ricostruzione:** consentita, a parità di S.A., a condizione che il progetto preveda la riqualificazione architettonica e ambientale dell'edificio nei suoi rapporti con il complesso degli spazi liberi circostanti avuto riguardo all'esigenza di non occludere le visuali sul mare e di favorire il pubblico accesso alla battigia.

1.2 **Nuova costruzione:** non consentita.

art. 72)

Zona H: Rete idrografica

1. La zona H comprende le aree corrispondenti agli alvei dei corsi d'acqua principali (H) e quelle destinate all'allargamento o alla rettifica degli stessi (Hh), nonché gli spazi necessari per la realizzazione di interventi di adeguamento o di integrazione delle reti di deflusso delle acque meteoriche (Hr), e quelli per deviatori e scolmatori (Hd).

art. H1)

Zona H: Funzioni ammesse

1. Nella zona H la funzione caratterizzante é quella del riassetto idrogeologico e della regimazione idraulica.
Sono quindi ammessi argini, briglie, vasche e simili.
2. Sono inoltre ammesse viabilità secondaria e infrastrutture, limitatamente alla realizzazione di ponti e manufatti di attraversamento, anche non cartograficamente individuati, purché compatibili sotto il profilo idraulico e comunque tali da non compromettere gli interventi di adeguamento indicati in cartografia.
- 2bis. Gli interventi ammessi non devono interessare l'alveo attivo, non devono pregiudicare la sistemazione idraulica definitiva del corso d'acqua, non devono aumentare il rischio di inondazione sia localmente sia a valle, non devono costituire significativo ostacolo al deflusso delle acque di piena e non devono ridurre significativamente la capacità di invaso dell'area.
3. Sono di conseguenza vietate tutte le altre funzioni.

Norma speciale:

la realizzazione dello scolmatore del torrente Vernazza-Puggia è subordinata, in assenza del Piano di Bacino, al parere dell'Autorità di Bacino.

art. H2)

Zona H: Disciplina degli interventi di riassetto idraulico

1. Il confine degli alvei dei corsi d'acqua esistenti, compresi i relativi allargamenti di previsione riportati nella cartografia di P.U.C., hanno carattere vincolante per la determinazione delle distanze di riferimento, fino all'entrata in vigore dei piani di bacino previsti dalla legge regionale 9/1993.
2. Le indicazioni relative a interventi quali scolmatori, tombature e simili, ove non realizzabili prima dell'approvazione dei piani di bacino ai sensi dell'art. 26 della citata legge regionale, costituiscono elementi propositivi da valutarsi nell'ambito della pianificazione di settore.

art. H3) Zona H: Norme progettuali per gli interventi di riassetto idraulico

1. La realizzazione di argini e sponde deve, ove possibile, ricorrere all'utilizzo di materiali lapidei e di tecniche tradizionali.
2. Le sponde dei corsi d'acqua devono, ove possibile, essere arredate con vegetazione arborea anche nel caso di compresenza di assi viari o infrastrutturali, al fine di costituire filtro acustico e visivo.
3. E' consentita la realizzazione o la ricostruzione di argini, anche sugli allineamenti preesistenti, dove non sia possibile procedere agli allargamenti previsti, esclusivamente per motivi di sicurezza.
4. Nel caso di previsione di tombinature e di reti di deflusso sotterranee é consentita la realizzazione di discariche di inerti debitamente autorizzate dall'Ente competente: una volta conclusa l'attività di discarica, anche per lotti funzionali, si può dare corso alla sistemazione superficiale delle aree secondo le indicazioni della zonizzazione.
- 4 bis La realizzazione di tombinature è subordinata al contestuale risanamento dei versanti contigui.
5. Le opere di imbocco delle tombinature devono essere rese accessibili veicolamente solo ai mezzi di esercizio per evitare la formazione di discariche abusive

art. H4) Zona H: Disciplina degli interventi di costruzione di nuovi ponti e manufatti di attraversamento

1. La realizzazione di nuovi ponti e manufatti di attraversamento é consentita, anche se non espressamente prevista in cartografia, a condizione della verifica del corretto deflusso idraulico, da parte dell'Ente competente.
2. E' consentita la sostituzione di ponti esistenti dissestati, anche se le condizioni al contorno non garantiscono la portata massima prevista, purché siano garantite tutte le migliorie possibili sotto il profilo idraulico.

art. H5) Zona H: Fasce di rispetto e distanze

1. In generale, nell'ambito delle fasce di rispetto fissate dalla legge regionale 9/1993 é consentita la realizzazione di soli interventi di sistemazione degli spazi liberi, di manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici esistenti e di costruzione di parcheggi interamente interrati.
2. Nei casi in cui il P.U.C. preveda la possibilità di nuove costruzioni nell'ambito delle fasce di rispetto, l'eventuale deroga alle distanze non può oltrepassare i seguenti limiti:
per gli edifici fuori terra:

- m. 10 dal piede delle sponde esistenti;
 - m. 3 dal limite dell'allargamento previsto;
- per le costruzioni interrato:
- m. 3 dal piede delle sponde esistenti;
 - m. 3 dal limite dell'allargamento previsto.

art. H6) Zona H: Disciplina degli interventi sugli edifici esistenti

1. Sugli edifici esistenti entro i confini dell'alveo o del previsto allargamento sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.
2. Sui manufatti di attraversamento esistenti sono consentiti gli interventi di manutenzione, salvo quando non ne sia necessaria la sostituzione.

art. H7) Zona H: Demolizione e ricostruzione

1. In casi eccezionali gli edifici esistenti nell'alveo o entro il previsto allargamento possono essere demoliti e ricostruiti in prossimità, nell'ambito delle aree non interessate dall'alveo stesso, ancorchè non espressamente previsti dal P.U.C. e in deroga alle distanze dal corso d'acqua.
Tali spostamenti sono assentibili se espressamente finalizzati all'intervento di miglioria idraulica e solo ove la situazione del contesto lo consenta.
In tal caso la demolizione e ricostruzione é consentita a parità di S.A. e quando ne sia accertata la compatibilità con il contesto.
Gli edifici demoliti possono essere ricostruiti nell'ambito delle sottozone BA, BB-CE, **BB-RQ** e BE, secondo quanto ivi disciplinato per le nuove costruzioni.

art. 73) Zona X: Infrastrutture

1. La zona X comprende le infrastrutture principali esistenti e le aree destinate a quelle di previsione, nonché i relativi spazi per funzioni accessorie.

art. X1) Sottozona XV, XA, XF, XT

1. La zona X é suddivisa nelle seguenti sottozone:

1.1 **XV** viabilità principale

Nella sottozona XV sono individuati con simbologia specifica alcuni ambiti speciali:

XVm ambito destinato agli impianti di distribuzione di carburanti

XVp ambiti destinati ai percorsi pedonali

1.2 **XA** autostrade

1.3 **XF** ferrovie

1.4 **XT** infrastrutture per il trasporto pubblico in sede propria comprendenti i seguenti tracciati indicativi:

XTm metropolitana

XTt tramvie

XTf funicolari, ascensori e impianti di risalita

art. X2) Sottozona XV: Funzioni ammesse

1. La sottozona XV coincide con le infrastrutture viarie principali.
2. Sono inoltre ammesse le seguenti funzioni:
 - viabilità secondaria;
 - infrastrutture di trasporto pubblico in sede propria, funzionalmente compatibili con l'infrastruttura viaria;
 - parcheggi pubblici a raso, compatibili con l'infrastruttura viaria ovvero di carattere provvisorio;
 - servizi pubblici compatibili e funzionalmente connessi con l'infrastruttura viaria o di carattere provvisorio;
 - assistenza alla mobilità veicolare, esercizi di vicinato, pubblici esercizi, organicamente inseriti in impianti di distribuzione di carburante ovvero sistemati in chioschi, limitatamente agli spazi laterali alla carreggiata;
 - parcheggi pubblici e privati interrati, compatibili con l'infrastruttura viaria o da attuarsi contestualmente alla stessa;
 - parcheggi pubblici e privati in copertura dell'infrastruttura viaria in trincea esistente o da attuarsi contestualmente alla stessa.

3. Sono di conseguenza vietate tutte le altre funzioni.
4. **Norma speciale:**
La galleria di previsione in sponda sinistra del torrente Varenna e la relativa viabilità di adduzione, strettamente finalizzata al recupero del borgo storico di "Tre Ponti" e all'eliminazione della pericolosa strettoia esistente, può essere realizzata ove collegata alla esecuzione dei lavori di sistemazione idrogeologica necessari nella vallata del Varenna.
Contestualmente deve essere prevista la stipula di un accordo preventivo con gli operatori delle cave, al fine di regolarne l'attività, la durata residua e le modalità di utilizzo.
5. (soppresso)
6. **Norma speciale:**
L'eventuale rifacimento del Ponte Carrega potrà avvenire solo se il Piano di Bacino relativo al torrente Bisagno ne indicherà tale necessità.
7. **Norma speciale:**
La redazione della progettazione della strada di quota 40 in direzione del Campasso, è subordinata all'approvazione da parte del Consiglio Comunale di un progetto che individui una soluzione ambientalmente confacente per il tratto antistante la scuola materna "Andersen" e la scuola elementare "Montale"; tale progetto preliminare dovrà essere correlato da uno studio di dettaglio che dovrà giustificare:
 - i benefici per la circolazione degli insediamenti di Sampierdarena alta in particolare per la riduzione del transito obbligato attraverso l'itinerario via dei Landi/via G.B. Monti;
 - i benefici in termini di estensione del servizio di trasporto pubblico alle zone di via Caveri, via Pellegrini e via della Pietra, oggi non servite dai mezzi pubblici;
 - il saldo attivo in termini di parcheggi pubblici, quantificato in termini assoluti e percentuali; rispetto all'attuale dotazione delle zone di via dei Landi, via Caveri e via Pellegrini.
8. **Norma speciale:**
Il collegamento viario in galleria fra corso Italia e corso Europa deve essere progettato sulla scorta di una preventiva valutazione comparativa, atta a verificare i diversi tracciati alternativi in termini di fattibilità, di operatività e di impatto complessivo, comprendendo anche il tracciato fra corso Marconi ed il fronte di corso Europa sul torrente Sturla nelle diverse configurazioni possibili.
Gli approfondimenti progettuali dovranno tenere altresì conto della necessità di creare adeguate connessioni con la viabilità urbana e in particolare con l'asse via Boselli-via Pisa, l'asse via Sturla-via Orsini e l'asse via Isonzo-via Timavo.
9. **Norma speciale** (soppresso)

art. X2') Sottozona XV: Ambiti speciali

1. **Ambito XVm**

In situazioni specificatamente individuate in cartografia sono ammessi impianti di distribuzione di carburante e di assistenza alla mobilità veicolare.

Norma speciale:

L'ampliamento della stazione di servizio collocata in via Ronchi, in fregio al torrente Varenna, è subordinato alla contestuale realizzazione delle previsioni relative all'area compresa fra l'Aurelia, il torrente, la ferrovia ed il viale di accesso alla villa Rostan, vale a dire il primo tratto della strada di collegamento fra l'Aurelia e via Cassanello ed un parcheggio pubblico con capacità pari ad almeno 100 posti auto; in particolare, la realizzazione della parte iniziale del collegamento viario è subordinata all'approvazione di un progetto unitario che dimostri la possibilità di effettuare il raccordo con via Cassanello, anche mediante lo spostamento degli esistenti oleodotti.

2. **Ambito XVp**

In situazioni specificatamente individuate in cartografia sono previsti percorsi pedonali, i quali sono disciplinati tra gli interventi per la sistemazione superficiale delle aree della sottozona in cui ricadono.

art. X3) Sottozona XA: Funzioni ammesse

1. La sottozona XA coincide con le infrastrutture autostradali.

2. Sono inoltre ammesse le seguenti funzioni:

- parcheggi pubblici a raso e viabilità secondaria;
- servizi pubblici e direzionale, purché compatibili e funzionalmente connessi con l'autostrada;
- assistenza alla mobilità veicolare, esercizi di vicinato, pubblici esercizi, organicamente inseriti in impianti di distribuzione di carburante, limitatamente alle aree di servizio;
- alberghi, limitatamente alle aree di servizio.

3. Sono di conseguenza vietate tutte le altre funzioni.

art. X4) Sottozona XF: Funzioni ammesse

1. La sottozona XF coincide con le infrastrutture ferroviarie.

2. Sono inoltre ammesse le seguenti funzioni:

- infrastrutture di trasporto pubblico in sede propria compatibili con la funzione principale;
- parcheggi pubblici, a raso o in struttura, e viabilità secondaria;
- servizi pubblici compatibili con la funzione ferroviaria;
- direzionale, alberghi, esercizi di vicinato, connettivo urbano, pubblici esercizi, assistenza alla mobilità veicolare, organicamente inseriti negli impianti di stazione e compatibili con la funzione ferroviaria;

- parcheggi privati interrati, compatibili con la funzione ferroviaria;
- attività trasportistiche, compatibili con le aree urbane circostanti sotto il profilo ambientale.

3. Sono di conseguenza vietate tutte le altre funzioni.

art. X5) Sottozona XT: Funzioni ammesse

1. La sottozona XT coincide con le infrastrutture di trasporto pubblico in sede propria.
2. Sono inoltre ammesse le seguenti funzioni:
 - parcheggi pubblici, a raso e in struttura e viabilità secondaria;
 - servizi pubblici compatibili e funzionalmente connessi con il trasporto pubblico;
 - esercizi di vicinato, connettivo urbano, pubblici esercizi, organicamente inseriti negli impianti di stazione e compatibili con il trasporto pubblico;
 - parcheggi privati interrati compatibili con il trasporto pubblico.
3. Sono di conseguenza vietate tutte le altre funzioni.

art. X6) Sottozona XP: Funzioni ammesse (soppresso)

art. X7) Zona X: Disciplina degli interventi di adeguamento o di realizzazione di infrastrutture

1. I tracciati e i perimetri indicati in cartografia sono vincolanti al fine dell'applicazione delle misure di salvaguardia.
2. Il tracciato e il perimetro possono essere meglio definiti in sede esecutiva in ragione delle esigenze funzionali dell'infrastruttura, del passaggio di scala, di un più puntuale accertamento dello stato dei luoghi e dell'attenuazione dell'impatto sull'ambiente.
3. Le porzioni di territorio eventualmente escluse assumono la disciplina della zona confinante.
4. L'organizzazione interna delle aree ricadenti in zona X è determinata dall'Ente competente, in ragione della funzionalità del servizio svolto, peraltro da valutarsi in sede di approvazione, in termini di incidenza sull'ambiente, di effetti indotti sul territorio esterno, di ripercussioni in termini di viabilità e traffico.
5. Per motivate esigenze di ordine funzionale è consentito il riempimento degli specchi acquei portuali.

art. X8) Zona X: Norme progettuali per la realizzazione delle infrastrutture

1. Gli interventi di realizzazione di nuove infrastrutture nonché quelli di adeguamento e modificazione di quelle esistenti devono essere progettati con l'obiettivo di coniugare i livelli di funzionalità ed

efficienza necessari con il contenimento dell'impatto sull'ambiente e sul tessuto urbanizzato.

A tal fine, ove possibile, devono essere realizzate apposite zone filtro laterali, alberate e arredate con essenze vegetali, eventualmente integrate con barriere antirumore o altri dispositivi atti all'attenuazione dei fattori di scarsa compatibilità.

Il progetto esecutivo delle viabilità principali costiere e di fondovalle dovrà riservare una sede apposita per ospitare piste ciclabili e le connessioni con percorsi limitrofi di caratteristiche adeguate al transito ciclistico ove non sia possibile riservare una sede apposita.

2. L'andamento dei tracciati infrastrutturali deve essere definito al fine di attenuare l'entità delle opere di sostegno e contenimento anche con il ricorso a gallerie, gallerie artificiali e sottopassi.
3. La dimensione dei muri di sostegno necessari deve essere, ove possibile, contenuta, anche mediante il ricorso a gradonature o al trattamento e rivestimento delle superfici che debbono, preferibilmente, essere rivestite e trattate con vegetazione.
4. Le opere di attraversamento devono preferibilmente essere realizzate in sottopasso, dovendosi considerare i sovrappassi assenti solo in casi eccezionali e specificatamente motivati; a tal fine anche i sovrappassi esistenti devono, quando ne ricorrano le condizioni, essere sostituiti con sottopassi.
5. **Norma speciale:**
Nello studio e progettazione della nuova galleria che collega la zona di Principe con l'Albergo dei Poveri dovranno essere valutate le due alternative che prevedono l'uscita su piazzale Brignole o l'uscita alla confluenza tra corso Dogali e via Brignole Sale, al fine di connettere la zona di Principe sia in direzione delle zone collinari sia, come percorso alternativo, nella direzione della Zecca.

art. X9) Zona X: Disciplina degli interventi sugli edifici esistenti

1. Sugli edifici esistenti incompatibili con le funzioni ammesse, sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.
Sugli edifici esistenti adibiti o destinati a funzioni ammesse compatibili con la funzionalità dell'infrastruttura sono consentiti tutti gli interventi necessari per il loro funzionamento.

art. X10) Zona X: Disciplina degli interventi di sistemazione delle aree e di costruzione di nuovi edifici

1. Nelle aree accessorie, non interferenti con l'infrastruttura principale, esistente o di previsione, sono consentite la sistemazione superficiale delle aree e la costruzione di edifici atti al miglior svolgimento delle funzioni ammesse.

2. In caso di infrastrutture di previsione é prescritta la preventiva redazione del progetto di massima dell'infrastruttura, al fine di verificare la compatibilità di tali interventi.

art. X11) Zona X: Fasce di rispetto

1. Le fasce di rispetto previste dalla legislazione vigente a protezione delle infrastrutture non sono riportate cartograficamente nel P.U.C., trattandosi di disciplina sovraordinata ed eventualmente derogabile a discrezione dell'Ente proprietario.
2. Il P.U.C. prevede peraltro che nelle fasce di rispetto possano essere realizzate sistemazioni superficiali delle aree confacenti con gli insediamenti circostanti e, in particolare, la posa di filtri alberati e barriere antirumore a protezione degli stessi.
3. Subordinatamente alla concessione della deroga da parte dell'Ente competente, si attuano le previsioni del P.U.C.
4. Nell'ambito delle fasce di rispetto previste dalla legislazione vigente é vietata la realizzazione di edifici a carattere civile anche ove sia concessa la deroga dall'Ente competente.

art. X12) Zona X: Demolizione e ricostruzione in deroga

1. In casi eccezionali, gli edifici esistenti nella zona X possono essere demoliti e ricostruiti in adiacenza, ancorchè non espressamente previsti dal P.U.C. e in deroga dalle fasce di rispetto.
2. Tali spostamenti sono assentibili se funzionali ad agevolare la realizzazione dell'infrastruttura e solo quando ne sia accertata la compatibilità con il contesto. In tal caso la demolizione e ricostruzione é consentita a parità di S.A.
3. Gli edifici demoliti possono essere ricostruiti nell'ambito delle sottozone BA, BB-CE, BB-RQ e BE, secondo quanto ivi disciplinato per le nuove costruzioni, esclusivamente se la demolizione risulta funzionale alla realizzazione dei parcheggi previsti.

art. X13) Zona X: Utilizzazione degli spazi sottostanti i viadotti

1. Subordinatamente alla concessione da parte dell'Ente competente, gli spazi sottostanti i viadotti possono essere destinati a parcheggi e servizi, pubblici e privati, esercizi di vicinato, connettivo urbano, pubblici esercizi e assistenza alla mobilità veicolare, subordinatamente a una verifica di compatibilità ambientale e funzionale con le aree urbane circostanti.

art. X14) Zona X: Tracciato del terzo valico ferroviario

1. La cartografia del P.U.C. riporta il tracciato indicativo del terzo valico ferroviario ad alta capacità ma non contiene la sua puntuale

previsione di piano, in quanto lo stesso è tuttora in corso di verifica e di definizione.

Tale definizione dovrà seguire un attento studio di fattibilità funzionale economico ed ambientale finalizzato a ridurre al massimo l'impatto sull'ambiente e sul territorio, nonchè prevedere la verifica di tutte le opzioni alternative di innesto del tracciato sul nodo di Genova, al fine di addivenire ad una soluzione effettivamente praticabile e risolutiva del nodo ferroviario stesso in funzione del trasporto merci.

L'approvazione dell'opera è pertanto subordinata all'approvazione di uno specifico accordo di programma fra Stato, Regione, Comuni interessati, Ferrovie dello Stato e sue società partecipate.

Nell'ambito delle verifiche suddette dovranno pertanto essere approfonditi tutti i punti critici, soprattutto al fine di individuare le soluzioni più confacenti per gli attraversamenti a cielo aperto.

Nel caso che il tracciato definitivo comporti la demolizione di edifici e/o gravi disagi l'accordo di programma dovrà espressamente prevedere specifiche garanzie per i cittadini e le attività interessate, in termini di indennizzi, eventuali ricollocazioni preventive, copertura delle spese accessorie (traslochi, allacci utenze, etc.).

art. X14 bis) Aree ferroviarie

1. In tutte le aree ed immobili di proprietà di Enti o Società di gestione delle ferrovie, situati lungo le linee ferroviarie, ancorchè non inserite nella sottozona XF, sono consentite tutte le funzioni e le realizzazioni consentite nella sottozona XF; inoltre negli immobili e nelle aree di proprietà ferroviaria, situati lungo le linee e vincolate a XF, sono consentite tutte le funzioni e gli interventi possibili nella zona di P.U.C. contermini, subordinatamente all'avvenuta formale dismissione da usi ferroviari, fermo restando l'opportunità di rispettare le caratteristiche di testimonianza storica dei manufatti ferroviari.

art. X14 ter) Tracciati della linea metropolitana

1. La cartografia di P.U.C. riporta il tracciato indicativo della linea di trasporto metropolitano, ma non contiene la sua puntuale definizione, che verrà stabilita in sede progettuale.

art. X15) Zona X: Definizione del tracciato della tangenziale autostradale

1. La cartografia del P.U.C. non riporta il tracciato della tangenziale autostradale considerata compatibile con le altre previsioni viarie e autostradali del Piano, in quanto lo stesso risulta tuttora in corso di verifica e di definizione ed in quanto potenzialmente esterno ai confini del territorio comunale.

La progettazione e la realizzazione di tale infrastruttura viaria dovranno peraltro essere subordinate ad una puntuale analisi dei flussi di traffico, ad una attenta valutazione dei rapporti costi-benefici (attualmente inesistente) nonchè ad una articolata indagine di previsione sulla rifunzionalizzazione del nodo autostradale prevista dal P.U.C. e sugli effetti complessivi indotti sul trasporto

nazionale ed internazionale dalla realizzazione del terzo valico ferroviario, ritenuto infrastruttura prioritaria per un effettivo alleggerimento del traffico su gomma, preciso obiettivo del P.U.C.

La definizione del tracciato risulta conseguentemente subordinata all'approvazione di uno specifico accordo di programma fra Stato, Regione, Comuni interessati, A.N.A.S. e Società Autostrade.

In tale accordo di programma dovranno essere attentamente definite le priorità nelle progettazioni e nelle realizzazioni delle nuove grandi infrastrutture connesse al nodo viabilistico genovese, con particolare attenzione alla realizzazione della nuova viabilità a mare ed in particolare del previsto tunnel sub-portuale, ritenuto strettamente necessario dal P.U.C.

Nell'ambito di detto accordo dovranno essere approfonditi gli aspetti di carattere funzionale, ambientale ed economico al fine di addivenire ad una soluzione effettivamente praticabile e risolutiva dei problemi del nodo autostradale genovese ma a basso impatto sull'ambiente e sul territorio e quindi tendenzialmente collocata all'esterno dell'area urbanizzata.

Nel caso che il tracciato definitivo comporti la demolizione di edifici e/o pari disagi localizzati, l'accordo di programma dovrà espressamente prevedere specifiche garanzie per i cittadini e le attività interessati, in termini di indennizzi, eventuali ricollocazioni preventive, copertura delle spese accessorie (traslochi, allacci utenze, etc.).

art. X15bis) La realizzazione di un nuovo attraversamento viario tra Voltri e Sestri e del declassamento autostradale della camionale dei Giovi e in particolare la demolizione del viadotto Fagaggia e del viadotto Torbella sono subordinati a specifici P.U. rivolti ad uno studio di riqualificazione ambientale delle zone in relazione all'inserimento dei nuovi tratti di strada a sostituzione dei viadotti e dei nuovi raccordi con le carreggiate esistenti.

art. X15ter) La realizzazione della nuova viabilità di scorrimento a mare tra la stazione autostradale di Genova ovest e la Fiera del Mare (rappresentata graficamente in termini indicativi della connessione da realizzare) è demandata ad apposito accordo di programma.

Gli approfondimenti progettuali dovranno definire in particolare:

- le connessioni tra il nuovo asse, che sostituirà la Sopraelevata, e il sistema urbano. In particolare con piazza Cavour e con via D'Annunzio che si reputano di fondamentale importanza;
- verifica della soluzione con innesto dell'attraversamento sub-portuale su Calata Gadda in prossimità dell'area di Caricamento, al fine di connettere più brevemente e direttamente lo snodo di traffico costituito dall'area dell'attuale mercato del pesce con la zona di S. Benigno.

art. X16) Zona X: Norma speciale

1. Nell'ambito dei distretti di trasformazione costieri compresi fra l'aeroporto e la Fiera potrà, se possibile, essere realizzata una linea di trasporto funiviario aereo tra la Stazione Aeroportuale, la località Fiumara e San Benigno, il Porto Antico e la Fiera Internazionale.

art. 74) Zona T: Impianti tecnologici

1. La zona T comprende le aree occupate da impianti tecnologici esistenti e quelle destinate alla realizzazione di nuovi impianti.
2. Data la particolarità delle funzioni svolte, contraddistinte da fattori di compatibilità estremamente differenziati, la zona T è tendenzialmente defilata dall'abitato e l'insediamento di nuove attività o il potenziamento di quelle esistenti sono subordinati a specifiche verifiche di carattere ambientale o a valutazione di impatto ambientale, quando prescritta.
3. Nella zona T sono individuati con simbologia specifica alcuni ambiti speciali:
 - Td** discarica di Scarpino
 - Tda** miniere storiche
 - Tdb** aree di risanamento ambientale
 - Tf** ambiti in cui è prevista la realizzazione di impianti con copertura a verde o a servizi.

art. T1) Zona T: Funzioni ammesse

1. Nella zona T la funzione caratterizzante è quella dei servizi speciali.
2. Sono inoltre ammesse le seguenti funzioni:
 - impianti produttivi speciali compatibili sotto il profilo ambientale;
 - parcheggi pubblici, viabilità secondaria, servizi pubblici compatibili sotto il profilo funzionale e ambientale.
3. Sono di conseguenza vietate tutte le altre funzioni.

art. T2) Zona T: Disciplina degli interventi di realizzazione di impianti tecnologici

1. Gli interventi di installazione o di modifica degli impianti tecnologici sono determinati in base alle esigenze funzionali degli impianti stessi, anche riguardo al reperimento di eventuali parcheggi pertinenziali.

art. T3) Zona T: Perimetro della zona

1. Le delimitazioni indicate in cartografia sono vincolanti al fine dell'applicazione delle misure di salvaguardia.
2. Il perimetro della zona può essere rettificato in sede esecutiva in ragione delle esigenze funzionali dell'impianto o di un più puntuale accertamento dello stato di fatto.

3. Le porzioni di territorio eventualmente escluse assumono la disciplina della zona confinante.
4. Se la localizzazione dell'area in cui realizzare l'impianto di termoutilizzazione dei rifiuti al fine di riconvertire ambientalmente la centrale elettrica del porto e determinata sulla base di specifico accordo di programma tra Comune di Genova ed altri Enti competenti o coinvolti, in sede di valutazione di impatto ambientale risultasse inadeguata, dovranno essere individuate alternative che tengano conto delle utenze di bacino esterne al territorio comunale, della pianificazione e della regolamentazione in materia.

art. T4) Zona T: Norme progettuali per la realizzazione di impianti tecnologici

1. Gli interventi di installazione o di modifica degli impianti tecnologici devono essere progettati con l'obiettivo di coniugare il livello di funzionalità ed efficienza necessari con il contenimento dell'impatto sull'ambiente e sul tessuto urbanizzato.
2. A tal fine occorre, ove possibile, prevedere appositi spazi laterali per la costituzione di zone filtro, preferibilmente alberate e comunque arredate con essenze vegetali, eventualmente integrabili con barriere antirumore o altri dispositivi atti all'attenuazione dei fattori di scarsa compatibilità.
3. Eventuali pareti rocciose derivanti da precedenti escavazioni devono essere adeguatamente consolidate e, ove possibile, piantumate.

art. T5) Zona T: Disciplina degli interventi sugli edifici esistenti

1. Sugli edifici esistenti incompatibili con le funzioni ammesse, sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.
Sugli edifici esistenti adibiti a servizi pubblici e sugli impianti pubblici sono consentiti interventi di manutenzione e di risanamento conservativo.
2. Sugli edifici esistenti compatibili con le previsioni è consentita la realizzazione degli interventi atti al miglior svolgimento delle funzioni ammesse, subordinatamente alla verifica di compatibilità sotto il profilo ambientale e all'attenuazione degli effetti ambientali prodotti dall'impianto.

art. T6) Zona T: Fasce di rispetto

1. Nell'ambito delle eventuali fasce di rispetto prescritte dalle specifiche leggi di settore per alcuni impianti, le previsioni del P.U.C. sulle aree limitrofe sono soggette alle limitazioni relative.

- art. T7) Zona T: Ambiti speciali**
1. **Td** Discarica di rifiuti solidi urbani disciplinata a norma di legge. Dopo la cessazione progressiva dell'attività di discarica é prescritta la rinaturalizzazione dei suoli interessati mediante piantumazioni, salva l'installazione di impianti per la produzione di energie rinnovabili.
- 1 bis **Tda** Area delle miniere storiche sottoposta a tutela e a valorizzazione ambientale evidenziata graficamente con una specifica perimetrazione.
2. **Tdb** L'ambito circostante la discarica di rifiuti solidi urbani é determinato in base all'obiettivo di contemperare l'esercizio dell'attività agricola con il necessario risanamento ambientale.
A tal fine valgono le norme proprie della sottozona agricola cartograficamente individuata, soggetta a specifiche limitazioni di seguito elencate:
- entro una fascia di rispetto di profondità pari a m. 200 dal perimetro della discarica Td possono essere attuate le previsioni di P.U.C. nei limiti della manutenzione degli edifici esistenti e della sistemazione superficiale delle aree;
 - possono essere realizzati piccoli bacini di decantazione, finalizzati all'autodepurazione delle acque e mezzi di trasporto a fune per collegamento con la discarica;
 - possono essere realizzati gli interventi previsti dal piano dell'area vasta di Scarpino da redigersi a cura dei soggetti competenti, anche se non cartograficamente individuati e, in particolare, la condotta per il percolato, compreso l'impianto di pretrattamento e la regimazione idraulica della discarica;
 - é inoltre consentita la realizzazione di impianti sperimentali per la produzione di energie rinnovabili, quali generatori eolici, impianti ad energia solare e piccoli impianti idroelettrici.
- Tdb bis** E' prevista l'installazione di stazioni di depositaria di contenute dimensioni con impianti di pretrattamento e adeguamento volumetrico dei rifiuti solidi urbani separatamente raccolti in aree a prevalente destinazione produttiva, a parcheggi e a servizi pubblici.
3. **Tf** In situazioni specificatamente individuate in cartografia, l'attuazione degli interventi previsti deve privilegiare soluzioni tecniche atte a ridurre l'impatto ambientale, mediante interventi in sottosuolo con copertura a verde o a parcheggi ovvero mediante la realizzazione di zone filtro di specifica efficacia.

art. 75) Zona W: Aree di rispetto e di salvaguardia

1. La zona W comprende porzioni eterogenee di territorio che non devono essere destinate all'edificazione, in ragione di specifiche caratteristiche geomorfologiche e della necessità di istituire zone filtro per funzioni scarsamente compatibili o di preservare spazi liberi strutturati.
2. Nella zona W sono individuati con simbologia specifica alcuni ambiti speciali:
We ambiti di salvaguardia idrogeologica.

art. W1) Zona W: Funzioni ammesse

1. Nella zona W, compatibilmente con le specifiche caratteristiche del sito interessato e del suo intorno, sono ammesse le seguenti funzioni:
 - agricoltura e forestazione;
 - verde pubblico attrezzato, viabilità secondaria e parcheggi a raso, pubblici e privati, limitati a porzioni marginali e compatibili sotto il profilo ambientale.
2. Per le attività agricole esistenti e in atto è consentito il consolidamento, applicando il regime della sottozona EE-CO.

art. W2) Zona W: Disciplina degli interventi nelle zone di rispetto

1. Gli interventi ammessi nell'ambito delle zone di rispetto devono concorrere al mantenimento o alla qualificazione complessiva del sito per cui sono esclusi utilizzi che non producano effetti di risanamento e di riqualificazione.

art. W3) Zona W: Norme progettuali degli interventi nelle zone di rispetto

1. La sistemazione delle aree di rispetto deve essere preferibilmente attuata attraverso l'uso di piantumazioni.
E' altresì consentita la realizzazione di orti urbani progettati unitariamente e concorrenti alla riqualificazione dell'area.
Eventuali pareti rocciose derivanti da precedenti escavazioni devono essere adeguatamente consolidate e, ove possibile, piantumate.

art. W4) Zona W: Disciplina degli interventi sugli edifici esistenti

1. Sugli edifici esistenti, sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e, se demoliti, possono essere ricostruiti nell'ambito delle sottozone BA, BB-CE, **BB-RQ** e BE secondo quanto ivi disciplinato per le nuove costruzioni.

Sugli edifici esistenti adibiti a servizi pubblici e sugli impianti pubblici sono consentiti interventi di manutenzione e di risanamento conservativo.

art. W5) Zona W: Ambiti speciali

1. **We** In situazioni specificatamente individuate in cartografia, per ragioni di salvaguardia idrogeologica, in presenza di dissesti attivi, anche non di rischio immediato, sono consentiti i relativi interventi finalizzati al ripristino delle condizioni di sicurezza e di stabilità, compresa la demolizione di edifici, da progettarsi con particolari cautele sotto il profilo ambientale e paesistico.
Nel caso che la condizione delle aree evolva verso il rischio per la pubblica incolumità, il Comune può agire ai fini di bonifica con interventi di opera pubblica anche su aree e immobili di proprietà privata.

Dopo il prescritto risanamento, da parte di soggetti pubblici e privati, l'ambito é assimilato alla zona circostante e sottoposto alla relativa disciplina.

Gli edifici esistenti nell'ambito possono essere demoliti e ricostruiti in prossimità, ancorchè non espressamente previsti dal P.R.G., ovvero nell'ambito delle sottozone BA, BB-**CE**, **BB-RQ**, e BE, secondo quanto ivi disciplinato per le nuove costruzioni, al fine della realizzazione della bonifica.

art. 75bis) Zona Amb: Ambiti speciali di riqualificazione urbana o ambientale

1. Gli ambiti speciali di riqualificazione urbana e ambientale comprendono porzioni di territorio caratterizzate da assetto urbano in corso di riqualificazione sulla base di progettazioni specifiche fortemente connotate, nel senso di creare qualità urbana (Amb U) o ambientale (Amb A).
2. Negli ambiti speciali di riqualificazione sono consentite modifiche dell'assetto territoriale non riconducibili alla disciplina delle altre sottozone, in quanto implicano progettazioni in aree specificatamente finalizzate.
3. Gli ambiti speciali di riqualificazione individuati in cartografia contraddistinti da una specifica denominazione, sono disciplinati dalle norme seguenti nonchè da schede individuali che evidenziano l'obiettivo della riqualificazione e ne dettano la disciplina specifica.

art. Amb1) Zona Amb: Disciplina degli interventi

1. Con riferimento a ogni singolo ambito speciale di riqualificazione, nelle relative schede il P.U.C. disciplina:
 - gli obiettivi della riqualificazione;
 - l'assetto planimetrico indicativo da ottenere con la riqualificazione;
 - il perimetro della zona e la sua eventuale suddivisione in settori;
 - la funzione caratterizzante;
 - le funzioni ammesse e le relative limitazioni anche in relazione ai fabbisogni di verde, di parcheggi e di servizi carenti nel tessuto urbano circostante;
 - le prestazioni e i parametri urbanistici e edilizi;
 - gli standard urbanistici;
 - le previsioni infrastrutturali e le connessioni funzionali con l'intorno;
 - le eventuali prestazioni aggiuntive;
 - Le prescrizioni particolari e il livello puntuale di P.T.C.P.;
 - le modalità di attuazione;
 - il regime transitorio.
2. Ogni ambito speciale di riqualificazione urbana (Amb U) o ambientale (Amb A) è rappresentato graficamente nella zonizzazione di P.U.C. con simbologia analoga a quella degli ambiti di conservazione e riqualificazione e del sistema delle infrastrutture e dei servizi.
3. La suddetta rappresentazione grafica ha la funzione descrittiva di prefigurare simbolicamente l'esito della riqualificazione. Le delimitazioni tra le diverse campiture di colore e le integrazioni tra funzioni diverse, rappresentate mediante rigatura, hanno valore orientativo.
4. Ai fini della rappresentazione grafica della funzione commerciale nel contesto della riqualificazione, viene utilizzata un'apposita campitura

di colore giallo, non presente nelle altre parti della zonizzazione di P.U.C.

art. Amb2) Zona Amb: Perimetro dell'ambito speciale di riqualificazione

1. Le delimitazioni indicate in cartografia sono vincolanti al fine dell'applicazione delle misure di salvaguardia.
2. Sono da considerarsi estranei a tale disciplina immobili eventualmente interessati dal tratto grafico di rappresentazione del perimetro sulle planimetrie di P.U.C., ma sostanzialmente esterni all'ambito speciale di riqualificazione.
3. Il perimetro dell'ambito può esclusivamente essere rettificato all'atto della elaborazione progettuale, per garantire la più appropriata attuazione delle opere pubbliche, in ragione di un più puntuale accertamento dello stato di fatto, per assicurare migliori connessioni con l'intorno e per escludere porzioni di territorio che non risultino utili all'attuazione del progetto quando ciò non confligga con gli obiettivi della riqualificazione. Le porzioni di territorio escluse assumono la disciplina della zona confinante avente un confine di maggiore sviluppo.
4. Ove sia ammesso intervenire con procedura diversa dal P.U.O. le rettifiche possono effettuarsi entro il margine massimo di m. 10. Ove venga fatto ricorso al P.U.O. i relativi margini di flessibilità sono disciplinati dalla legislazione regionale vigente.

art. Amb3) Zona Amb: Settori

1. Gli eventuali settori possono avere una specifica normativa ed essere attuati indipendentemente dagli altri, subordinatamente alla formazione di eventuali strumenti di inquadramento stabiliti nella disciplina delle modalità di inter
2. Il perimetro dei settori può eventualmente essere rettificato all'atto della elaborazione progettuale, al fine di meglio aderire ai confini dei lotti o per escludere porzioni di territorio non soggette a riqualificazione, a condizione che ciò non confligga con gli obiettivi della riqualificazione stessa.

art. Amb4) Zona Amb: Funzione caratterizzante e funzioni ammesse

1. La funzione caratterizzante e le funzioni ammesse nei singoli ambiti speciali di riqualificazione sono indicate nelle relative schede.
2. Ove siano specificate quote percentuali di ripartizione delle singole funzioni, sono consentite modifiche contenute in un margine di variabilità del 10% della singola funzione, ferma restando la S.A. complessiva.

3. La ripartizione tra le diverse funzioni deve essere rispettata in ogni intervento con possibilità di compensazione tra interventi, previa stipula di accordi formali tra i soggetti interessati.

art. Amb5) Zona Amb: Prestazioni e parametri urbanistici ed edilizi

1. La capacità insediativa di ogni singolo ambito speciale di riqualificazione é indicata nella relativa scheda in termini di I.U.I. o di edificabilità complessiva; ove la proprietà risulti frazionata, l'edificabilità complessiva deve essere ripartita in quote proporzionali all'imponibile catastale nella disponibilità degli operatori.
2. Nei casi in cui siano previsti insediamenti di carattere commerciale le indicazioni sono espresse in S.N.V.
3. Tutti gli interventi previsti devono garantire la sistemazione idrogeologica del lotto interessato compresi i corsi d'acqua pubblici interni o posti lungo il confine.
4. In alcuni casi riferiti a progetti in stato di avanzata istruttoria all'atto dell'adozione del P.U.C., la superficie viene misurata secondo le definizioni previgenti di S.L.A. o S.L.U.

art. Amb6) Zona Amb: Standard prescritti

1. Gli interventi di ristrutturazione edilizia, incremento superficario, demolizione e ricostruzione, nuova costruzione e ristrutturazione urbanistica sono soggetti al reperimento dei parcheggi di pertinenza nella misura prescritta in relazione alla destinazione d'uso dell'intervento.
2. Gli interventi di demolizione e ricostruzione, nuova costruzione e ristrutturazione urbanistica sono inoltre subordinati alla realizzazione di spazi per parcheggi, verde o servizi pubblici nella misura di seguito indicata, in relazione alle funzioni previste:

7. Contestualmente all'attuazione dei servizi pubblici previsti è ammessa la realizzazione di parcheggi privati interrati.

art. Amb7) Zona Amb: Reti infrastrutturali

1. Le indicazioni infrastrutturali contenute nelle schede rappresentano esigenze prestazionali cui è comunque necessario corrispondere in sede esecutiva.

I tracciati indicati possono pertanto essere modificati o integrati al fine di meglio corrispondere alle esigenze funzionali rilevabili all'atto della riqualificazione, di una migliore corrispondenza allo stato dei luoghi e dell'attenuazione dell'impatto ambientale.

Le reti infrastrutturali possono essere realizzate anche prima dell'intervento di riqualificazione dell'area, ove ne ricorra la necessità, a condizione che ciò non confligga con gli obiettivi posti.

art. Amb8) Zona Amb: Prestazioni aggiuntive

1. In specifiche situazioni territoriali, la scheda relativa ai singoli ambiti speciali di riqualificazione indica la possibilità di un incremento massimo dell'I.U.I. in relazione a particolari prestazioni aggiuntive rispetto agli standard prescritti.

art. Amb9) Zona Amb: Prescrizioni particolari e livello puntuale del P.T.C.P.

1. Le specifiche indicazioni progettuali planimetriche, di carattere dimensionale e di tipo qualitativo attinenti agli edifici e agli spazi liberi sono contenute nelle schede relative ai singoli ambiti speciali di riqualificazione e nella tavola di zonizzazione.

In assenza di specifiche indicazioni, sono applicabili per analogia le norme progettuali di livello puntuale proprie degli insediamenti degli ambiti di conservazione e di riqualificazione.

art. Amb10) Zona Amb: Modalità di attuazione

1. Le modalità attuative per ogni singolo ambito speciale di riqualificazione sono indicate nella relativa scheda.
2. Ove sia prescritto uno S.A.U. esteso all'intero ambito, il primo intervento ivi operato deve assicurarne la progettazione.
3. (soppresso)
4. Le opere pubbliche possono essere attuate a seguito dell'approvazione del relativo progetto nelle forme di legge, anche prima della trasformazione complessiva, purché in aderenza agli obiettivi posti.

art. Amb11) Zona Amb: Regime transitorio

1. Per ciascun ambito speciale di riqualificazione, nella relativa scheda sono disciplinati gli interventi consentiti sugli immobili esistenti in attesa della riqualificazione complessiva.
2. Gli edifici residenziali esistenti incompatibili con le funzioni e gli obiettivi della riqualificazione possono, se demoliti, essere ricostruiti nell'ambito della sottozona ~~BA~~, **BB-CE**, **BB-RQ** e BE, secondo quanto ivi disciplinato per le nuove costruzioni e ~~legittimare la riconversione nelle sottozone RH~~, nella misura del 50% della S.A. o nella misura del 100% della S.A. se interferenti con la realizzazione di opere pubbliche.
3. Negli ambiti speciali di riqualificazione le Società od Enti di gestione ferrovie possono eseguire, in via transitoria, tutti gli interventi ritenuti opportuni purchè consentiti nella sottozona XF, secondo quanto previsto dal regime transitorio di ciascuna scheda e senza obbligo di P.U.O. o S.A.U.
4. *Gli immobili esistenti assoggettati a specifico vincolo urbanistico di destinazione d'uso ad "albergo", ai sensi dell'art. 2, comma 1, della legge regionale n. 1 del 07.02.2008, sono assoggettati alla disciplina e alle norme progettuali della sottozona RH.*

art. Amb12) Zona Amb: Regime definitivo

1. A riqualificazione avvenuta, sono consentiti gli interventi edilizi che non alterino l'assetto complessivo dell'ambito riqualificato e non comportino l'inserimento di funzioni diverse da quelle elencate nella relativa scheda.
2. Nella progettazione attuativa degli interventi viene indicata la disciplina cui saranno soggette le diverse aree dell'ambito, una volta attuata la riqualificazione.

art. 75 ter) Zona Dst: Distretti di trasformazione

1. I distretti di trasformazione comprendono porzioni di territorio caratterizzate da assetto urbano inadeguato o da presenza di attività produttive dismesse e di funzioni incompatibili.
Essi si distinguono in distretti di trasformazione (Dst), distretti aggregati (Dst agg) e nel distretto con funzioni logistiche (Dst log) in relazione ai connotati delle trasformazioni che comportano.
2. Nei distretti di trasformazione il P.U.C. prevede modifiche dell'assetto territoriale non riconducibili alla disciplina delle altre sottozone, in quanto implicano progettazioni in aree specificatamente finalizzate.
3. I distretti di riqualificazione individuati in cartografia contraddistinti da una specifica denominazione, sono disciplinati dalle norme seguenti nonchè da schede individuali che evidenziano l'obiettivo della riqualificazione e ne dettano la disciplina specifica.
4. Le trasformazioni previste devono possibilmente essere improntate a valori ambientali così di seguito esemplificati:
 - impiego di tecnologie innovative per le bonifiche dei suoli ex produttivi;
 - superficie di suolo de-urbanizzata e de-asfaltizzata;
 - presenza, recupero e reintroduzione di ecosistemi e micro-ecosistemi naturali urbani e peri-urbani;
 - rilevanza quali-quantitativa degli spazi verdi realizzati e della rete dei servizi pubblici;
 - razionalizzazione dei consumi energetici e utilizzo di energie rinnovabili;
 - introduzione di sistemi per le raccolte differenziate;
 - recupero e valorizzazione dei beni culturali e delle archeologie industriali;
 - impiego di tecniche di bio-architettura;
 - bilancio positivo fra uso del mezzo di trasporto pubblico e privato e, nel trasporto merci, del livello di intermodalità.

art. Dst1) Zona Dst: Disciplina degli interventi

1. Con riferimento a ogni singolo distretto di trasformazione, nelle relative schede il P.U.C. disciplina:
 - gli obiettivi della trasformazione;
 - il perimetro del distretto e la sua eventuale suddivisione in settori;
 - la funzione caratterizzante;
 - le funzioni ammesse e le relative limitazioni anche in relazione ai fabbisogni di verde, di parcheggi e di servizi carenti nel tessuto urbano circostante;
 - le prestazioni e i parametri urbanistici e edilizi;
 - gli standard urbanistici;
 - le previsioni infrastrutturali e le connessioni funzionali con l'intorno;
 - le eventuali prestazioni aggiuntive;
 - Le prescrizioni particolari e il livello puntuale di P.T.C.P.;
 - le modalità di attuazione;
 - il regime transitorio.

art. Dst2) Zona Dst: Perimetro del distretto

1. Le delimitazioni indicate in cartografia sono vincolanti al fine dell'applicazione delle misure di salvaguardia.
2. Sono da considerarsi estranei a tale disciplina immobili eventualmente interessati dal tratto grafico di rappresentazione del perimetro sulle planimetrie di P.U.C., ma sostanzialmente esterni al distretto di trasformazione.
3. Il perimetro del distretto può esclusivamente essere rettificato all'atto della elaborazione progettuale, per garantire la più appropriata attuazione delle opere pubbliche, in ragione di un più puntuale accertamento dello stato di fatto, per assicurare migliori connessioni con l'intorno e per escludere porzioni di territorio che non risultino utili all'attuazione del progetto quando ciò non confligga con gli obiettivi della trasformazione. Le porzioni di territorio escluse assumono la disciplina della zona confinante avente un confine di maggiore sviluppo.
4. Ove sia ammesso intervenire con procedura diversa dal P.U.O. le rettifiche possono effettuarsi entro il margine massimo di m. 10. Ove venga fatto ricorso al P.U.O. i relativi margini di flessibilità sono disciplinati dalla legislazione regionale vigente.

art. Dst3) Zona Dst: Settori e subsettori

1. Gli eventuali settori e subsettori possono avere una specifica normativa ed essere attuati indipendentemente dagli altri, subordinatamente alla formazione di eventuali strumenti di inquadramento stabiliti nella disciplina delle modalità di intervento.
2. Il perimetro dei settori e subsettori può eventualmente essere rettificato all'atto della elaborazione progettuale, al fine di meglio aderire ai confini dei lotti o per escludere porzioni di territorio non soggette a trasformazione, a condizione che ciò non confligga con gli obiettivi della trasformazione stessa.

art. Dst4) Zona Dst: Funzione caratterizzante e funzioni ammesse

1. La funzione caratterizzante e le funzioni ammesse nei singoli distretti di trasformazione sono indicate nelle relative schede.
2. Ove siano specificate quote percentuali di ripartizione delle singole funzioni, sono consentite modifiche contenute in un margine di variabilità del 10% della singola funzione, ferma restando la S.A. complessiva.
3. La ripartizione tra le diverse funzioni deve essere rispettata in ogni intervento con possibilità di compensazione tra interventi, previa stipula di accordi formali tra i soggetti interessati.

art. Dst5) Zona Dst: Prestazioni e parametri urbanistici ed edilizi

1. La capacità insediativa di ogni singolo distretto di trasformazione é indicata nella relativa scheda in termini di I.U.I. o di edificabilità complessiva; ove la proprietà risulti frazionata, l'edificabilità complessiva deve essere ripartita in quote proporzionali all'imponibile catastale nella disponibilità degli operatori.
2. Ove la scheda non specifichi tale indicazione, essa verrà determinata in sede di elaborazione del relativo progetto di attuazione con riferimento a valutazioni di congruenza rispetto alla trasformazione complessiva e agli effetti indotti sull'intorno.
3. Nei casi in cui siano previsti insediamenti di carattere commerciale le indicazioni sono espresse in S.N.V.
4. Tutti gli interventi previsti devono garantire la sistemazione idrogeologica del lotto interessato compresi i corsi d'acqua pubblici interni o posti lungo il confine.
5. In alcuni casi riferiti a progetti in stato di avanzata istruttoria all'atto dell'adozione del P.U.C., la superficie viene misurata secondo le definizioni previgenti di S.L.A. o S.L.U.

art. Dst6) Zona Dst: Standard prescritti

1. Gli interventi di ristrutturazione edilizia, incremento superficario, demolizione e ricostruzione, nuova costruzione e ristrutturazione urbanistica sono soggetti al reperimento dei parcheggi di pertinenza nella misura prescritta in relazione alla destinazione d'uso dell'intervento.
2. Gli interventi di demolizione e ricostruzione, nuova costruzione e ristrutturazione urbanistica sono inoltre subordinati alla realizzazione di spazi per parcheggi, verde o servizi pubblici nella misura di seguito indicata, in relazione alle funzioni previste:

FUNZIONI	STANDARD MINIMI
Residenza Alberghi e residenze turistico- alberghiere Connettivo urbano Direzionale Esercizi di vicinato Medie e grandi strutture di vendita di generi alimentari Esposizioni di merci Centro integrato di via artificiale Pubblici esercizi	40% della S.A.
Medie e grandi strutture di vendita di generi non alimentari Terziario avanzato	20% della superficie asservita
Industria e artigianato Assistenza alla mobilità veicolare Depositi e commercio all'ingrosso	15% della superficie asservita
Strutture turistiche Attività trasportistiche Impianti produttivi speciali	da valutarsi in sede progettuale

3. Tali spazi possono essere reperiti su aree libere o in strutture pluripiano e a tal fine ne viene calcolata la superficie lorda di ciascun piano.
4. Nel caso che l'accessibilità sia esclusivamente privata o che l'intervento sia in posizione marginale, ovvero quando il verde e i parcheggi previsti siano di dimensione troppo esigua o tale da generare problemi di gestione, il Consiglio Comunale può consentire che tali spazi restino alla proprietà privata o non siano realizzati ricorrendo alla monetizzazione dei relativi oneri ovvero, restando dovuti i soli oneri di urbanizzazione esclusivamente per le attività produttive.
E' inoltre facoltà del Comune consentire la cessione di parti di immobili sostitutiva della monetizzazione.
5. In particolari situazioni, tali spazi possono altresì essere reperiti in aree esterne al distretto; in particolare gli standard relativi agli interventi in area portuale possono essere reperiti nell'ambito delle aree demaniali marittime limitrofe.
6. La dotazione di standard di previsione indicati nella scheda ha valore orientativo, essendo calcolata nell'ipotesi della completa attuazione degli interventi, restando peraltro fermo l'obbligo di

applicare gli standard minimi prescritti per ogni funzione e le prescrizioni particolari nell'attuazione degli interventi.

7. Contestualmente all'attuazione dei servizi pubblici previsti è ammessa la realizzazione di parcheggi privati interrati.

art. Dst7) Zona Dst: Reti infrastrutturali

1. Le indicazioni infrastrutturali contenute nelle schede rappresentano esigenze prestazionali cui è comunque necessario corrispondere in sede esecutiva.

I tracciati indicati possono pertanto essere modificati o integrati al fine di meglio corrispondere alle esigenze funzionali rilevabili all'atto della trasformazione, di una migliore corrispondenza allo stato dei luoghi e dell'attenuazione dell'impatto ambientale.

Le reti infrastrutturali possono essere realizzate anche prima dell'intervento di trasformazione dell'area, ove ne ricorra la necessità, a condizione che ciò non configga con gli obiettivi posti.

art. Dst8) Zona Dst: Prestazioni aggiuntive

1. In specifiche situazioni territoriali, la scheda del distretto di trasformazione indica la possibilità di un incremento massimo dell'I.U.I. in relazione a particolari prestazioni aggiuntive rispetto agli standard prescritti.

art. Dst9) Zona Dst: Prescrizioni particolari e livello puntuale del P.T.C.P.

1. Le specifiche indicazioni progettuali planimetriche, di carattere dimensionale e di tipo qualitativo attinenti agli edifici e agli spazi liberi sono contenute nelle schede relative ai singoli distretti.

In assenza di specifiche indicazioni, sono applicabili per analogia le norme progettuali proprie degli insediamenti delle zone omogenee assimilabili

art. Dst10) Zona Dst: Modalità di attuazione

1. Le modalità attuative per ogni singolo distretto di trasformazione sono indicate nella relativa scheda.
2. Ove sia prescritto uno S.A.U. esteso all'intero distretto, il primo intervento ivi operato deve assicurarne la progettazione.
3. (soppresso)
4. Le opere pubbliche possono essere attuate a seguito dell'approvazione del relativo progetto nelle forme di legge, anche prima della trasformazione complessiva, purché in aderenza agli obiettivi posti.

art. Dst11) Zona Dst: Regime transitorio

1. Per ciascun distretto di trasformazione, nella relativa scheda sono disciplinati gli interventi consentiti sugli immobili esistenti in attesa della trasformazione complessiva.
2. Gli edifici residenziali esistenti incompatibili con le funzioni e gli obiettivi della riqualificazione possono, se demoliti, essere ricostruiti nell'ambito della sottozona ~~BA~~, **BB-CE**, **BB-RQ** e BE, secondo quanto ivi disciplinato per le nuove costruzioni e ~~legittimare la riconversione nelle sottozone RH~~, nella misura del 50% della S.A. o nella misura del 100% della S.A. se interferenti con la realizzazione di opere pubbliche.
3. Nei Distretti di trasformazione le Società od Enti di gestione ferrovie possono eseguire, in via transitoria, tutti gli interventi ritenuti opportuni purchè consentiti nella sottozona XF, secondo quanto previsto dal regime transitorio di ciascuna scheda e senza obbligo di P.U.O. o S.A.U.
4. *Gli immobili esistenti assoggettati a specifico vincolo urbanistico di destinazione d'uso ad "albergo", ai sensi dell'art. 2, comma 1, della legge regionale n. 1 del 07.02.2008, sono assoggettati alla disciplina e alle norme progettuali della sottozona RH.*

art. Dst12) Zona Dst: Regime definitivo

1. A trasformazione avvenuta, sono consentiti gli interventi edilizi che non alterino l'assetto complessivo del distretto trasformato e non comportino l'inserimento di funzioni diverse da quelle elencate nella relativa scheda
2. Nella progettazione attuativa degli interventi viene indicata la disciplina cui saranno soggette le diverse aree del distretto, una volta attuata la trasformazione.